

En L'Alcúdia, a 28 de julio de 2022.

### REUNIDOS

De una parte D. ANDREU SALOM PORTA en su calidad de Alcalde - Presidente del M.I. AJUNTAMENT DE L'ALCÚDIA (Valencia); asistido de D. Sebastià Crespo Pons, Secretario General de la Corporación Municipal.

Y de otra D<sup>a</sup> SILVIA ORTIZ AGUADO, mayor de edad, provista de D.N.I. nº \*\*\*339\*\*\*, actuando en representación de la AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO UNIDAD DE EJECUCIÓN 07.2b DEL PGOU DE L'ALCÚDIA (en adelante AIU), en calidad de Presidenta, con domicilio a estos efectos en L'Alcúdia (Valencia), Avenida de Guadassuar, nº 1-2º (46250), provista del C.I.F. V-05.311.030;

### MANIFIESTAN

I.- Que la AIU ha formulado, atendiendo a lo previsto en el artículo 120 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 (en adelante TRLOTUP), una propuesta de programa de actuación integrada para el desarrollo y programación de la Unidad de Ejecución UE-07.2b del PGOU de L'Alcúdia.

II.- Que habiéndose aprobado el referido programa de actuación integrada y designada la condición de agente urbanizador en régimen de gestión urbanística por las personas propietarias, según acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de fecha 26 de julio de 2022, procede en aplicación del artículo 133 TRLOTUP la formalización y suscripción del convenio de programación.

III.- Que, en cumplimiento de la mencionada adjudicación, se formaliza el presente convenio de programación con arreglo a las siguientes:

### ESTIPULACIONES

#### **Primera. - OBJETO**

El M.I. Ajuntament de L'Alcúdia y la AIU (en adelante también el agente urbanizador), convienen en regular mediante el presente convenio de programación de actuación integrada, a desarrollar mediante el programa aprobado y adjudicado, y las bases contenidas en la proposición jurídicoeconómica, de la que forma parte el presente convenio.

#### **Segunda. – COMPROMISOS**

Las partes se ajustarán a lo dispuesto en el Capítulo Cuarto, Título II, del TRLOTUP, respecto a la ejecución de los programas para el desarrollo de actuaciones integradas, remitiéndose a dicho texto legislativo en lo no regulado en este convenio.

El agente urbanizador se encargará de la gestión del programa de actuación integrada, realizando la totalidad de las obras de urbanización y gestionando el Proyecto de reparcelación vinculado al mismo.

ORTIZ AGUADO SILVIA (1 de 3)  
unafineid  
Fecha firma: 28-07-2022  
HASH: ffc909d395e2d678e931b86652abb6018

ANDREU SALOM PORTA (2 de 3)  
ALCALDE  
Fecha firma: 28-07-2022  
HASH: a13cc389f5e8e289f66bccc0174e334d6

SEBASTIA CRESPO PONS (3 de 3)  
Secretari  
Fecha firma: 28-07-2022  
HASH: e4325333ad7fe207af6f9666eaf92



El incumplimiento por las personas propietarias de terrenos incluidos en el ámbito de la Unidad de Ejecución de sus obligaciones, no exime a la AIU del cumplimiento de los compromisos adquiridos con la adjudicación del programa.

Las relaciones contractuales que el agente urbanizador entable con terceras personas, no implicarán transmisión a terceros de las obligaciones que contrae en virtud de este convenio de programación con la Administración, ni conllevarán alteración alguna de los compromisos y responsabilidades asumidas en el presente convenio.

### **Tercera. - ÁMBITO, ELABORACIÓN DE PROYECTOS**

Resulta el ámbito de este convenio el territorio comprendido por la Unidad de Ejecución UE07.2b del PGOU de L'Alcúdia, así como el ámbito externo al mismo preciso por las conexiones externas.

El agente urbanizador se compromete a realizar las obras de urbanización que figuran en el Proyecto de urbanización presentado ante el Ayuntamiento y que forma parte de la alternativa técnica elaborada.

En todo caso, le corresponde la elaboración de cuantos proyectos y documentos sean necesarios para legitimar la urbanización de la Unidades de Ejecución y, en especial, el Proyecto de reparcelación forzosa, o en su caso, voluntaria, necesario para ejecutar la urbanización; así como las modificaciones técnicas o suplementos del Proyecto de urbanización que se precisen para el adecuado desarrollo de la actuación programada, de acuerdo con las directrices establecidas por la Administración actuante; así como los presupuestos de cargas adjuntos a las modificaciones del Proyecto de urbanización y, en su caso, hojas de liquidación que hubieran de presentarse a las personas propietarias a los efectos de la liquidación de las cuotas de urbanización. **Cuarta. - PLAZOS**

#### **4.1.- Plazos.**

Para el correcto cómputo de los plazos de los que dispone el agente urbanizador para llevar a cabo las actuaciones administrativas y finalizar las obras de urbanización, se observarán las siguientes previsiones:

▪ Día inicial del cómputo:

Será el de la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia del Acuerdo de aprobación y adjudicación definitiva del programa de actuación integrada.

▪ Suspensión del cómputo del plazo:

Previo pronunciamiento favorable de la Administración, el cómputo del plazo quedará suspendido desde el momento en que, por causa de fuerza mayor, caso fortuito u otras causas ajenas e insuperables a la voluntad del agente 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, las inundaciones y otras circunstancias análogas.

Del mismo modo, será causa de suspensión del cómputo del plazo antes señalado cualquier dilación respecto de los plazos legalmente establecidos, de la que resulte responsable la Administración actuante, o cualquier otro organismo administrativo, en la incoación, trámite o resolución de los procedimientos administrativos o registrales que les corresponda instruir para el mejor desarrollo de la actuación programada.

#### **4.4.- Plazos correspondientes a las fases de ejecución pormenorizadas.**

El agente urbanizador se obliga adicionalmente a cumplir las siguientes fases pormenorizadas en la ejecución de la obra de urbanización:

▪ **Fase de ejecución del Proyecto de Urbanización:** Las obras se iniciarán una vez se produzca la inscripción registral de la reparcelación. Antes del inicio de las obras de urbanización se procederá a realizar su replanteo, dejándose constancia del mismo en la correspondiente Acta de Comprobación del Replanteo. Será firmada por el Técnico Municipal designado al efecto. El plazo de ejecución de las obras de urbanización se iniciará al día siguiente de la firma de dicha Acta.

Las obras de urbanización deberán ser ejecutadas en el plazo máximo de 9 meses, contados desde la firma y aprobación del Acta de Comprobación del Replanteo de las obras.

El Ayuntamiento designará un representante municipal para el seguimiento y control de las obras de urbanización, que tendrá libre acceso a la zona de obra y estará puntualmente informado de su evolución, facilitándosele copia de los ensayos y del estado de ejecución de cada unidad de obra.

▪ **Plazo total de ejecución de la actuación:** El plazo inicial estimado para el desarrollo del programa de actuación integrada es de 3 años. Este plazo será susceptible de prórrogas expresas (por causa justificada) otorgadas antes de la fecha prevista de caducidad, y cumpliendo las limitaciones establecidas en el artículo 115.5 TRLOTUP (máximo de 5 años).

#### **4.5.- Cómputo de plazos y desarrollo anticipado de actuaciones.**

Para el cómputo de los plazos anteriores se estará a lo dispuesto en las cláusulas 4.2 y 4.3

El agente 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.

#### **4.6.- Prórroga.**

El agente urbanizador, previa petición razonada y fundada, podrá solicitar al Ajuntament de l'Alcúdia la prórroga de los plazos antes estipulados. El Ayuntamiento, previo informe del Consejo Superior de Urbanismo u organismo equivalente, resolverá lo que proceda respecto a dicha petición. No se entenderán como prórroga el mayor plazo consecuencia de las suspensiones citadas en el apartado 4.3.

Mientras no le sea notificada resolución expresa al respecto, el agente urbanizador podrá continuar sus tareas en orden a la ejecución del programa de actuación integrada.

### **Quinta. - CESIÓN DE TERRENOS Y APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO**

El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, en los plazos anteriormente fijados. El excedente de aprovechamiento podrá ser adquirido por el agente urbanizador, en las condiciones que reglamentariamente se establezcan.

La cesión de terrenos dotacionales se efectuará al aprobarse el Proyecto de reparcelación.

Se estará a lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

### **Sexta. - RESPONSABILIDAD DEL AGENTE URBANIZADOR**

El artículo 118.2.a) TRLOTUP establece que es función del agente urbanizador, entre otras, “promover, gestionar y financiar la actuación programada, a su riesgo y ventura”.

Las cargas urbanísticas del programa son las estimadas en la proposición jurídico-económica. Su efectiva asunción por el agente urbanizador queda asegurada mediante las garantías prevenidas en el siguiente apartado, vinculadas a las previsiones temporales de ejecución contempladas en el anterior apartado de Plazos.

El agente urbanizador, como adjudicatario del programa, se compromete a:

- a) Promover, gestionar y financiar la actuación programada, a su riesgo y ventura.
- b) Culminar la completa aprobación de los documentos urbanísticos que se acompañan al programa de actuación integrada, efectuando las modificaciones puntuales que procedieran para ajustarlo completamente a los requerimientos que fueran formulados por los Servicios técnicos municipales.
- c) Presentar y tramitar, si procediese, algún otro documento urbanístico complementario.
- d) Presentar y tramitar un Proyecto de reparcelación, acompañado de los convenios que puedan suscribirse con las personas propietarias del suelo, como manifestación del más alto consenso posible, para lograr la justa equidistribución de beneficios y cargas de la urbanización.
- e) Iniciar y concluir las obras de urbanización, con arreglo a las determinaciones del Proyecto de urbanización que definitivamente se apruebe, garantizando la adecuada reposición de servicios afectados, según las determinaciones que se consensuen con las compañías suministradoras de servicios urbanos.
- f) Soportar el coste de urbanización correspondiente a los terrenos de su propiedad o que le sean adjudicados en concepto de retribución y obtener las retribuciones correspondientes a la ejecución del programa de actuación de las personas propietarias adheridos al mismo.
- g) Garantizar en los términos que se desarrollan en el siguiente apartado los compromisos anteriores.
- h) Respecto a las superficies de los bienes de dominio y uso público de titularidad municipal existentes en el ámbito de la actuación, será de aplicación a los efectos reparcelatorios los criterios establecidos en el artículo 88 TRLOTUP.

- i) La concurrencia de causa que, al amparo del artículo 153 TRLOTUP, motivase una retasación de cargas, deberá ser, en todo caso, y aprobada por el Ayuntamiento.

El agente urbanizador podrá oponerse a la parcelación y edificación en el ámbito de la actuación, hasta el pleno cumplimiento de las previsiones del programa. El otorgamiento de estas licencias estará sujeto a audiencia previa del agente urbanizador.

No podrán otorgarse licencias de parcelación o edificación en la Unidad de Ejecución, o para terrenos sometidos a actuaciones integradas hasta que, una vez aprobado su correspondiente programa, se cumplan las condiciones legales previstas en él para ello, debiendo el titular de la parcela haber contribuido proporcionalmente a las cargas de la actuación y haber quedado garantizada la urbanización de dicha parcela simultánea, al menos, a su edificación.

#### **Séptima. - GARANTÍAS OFRECIDAS POR EL AGENTE URBANIZADOR**

##### **7.1.- Garantía general presentada por el agente urbanizador.**

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 158.2 TRLOTUP, el agente urbanizador presentará ante el Ayuntamiento, antes de la aprobación del Proyecto de reparcelación:

- Una garantía por valor equivalente al 5% de las cargas de urbanización previstas en el programa de actuación integrada. Dicha fianza se constituye por el tiempo máximo de ejecución del programa de actuación integrada de 5 años y garantiza, ante el Ayuntamiento, el cumplimiento por el agente urbanizador de todas sus obligaciones asumidas en virtud del presente convenio. Se devolverá y cancelará tras la recepción definitiva de las obras de urbanización.

Todo ello, sin perjuicio de la afección real de las propias fincas al efectivo pago de los costes de urbanización, en los términos legalmente establecidos.

#### **Octava. - RESPONSABILIDAD DEL AGENTE URBANIZADOR FRENTE A TERCEROS**

El agente urbanizador será responsable de los daños causados a las personas propietarias 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.

No se consideran daños a terceros las actuaciones de demolición de construcciones, ocupación de terrenos y ejecución de obras previstas en el Proyecto de urbanización, o sus proyectos constructivos complementarios, y debidamente contempladas, a efectos de indemnización, en el Proyecto de reparcelación.

#### **Novena. - MODIFICACIONES DEL PROGRAMA POR DECISIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN**

Si por razones justificadas de interés público y antes de que finalice la vigencia del programa de actuación integrada, la Administración cambiase de criterio respecto al Planeamiento Urbanístico en ejecución, a las obras de urbanización aprobadas, a la adjudicación o a

cualesquiera previsiones de este convenio, será de aplicación lo dispuesto en los artículos 141 y 142 TRLOTUP.

Las decisiones públicas que alteren el desarrollo de la actuación, variando las previsiones del programa aprobado al efecto, relativas a cambios introducidos en el planeamiento o en las obras a ejecutar, comportarán las compensaciones económicas que procedan para restaurar el equilibrio económico de la actuación, en favor de la Administración o del agente urbanizador.

Cuando estas alteraciones, por su importancia, afecten en más de un 20% el coste de los compromisos y obligaciones asumidos por el agente urbanizador, previa audiencia a éste el Ayuntamiento acordará la resolución de la adjudicación salvo que, por el estado de desarrollo de la actuación, ello lesione los intereses públicos, o que para la mejor satisfacción de estos se alcance acuerdo entre las partes afectadas que permita proseguir la actuación.

Cuando se produzca la suspensión, tácita o expresa, por la Administración actuante de las obras o actuaciones necesarias para la buena ejecución del programa durante plazo superior a 6 meses, el agente urbanizador podrá solicitar la resolución anticipada de la adjudicación, reclamando las compensaciones que procedan en su favor. **Décima. - VIGENCIA, CADUCIDAD Y RESOLUCIÓN DEL PROGRAMA**

#### **10.1.- Vigencia del Programa.**

La vigencia del programa se acomodará a los plazos establecidos en la estipulación cuarta, hasta la completa ejecución de las obras de urbanización de la actuación, sin perjuicio de las prórrogas que pudieran otorgarse por razones de interés público.

El incumplimiento del plazo de ejecución del programa determinará, salvo prórroga justificada en causa del interés público, la caducidad de la adjudicación. El adjudicatario que incumpla con sus compromisos será objeto de las penalidades contractuales previstas en el programa y el TRLOTUP.

#### **10.2.- Remoción del agente urbanizador en sus funciones.**

Atendiendo al artículo 171 TRLOTUP, la remoción del agente urbanizador sin mutuo acuerdo o con reconocimiento de derecho a indemnización requiere, tras la audiencia de los afectados, dictamen del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.

Será revocada su encomienda al agente urbanizador cuando incurra en:

- a) Infracciones urbanísticas o medioambientales graves o muy graves, en relación con el ámbito programado.
- b) Obstaculización del ejercicio de los derechos y deberes urbanísticos de las partes afectadas por la programación o realización de prácticas manifiestamente restrictivas de la competencia en el mercado inmobiliario relacionadas con el programa de actuación.

- c) Incumplimiento grave de sus compromisos, falta de prestación de garantías u otra infracción de los deberes del agente urbanizador directamente impuestos por la ley o estipulados con carácter esencial en el convenio de programación.
- d) Inactividad injustificada del agente urbanizador durante un periodo de seis meses consecutivos o nueve alternos, salvo prórroga expresa y justificada.
- e) Renuncia injustificada.
- f) Incapacidad legal sobrevenida del agente urbanizador para el desempeño de su tarea, de acuerdo con la legislación de contratos del sector público.

### **10.3.- Procedimiento para la remoción del agente urbanizador.**

La remoción del agente urbanizador sin mutuo acuerdo o con reconocimiento de derecho a indemnización requiere, tras la audiencia de los afectados, dictamen del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.

## **Undécima. - EL INCUMPLIMIENTO DE SUS COMPROMISOS POR EL AGENTE URBANIZADOR Y SUS PENALIZACIONES**

### **11.1.- Incumplimiento de plazos y retrasos del agente urbanizador.**

El incumplimiento por parte del agente urbanizador del plazo de ejecución del programa determinará, salvo prórroga justificada en causa de interés público, la caducidad de la adjudicación, lo que comportará las compensaciones que procedan, con cargo, en primer término, a la fianza y garantías constituidas por el agente urbanizador.

En caso de incumplimiento de plazos parciales o, si a pesar del incumplimiento del plazo total se concede una prórroga justificada del plazo total, la Corporación podrá optar por imponer las penalidades establecidas en el artículo 213 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (en adelante LCSP).

Las demás incidencias se registrarán por lo dispuesto en los artículos 171 a 173 TRLOTUP.

### **11.2.- Intereses de demora.**

En cualquiera de los dos casos contemplados en las cláusulas anteriores, cuando se produzca demora imputable al agente urbanizador en la ejecución de obras de urbanización por las que hubiera sido previamente retribuido, la Administración actuante podrá declarar al agente urbanizador incurso en mora y obligarlo a pagar el importe que resulte de aplicar el interés del dinero, al tipo legal sobre el valor de las obras u obras concretas que, de acuerdo con las previsiones específicas del Proyecto de reparcelación, se encuentren pendientes de ejecución fuera de plazo.

### **11.3.- Sanciones.**

Cuando el agente urbanizador por causas imputables al mismo, hubiera incurrido en demora respecto al cumplimiento del plazo total, la Administración podrá optar indistintamente, mediante Acuerdo expreso, por la resolución del contrato o por la imposición de las penalizaciones establecidas en el artículo 213 LCSP.

## **Duodécima. - CONCLUSIÓN DEL PROGRAMA, RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y PLAZOS DE EDIFICACIÓN**

### **12.1.- Recepción y conservación y de las obras de urbanización.**

Las obras de urbanización públicas serán recibidas por acto expreso de la administración en el plazo de tres meses desde su ofrecimiento formal. No obstante, 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.

Es posible la recepción parcial de las obras de urbanización por fases de funcionalidad autónoma.

La recepción se entiende sin perjuicio de las acciones, incluso civiles, que asistan a la administración o a los administrados, por daños derivados de vicios ocultos.

La conservación de las obras de urbanización es responsabilidad del ayuntamiento desde su recepción, siendo antes del agente urbanizador, salvo la reparación de vicios constructivos. Carecerá de validez todo pacto o disposición que pretenda trasladar esa competencia a personas privadas, personas propietarias o asociaciones de propietarios, sin colaboración y control público o sin condiciones o por tiempo indeterminado.

### **12.2.- Cancelación de garantías generales.**

Finalizado el periodo de garantía de 12 meses, procederá la devolución de las garantías de promoción del programa de actuación integrada.

No procederá lo anterior si hubiere alguna obligación del agente urbanizador pendiente de liquidación firme, por lo que respecta a la diferencia entre lo ya liquidado y lo pendiente de firmeza en su liquidación.

En este último supuesto, el aval podrá ser sustituido por otro nuevo cuya cuantía cubra exclusivamente esa diferencia.

### **12.3.- Edificación simultánea a la urbanización.**

El otorgamiento de licencias de edificación con anterioridad a la recepción definitiva de las obras de urbanización estará sujeto a previa audiencia del agente urbanizador, que podrá oponerse a su otorgamiento si, a su criterio, puede dificultar o entorpecer la ejecución o conservación de las obras de urbanización. El otorgamiento de licencia de edificación comportará, en todo caso, la obligación de afianzar, con carácter adicional a la afección o garantía que se hubiera podido constituir para responder de las obligaciones de la cuenta de liquidación de la parcelación, el



importe íntegro del coste de las obras de urbanización precisas para garantizar la transformación de la parcela objeto de la solicitud de licencia en solar, así como responder de los daños que pudieran ocasionarse a las obras de urbanización y perjuicios derivados del entorpecimiento a las mismas. La cuantía de la garantía será equivalente al porcentaje que represente el aprovechamiento urbanístico expresado en metros cuadrados de techo edificable de la obra de la que se solicita licencia, respecto del total techo edificable de la actuación en relación con el total de la retribución al agente urbanizador establecida en el programa.

#### **Decimotercera. - CESIÓN DE LA URBANIZACIÓN**

El agente urbanizador podrá ceder en escritura pública su condición a favor de un tercero que se subrogue en todas sus obligaciones ante la Administración actuante, que deberá aprobar la cesión, salvo que menoscabe el interés general o suponga defraudación de la pública competencia en la adjudicación.

El agente urbanizador podrá contratar prestaciones accesorias de su gestión con tercero, sin transmitirle sus responsabilidades ante la Administración actuante, para lo que bastará con darle cuenta de ello a ésta.

#### **Decimocuarta. - SOMETIMIENTO LEGAL**

El agente urbanizador y el Ayuntamiento de L'Alcúdia se someten en la ejecución del programa a lo dispuesto en el TRLOTUP, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, la LCSP y demás disposiciones jurídico - administrativas de general aplicación a la materia.

A este convenio se une la proposición jurídico - económica y el Acuerdo de aprobación del programa de actuación integrada y de adjudicación de la condición de agente urbanizador en régimen de gestión por las personas propietarias.

Y en prueba de conformidad, ambas partes se ratifican en el contenido del presente documento y lo suscriben a los efectos legales oportunos, en el lugar y fecha al encabezamiento reseñados.

El Alcalde – Presidente

La Presidenta de la AIU:

Fdo.: D. Andreu Salom Porta

Fdo. D<sup>a</sup> Silvia Ortiz Aguado.

Da fe Secretario del Ayuntamiento:

D. Sebastià Crespo Pons

