

**“CONVENIO URBANÍSTICO SUSCRITO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE ALZIRA Y EL AGENTE PUBLICO URBANIZADOR DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA DEL SECTOR UER-131 BARRACA DE AGUAS VIVAS”.**

En la Casa Consistorial de la Ciudad de Alzira a 3 de Abril de 2006.

**REUNIDOS**

De un parte, D<sup>a</sup>. Elena Bastidas Bono, Alcaldesa-Presidenta del Excmo. Ayuntamiento de Alzira,

De otra parte, , en nombre y representación de la entidad mercantil “Patrimonios del Levante, SL”, con domicilio social en Passeig Bernat, nº 53 de Algemesi con CIF B-96369194, con poder suficiente para otorgar el presente según se desprende de la escritura de Poder con número de Protocolo 2680 formalizada ante D. Francisco Blanco Moreno, Notario del Ilustre Colegio Notarial de Valencia, en la ciudad de Sagunto el 2 de Diciembre de 1994.

Ambas partes se reconocen mutuamente capacidad suficiente para otorgar el presente documento y, a dicho efecto,

**EXPONEN**

El Ayuntamiento de Alzira, en sesión celebrada el día 25 de Enero de 2006, acordó aprobar el Programa para el Desarrollo de la Actuación Integrada del Sector UER-131 BARRACA DE AGUAS VIVAS, en base a la Alternativa Técnica presentada por la “PATRIMONIOS DEL LEVANTE, SL” y Proposición Jurídico-Económica presentada por la misma; adjudicando la condición de Agente Público Urbanizador a la citada “PATRIMONIOS DEL LEVANTE, SL”.

Por tanto, conforme al art. 32.c) de la Ley 6/94, Reguladora de la Actividad Urbanístico, ambas partes suscriben el presente CONVENIO URBANÍSTICO, integrado por las siguientes

**CLÁUSULAS**

**CAPITULO I.- GENERALIDADES**

**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 del “Sector UER-131 BARRACA DE AGUAS VIVAS” de Alzira, van a derivarse para los propietarios de suelo incluidos dentro de la misma, el Urbanizador y el Ayuntamiento de Alzira.

### **SEGUNDA: ÁMBITO.**

El ámbito de aplicación del Programa de Actuación Integrada es el del Sector UER-131 de la Barraca de Aguas Vivas y su unidad de Ejecución única, extendiéndose, asimismo, a cuantos terrenos son necesarios para conectar e integrar adecuadamente la urbanización de la citada unidad de ejecución con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios existentes, asegurando así una mayor calidad y homogeneidad de la urbanización, en los términos previstos en la documentación gráfica aprobada.

### **TERCERA: AFECTADOS.**

El presente Convenio afecta al Excmo. Ayuntamiento de Alzira, al Agente Urbanizador y a los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito de la presente Actuación Integrada.

El Ayuntamiento de Alzira otorga a la “PATRIMONIOS DEL LEVANTE, SL” la condición de Agente Público Urbanizador de la Actuación Integrada a desarrollar en el sector “UER-131 BARRACA DE AGUAS VIVAS” asumiendo ésta expresamente en su condición de Agente Urbanizador las obligaciones y facultades establecidas en la Ley 6/94 Reguladora de la Actividad Urbanística, y las particulares del presente Convenio.

### **CUARTA: CONTENIDO.**

El presente Convenio contiene, entre otros aspectos, el desglose de las cargas urbanísticas aprobadas, el sistema de retribución al Urbanizador, el régimen de ejecución de la obra urbanizadora, las garantías a prestar por los distintos sujetos intervinientes y el régimen de responsabilidades y penalizaciones, desarrollándose en los términos fijados en las cláusulas siguientes.

## CAPITULO II.- CARGAS URBANISTICAS

### QUINTA: CARGAS URBANÍSTICAS.

1. *Contenido.* Las cargas urbanísticas del presente Programa se cuantifican en la cantidad global de 1.632.961 Euros (incluido IVA), desglosadas de la siguiente forma:

Ejecución material + BI + GG	1.156.143'00 euros
Gasto Gestión Urbanizador y honorarios	184.983'00 euros
Beneficio urbanizador	66.599'00 euros
IVA	225.236'00 euros
Total	1.632.961'00 euros

**Especificaciones.** Los costes de las obras se integran por los propios de la ejecución de las obras de urbanización y el reconocimiento de obras de urbanización anteriores y útiles.

Los Costes de los Proyectos se conforman por las cuantías a percibir por los Técnicos encargados de la redacción de los distintos Proyectos y Documentos necesarios, así como la dirección de las obras.

Los Gastos de Gestión corresponden a aquellos gastos soportados por la Empresa Urbanizadora para la adecuada tramitación del Programa y su posterior ejecución.

No se han incluido en los costes de urbanización las indemnizaciones por excesos u defectos de aprovechamiento ni por cultivos, plantaciones o edificaciones existentes a que pudiese haber lugar y que se determinarán en el procedimiento reparcelatorio.

3. *Retasación de cargas urbanísticas.* Son causas determinantes de la retasación de cargas urbanísticas:

a) La necesidad de ejecutar nuevas obras de urbanización o complementarias no contempladas en el Proyecto de Urbanización a causa de su imposible previsión.

b) La imposición, por parte de la Administración actuante, de nuevas obras no previstas en Proyecto inicial, motivada por razones de interés público.

c) El reconocimiento, por la Administración actuante, del derecho a indemnización por demoliciones o derribos no previsibles en el momento de aprobación de los Proyectos correspondientes.

d) El encarecimiento por cambios de criterio o sugerencias de la Administración o impuestas por las compañías concesionarias de los servicios de suministro de agua, luz o teléfono, respecto al Proyecto de Urbanización o del Planeamiento aprobado o por retraso en el ejercicio por la Administración de sus atribuciones, respecto a los plazos legales de resolución.

La previsión de cargas urbanísticas del Programa de Actuación Integrada únicamente se podrá modificar, previa aprobación municipal, por la concurrencia de alguna de las causas reseñadas, en los términos previstos en el art. 67.3 de la Ley 6/94, Reguladora de la Actividad Urbanística

## **SEXTA: RÉGIMEN DE RETRIBUCIÓN AL URBANIZADOR.**

### ***1.- Retribución en terrenos.***

La retribución al Urbanizador de las cargas urbanísticas se efectúa en terrenos, mediante la adjudicación de terrenos edificables en el porcentaje del **44'52 %**, en los términos establecidos en la proposición económica-financiera.

Dicho porcentaje se hará efectivo con motivo de la aprobación del Proyecto de Reparcelación, que adjudicará al Urbanizador las parcelas edificables que constituyan su retribución.

Aquellos propietarios no interesados en la retribución en terrenos, podrán optar, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 71.3 de la LRAU, por solicitar el pago en metálico, en los términos establecidos en la proposición económica-financiera, mediante documento público dirigido al Urbanizador y al Ayuntamiento dentro de los diez días siguientes a la aprobación del Proyecto de Urbanización, asegurando dicho pago mediante la presentación de garantía real o financiera bastante, que asegure el desembolso de la retribución con carácter previo al ejercicio de acciones contra su liquidación. La cuota a garantizar será la referida a la repercusión de las cargas urbanísticas globales sobre la parcela bruta, incrementada un 7%.

En este caso, la retribución al Urbanizador de las cargas urbanísticas se realizará en metálico, mediante las cuotas de urbanización a abonar por los propietarios afectados, conforme a las cantidades que resulten de cuenta de liquidación provisional detallada que se formulará por parte del Urbanizador a la

Administración actuante para su aprobación conjuntamente, en su caso, con el documento de reparcelación, sin perjuicio de la liquidación definitiva con motivo de la finalización y recepción de las obras de Urbanización.

### **2. Giro de cuotas contra certificación.**

Las cuotas de urbanización se giraran a los propietarios por parte del Urbanizador global o parcialmente con una periodicidad no inferior a la mensual.

Las cuotas de urbanización se giraran a los propietarios que opten por el pago en metálico, en los plazos y por las cuantías establecidos en la Memoria de Cuotas que se presentará junto con el Proyecto de Reparcelación , contra certificación de obra ejecutada, más la parte proporcional de las partidas de gastos de gestión, direcciones de obra y beneficio del Urbanizador. Los costes de redacción de los distintos Proyectos se girarán en la primera derrama, sin perjuicio de la posibilidad de giro anticipado de las cuotas relativas a las inversiones previstas para los seis meses siguientes, conforme al art. 72.1.B) de la LRAU.

La reclamación de las cuotas se realizará mediante escrito dirigido al domicilio de cada propietario, debiéndose desglosar en la derrama los distintos conceptos que la integran, el coeficiente y cuota que le corresponde al propietario y el lugar, modo y plazo para efectuar el pago, sin que éste último pueda ser, en ningún caso, inferior al mes. A los efectos del giro voluntario de las cuotas, efectuará la reclamación voluntaria en los términos establecidos en el Reglamento General de Recaudación.

La falta de pago en periodo voluntario dará lugar a la utilización de la vía ejecutiva por parte del Ayuntamiento. Para ello, el Urbanizador entregará al Ayuntamiento la relación de propietarios deudores, justificando la adecuación de la reclamación voluntaria de cuotas realizada y la falta de pago. Efectuado el cobro, el Ayuntamiento hará entrega al urbanizador de las cantidades adeudadas más el interés legal del dinero resultante de la vía de apremio, correspondiendo al Ayuntamiento el recargo de apremio y demás gastos originados por el cobro.

**3. Giro anticipado de cuotas.** El Urbanizador podrá reclamar a los propietarios el pago anticipado de las inversiones previstas para los 6 meses siguiente, prestando ante el Ayuntamiento las garantías recogidas en el art. 66.3 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

**4. Información.** El Urbanizador deberá de llevar actualizada una cuenta de liquidación debidamente desglosada, a los efectos de una adecuada información al Ayuntamiento en cualquier momento.

**5. Giro de Cuotas al Ayuntamiento.** El Urbanizador girará las cuotas de urbanización al Ayuntamiento cuando hayan transcurrido seis meses desde la aprobación de la primera Certificación.

**6. Documentación a presentar por el Urbanizador en cada Certificación Ordinaria de cargas urbanísticas.**

- Listado de mediciones de las obras ejecutadas a origen.

Si se considera necesario por parte de los técnicos municipales se podrá solicitar documentación auxiliar para comprobación de las mediciones (cubicaciones de los movimientos de tierras, planos de secciones tipo ejecutadas, etc).

- Relación valorada a origen. Los precios aplicables serán los aprobados en el proyecto de urbanización vigente.

- Hoja resumen del presupuesto donde figuraran necesariamente los siguientes datos:

a) Presupuesto de ejecución material a origen.

b) Presupuesto de ejecución por contrata a origen (aplicando los coeficientes de Gastos generales y beneficio industrial).

c) Aplicación del IVA vigente.

d) Presupuesto total con IVA a origen.

e) Presupuesto total con IVA de la certificación anterior.

- Este presupuesto deberá ir firmado por el Director de las Obras y el representante del Agente Urbanizador.

- Todas las facturas que se presenten deberán ser fotocopias compulsadas. Cada factura deberá reunir los siguientes requisitos:

- Fecha de emisión de la factura.

- Número de factura.

- Los datos de identificación de la persona física o jurídica que emite la factura.

- Los datos de identificación de la persona física o jurídica que deber pagar la factura.
- Una descripción detallada del concepto de la factura.
- Especificación de la inclusión o exclusión del IVA.
- Si la factura se emite por una persona jurídica llevará el sello de la empresa y la firma del responsable y la expresión "pagado". Si es una persona física la factura llevará nombre y apellidos de la misma, D.N.I. y la expresión "pagado".

Se presentará en cada Certificación un Resumen según el siguiente detalle:

Nº CERTIFICACIÓN  
FECHA: DE DE

DESGLOSE

---

COSTES DE LAS OBRAS

COSTES DE LOS PROYECTOS

Honorarios proyecto

Según convenio

Dirección de obra

GASTOS DE GESTIÓN

SUBTOTAL

I.V.A. 16%

TOTAL

---

INDEMNIZACIÓN A PROPIETARIOS ACREEDORES NETOS

Parcelas:

---

TOTAL OBRAS REALIZADA A ORIGEN

DEDUCCIÓN Nº CERTIFICACIÓN

DEDUCCIÓN Nº CERTIFICACIÓN

DEDUCCIÓN Nº CERTIFICACIÓN

DEDUCCIÓN Nº CERTIFICACIÓN

DEDUCCIÓN Nº CERTIFICACIÓN

DEDUCCIÓN Nº CERTIFICACIÓN

DEDUCCIÓN Nº CERTIFICACIÓN

---

TOTAL Nº CERTIFICACIÓN

Fdo:(Representante del Agente Urbanizador).

### **CAPITULO III.- DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA**

#### **SÉPTIMA: EJECUCIÓN DEL PROGRAMA.**

El Agente Urbanizador se compromete a la formulación de los documentos de gestión y a la ejecución de las obras de urbanización en los siguientes plazos:

A.- Plazo para el ingreso de la garantía de promoción: 15 días, a contar desde la publicación o notificación del acuerdo de aprobación definitiva del Programa.

B.- Plazo para la firma del Convenio Urbanístico: 15 días, a contar desde la publicación o notificación del Acuerdo de aprobación definitiva del Programa.

C.- Plazo para presentación del Proyecto de Urbanización: 2 meses, a contar desde la finalización del plazo establecido para que los propietarios opten por la modalidad de retribución..

D.- Plazo de presentación del Proyecto de Reparcelación : 1 mes, a contar desde la finalización del plazo establecido para que los propietarios opten por la modalidad de retribución.

E.- Plazo inicio de las obras de urbanización; 15 días, a contar desde la plena disponibilidad de los terrenos, que se producirá una vez se proceda a la inscripción registral de la reparcelación y al levantamiento del Acta de Replanteo.

F.- Plazo global de ejecución de las obras de urbanización: 9 meses, a contar desde la firma del Acta de Comprobación del Replanteo.

La suspensión de los plazos expresados anteriormente tan solo procederá, previa autorización municipal, por las siguientes causas:

- Supuestos de fuerza mayor contemplados en Art. 144 del R.D Legislativo 2/2000 de 16 de junio , por el que se aprueba el texto refundido de la L.C.A.P



- Resoluciones administrativas o judiciales de paralización de obras, por causa no imputable al Agente Urbanizador.
- Retrasos de la administración en la tramitación de los procedimientos oportunos.

El Agente Urbanizador podrá solicitar, previa petición razonada y fundada, la prórroga de los plazos parciales señalados, siendo resuelta dicha solicitud por el Ayuntamiento en los términos establecidos en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. La prórroga del plazo global de ejecución de las obras de urbanización tan sólo procederá cuando concurren causas excepcionales o de evidente interés público, previo informe favorable de la Comisión Territorial de Urbanismo.

#### **OCTAVA.- DOCUMENTOS DE GESTIÓN**

El Agente Urbanizador formulará en los plazos señalados tanto el Proyecto de Urbanización como el Proyecto de Reparcelación de la mencionada actuación, sometiéndolo al Ayuntamiento de Alzira para su tramitación y aprobación.

La Administración actuante se compromete a facilitar al Urbanizador la información y colaboración necesaria para la redacción de los citados documentos.

El Proyecto de Reparcelación determinará la obtención gratuita, a favor de la Administración, de los distintos terrenos destinados a infraestructuras y dotaciones públicas, así como la definición de las parcelas resultantes, tanto las de los propietarios, en atención a su derecho, como las que constituyan la retribución del Agente Urbanizador, en su caso.

#### **NOVENA.- EJECUCIÓN DE LAS OBRAS**

Una vez aprobado el Proyecto de Reparcelación, el Ayuntamiento de Alzira pone a disposición del Agente Urbanizador el uso de los distintos terrenos dotacionales de titularidad municipal, a los simples efectos de ejecución de las obras de urbanización, sin perjuicio de la aplicación sobre dichos terrenos del régimen de protección establecido en la normativa de Régimen Local.

El inicio de las obras de urbanización ha de ser comunicado por escrito al Ayuntamiento de Alzira con cinco días de antelación, con mención expresa de la identificación y domicilio social de la Empresa/s que asumen su ejecución y de los facultativos encargados de la dirección técnica de las mismas. A continuación, el Ayuntamiento comunicará al Agente Urbanizador la identificación del Técnico Municipal Supervisor de las obras.

La ejecución de las obras de urbanización se realizará con estricta sujeción a la Alternativa Técnica del Programa y al Proyecto de Urbanización, así como aquellas instrucciones que en interpretación técnica de los mismos diera el Director Técnico Supervisor designado por el Ayuntamiento.

El Urbanizador será el responsable de cualquier daño o perjuicio causado a terceros con ocasión de la ejecución de las obras de Urbanización.

Una vez finalizada la obra urbanizadora, y a instancia de Urbanizador, que acompañará certificado final de dichas obras expedido por los facultativos que la hubieran dirigido, el técnico designado por el Ayuntamiento, con la concurrencia del Urbanizador, procederá a la recepción de la misma, levantándose acta y empezando entonces plazo de garantía de 1 año, transcurrido el cual procederá la devolución de la fianza, salvo que sobrevenga cualquier tipo de incumplimiento.

Si la obra urbanizadora no se halla en estado de ser recibida, el Técnico Municipal lo hará constar en el acta, señalando los defectos observados y detallará las instrucciones precisas fijando plazo para remediar aquellos. Si transcurrido dicho plazo, el urbanizador no hubiera subsanado los defectos, el Ayuntamiento podrá optar entre otorgar nuevo plazo para la subsanación de las deficiencias observadas o declarar la resolución de la condición de Urbanizador con incautación de la fianza, sin perjuicio de la indemnización de daños y perjuicios que pudieran proceder conforme a la normativa contractual.

#### **DECIMA: OBRAS DE URBANIZACIÓN.**

Los Técnicos Municipales realizarán una inspección y examen de la zona con la finalidad de constatar la existencia de cierta infraestructura existente, como viales, colector de aguas, bordillos, zona verde con una valoración económica de la misma, para, en su caso, rebajar el precio de la urbanización, cuando el coste de dichas infraestructuras estuviera previsto en el Proyecto de Urbanización.

Las obras de urbanización que ejecuten los agentes urbanizadores, serán supervisadas y fiscalizadas por los Técnicos Municipales, de modo que se

emitirán informes periódicos -por parte del ITOP municipal- sobre la calidad y cumplimiento del proyecto aprobado.

El Urbanizador deberá presentar en el Excmo. Ayuntamiento y en el plazo de 1 mes a partir de la fecha de aprobación del Acta de Comprobación del Replanteo los siguientes documentos debidamente diligenciados:

- 1.- Plan de Seguridad y Salud y Aprobación expresa del mismo por el Coordinador de Seguridad y Salud (y en caso de no existir por la Dirección de Obra).
- 2.- Plan de Calidad valorado.
- 3.- Plan de obra (Gantt, Pert,...).

El Urbanizador deberá redactar y presentar en el Excmo. Ayuntamiento la primera semana de cada mes un informe referido al mes anterior, en el que como mínimo se reflejen los siguientes puntos:

0. Portada (Definición de la obra, Promotor, D.O., Constructor).
1. Memoria descriptiva de lo ejecutado en el período determinado de tiempo con alusión al plazo de las obras y calidad de las mismas.

2. Relación de unidades de obra distinguiendo entre:

U.d.o. completamente ejecutadas conforme a proyecto.  
 U.d.o. ejecutadas con modificación respecto a lo dispuesto en el proyecto.  
 U.d.o. en ejecución y que no se va a terminar en el momento de entrega del informe.  
 U.d.o. nuevas que hayan aparecido por modificaciones al proyecto o complementarios de obra.  
 U.d.o. con exceso/defecto de medición sobre proyecto.

- 3.- Reportaje fotográfico:

General del estado de las obras.  
 Concreto de las unidades de obra que se estén ejecutando en ese período de tiempo.

- 4.- Control de calidad.

Actas de resultados de ensayos efectuados sobre las u.d.o. en ejecución, y breve exposición de las actuaciones llevadas a cabo en función de los resultados anteriores. Grado de cumplimiento

del Plan de Calidad con respecto al inicial y valoración técnico-económica del mismo.

Inclusión de sellos de calidad de los materiales puestos en obra.

#### 5.- Seguridad y salud.

Especificación del grado de cumplimiento del Plan de Seguridad y Salud. Actas de Reuniones efectuadas. Incidentes o Accidentes que pudieran haber ocurrido y valoración económica de las medidas de seguridad tomadas hasta el momento en la obra.

#### 6.- Plan de Obra.

Grado del cumplimiento del Plan de Obra inicial mediante diagrama de Gantt o similar y justificación en caso de retraso con el plazo previsto.

#### 7.- Estudio económico de la obra.

Inclusión de mediciones parciales, totales y auxiliares necesarias para que la obra ejecutada quede perfectamente definida, y relación valorada a origen de la misma.

Justificación de los posibles incrementos o decrementos de obra.

#### 8.- Modificaciones de la obra (en caso de existir).

Descripción justificativa de las modificaciones efectuadas sobre la obra y relación de precios contradictorios (si los hubiera).

Planos modificados y condiciones técnicas de la nueva u.d.o. no incluida en proyecto.

#### 9.- Otros.

Por ejemplo: Inclusión de las órdenes de la Dirección de Obra.

#### 10.- Conclusiones.

Breve conclusión general del estado de la obra en cuanto a las 4 facetas fundamentales como son el presupuesto, la calidad de la obra, el plazo de ejecución y la seguridad de la misma".

## **UNDÉCIMA.- CONTRATACIÓN EJECUCIÓN DE LA OBRA CIVIL DE URBANIZACIÓN.**

El Ayuntamiento garantizará los requisitos de publicidad y concurrencia pertinentes a la selección del contratista-constructor, correspondiéndole al Agente Público Urbanizador la determinación del contenido material de las relaciones entre aquél y éste.

A este fin el Ayuntamiento Público Urbanizador vendrá obligado a presentar, en el plazo de un mes, desde la aprobación del Programa propuesta de Pliegos de Prescripciones Técnicas y Jurídico-Económicas con regulación del contenido material de las relaciones contractuales entre el Agente Público Urbanizador y el contratista-constructor, particularmente, en lo relativo a las condiciones de ejecución de las obras dentro de los plazos establecidos en el Programa, a la sujeción a los criterios técnicos y al Plan de Obras correspondiente, a la forma de cobro del contratista-constructor al Urbanizador, a las garantías que aquel deba presentar, etc.

## **CAPITULO IV.- GARANTIAS**

### **DUODÉCIMA.-GARANTÍA DE PROMOCIÓN.**

El Agente Urbanizador garantiza, mediante el ingreso en Tesorería Municipal de aval bancario por importe de 272.966'79 .-euros (20% del coste de urbanización del Programa), el conjunto de obligaciones asumidas en su condición de Urbanizador del Área de Actuación Integrada Sector "UER-131".

La presente garantía será cancelada y devuelta una vez transcurrido plazo de un año de garantía a contar desde la recepción definitiva por el Ayuntamiento de las obras de urbanización y, en su caso, las obras adicionales cuya ejecución se convenga .

### **DÉCIMOTERCERA.- GARANTÍA DE RETRIBUCIÓN.**

Si el Urbanizador decide girar cuotas de urbanización a los propietarios por anticipado, es decir, antes de realizar las obras que se cobran, habrá de prestar, previamente a la liquidación de la cuotas, fianza ante el Ayuntamiento por cualquiera de la formas admitidas por la legislación contractual por valor igual al de la retribución que se pretenda recibir de los propietarios.

La presente garantía irá siendo cancelada a medida que se vayan ejecutando las obras y cumpliendo las demás previsiones del Programa.

#### **DECIMOCUARTA.-GARANTÍA DE SIMULTANEIDAD.**

Los propietarios que pretendan la edificación de su parcela simultáneamente a la ejecución de las obras de urbanización, prestarán garantía financiera por el importe de las cuotas urbanísticas correspondientes a su parcela, salvo que opten por la retribución en terrenos.

Dicha garantía se irá cancelando con motivo de la ejecución de las obras y el pago de las cuotas correspondientes.

### **CAPITULO V.- PENALIZACIONES, RESOLUCIÓN Y CESIÓN.**

#### **DECIMOQUINTA: PENALIZACIONES.**

*Supuestos.* Se establece el siguiente régimen de penalizaciones para los incumplimientos por el Agente Urbanizador de los compromisos que a continuación se describen.

A. *Plazos.*- El incumplimiento del plazo global de ejecución del Programa dará lugar a la imposición de 150,25.-euros por día de retraso.

Además en caso de cobro anticipado de las obras en cuya ejecución se incurra en mora, se abonará al Ayuntamiento el interés legal del dinero, conforme al art. 66.4.B) de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

B. *Ejecución de obras.*- La ejecución de obras no previstas en el Proyecto de Urbanización o sus modificados, así como la negativa o falta de ejecución de obras previstas en el Proyecto de Urbanización o modificados, sin previa autorización municipal, conllevará la aplicación de diez penalizaciones mensuales por importe, cada una, de un 10% del coste de las obras, hasta la restitución de los terrenos a su ser y estado original o la ejecución de las obras exigibles.

C.- Giro de cuotas no aprobadas previamente por la Administración la penalización serán de 1% del total de la rama girada.

D.- Se establece una penalización de 150,25.-euros diarios por demora en la ejecución de las obras.

*Procedimiento.* La imposición de penalidades se resolverá previa audiencia al Agente Urbanizador por plazo de diez días. Una vez aprobada la penalización, se otorgará plazo de quince días para el ingreso de las cantidades pecuniarias en Tesorería Municipal, transcurrido el cual se iniciará vía de apremio con recargo del 20%, haciéndose efectiva la cantidad adeudada, en su caso, sobre la garantía de promoción.

### **DECIMOSEXTA: RESOLUCIÓN.**

*Causas.* Son causas de resolución de la adjudicación de la condición de Agente Urbanizador:

1. La extinción de la personalidad jurídica de la Entidad Mercantil adjudicataria.
2. La declaración de quiebra, suspensión de pagos o acuerdo de quita y espera.
3. El mutuo acuerdo entre el Ayuntamiento y el Agente Urbanizador.
4. La demora de más de TRES MESES en el cumplimiento del plazo global y de UN MES en los plazos parciales, por causas imputables al Urbanizador.
5. La ejecución de obras no previstas en el Programa o la falta de ejecución de las previstas.
6. A instancias del Urbanizador, la demora de la Administración actuante en tiempo superior a la mitad de los plazos legalmente previstos en la aprobación de Proyectos y otros documentos administrativos de su competencia.
7. Las modificaciones en el presupuesto global que, aislada o conjuntamente, supongan alteración del precio inicial de la proposición Jurídico-Económica aprobada, en más o menos, en cuantía superior al 20% del importe de aquel o que representen una alteración sustancial del proyecto inicial.
8. El incumplimiento de otras obligaciones esenciales.

9. La falta de prestación de garantía de promoción en plazo, así como la falta de formalización del Convenio Urbanístico en plazo, salvo causa justificada.

*Procedimiento.* La resolución de la adjudicación de la condición de Agente Urbanizador se acordará por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia del Agente Urbanizador, previa audiencia al Agente Urbanizador por plazo de 15 días y Dictamen de la Comisión Territorial de Urbanismo..

*Efectos.* Cuando la adjudicación se resuelva por incumplimiento culpable del Agente Urbanizador procederá la incautación de la garantía de promoción, sin perjuicio del derecho a indemnización por los daños y perjuicios que excedan de la misma.

#### **DECIMOSÉPTIMA: MODIFICACIONES OBJETIVAS OBLIGATORIAS.**

El Urbanizador asume la obligación de incorporar, en fase de ejecución del presente Programa, aquellas modificaciones que puedan imponerse por la Administración actuante, procedentes de Acuerdos adoptados por el Ayuntamiento de Alzira u otras Administraciones Públicas, sin perjuicio del derecho del Urbanizador a la correspondiente retasación de cargas urbanísticas y de lo dispuesto en el Art. 29.10 de la LRAU.

#### **DECIMOCTAVA: CESIÓN DE LA CONDICIÓN DE URBANIZADOR.**

El Urbanizador sólo podrá ceder su condición mediante escritura pública y en favor de tercero que se subrogue en todas su obligaciones ante la Administración actuante, previa aprobación municipal, no cabiendo en ningún caso cuando menoscabe el interés general o la pública competencia en la adjudicación.

#### **DECIMONOVENA.-SUPUESTOS EXPROPIATORIOS**

Procederá la expropiación forzosa de bienes y derechos afectados por esta Actuación en los siguiente casos:

- Cuando algún propietario lo solicita antes de la aprobación del Programa, con renuncia al aprovechamiento urbanístico de conformidad con el art. 29.C de la LRAU.



- Cuando se produzca una eventual retasación de cargas que implique un incremento de las mismas superior al 20% respecto de las inicialmente previstas, de conformidad con el art. 29.10. En este caso, cualquier propietario podrá solicitar la expropiación de su parcela.

En los casos expuestos, el Agente Urbanizador tendrá la condición legal de beneficiario de la expropiación, debiendo proponer y abonar el justiprecio.

## **CAPITULO VI.- REGIMEN JURÍDICO APLICABLE**

### **VIGESIMA: NORMATIVA APLICABLE.**

La relación jurídica que surge entre el Ayuntamiento de Alzira, el Urbanizador y los propietarios de las parcelas incluidas en el ámbito del Programa para el desarrollo de la presente Actuación Integrada se rige por el presente Convenio y, en lo no previsto en el mismo, por la Ley 6/94, Reguladora de la Actividad Urbanística, y demás normativa urbanística aplicándose, subsidiariamente, la normativa de contratación pública.

### **VIGESIMAPRIMERA: INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO.**

La prerrogativa de interpretar el Convenio y resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, corresponde al Ayuntamiento de Alzira.

### **VIGESIMASEGUNDA: JURISDICCIÓN COMPETENTE.**

El presente Convenio tendrá, en todo caso, carácter de documento administrativo, del que necesariamente entenderá, en todas las cuestiones derivadas del mismo, la jurisdicción de lo Contencioso-Administrativo Valenciana, jurisdicción que el Agente Urbanizador expresamente reconoce, declinando la que pudiera corresponderle.

Y para que conste y surta los efectos legales reconocidos en la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, ambas partes suscriben el presente, ratificándose en los compromisos que se asumen en el mismo y firmándolo, en prueba de conformidad, en el lugar y fecha arriba indicados.

Suscrito el Convenio Urbanístico que antecede ante mí, en el lugar y fecha al principio expresados.

EL SECRETARIO