

# ANEJO 3 del

## Programa de actuación aislada para el desarrollo de la actuación aislada denominada “Avenida Ecuador” de Valencia.

---

Febrero de 2020.

Promotor: URBANAS COVAL S.L.

Equipo Redactor:



OCTOGONO, Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo.

ESTUDIO LEGAL SANTA TERESA 12, S.L.P.



# PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO A SUSCRIBIR ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE VALENCIA Y EL ADJUDICATARIO

PROMOTOR: URBANAS COVAL, SL

EMPLAZAMIENTO: AVENIDA ECUADOR DE VALENCIA



En Valencia, a \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2020

## **PREÁMBULO**

El presente Convenio se formaliza en cumplimiento, de lo previsto en el artículo 167. b) de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana y de lo acordado en aplicación de esta, por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de VALENCIA, adoptado en sesión de fecha ..... de ..... de 2019 de aprobación del Programa para el desarrollo de la Actuación Aislada “AVENIDA ECUADOR” del PGOU de Valencia.

En dicho acuerdo el Ayuntamiento resolvió adjudicar este Programa, para su gestión indirecta, por los propietarios a la mercantil URBANAS COVAL, SL, con domicilio en 4602-VALENCIA, Avda. Primado Reig, 181-Bajo y CIF B-96724877.

Este Convenio tiene por objeto regular las relaciones y compromisos recíprocos que contraen las partes que lo suscriben, para el desarrollo de la mencionada Actuación Aislada, actuando cada una de ellas en la respectiva condición legal que se hace constar a continuación:

## **COMPARECEN**

De una parte, DON ....., Alcalde-Presidente del Ilustrísimo Ayuntamiento de esta ciudad, el que se encuentra asistido en este acto del Secretario General de la Corporación, a los solos efectos de autorizar, con las garantías y responsabilidad inherentes, las actas de este convenio, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2-h), relativo a las funciones de fe pública, del Real Decreto 1174/1987, de 18 de septiembre, por el que se



regula el Régimen Jurídico de los Funcionarios de Administración Local con Habilitación de Carácter Nacional.

De otra, D. FRANCISCO GINER SANTOLAYA, mayor de edad, con domicilio a estos efectos en 46020-Valencia, [REDACTED] y DNI. [REDACTED], que interviene en nombre y representación de la mercantil URBANAS COVAL, SL., en su condición de Administrador Solidario, nombrado por plazo indefinido, por ACUERDO DE LA Junta General Universal de 14 de junio de 2013, elevado a público en escritura autorizada el 21 de junio de 2013, por el Notario de Valencia, Sr. Valiente Fábrega, protocolo nº 713.

### **INTERVIENEN**

DON ..... lo hace en nombre y representación del ILUSTRÍSIMO AYUNTAMIENTO DE VALENCIA, de acuerdo con las atribuciones que le confiere el artículo 21.1 b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y facultado por acuerdo plenario de fecha ..... de ..... de .....

Don FRANCISCO GINER SANTOLAYA, nombre y representación de la mercantil URBANAS COVAL, SL (en adelante el Urbanizador)

### **MANIFIESTAN:**

1. Por EL Urbanizador se presentó en fecha \_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2020, un Programa para el Desarrollo de la Actuación Aislada del PGOU de Valencia, delimitada en el “ÁMBITO AVENIDA ECUADOR”, de Valencia.

2. Que el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día \_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2020, adoptó, entre otros acuerdos, ACORDAR LA GESTIÓN INDIRECTA POR LA PROPIEDAD mediante la aprobación del Programa de Actuación Aislada formado por la



Alternativa Técnica compuesta por los Proyectos de reparcelación y cuotas. y el nombramiento de LA PROPIEDAD como Agente urbanizador según la propuesta jurídico-económica formulada por él.

Y los comparecientes, declarando tener plena capacidad jurídica y de obrar y por mutuo acuerdo, convienen en obligarse con arreglo a las siguientes:

### **ESTIPULACIONES:**

#### **1.- AMBITO. ELABORACION DEL PROYECTO.**

Resulta el ámbito de este Convenio las parcelas con referencias catastrales nº 4452501YJ2745C0001TO y 4452518YJ2745C0001HO (en parte). Siendo todas de carácter urbano.

La superficie total de la actuación es de 3.247,27 m<sup>2</sup>. Todo ello según la delimitación efectuada en la Alternativa Técnica de Programa presentada por "EL URBANIZADOR" en el Ayuntamiento de Valencia, el día \_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2020.

#### **2.- RESPONSABILIDAD GENÉRICA DEL URBANIZADOR.**

Será responsabilidad del URBANIZADOR, la de financiar el coste de las inversiones y compensaciones necesarias para ejecutar el Programa.

El Programa tendrá vigencia hasta que se hayan inscrito las parcelas resultantes en el Registro de la Propiedad y se hayan liquidado definitivamente las cargas de urbanización.



### **3. GARANTÍAS OFRECIDAS POR EL URBANIZADOR.**

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 150 de la LOTUP EL URBANIZADOR constituirá a favor de la administración para el desarrollo de programas de actuación aislada AVAL BANCARIO, para garantizar la correcta ejecución del presente Programa. La ejecución de garantías requiere autorización o certificación administrativa, que se emitirá a los diez días de constatado el incumplimiento.

Las garantías se cancelarán por cumplimiento del obligado.

### **4. RESPONSABILIDAD DEL URBANIZADOR FRENTE A PROPIETARIOS Y TERCEROS.**

#### **4.1.- Diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones por EL URBANIZADOR.**

El propietario que contribuya a las cargas de la urbanización podrá exigir que EL URBANIZADOR la ejecute con la diligencia de un buen empresario y que la Administración actuante tutele la actuación en los términos previstos por la normativa vigente.

#### **4.2.- Responsabilidad por daños.**

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

#### **4.3.- Proporcionalidad del derecho.**

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

### **5. VIGENCIA, CADUCIDAD Y RESOLUCION DEL PROGRAMA.**

#### **5.1.- Vigencia del Programa:**

La vigencia del presente Programa será la resultante de los plazos previstos en el apartado 2 del presente Convenio, sin perjuicio de las prórrogas que pudieran otorgarse por razones de interés público.



5.2.- Causas de resolución y extinción:

5.2.1.- La negativa reiterada del URBANIZADOR a cumplir sus obligaciones urbanísticas legales, incluso las adquiridas en virtud de este Convenio, en caso de haber sido requerido al efecto, por escrito y de forma motivada, por dicha Administración.

5.2.2.- La comisión por EL URBANIZADOR en cumplimiento de funciones que le son propias, de cualquier conducta constitutiva de delito.

5.2.3.- El supuesto de que EL URBANIZADOR engañe u oculte información a la Administración, respecto a hechos relevantes para el desarrollo del Programa, comprometiendo gravemente el normal cumplimiento de las previsiones en él estipuladas.

5.2.4.- La comisión por EL URBANIZADOR de infracciones urbanísticas tipificadas como graves, dentro del perímetro del ámbito del Programa.

5.2.5.- Acuerdo voluntario entre la Administración actuante y EL URBANIZADOR

En estos casos, el Ayuntamiento podrá optar también por la gestión directa.

**6. EL INCUMPLIMIENTO DE SUS COMPROMISOS POR EL URBANIZADOR Y SUS PENALIDADES.**

6.1.- Incumplimiento de plazos y retrasos del URBANIZADOR:

Se entenderá que EL URBANIZADOR ha incumplido los plazos previstos en el Programa, cuando la demora a él imputable en el cumplimiento de sus obligaciones haga imposible concluir la Actuación de acuerdo con lo estipulado en la cláusula 2.

El incumplimiento del plazo regulado en esta cláusula será causa de resolución del Programa, que deberá ser acordada previa audiencia DEL URBANIZADOR y previo dictamen del Consejo Superior de Urbanismo (o en su defecto, del órgano que le sustituya).



## 6.2.- Penalidades:

Cuando EL URBANIZADOR, por causas imputables al mismo, hubiera incurrido en demora respecto al cumplimiento del plazo total, la Administración podrá indistintamente, mediante acuerdo expreso, por la resolución del contrato o por la imposición de las penalidades establecidas en el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas tomando como base el coste estimado de las obras de urbanización que se hace constar en la proposición económica.

Una relación abierta de eventuales penalidades que en aplicación de la LOTUP pueden tener lugar son, entre otras, las siguientes:

- Obligación de indemnizar a los afectados por los daños y perjuicios que les cause EL URBANIZADOR al incumplir sus obligaciones.
- Resolución de la adjudicación en caso de que a juicio del Ayuntamiento exista un incumplimiento grave del URBANIZADOR.
- La caducidad del Programa cuando concluya su tiempo de vigencia final estipulado en el mismo, sin que se cumplan sus previsiones, ni medie prórroga de ellas por causa justificada.

## 7.- CONCLUSION DEL PROGRAMA.

### 7.1.- Conclusión del Programa en los plazos previstos:

Cuando EL URBANIZADOR entienda que se han cumplido todas las obligaciones y a las que se ha comprometido en virtud del presente Programa, solicitará a la Administración actuante, por escrito, que declare concluida normalmente la programación y cumplidos los compromisos del URBANIZADOR. La Administración actuante deberá resolver lo procedente en el plazo de cuarenta días desde la solicitud. A falta de resolución expresa se entenderá aceptada la solicitud del URBANIZADOR en los términos previstos por la Ley de Procedimiento Administrativo Común y del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas.



**7.2.- Cancelación de garantías generales:**

La Administración procederá a la devolución del AVAL BANCARIO declarando cumplida la obligación con él garantizada, en el momento en que se produzca la conclusión de la Actuación programada. No procederá lo anterior si hubiera alguna obligación pendiente de liquidación firme, por lo que respecta a la diferencia entre lo ya liquidado y lo pendiente de firmeza en su liquidación.

Esta cancelación se entiende sin perjuicio de la cancelación parcial de garantías.

**8.- OTROS COMPROMISOS DEL AYUNTAMIENTO.**

El Ayuntamiento prestará su colaboración al Urbanizador, como agente público por él seleccionado, para facilitarle llevar a cabo con prontitud y eficacia la labor urbanizadora, sin merma de los derechos y garantías de terceros. En particular:

A.- El Ayuntamiento se compromete a tramitar y resolver con celeridad los procedimientos que tengan por objeto la aprobación de los proyectos de reparcelación y de cuotas presentados por EL URBANIZADOR, sin que se rebasen los plazos legales para ello establecidos.

B.- El Ayuntamiento se compromete a tramitar y resolver sobre la aprobación de las bases de procedimiento que el Ayuntamiento disponga para el cobro de cuotas de urbanización que le retribuyan en metálico la labor urbanizadora y a utilizar las potestades administrativas para la ejecución de tales cuotas, conforme resulte de tales bases y de las disposiciones a las que éstas se remitan, inspirando su actuación en criterios de máxima celeridad y colaboración con EL URBANIZADOR.

**9. SOMETIMIENTO LEGAL.**

EL URBANIZADOR se somete en la ejecución de este Programa a lo dispuesto, además de en el presente Convenio, en la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, MODIFICADA por las Leyes 1/2019 y 9/2019 de la Generalitat, legislación vigente aplicable y demás



disposiciones de general aplicación, entre las que destacan el Reglamento de Gestión Urbanística de 25 de agosto de 1987, y el RD 1093/1997, de 4 de julio, sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística. Así como la normativa urbanística específica se regulen por las normas rectoras de la contratación administrativa.

Este Convenio forma parte de la documentación del Programa para la ejecución de la Actuación Aislada PAA ÁMBITO AVENIDA ECUADOR, DE VALENCIA del PGOU de Valencia.

En el lugar y fecha indicados en el encabezamiento y como prueba de su conformidad, firman los intervinientes en duplicado ejemplar y a un solo efecto.

POR EL AYUNTAMIENTO DE VALENCIA

SR. ALCALDE-PRESIDENTE

SR. SECRETARIO GENERAL

Fdo.

Fdo.

POR EL URBANIZADOR

Fdo. Francisco Giner Santolaya

En Valencia, febrero de 2020.

Por URBANAS COVALS.L.

