SEGELL
Registrat el 4/7/2024 a les 14:19
Nº d'entrada 13683 / 2024
FIRMAT PER
La persona interessada
VICENTE SEGUI MORENO
NIF 19848774G
4/7/2024

CONVENIO URBANÍSTICO PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN EN RÉGIMEN DE GESTIÓN POR PROPIETARIO DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA U.E. N.º 18 DE SUELO URBANO DEL PGOU DE BENICARLÓ.

En Benicarló, a FECHA.

Ante mí, Marcos Segarra Piñana, secretario accidental del Ayuntamiento de Benicarló.

COMPARECEN:

De una parte, en calidad de administración actuante:

Dª Román J. Sánchez Mateu, con D.N.I. nº 73.385.643-A, quinto Teniente de Alcalde del Ayuntamiento de Benicarló que ostenta delegación de Alcaldía en materia de Urbanismo en virtud de resolución de fecha 26 de junio de 2019, quién actúa en nombre y representación del AYUNTAMIENTO DE BENICARLÓ, con C.I.F. P-1202700-I, y domicilio en c. Ferreres Bretó, nº 10 de Benicarló.

De otra parte, Don Daniel Ábalos García, con D.N.I./N.I.F.: 72472035R, en nombre y representación de la entidad mercantil "HARRI HEGOALDE 2 S.A.U.", domiciliada en Bilbao, Calle Ercilla nº 24, 2ª planta, C.P. 48011, a efecto de notificaciones y con C.I.F.: A-86005626 en calidad de agente urbanizador.

Ambas partes se reconocen competencia y capacidad, respectivamente, para formalizar el presente convenio, y a tal fin

EXPONEN:

Primero. - Mediante Decreto de Alcaldía, de fecha 11 de marzo de 2020, se admitió a trámite la iniciativa de Plan de Reforma Interior y de Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución nº18 de suelo urbano del Plan General de Ordenación Urbana de Benicarló, formulada por la sociedad mercantil HARRI HEGOALDE 2 S.A.U. para el desarrollo mediante la modalidad de gestión por propietario.

Segundo. -Superada la fase ambiental, habiéndose resuelto favorablemente la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica (EATE) por el procedimiento simplificado, en virtud de acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 3demayo de 2021, la sociedad mercantil HARRI HEGOALDE 2 S.A.U. presentó las correspondientes Alternativa Técnica y Proposición Jurídico-Económica.

Tercero. - Por Decreto de Alcaldía de fecha [FECHA], se sometió al preceptivo trámite de información pública y de consultas, el Plan de Reforma Interior y el Programa de Actuación Integrada de la U.E. n.º 18 de suelo urbano del PGOU de Benicarló, durante un período de 45 días, con la publicación del correspondiente anuncio en el D.O.G.V. n.º. de fecha [FECHA], en el periódico [DIARIO.INTERES.GENERAL], en fecha [FECHA], y en la página web municipal.

Cuarto.- El Pleno de la corporación, en sesión celebrada en fecha [FECHA], aprobó el Plan de Reforma Interior y el Programa de actuación integrada de la U.E. n.º 18 de suelo urbano del PGOU de Benicarló, para su gestión por propietario, en virtud de lo previsto en los artículos 120 y 124 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana, (en adelante TRLOTUP), designando agente urbanizador a la sociedad mercantil HARRI HEGOALDE 2 S.A.U., en calidad de propietaria del 64% de la superficie de los terrenos del ámbito de la actuación, descontados los suelos que ya son

SEGELL
Registrat el 4/7/2024 a les 14:19
Nº d'entrada 13683 / 2024
FIRMAT PER
La persona interessada
VICENTE SEGUI MORENO
NIF 19848774G
4/7/2024

de uso y dominio público, en régimen de excepción licitatoria y según los términos expresados en el presente convenio urbanístico.

Quinto. -En fecha [FECHA], HARRI HEGOALDE 2 S.A.U. ha depositado aval bancario emitido por [ENTIDAD.BANCARIA], por importe de [IMPORTE.AVAL], equivalente al 2 % de las cargas del programa, en concepto de garantía definitiva que asegurará sus compromisos hasta la aprobación del proyecto de reparcelación. Tras la aprobación de este proyecto se completará la garantía definitiva hasta un 5 % del valor de las cargas de urbanización previstas en el programa de actuación integrada, conforme a lo previsto en los artículos 158.2 y 133.4 del TRLOTUP.

En virtud de lo expuesto, y conforme a lo previsto en el art. 133 TRLOTUP y al acuerdo del Pleno de fecha [FECHA.PLENO.ADJUDICACIÓN], ambas partes suscriben el presente CONVENIO DE PROGRAMACIÓN, con las siguientes

ESTIPULACIONES:

Primera. - Objeto.
El presente convenio tiene por objeto regular las relaciones jurídicas y económicas que, como consecuencia del proceso de desarrollo y ejecución de la Actuación Integrada U.E. n.º 18 de suelo urbano del Plan General de Benicarló, van a derivarse para los propietarios adheridos al P.A.I., para el urbanizador y para el Ayuntamiento de Benicarló.

Segunda. - Legislación aplicable.
Al Programa de Actuación Integrada U.E. n.º 18 de suelo urbano del Plan General de Benicarló, le serán de aplicación las previsiones del presente Convenio y las condiciones de programación aprobadas por el Ayuntamiento de Benicarló en acuerdo del Pleno de fecha [FECHA. PLENO. ADJUDICACIÓN]. En lo no previsto en este Convenio se estará a lo dispuesto en las disposiciones contenidas en la TRLOTUP, y con carácter supletorio, las disposiciones contenidas en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP) y las que resulten aplicables del Reglamento de la Ley de Contratos de las Administración Públicas, aprobado por Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre.

Se tendrá por no puesta cualquier cláusula o condición que contradiga o se oponga a lo dispuesto en el acuerdo plenario de aprobación y adjudicación del P.A.I., al TRLOTUP, o a la legislación de contratos del sector público en lo que sea de aplicación;

Tercera. - Ámbito de la actuación.
El ámbito que comprende este Programa de Actuación Integrada es la totalidad de los terrenos que conforman la Unidad de Ejecución n.º 18 de suelo urbano del Plan General de Benicarló, delimitada por el Plan de Reforma Interior (PRI) aprobado por el Pleno de la corporación en fecha [FECHA.APROBACIÓN].

Cuarta. Obras de urbanización a ejecutar.
Las obras de urbanización que el urbanizador se compromete a ejecutar son todas las previstas en el Proyecto de Urbanización aprobado en fecha [FECHA.APROBACIÓN], así como las que resulten de las modificaciones técnicas o suplementos de dicho proyecto que resultaren necesarias de acuerdo con las directrices de la Administración actuante**.**

Quinta. - Compromisos esenciales del agente 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:

SEGELL
Registrat el 4/7/2024 a les 14:19
Nº d'entrada 13683 / 2024
FIRMAT PER
La persona interessada
VICENTE SEGUI MORENO
NIF 19848774G
4/7/2024

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

Le corresponderá íntegramente al urbanizador la financiación de las obras de urbanización y proyectos, sin perjuicio de su derecho a resarcirse de ella por cuenta de los propietarios adjudicatarios de solares resultantes de la actuación aquí programada.

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 el urbanizador se compromete a financiar son todas las que le corresponde promover según el programa aprobado, incluyendo la elaboración de los proyectos pertinentes.

B) Promover la redacción de los Proyectos técnicos y documentos necesarios para la gestión de la actuación:

1. 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.
2. 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.
3. El proyecto de reparcelación, voluntaria o forzosa, que sea necesaria para ejecutar la urbanización y memoria y cuenta detallada de cuotas de urbanización provisionales y definitivas.
4. Borrador o propuesta de certificación administrativa, y documentación técnica complementaria necesaria, que ha de constituir el título de acceso al Registro de la Propiedad de la reparcelación aprobada, a efectos de inscripción registral de las fincas resultantes.

C) Contratación de obras y servicios que comprenda la actuación

El urbanizador se reserva tanto el derecho de ejecutar por sí mismo las obras a cuya promoción se obliga como, alternativamente, el de contratar las mismas con un tercero contratista de obras, a su libre elección, ya que, de conformidad con lo previsto en el art. 163 del TRLOTUP, el urbanizador no tiene la obligación de realizar licitación pública para la contratación de la ejecución de las obras de urbanización, por no superar la cuantía señalada en el apartado 2 del citado artículo.

Las relaciones contractuales que el urbanizador entable con terceras personas, ya sea por este 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.

El urbanizador designará a los facultativos competentes en la materia para llevar a cabo la dirección de las obras de urbanización, de acuerdo con lo establecido en el apartado anterior, sin perjuicio de las facultades que corresponden al representante municipal designado para el seguimiento y control de las obras de urbanización.

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

SEGELL
Registrat el 4/7/2024 a les 14:19
Nº d'entrada 13683 / 2024
FIRMAT PER
La persona interessada
VICENTE SEGUI MORENO
NIF 19848774G
4/7/2024

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.

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.

El urbanizador realizará las gestiones necesarias en el Registro de la Propiedad, solicitando la correspondiente certificación acreditativa de dominio y cargas, así como, la inscripción del inicio del procedimiento reparcelatorio, de conformidad con la normativa aplicable.

Con la finalidad de elaborar el proyecto de reparcelación, y a los efectos de lo establecido en el artículo 148 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 art. 147 TRLOTUP.

El urbanizador realizará las gestiones necesarias para intentar alcanzar una reparcelación voluntaria, y en caso de no ser factible, deberá acreditar ante el Ayuntamiento de manera fehaciente las negociaciones realizadas y las 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 art. 97 TRLOTUP y solicitará de la administración su formulación y tramitación en los términos del art. 98 de la citada Ley.

Tras la aprobación definitiva de la reparcelación, le corresponde al urbanizador, previo 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, con aportación del documento administrativo inscrito.

Una vez liquidadas definitivamente las cargas y satisfechas éstas, corresponderá al agente urbanizador proceder a la cancelación de las referidas cargas en el Registro de la Propiedad.

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 al agente urbanizador asumir la adquisición de los terrenos que le sean transmitidos a cambio de su actividad urbanizadora, en su caso.

Asimismo, cuando le 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

SEGELL
Registrat el 4/7/2024 a les 14:19
Nº d'entrada 13683 / 2024
FIRMAT PER
La persona interessada
VICENTE SEGUI MORENO
NIF 19848774G
4/7/2024

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, el agente urbanizador 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 SEIS años a contar desde el día siguiente al que se suscriba el acta de recepción de las obras de urbanización.

H) Cumplimiento de los plazos para las diversas fases de ejecución del Programa.

- **Fase administrativa previa:**
  1. En el plazo máximo de SEIS MESES desde la firma del presente convenio, el agente urbanizador presentará el Proyecto de Urbanización corregido y refundido (en el caso de que así se haya previsto en el acuerdo de aprobación y adjudicación del P.A.I.), y la acreditación de la suscripción de los correspondientes convenios con las diferentes compañías suministradoras de servicios.
  2. En el plazo máximo de UN MES Y MEDIO desde la firma del presente convenio, el agente urbanizador aportará la documentación necesaria para que el Ayuntamiento realice el emplazamiento a los propietarios afectados, en la forma regulada en los artículos 147 y 148 TRLOTUP, a efectos de que decidan sobre su participación en el programa de actuación integrada. 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 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, y el agente urbanizador deberá 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 de la corporación, en el día o días que se fijen a tal fin, o bien por otorgamiento ante Notario/a, quien remitirá de forma conjunta las adhesiones realizadas al finalizar el plazo.

  3. En el plazo máximo de SEISMESES, a contar desde el día siguiente a que finalice el plazo concedido a los propietarios para manifestar su adhesión o no al Programa, el agente urbanizador deberá alternativamente:
     - presentar proyecto de reparcelación voluntaria, instando su tramitación y aprobación en los términos del art. 100 TRLOTUP
     - presentar proyecto de reparcelación para su tramitación y aprobación de acuerdo con lo previsto en el art. 98 TRLOTUP. Al efecto, deberá acreditar de manera fehaciente, las negociaciones realizadas para alcanzar reparcelación voluntaria, y las razones de su imposibilidad.

SEGELL
Registrat el 4/7/2024 a les 14:19
Nº d'entrada 13683 / 2024
FIRMAT PER
La persona interessada
VICENTE SEGUI MORENO
NIF 19848774G
4/7/2024

4. Una vez firme en vía administrativa el acto administrativo de aprobación de la reparcelación, en el plazo máximo de CUATRO MESES, el agente urbanizador deberá acreditar ante el Ayuntamiento el abono o acuerdo de pago de las indemnizaciones correspondientes, en su caso, la constitución de las garantías de conversión en solar de los propietarios que retribuyen en especie y el pago de saldos a acreedores netos. Transcurrido dicho plazo, y en el plazo máximo de TRES MESES mas, se presentará ante el Ayuntamiento el borrador del título para presentar ante el Registro de la Propiedad, a efectos de la inscripción registral.
5. En el plazo máximo de UN MES desde la firma del título por parte del secretario de la corporación y su traslado al Urbanizador, el agente urbanizador lo presentará ante el Registro de la Propiedad de Benicarló.
6. En el plazo de UN MES desde la fecha de notificación de la inscripción de la reparcelación en el Registro de la propiedad, se presentará ante el Ayuntamiento el documento acreditativo de dicha inscripción.

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

- **Fase de ejecución de la urbanización:**
  1. El inicio de las obras de urbanización deberá producirse en el plazo máximo de NUEVE MESES desde la firmeza en vía administrativa del proyecto de reparcelación aprobado, acreditándose mediante acta de replanteo suscrita por la dirección de las obras y, al menos por un/a técnico/a municipal. Con carácter previo, el agente urbanizador deberá haber acreditado el pago a los acreedores netos de la cuenta de liquidación o bien la consignación de dicha cantidad en la Tesorería municipal, si fuera necesario.
  2. El plazo de ejecución de las obras de urbanización será de 24 meses, a contar desde el inicio. La finalización de las obras se acreditará mediante el correspondiente certificado final de obras expedido por la dirección facultativa.
  3. En el plazo máximo de NUEVE MESES a contar desde la fecha de recepción de las obras, el agente urbanizador presentará la cuenta de liquidación definitiva, y la documentación acreditativa de los gastos realizados, para su tramitación y aprobación. Finalizadas las obras y transcurrido el plazo de garantía, se aprobará a instancia del agente urbanizador la cuenta de liquidación definitiva del P.A.I., siendo requisito necesario para la devolución de la garantía definitiva.

- **Prórroga**
  Los plazos previstos anteriormente únicamente serán susceptibles de prórrogas expresas, por causa justificada, solicitadas y otorgadas antes de la fecha prevista de caducidad y, cumpliendo las limitaciones establecidas en el artículo 115.5 del TRLOTUP y de conformidad con lo dispuesto en la legislación de contratos de las administraciones públicas.

- **Suspensión**
  Previo pronunciamiento favorable de la administración, el cómputo de los plazos previstos 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 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

SEGELL
Registrat el 4/7/2024 a les 14:19
Nº d'entrada 13683 / 2024
FIRMAT PER
La persona interessada
VICENTE SEGUI MORENO
NIF 19848774G
4/7/2024

de la construcción en la provincia de Castellón, las inundaciones y otras circunstancias análogas.

Así mismo, será causa de suspensión del cómputo de los plazos cualquier dilación de la que sea responsable el ayuntamiento o cualquier otro órgano administrativo en la incoación, trámite o resolución de los procedimientos administrativos que les corresponda instruir, necesarios para el desarrollo de la actuación.

Sexta. - Compromisos del Ayuntamiento de Benicarló

El Ayuntamiento 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.

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

El Ayuntamiento, previa aportación por parte del agente urbanizador de la documentación necesaria, 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 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.

El Ayuntamiento tramitará la reparcelación de conformidad con los plazos previstos en el TRLOTUP, pudiendo exigir las subsanaciones que considere oportunas o, en su caso, rechazarla, por considerarla técnicamente inviable, siendo este motivo de resolución del P.A.I.

El Ayuntamiento designará un representante municipal para el seguimiento y control de las obras de urbanización.

El Ayuntamiento recibirá las obras de urbanización sin dilaciones innecesarias, en el plazo máximo de 3 meses, una vez ejecutadas éstas con plena sujeción al proyecto de urbanización aprobado. Una vez recibidas las obras de urbanización, su conservación corresponde al Ayuntamiento, en los términos del art. 168 TR LOTUP. Transcurridos tres meses desde el ofrecimiento sin que medie resolución expresa de la administración, las obras se entenderán recibidas. También se entenderán recibidas desde que queden abiertas al uso público. Desde la recepción expresa o desde que queden abiertas al uso público, quedarán en periodo de garantía durante doce meses, en los que el agente urbanizador responderá de los defectos constructivos que se manifiesten. Finalizado este periodo, procederá la devolución de las garantías de promoción del programa de actuación integrada. También es posible la recepción parcial de las obras de urbanización por fases de funcionalidad autónoma.

Finalizadas las obras y transcurrido el plazo de garantía, se aprobará a instancia del agente urbanizador la cuenta de liquidación definitiva del P.A.I., siendo requisito necesario para la devolución de la garantía definitiva.

Séptima. - Relaciones entre el urbanizador y los propietarios afectados.

Las relaciones entre los propietarios y el urbanizador se regirán por los pactos lícitos que libremente convengan. En defecto de acuerdo voluntario, regirán las reglas establecidas en la LOTUP. En todo caso, el Ayuntamiento tutelará con imparcialidad la efectividad de los derechos y deberes que, conforme a la ley, el programa de actuación integrada establezca para las personas afectadas por él.

SEGELL
Registrat el 4/7/2024 a les 14:19
Nº d'entrada 13683 / 2024
FIRMAT PER
La persona interessada
VICENTE SEGUI MORENO
NIF 19848774G
4/7/2024

Los propietarios tienen los derechos y las obligaciones previstos en los artículos 145 y siguientes del TRLOTUP.

Octava. - Garantía definitiva.
En fecha [FECHA] la sociedad mercantil HARRI HEGOALDE 2 S.A.U. ha depositado en la tesorería municipal una garantía consistente en AVAL BANCARIO, por importe de [IMPORTE], equivalente al 2% del valor de las cargas de urbanización previstas en el programa de actuación integrada.

Tras la aprobación del proyecto de reparcelación, el Ayuntamiento de Benicarló requerirá al agente urbanizador para que en el plazo máximo de Un mes complete la garantía definitiva hasta la cantidad de [EUROS], equivalente al 5 % del valor de las cargas de urbanización previstas en el programa de actuación integrada, I.V.A. excluido. Esta garantía se constituye por tiempo indefinido y responde de las obligaciones generales asumidas por el agente urbanizador en virtud del presente convenio ante la administración y es independiente y adicional respecto a las previstas por esta ley en desarrollo del programa de actuación integrada que regulan los artículos 159 y siguientes del TRLOTUP.

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

La devolución de la garantía definitiva prestada por el urbanizador se efectuará cumplidas todas las obligaciones derivadas de la adjudicación del Programa en los términos descritos en el acuerdo de aprobación, una vez transcurrido el plazo de un año desde la fecha de recepción de las obras de urbanización, siempre que esté aprobada con carácter firme la cuenta de liquidación definitiva de la reparcelación.

En caso de resolución del P.A.I. 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 éste resulte fortuito, siempre que haya perjuicios para la administración o terceros.

Novena. - Cargas de urbanización del programa.
Las cargas de urbanización y los parámetros económicos fundamentales de la actuación quedan establecidos del siguiente modo:

- Cargas fijas
- Cargas variables
- Cargas totales

Se hace constar expresamente la advertencia de que en la estimación de 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 dependerá de cada una de las operaciones que desarrollan la relación entre ambos (excediendo su regulación, por tanto, de las competencias de este Ayuntamiento). Se estará en consecuencia, a lo que resulte de la aplicación de la normativa reguladora del IVA, y otra normativa fiscal de aplicación, para cada caso.

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

SEGELL
Registrat el 4/7/2024 a les 14:19
Nº d'entrada 13683 / 2024
FIRMAT PER
La persona interessada
VICENTE SEGUI MORENO
NIF 19848774G
4/7/2024

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, en cualquier caso, previamente al inicio de la obra urbanizadora.

Las variaciones que pueda haber en el presupuesto de lo que pidan las compañías suministradoras será repercutible como coste de urbanización.

Decima. - Retasación de cargas.
Será de aplicación en los términos del artículo 153 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 que sea exigible (con posterioridad a la suscripción de los convenios con las compañías suministradoras, en su caso).

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, porque éstas no se ajustan a los proyectos aprobados, nunca podrán suponer retasación de cargas.

Tampoco constituirá supuesto de retasación 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, acordada a instancia del agente urbanizador, no procederá la retasación de cargas cuando ésta venga motivada por cualquier 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, salvo resolución judicial firme.

Serán también criterio de la retasación los cambios o variaciones que puedan exigir las compañías suministradoras por variación sobrevenida en la reglamentación técnica aplicable, de conformidad y con los limites previstos en el artículo 153 TRLOTUP, siendo repercutibles como coste de urbanización.

Decimoprimera. - 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 sólo 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 24 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 Quinta relativa a la suspensión.

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

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

SEGELL
Registrat el 4/7/2024 a les 14:19
Nº d'entrada 13683 / 2024
FIRMAT PER
La persona interessada
VICENTE SEGUI MORENO
NIF 19848774G
4/7/2024

aplique la fórmula de revisión será el correspondiente al Presupuesto de Ejecución Material de las obras de urbanización.

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).

Decimosegunda. - Responsabilidad del urbanizador.
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 PAI 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 cuando aquellos tuvieran su origen en una orden directa de la administración actuante o en el cumplimiento de una condición impuesta por ella.

Decimotercera-. El incumplimiento de compromisos por el urbanizador y sus penalizaciones
Cuando el retraso en el cumplimiento de cualquiera de los plazos indicados o la inactividad del agente urbanizador alcance los SEIS meses consecutivos o NUEVE alternos salvo prorroga expresa y justificada, procederá la resolución del programa. En este caso, la administración acordará la finalización anormal del Programa, resolviendo la adjudicación al agente urbanizador. También procederá la finalización anormal del Programa y la resolución del convenio, cuando se produzca la caducidad o concurran los supuestos y con los requisitos establecidos en el TRLOTUP (artículos 171 y ss), y en la legislación sobre contratos del sector público.

En los casos de resolución por causa imputable al urbanizador, procederá la incautación/ejecución de la garantía, y además, si así se determina en el correspondiente procedimiento contradictorio, la indemnización por parte del agente urbanizador de los daños y perjuicios que se hayan ocasionado a esta Administración o a terceros.

Decimocuarta. - 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 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.

Decimoquinta. - 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 Castellón.

Decimosexta. - Protección de 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, así como, la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales.