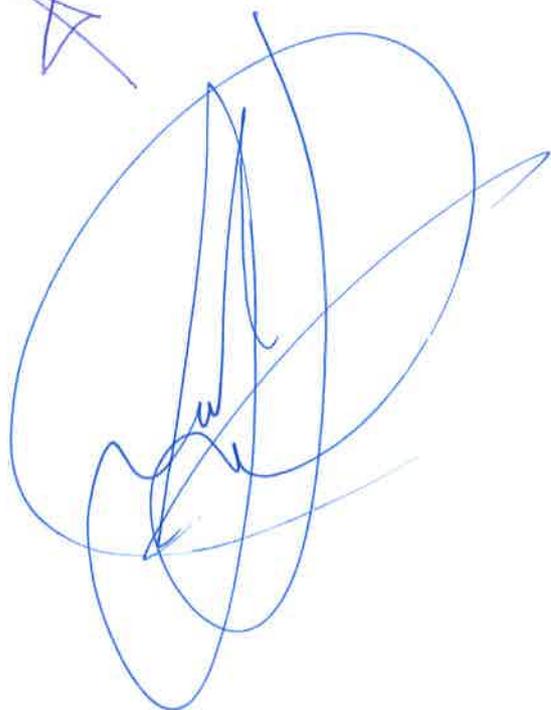
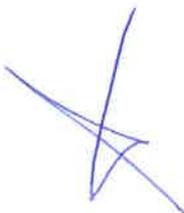


**CONVENIO DE PROGRAMACIÓN DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA
PARA EL DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN “AGUSTÍN
LARA-AVDA. DE LA CONSTITUCIÓN”**



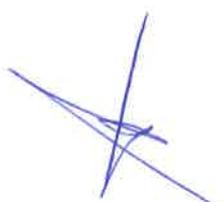


AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

CONVENIO DE PROGRAMACIÓN SUSCRITO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE VALÈNCIA Y EL URBANIZADOR DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN “AGUSTÍN LARA-AVDA. DE LA CONSTITUCIÓN”

En la Casa Consistorial de la Ciudad de València a 20 de enero de 2020

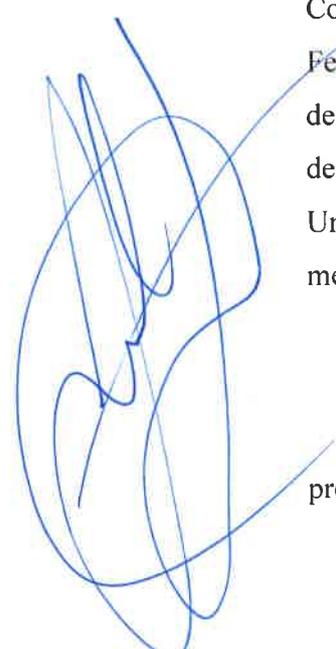
REUNIDOS



De una parte, D^a. Sandra Gómez López, primera Teniente de Alcalde y Vicealcaldesa, con facultades suficientes según Resolución de Alcaldía nº 127, de 17 de julio de 2019, asistida en este acto por D. Manuel Latorre Hernández, Secretario de Área I del Ayuntamiento de València.



De otra parte, como urbanizador, la Agrupación de Interés Urbanístico -en adelante AIU- “Agustín Lara” y en su nombre y representación D. Miguel Díaz Batanero, en su calidad de Presidente de la citada Agrupación de Interés Urbanístico, con poderes suficientes según escritura de elevación a público de acuerdos de Consejo Ejecutivo otorgada ante el Notario del Ilustre Colegio de Valencia D. Fernando Pascual de Miguel, el 16 de septiembre de 2016, con el número 2910/2016 de protocolo y designación en virtud de Asamblea extraordinaria de 6 de noviembre de 2017. La AIU ha sido inscrita en el Registro de Agrupaciones de Interés Urbanístico y Entidades Urbanísticas Colaboradoras del Ayuntamiento de València mediante Resolución nº SM-4887 de 29 de noviembre de 2016.



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 25 de abril de 2019, acuerda aprobar definitivamente el Plan de Reforma Interior -en adelante PRI-promovido por la AIU “Agustín Lara” para el ámbito de la Unidad de Ejecución “Agustín Lara-Avenida de la Constitución” de València.

II.- Asimismo se acuerda programar la Actuación Integrada cuyo ámbito físico es la Unidad de Ejecución “Agustín Lara-Avenida de la Constitución” de València, en régimen de gestión por los propietarios, establecido en los artículos 114 y 118 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana modificada por la Ley 1/2019, de 5 de febrero, de la Generalitat -en adelante LOTUP-, designando urbanizador a la AIU “Agustín Lara”.

La designación como urbanizador se efectúa condicionada a la subsanación de una serie de deficiencias así como a la prestación de garantía de promoción y firma del convenio de programación en base a la Alternativa Técnica y Proposición Jurídico-Económica presentada, todo lo cual es aceptado expresamente por el urbanizador.

III.- Presentada por la AIU en fecha 27 de junio de 2019 documentación subsanatoria se informa favorable por la Sección de Obras de Urbanización en fecha 16 de enero de 2020 y se diligencia de conformidad por el Secretario.

IV.- Asimismo, la AIU “Agustín Lara” presenta ante la Tesorería Municipal aval bancario emitido por el Banco de Santander correspondiente al 2 % de las cargas fijas de urbanización, por el importe de 21.180,73 €, que garantiza la ejecución del PAI presentado conforme establece los artículos 151.2 y 127.4 de la LOTUP.

Por tanto, conforme al art. 127 de la LOTUP y al acuerdo del Pleno de fecha 25 de abril de 2019, 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 “Agustín Lara-Avenida de la Constitución”, 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 25 de abril de 2019. En lo no previsto en este Convenio se estará a lo dispuesto en las disposiciones contenidas en la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, según redacción dada por la Ley 1/2019, de 5 de febrero (en adelante LOTUP) 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, a la LOTUP, 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 “Agustín Lara-Avenida de la Constitución” de València delimitada por el Plan de Reforma Interior (PRI) aprobado definitivamente por el mismo Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 25 de abril de 2019, 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 25 de abril de 2019, 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 110 de la LOTUP, para lo cual, asume como obligaciones esenciales las funciones previstas en el artículo 112 de la LOTUP:

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 142 de la LOTUP, 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 141 de la LOTUP.

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 91 de la LOTUP y solicitará de la administración su formulación y tramitación en los términos del artículo 92 de la citada Ley.

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 dos años a contar del día siguiente a aquel en que sea suscrita el acta de recepción de las obras de urbanización.

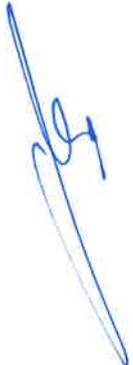
h) Cumplimiento de los plazos previstos en la cláusula octava del presente convenio, previstos para las diversas fases de ejecución del Programa.

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 116 de la LOTUP.



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 141 y 142 de la LOTUP.

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 160 de la LOTUP.

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 139 de la LOTUP.

- 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 140.2 de la LOTUP.

- 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 la LOTUP 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 142 de la LOTUP.

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 153 de la LOTUP.

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.

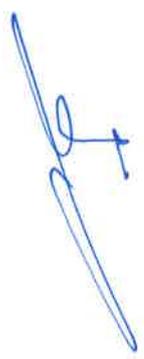
La adhesión se otorgará por cada propietario en documento público administrativo ante el Secretario del Ayuntamiento en el día o días que se fijen a tal fin, o bien por otorgamiento ante el Notario, quien remitirá de forma conjunta las adhesiones realizadas al finalizar el plazo.

8.1.2.- Proyecto de Reparcelación

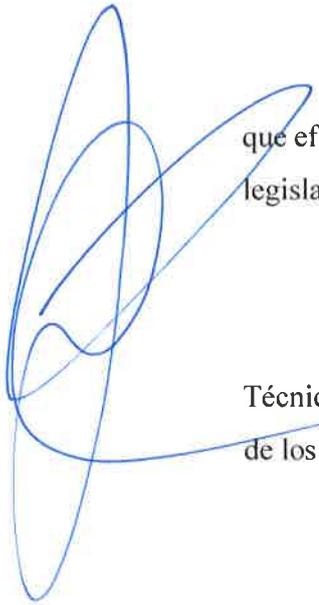
En el plazo máximo de tres meses siguientes a que finalice el plazo de los propietarios para manifestar su adhesión, el urbanizador deberá alternativamente:

- presentar Proyecto de Reparcelación Voluntaria instando su tramitación y aprobación por la administración en los términos del artículo 94 de la LOTUP,
- 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.

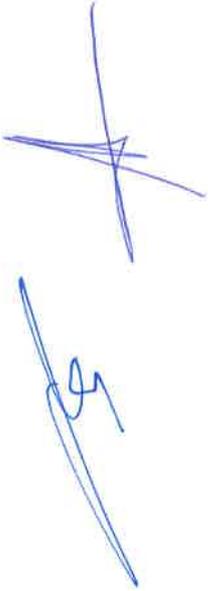


Con carácter general el urbanizador deberá atender cualquier requerimiento que efectúe la administración en el plazo previsto en el mismo de conformidad con la legislación aplicable.

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

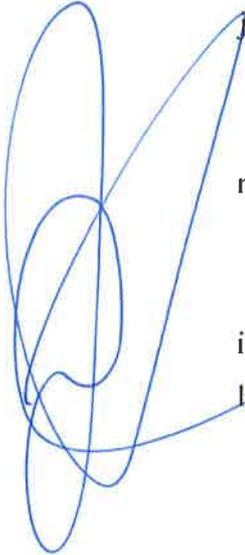


El acta de replanteo e inicio de la obras de urbanización de la Unidad de Ejecución podrá suscribirse a partir del momento en que la reparcelación sea presentada ante el Registro de la Propiedad para su inscripción, y como máximo deberán iniciarse las obras dentro de los tres meses siguientes a la inscripción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

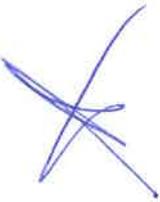
Las obras de urbanización serán recibidas por acto expreso en el plazo de tres meses desde su ofrecimiento formal.



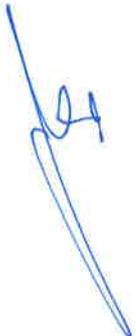
Desde la recepción expresa o desde que queden abiertas al uso público se inicia el periodo de garantía de doce meses en el que el urbanizador responderá de los defectos constructivos que se manifiesten.

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

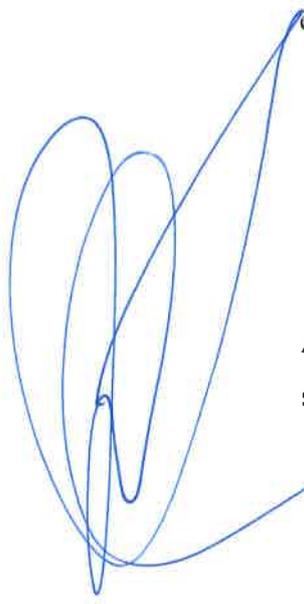


Previo pronunciamiento favorable de la administración, el cómputo del plazo podrá suspenderse cuando por causa de fuerza mayor, caso fortuito u otras causas ajenas e insuperables a la voluntad del urbanizador, sea temporalmente imposible la iniciación, prosecución o conclusión de las actuaciones jurídicas 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 AIU “Agustín Lara” ha garantizado, mediante el ingreso en la Tesorería Municipal de fianza por importe de 21.180,73 € euros (equivalente al 2% de las cargas fijas de urbanización, IVA excluido), el conjunto de obligaciones asumidas en su condición de urbanizador del PAI “Agustín Lara-Avenida de la Constitución”.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 151.2 de la LOTUP y en el apartado noveno del acuerdo plenario de 25 de abril de 2019, 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 52.951,83 €, 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 | 730.237,78 € |
| Presupuesto de Licitación | 868.982,97 € |
| Redacción de Proyectos Técnicos y Dirección de Obras | 85.104,07 € |
| Gastos de Gestión | 104.949,58 € |
| Beneficio Empresarial | 0,00 € |
| Cargas Totales Fijas Del Programa | 1.059.036,62 € |

| CARGAS DE URBANIZACIÓN VARIABLES | |
|--|--------------|
| Indemnizaciones y demás gastos (Artículo 144.2 LOTUP) | 721.243,23 € |

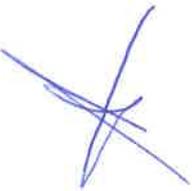
| | |
|--|-----------------------|
| CARGAS TOTALES DEL PROGRAMA (FIJAS Y VARIABLES) | 1.780.279,85 € |
|--|-----------------------|

| PARÁMETROS ECONÓMICOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN CON CARGAS DE URBANIZACIÓN FIJAS | |
|---|---------------------------|
| Repercusión por metro cuadrado de techo | 68,59 €/m ² t |
| Repercusión por metro cuadrado de suelo de la unidad de ejecución | 190,09 € m ² s |
| Valor del metro cuadrado de techo sin urbanizar | 300,34 €/m ² t |
| Valor del metro cuadrado de techo urbanizado | 368,93 €/m ² t |
| Coefficiente de canje | 0,1859 |
| PARÁMETROS ECONÓMICOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN CON CARGAS DE URBANIZACIÓN VARIABLES | |
| Repercusión por metro cuadrado de techo de las cargas variables | 46,71 €/m ² t |
| Repercusión por metro cuadrado de suelo de las cargas variables | 129,46 € m ² s |
| Valor del metro cuadrado de techo sin urbanizar | 300,34 €/m ² t |
| Valor del metro cuadrado de techo urbanizado con cargas fijas y variables | 415,64 €/m ² t |
| Coefficiente de canje con cargas fijas y variables | 0,2774 |

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

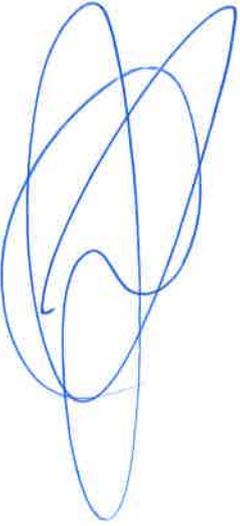
en el Programa se fijarán de forma definitiva en tal momento, dando lugar a saldos acreedores o deudores en la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Reparcelación.

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.



A la firma del presente Convenio de programación el urbanizador no ha suscrito los convenios con las respectivas compañías suministradoras en los que se definen claramente las cargas de la actuación a sufragar por cada una de ellas, asumiendo por ello a riesgo y ventura cualquier variación que pueda derivarse de las cargas de urbanización aprobadas como consecuencia de su falta de presentación. El urbanizador asume la obligación de aportarlos al Ayuntamiento previamente inicio de la obra urbanizadora.

UNDÉCIMA.- RETRIBUCIÓN AL URBANIZADOR



De conformidad con lo establecido en el artículo 143.1 de la LOTUP 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 153 de la LOTUP.

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 147 de la LOTUP 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 del día de la firma del Acta de Comprobación del Replanteo y como fecha final la del Acta de Recepción de las obras de urbanización y solo procederá cuando hubiesen transcurrido dos años desde la suscripción del acta de replanteo de las obras de urbanización y se hubiese ejecutado, al menos, el 20 por ciento del importe de dichas obras.

Por lo expuesto, siendo el plazo máximo de ejecución de las obras de urbanización de 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.

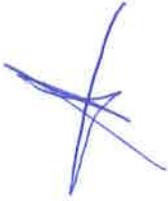
En los supuestos de prórroga o suspensión de los plazos de ejecución de las obras de urbanización acordada a instancia del urbanizador, solo procederá la revisión de precios cuando venga motivada por cualquier tipo de circunstancia ajena

a la voluntad del urbanizador.

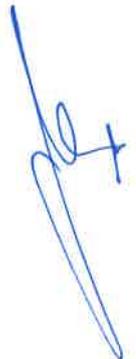
La fórmula a utilizar será la establecida en el RD 1359/2011 de 7 de octubre, por el que se aprueba la relación de materiales básicos y fórmulas tipo generales de revisión de precios de los contratos de obras y suministros de fabricación de armamento y equipamiento de las Administraciones Públicas:

FÓRMULA 382. Urbanización y viales en entornos urbanos.

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



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.

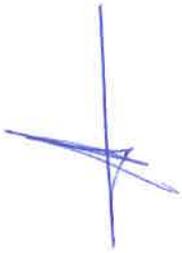
La ejecución del Programa se realiza a riesgo y ventura del urbanizador sin perjuicio de los casos de fuerza mayor o retasación de cargas.

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

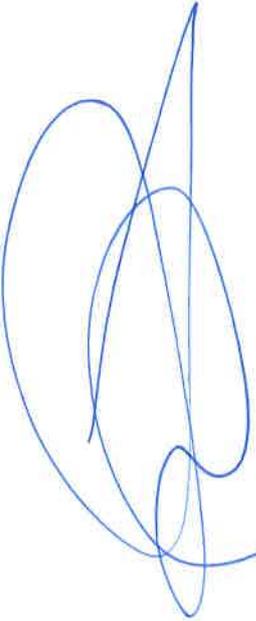
Se tramitará la imposición de las penalidades descritas a continuación, salvo que, por la gravedad de la situación o imposibilidad de continuidad del PAI, proceda la resolución de la adjudicación del Programa:



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 1.059.036,62 €, la penalidad diaria será a razón de 200,00€.)



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 1.059.036,62 €, la penalidad diaria será a razón de 200,00€.)



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 110 y 160 de la LOTUP, 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.

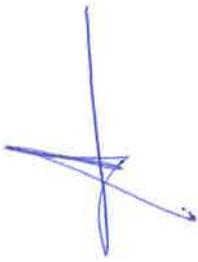
14.2.- FINALIZACIÓN ANORMAL DEL PROGRAMA

La administración acordará la finalización anormal del Programa cuando se produzca la caducidad o concurren los supuestos y con los requisitos establecidos en la LOTUP (artículos 162 y ss), en el apartado anterior y en la legislación sobre contratos del sector público.

DECIMOQUINTA.- CESIÓN DE LA CONDICIÓN DE URBANIZADOR

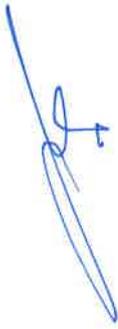
Dado que el presente PAI se ejecuta mediante gestión por propietarios no será

admisible la cesión de la condición de agente urbanizador, salvo que el cesionario ostente las condiciones exigidas en el artículo 114 de la LOTUP, 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.



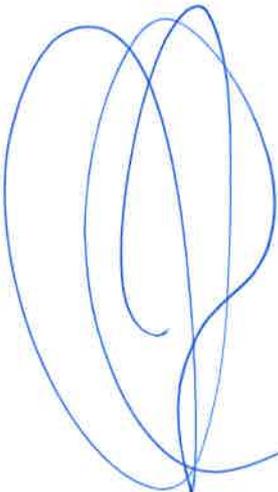
DECIMOSEXTA.- INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO

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

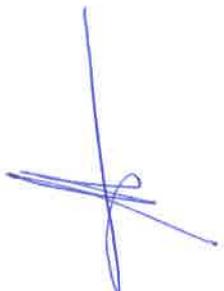
Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales (LOPD-GDD). De forma enunciativa y no limitativa, el urbanizador, asumirá las siguientes obligaciones y responsabilidades en el tratamiento de datos de carácter personal por cuenta del Ayuntamiento 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:

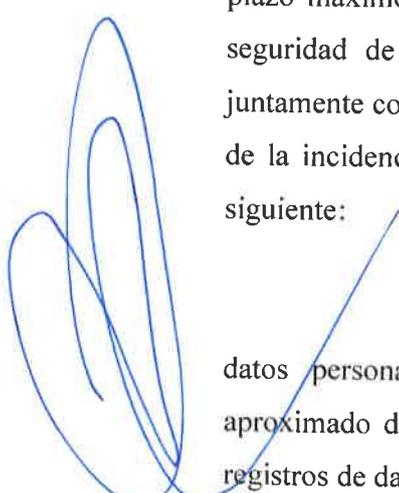
- a) La seudoanonimización y el cifrado de datos personales.
- b) La capacidad de garantizar la confidencialidad, integridad, disponibilidad y resiliencia permanentes de los sistemas y servicios de tratamiento.
- c) La capacidad de restaurar la disponibilidad y el acceso a los datos personales de forma 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.

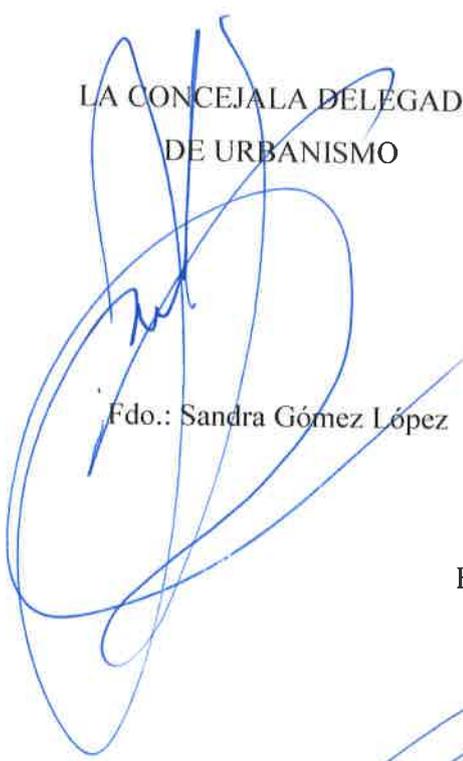
e) **Ejercicio de derechos por los interesados.** - Los derechos de acceso, rectificación, supresión y, en su caso, limitación, portabilidad u oposición se ejercerán por los interesados ante el urbanizador. En todo caso, el urbanizador informará al Ayuntamiento (Responsable del Tratamiento) de los derechos 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, a 20 de enero de 2020

LA CONCEJALA DELEGADA
DE URBANISMO



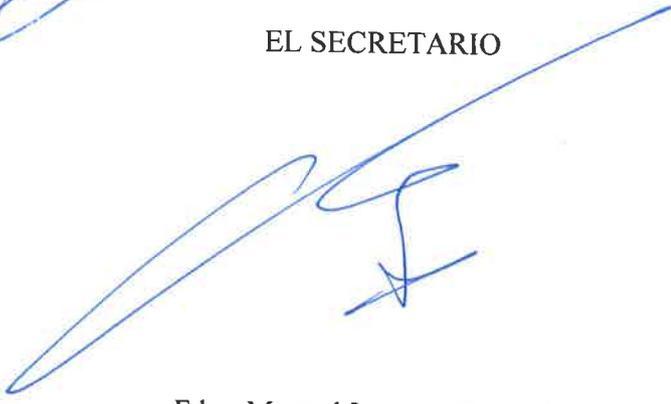
Fdo.: Sandra Gómez López

EL URBANIZADOR



Fdo.: Presidente AIU Agustín Lara

EL SECRETARIO



Fdo.: Manuel Latorre Hernández