

ANEXO

A

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA PARA EL DESARROLLO DE LA UNIDAD DE
ACTUACIÓN UE-VCAR DEL P.G.O.U. DE CIUDAD REAL**

**PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO A SUSCRIBIR ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE
CIUDAD REAL Y EL URBANIZADOR**

III. El presente documento tiene por objeto regular las relaciones y compromisos que asumen las partes que lo suscriben para el desarrollo de la Actuación Urbanizadora, de acuerdo con las siguientes:

ESTIPULACIONES

CAPITULO I. RELACIONES CON LA ADMINISTRACIÓN.

PRIMERA.- El Urbanizador, adjudicatario del Programa de Actuación Urbanizadora, asume la obligación de urbanizar el ámbito total de la Unidad de Actuación **UE-VCAR DEL P.G.O.U. DE CIUDAD REAL**, conforme a los contenidos del correspondiente P.A.U., con las condiciones y modificaciones establecidas por el Ayuntamiento de CIUDAD REAL en el acuerdo plenario de adjudicación y se compromete formalmente al cumplimiento de todas las obligaciones y compromisos establecidos en el plazo de **CUATRO AÑOS**.

SEGUNDA.- El Urbanizador asume el compromiso expreso de formular y presentar ante el Ayuntamiento el Proyecto de Reparcelación, en el plazo de **DOS MESES** desde la notificación de la adjudicación del Programa.

TERCERA.- El Urbanizador se compromete a iniciar las obras de urbanización en el plazo máximo de **UN AÑO** desde la entrada en vigor del Programa de Actuación Urbanizadora y de la disponibilidad de la totalidad de los terrenos necesarios para la ejecución de las obras de urbanización, otorgada por los instrumentos de gestión necesarios. La disponibilidad de los terrenos se entenderá obtenida con la aprobación firme, en vía administrativa, del Proyecto de Reparcelación, si la totalidad de los terrenos necesarios estuvieran incluidos en aquel Proyecto. En caso contrario, se requerirá adicionalmente los documentos legales necesarios que legitimen su ocupación.

En su caso podrán simultanearse las obras de edificación y urbanización, conforme a lo dispuesto en los artículos 41 del Reglamento de Gestión Urbanística y 118.3 de la L.O.T.A.U.

El plazo de ejecución será de **DOS AÑOS** desde su inicio.

CUARTA.- El Ayuntamiento de CIUDAD REAL, como Administración actuante, dirigirá, inspeccionará y controlará la actividad privada de ejecución para exigir y asegurar que ésta se produce de conformidad con el Programa y proyectos técnicos aprobados. Esta circunstancia y el correspondiente derecho de dirección, inspección y control, se hará constar expresamente en el clausulado de los contratos que puedan firmarse con empresas colaboradoras o subcontratistas, cuya copia autenticada se deberá presentar ante el Ayuntamiento.

QUINTA.- En materia de garantías, el Urbanizador formalizará garantía real por el 7% del coste previsto de las obras de urbanización de la Unidad de Actuación, de conformidad con el Artículo

110.3 d) de la L.O.T.A.U., pudiendo el Ayuntamiento de CIUDAD REAL, en caso de resolución de la adjudicación o de ejecución incorrecta de las obras de urbanización, proceder a su ejecución para completar la urbanización o para subsanar las deficiencias de la misma. Una vez finalizadas las obras, previa conformidad de los servicios técnicos municipales, se procederá a recepcionarlas y a la cancelación de la garantía.

SEXTA.- El Urbanizador podrá en cualquier momento y en escritura pública y previa autorización, ceder su condición a favor de tercero que se subrogue en todas sus obligaciones ante la Administración actuante. Esta podrá denegar la autorización por razón de menoscabo del interés general o defraudación de la pública competencia en la adjudicación, debiendo en tal caso acordar simultáneamente la prosecución de la actuación por gestión directa o proceder a nueva licitación.

La cesión parcial, para tramo o porción minoritaria de la actuación, requerirá que entre cedente y adquirente asuman, solidaria o mancomunadamente, una programación debidamente coordinada y un conjunto de compromisos que satisfagan las exigencias de la programación originaria.

El Urbanizador podrá contratar prestaciones accesorias de su gestión con tercero, sin transmitirle sus responsabilidades ante la Administración actuante, siendo suficiente que dé cuenta de ello a ésta.

SÉPTIMA.- Se establece una penalización para el supuesto de incumplimiento por parte del Urbanizador que consista en el retraso en el plazo de ejecución de NOVENTA EUROS (90,00.- euros) por día. No obstante, la Administración actuante podrá declarar la resolución de la adjudicación previo dictamen de la Comisión Regional de Urbanismo y con audiencia del interesado, en los supuestos de incumplimiento grave, de acuerdo con el artículo 125 de la L.O.T.A.U..

CAPÍTULO II. JUSTIFICACIÓN Y VINCULACIÓN DE LA PROPUESTA.

OCTAVA.- Naturaleza de la oferta económica.

El importe global del Presupuesto de gastos de urbanización, en que consiste la Proposición Jurídico-Económica efectuada por el Urbanizador, no podrá ser superado en la liquidación de los mismos, ya que la oferta se hace a riesgo y ventura del concursante, excepto que se produzcan cambios no imputables al Urbanizador.

NOVENA.- Obras de infraestructuras y servicios exteriores.

Las obras correspondientes a las infraestructuras y servicios urbanísticos necesarios exteriores a la unidad de actuación que sean impuestas en el acuerdo de adjudicación serán ejecutadas por el Urbanizador, repercutiendo los costes que legalmente no le correspondan.

DÉCIMA.- Forma de pago.

El Urbanizador opta por la retribución en metálico.

La propuesta para los Propietarios que deseen cooperar con el Urbanizador, se concreta en la suma de **UN MILLÓN DOSCIENTOS DIEZ MIL NOVECIENTOS SETENTA Y UN EUROS CON DIECINUEVE CÉNTIMOS EUROS (1.210.971,19 €)**, más el I.V.A., estando pendiente de aprobación el coste de soterramiento de líneas eléctricas existentes e indemnizaciones que incrementarán la cifra indicada, que se desglosan en el siguiente cuadro:

A1	PRESUPUESTO TOTAL (sin IVA)	916,674.54 €
A2	HONORARIOS, TASAS.....	80,500.00 €
A3	CAPÍTULO II INDEMNIZACIONES CON LOS PROPIETARIOS AFECTADOS.	
A4	GASTOS DE PROMOCIÓN Y GESTIÓN	189,463.16 €
A5	GASTOS DE CONSERVACIÓN	18,333.49 €
A6	GASTOS FINANCIEROS	6,000.00 €
	TOTAL GASTOS DE URBANIZACIÓN	1,210,971.19 €

UNDÉCIMA.- Criterios de valoración.

Los edificios, construcciones, plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por ser incompatibles con el planeamiento, serán indemnizadas a su propietario, bien por el procedimiento de reconstrucción de lo afectado si fuera posible, bien por su sustitución de su costo en metálico. En este caso, el importe de la indemnización se determinará por el procedimiento del valor de reposición de los elementos afectados, corregido por los correspondientes coeficientes de antigüedad.

DUODÉCIMA.- Valoración de arrendamientos e industrias.

En los arrendamientos urbanos se tendrá en cuenta no solo la dificultad de sustitución del arrendamiento en condiciones análogas de localización y renta, sino también la cuantía de los gastos de traslado, licencias, nuevos contratos, etc.. y el valor de las mejoras realizadas cuando su percepción corresponda al arrendatario.

En los arrendamientos rústicos se ponderará la actividad económica principal del arrendatario y dificultad de sustitución de dicha actividad, así como la cuantía del beneficio del cultivador y el valor de los elementos mecánicos propios del arrendamiento o instalaciones fijas utilizadas en la explotación, en los términos del Art. 137 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Cuando se trate de traslados de industria, se tendrá en cuenta, además de los factores reseñados, el costo del traslado de la maquinaria y utillaje, incluidos permisos y licencias y, en su caso, las pérdidas ocasionadas por la inactividad debidamente justificadas según balances oficiales anuales. La peritación vendrá firmada por técnico competente (Ingeniero Industrial o empresa especializada) y la consignación de su importe iniciará el procedimiento de desalojo sin perjuicio de las acciones legales correspondientes.

DECIMOTERCERA.- Criterios de reparcelación.

El Proyecto de Reparcelación cumple la doble función de ser el instrumento de equidistribución de beneficios y cargas para la determinación del aprovechamiento privativo, para aquellos propietarios que opten por afrontar los gastos de urbanización en metálico, en cuyo caso las transmisiones o permutas de suelo operadas están exentas, con carácter permanente, de los impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales, Actos Jurídicos Documentados e Impuesto Municipal de Plusvalía.

Con carácter específico, los criterios bajo los que se operará en el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación **UE-VCAR DEL P.G.O.U. DE CIUDAD REAL**, serán los establecidos en el artículo 93 de la L.O.T.A.U.

DECIMOCUARTA.- Carácter de la oferta.

El Urbanizador no podrá modificar la previsión de cargas estimadas en el Programa, siendo la suya una oferta a precio cerrado, asumida a riesgo y ventura, sin más excepción que aquellas variaciones debidas a causas objetivas cuya previsión no hubiera sido posible para el Urbanizador al formular la Proposición Jurídico-Económica ó modificaciones que no le sean imputables.

DECIMOQUINTA.- Garantías de los propietarios.

Las cargas que deba asumir cada propietario, según la norma aplicable y con las peculiaridades aquí afirmadas, se harán constar en el Proyecto de Reparcelación mediante la correspondiente cuota de afección real, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria, por el importe cautelar estipulado en la cuenta de liquidación provisional.

DECIMOSEXTA.- Regulación de compensaciones.

Las compensaciones motivadas por diferencias de adjudicación en el Proyecto de Reparcelación se valorarán, salvo acuerdo entre partes, con los criterios de valoración que se deducen del propio Programa.

CAPÍTULO IV.- LIQUIDACIÓN Y PAGO.

DECIMOSÉPTIMA.- Mensualmente se certificará por el Arquitecto Director de las Obras el porcentaje de obra ejecutada sobre el total presupuestado, certificación que facultará al Urbanizador para proceder al cobro de la cantidad resultante, incluso por la vía de recaudación ejecutiva. El plazo de pago será de QUINCE DIAS NATURALES desde la recepción de la notificación.

El Urbanizador podrá reclamar el pago anticipado de las inversiones previstas para los seis meses siguientes, a los Propietarios de las parcelas directamente servidas por las obras

correspondientes, así como también a los de las indirectamente afectadas por estas, en este último caso en proporción estimada a dicha afectación. Las liquidaciones que así se giren se entenderán practicadas con carácter provisional, a reserva de la liquidación definitiva.

DECIMOCTAVA.- Tras la recepción definitiva de las obras por parte del Ayuntamiento, se procederá a la liquidación de la cuenta provisional del Proyecto de Reparcelación, lo que comporta la cancelación de los débitos y obligaciones entre Urbanizador y Propietarios afectados, salvo posibles supuestos pendientes de cobro por vía de apremio o jurisdiccional. El Ayuntamiento gestionará la cancelación de las inscripciones registrales de afección de cargas de urbanización.

DECIMONOVENA.- El régimen jurídico que regula el presente Convenio será el establecido en la L.O.T.A.U., en el Decreto 29/2011, de 19 de abril, Reglamento de la Actividad de Ejecución de la L.O.T.A.U., en el P.G.O.U. de CIUDAD REAL, en el propio Programa de Actuación Urbanizadora y supletoriamente por las reglas del contrato de gestión de servicios públicos de la legislación reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas.

Y para que así conste y en prueba de conformidad, lo firman los comparecientes, en la fecha y lugar al principio indicados.

EL ALCALDE-PRESIDENTE

EL SECRETARIO GENERAL

Fdo. Francisco Cañizares Jiménez

Fdo.

**EL URBANIZADOR
AIKON ENERGÍA, S.L.**

Fdo. Jacinto Jaramillo Romero