

Referència/Referencia:	2020/6523B
Procediment/Procedimiento:	Programas de actuación integrada
URBANISME I INFRAESTRUCTURES	

ACTA DE LA SESION CELEBRADA POR LA COMISIÓN DE CALIFICACIÓN Y PONDERACIÓN DE LAS PROPOSICIONES JURÍDICO-ECONÓMICAS PARA LA SELECCIÓN DE AGENTE URBANIZADOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 1 DEL SUELO URBANO DEL PLAN GENERAL DE BURJASSOT, EL DIA 31 DE OCTUBRE DE 2024.

ASISTENTES:

Presidente: Ricard Enric Escrivà Chordà, secretario municipal.

- M^a Dolores Miralles Ricós, interventora municipal.
- María Isabel Maiques Flores, arquitecta municipal, técnica municipal competente por razón de la materia.
- M^a Teresa Monzonís Gálvez, técnico jurídico del negociado de urbanismo.

Secretaria:

Antonia Ramírez González, jefa del negociado de urbanismo e infraestructuras.

Ausente: ninguno

Comienzo: 11:15 horas

Finalización: 11:17 horas

Lugar: Sala de reuniones Casa Consistorial

DESARROLLO DE LA SESION

A la hora indicada se reúnen los componentes de la comisión técnica de calificación de los documentos y el examen y la valoración de las ofertas con objeto de proceder a la valoración de la proposición presentada y formulación de propuesta para su elevación a Pleno.

Visto el informe emitido por la Arquitecta municipal con fecha 23/10/2024 y el informe jurídico emitido por la Técnico Jurídico del negociado de urbanismo con fecha 29/10/2024.

Por unanimidad de las/os asistentes de la comisión técnica, se acuerda trasladar propuesta al Delegado del Área de Urbanismo para su traslado a la Comisión Informativa de Urbanismo e Infraestructuras y Movilidad Urbana y posterior elevación al Pleno, de la siguiente la propuesta:

PRIMERO .- Declarar definitivamente aprobado el Programa de Actuación Integrada formulado por la mercantil URANSA EMPRESA CONSTRUCTORA, S.L., y, en su virtud, el convenio urbanístico que acompaña a la misma, con el siguiente tenor literal:

“ÍNDICE

- 1.- OBJETO DEL CONVENIO 6
- 2.- COMPROMISOS DEL URBANIZADOR RESPECTO A LOS OBJETIVOS BÁSICOS DEL PROGRAMA: OBRAS DE URBANIZACIÓN, REPARCELACIÓN DE TERRENOS Y CESIONES DE ESTOS. 7
 - 2.1.- RÉGIMEN DE GESTIÓN INDIRECTA 7
 - 2.2.- OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR 7
 - 2.3.- OBRAS DE URBANIZACIÓN A QUE SE REFIEREN EL PRESENTE DOCUMENTO 7
 - 2.4.- PROYECTOS Y DOCUMENTOS QUE LE CORRESPONDE AL URBANIZADOR ELABORAR Y PROMOVER 8
 - 2.5.- CONTRATACIÓN DE LAS OBRAS Y SERVICIOS 8
 - 2.6.- FINANCIACIÓN DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN 8
 - 2.7.- CESIONES DE TERRENOS Y OBRAS 9
- 3.- PLAZOS 9
 - 3.1.- PLAZOS DE EJECUCIÓN 9
 - 3.2.- PRÓRROGAS 10
 - 3.3.- SUSPENSIÓN DEL CÁLCULO DE LOS PLAZOS 10
- 4.- RELACIONES ENTRE EL AGENTE URBANIZADOR Y LAS PERSONAS PROPIETARIAS AFECTADAS 10
 - 4.1.- NO ADHESIÓN Y MODALIDAD DE RETRIBUCIÓN DEL URBANIZADOR 10
 - 4.1.1.- ADHESIÓN AL PROGRAMA 10
 - 4.1.2.- RETRIBUCIÓN AL URBANIZADOR 11
 - 4.2.- CUOTAS DE URBANIZACIÓN. RETRIBUCIÓN EN METÁLICO 12
 - 4.3.- RETASACIÓN DE CARGAS Y REVISIÓN DE PRECIOS 13
 - 4.4.- SIMULTANEIDAD DE OBRAS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN 13
- 5.- GARANTÍAS OFRECIDAS POR EL AGENTE URBANIZADOR 13
- 6.- COMPROMISOS DEL AYUNTAMIENTO DE burjassot 14
- 7.- RESPONSABILIDADES DEL URBANIZADOR: PENALIDADES 14
 - 7.1.- RESPONSABILIDAD DEL URBANIZADOR FRENTE A TERCEROS 14
 - 7.2.- RESPONSABILIDAD DEL URBANIZADOR POR INCUMPLIMIENTO. PENALIDADES 14
- 8.- CESIÓN DE LA ADJUDICACIÓN 14
- 9.- CONCLUSIÓN DEL PROGRAMA 15
 - 9.1.- FINALIZACIÓN NORMAL DEL PROGRAMA 15
 - 9.2.- RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN 15
 - 9.3.- CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN 15

OBJETO DEL CONVENIO

El presente Convenio se formaliza en cumplimiento de lo previsto en el artículo 117 y 121 del Texto Refundido de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana -en adelante TRLOTUP-, y de conformidad con lo acordado en el Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento Burjassot en sesión celebrada en fecha de _____ en el que se aprueba el Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución n.º 1 del Suelo Urbano del Plan General y se resuelve adjudicar el Programa, para su gestión indirecta, a favor de la URANSA EMPRESA CONSTRUCTORA S.L.

El objeto del presente convenio es regular las condiciones de carácter técnico, jurídico, económico y administrativo, para el desarrollo y ejecución del Programa de Actuación

Integrada de la referida Unidad de Ejecución delimitada en el Plan General de Burjassot, aprobado definitivamente en fecha _____

Este convenio tiene naturaleza administrativa especial, y se regirá por sus propias estipulaciones, por las disposiciones contenida en el TRLOTUP y, con carácter supletorio, por las disposiciones contenidas en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP).

COMPROMISOS DEL URBANIZADOR RESPECTO A LOS OBJETIVOS BÁSICOS DEL PROGRAMA: OBRAS DE URBANIZACIÓN, REPARCELACIÓN DE TERRENOS Y CESIONES DE ESTOS.

○ RÉGIMEN DE GESTIÓN INDIRECTA

El presente Programa se desarrollará bajo el régimen de gestión indirecta previsto y regulado en los artículos 119 y 121 del TRLOTUP.

○ OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 118.2 del TRLOTUP, las funciones que el Agente Urbanizador se compromete a asumir en virtud del presente Convenio son las siguientes:

- a) Promover, gestionar y financiar la actuación programada, a su riesgo y ventura.
- b) Promover la redacción de los proyectos técnicos necesarios para ello.
- c) Contratar las obras públicas que comprenda dicha actuación de acuerdo con la legislación vigente en materia de contratos del sector público en los supuestos previstos en la citada ley, gestionando su ejecución en calidad de promotor y respondiendo de su pago y demás obligaciones que legal o contractualmente haya asumido ante el contratista.
- d) Elaborar e impulsar la reparcelación.
- e) Soportar el coste de urbanización correspondiente a los terrenos de su propiedad o que le sean adjudicados en concepto de retribución, así como obtener las retribuciones correspondientes a la ejecución del Programa de Actuación Integrada de las personas propietarias adheridas al mismo.
- f) Asumir la adquisición de los terrenos que le sean transmitidos a cambio de su actividad urbanizadora y, cuando corresponda, también la de los terrenos de las personas propietarias que se abstengan de participar en la reparcelación.
- g) Promover las edificaciones y actividades privadas sobre las parcelas o inmuebles que se le adjudiquen como consecuencia del desarrollo del Programa de Actuación Integrada, en los casos en que así se haya convenido por su interés social o necesidades funcionales.

○ OBRAS DE URBANIZACIÓN A QUE SE REFIEREN EL PRESENTE DOCUMENTO

Son las previstas en el Proyecto de Urbanización aprobado por el Ayuntamiento de Burjassot junto con la Alternativa Técnica del Programa de Actuación Integrada aprobada definitivamente por el Pleno de Burjassot en fecha 2 de febrero de 2024, así como las modificaciones técnicas o suplementos de dicho Proyecto que resulten necesarias para el mejor desarrollo de la actuación, de conformidad con las directrices marcadas por la Administración actuante.

○ PROYECTOS Y DOCUMENTOS QUE LE CORRESPONDE AL URBANIZADOR

ELABORAR Y PROMOVER

- Los presupuestos de cargas adjuntos a las modificaciones del Proyecto de Urbanización que, en su caso, hubieran de elaborarse para el mejor desarrollo de la actuación programada.
- La memoria de cuotas, su calendario y las hojas de liquidación que, en su caso, hubieran de elaborarse para girar a las personas propietarias afectadas por esta actuación programada.
- El Proyecto de Reparcelación.
- El certificado de dominio y cargas expedido por el Registro de la Propiedad, respecto de las fincas aportadas.
- Los proyectos de legalización de las instalaciones eléctricas y de alumbrado.
- Presentar en el momento del acta de recepción final de las obras un proyecto final de la obra de urbanización, en el que se recojan todas las modificaciones introducidas en fase de ejecución, con especial referencia al trazado de las instalaciones subterráneas, relación de los materiales empleados, instrucciones para su uso y mantenimiento (en su caso) y la relación de proveedores e instaladores que hayan intervenido durante el proceso de ejecución de la obra.

○ CONTRATACIÓN DE LAS OBRAS Y SERVICIOS

En el caso que nos ocupa el valor estimado de las cargas del Programa es de 1.988.784,14 €, IVA no incluido, correspondiendo 1.762.706,99 € a cargas fijas y 226.077,14 € a cargas variables.

El importe de las cargas en la categoría de fijas es inferior al establecido en la BASE IV de las Bases de Programación.

En consecuencia, el presente programa no se supera el umbral previsto en el artículo 163 del TRLOTUP (4.845.000 €). Tampoco se supera los umbrales previstos por la normativa de contratación para los contratos de concesión de obras públicas (5.538.000 €, ex artículo 20 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público).

Siendo ello así, no resulta exigible que la empresa constructora sea seleccionada en pública licitación, pudiendo ejecutar el propio Agente Urbanizador las obras de urbanización; para lo cual contará con los medios materiales y personales necesarios para el correcto despliegue y ejecución del Programa.

No obstante lo anterior, URANSA EMPRESA CONSTRUCTORA S.L. se compromete a velar por lograr las mejores condiciones económicas en la ejecución de la obra, sin menoscabo de la calidad global de la actuación. En el caso de una disminución sobre el presupuesto de licitación como consecuencia de la subcontratación, la baja se trasladará a la parte propietaria.

El Ayuntamiento ejercerá en todo momento sus potestades de supervisión y control técnico de las obras de urbanización a través de los técnicos municipales, pudiendo dictar instrucciones por escrito de obligado cumplimiento, las cuales se entregarán a la dirección técnica. Por otra parte, el Ayuntamiento designará un representante municipal para el

seguimiento y control de las obras de urbanización que tendrá libre acceso a la zona de obras y estará puntualmente informado de su evolución.

o FINANCIACIÓN DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN

Constituye responsabilidad del Agente Urbanizador asumir el coste de las inversiones y obras necesarias para desarrollar la actuación con arreglo a las cargas fijas y variables fijadas en la Proposición Jurídico-Económica contenida en el Programa de Actuación Integrada y en el Proyecto de Urbanización integrado en la Alternativa técnica de dicho Programa, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Burjassot celebrado en fecha 2 de febrero de 2024.

o CESIONES DE TERRENOS Y OBRAS

Con respecto al compromiso del Agente Urbanizador de gestionar la cesión en favor de la Administración y en pleno dominio de los terrenos con destino dotacional público incluidos en el ámbito de la Unidad de Ejecución objeto de programación, se cumplirá con la aprobación por parte del Administración del Proyecto de Reparcelación.

En todo caso, a dichos suelos se incorporarán, en su momento, las instalaciones y obras ejecutadas sobre ellos de conformidad con el Proyecto de Urbanización contenido en la Alternativa Técnica.

Igualmente, el Agente Urbanizador debe ceder de conformidad con lo determinado por el Plan General las parcelas edificables sobre las que haya de materializarse el excedente de aprovechamiento que le corresponde a la Administración. Todas estas cesiones se efectuarán libres de todo tipo de cargas y gravámenes.

PLAZOS

o PLAZOS DE EJECUCIÓN

El Agente Urbanizador se compromete a cumplir los plazos de ejecución previstos en la Base VIII de las Bases de Programación, los comprometidos en la Proposición Jurídico-Económica y en la normativa de aplicación.

En consecuencia, el urbanizador se compromete a ejecutar la actuación en los siguientes plazos:

Suscribir el convenio urbanístico en el plazo de 15 días desde la comunicación fehaciente de aprobación definitiva del Programa de Actuación Integrada y acuerdo de adjudicación definitiva de la condición de Agente Urbanizador.

En el plazo de CUATRO MESES siguientes a la entrada en vigor del Programa, el Urbanizador acreditará ante el Ayuntamiento haber remitido fehacientemente a las personas propietarias de suelo notificación, emplazándoles a adherirse o no al programa y, en caso de adhesión, optar por la modalidad de retribución. Todo ello de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 147 TRLOTUP.

- El Agente Urbanizador presentará el Proyecto de Reparcelación para su sometimiento a información pública en el plazo de 45 DÍAS, a contar desde la finalización del plazo que tienen las personas propietarias para manifestar su voluntad de adhesión al Programa en los términos previstos en el artículo 148 TRLOTUP.
- El Agente Urbanizador deberá, en su caso, presentar al Ayuntamiento el texto refundido del Proyecto de Reparcelación en el plazo de QUINCE DÍAS contado a partir de la fecha de recepción de los actos o acuerdos municipales en que se efectúe dicho requerimiento.
- En todo caso, el plazo máximo legal para aprobar del Proyecto de Reparcelación será de SEIS MESES contados desde la publicación del anuncio de información pública en el DOGV.
- El Proyecto de Reparcelación se presentará en el Registro de la Propiedad, en el plazo máximo de UN MES a contar desde la emisión del documento administrativo de formalización de la reparcelación, una vez firme en vía administrativa, previo abono de los saldos acreedores netos a las personas propietarias que no resultaren adjudicatarios de parcela mínima.
- El inicio de las obras de urbanización se realizará en el plazo máximo de DOS MESES contados a partir de la inscripción en el Registro de la Propiedad el Proyecto de Reparcelación.
- El plazo máximo para la ejecución de las obras de urbanización es de DOS MESES desde su inicio.

El Agente Urbanizador, sin perjuicio de su obligación de ir cumpliendo las fases anteriormente 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, siempre con la correspondiente autorización municipal.

o PRÓRROGAS

El plazo total será susceptible de prórrogas expresas por causa justificada que deberán otorgarse antes de la fecha prevista de caducidad, cumpliendo las limitaciones establecidas en el artículo 115.5 del TRLOTUP.

Es decir, los plazos anteriormente indicados serán susceptibles de prórrogas expresas por causa justificada y deberán otorgarse antes de la fecha prevista de caducidad de la programación y no podrán superar un plazo total adicional de cinco años.

o SUSPENSIÓN DEL CÓMPUTO DE LOS PLAZOS

El cómputo del plazo podrá quedar suspendido previo pronunciamiento favorable de la Administración 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 de Valencia, las inundaciones y otras circunstancias análogas.

Asimismo, será causa de suspensión del cómputo del plazo mediante resolución municipal cualquier dilación respecto a los plazos legalmente establecidos, de la que sean responsables las compañías suministradoras que pudieran intervenir, la administración actuante o cualquier otro organismo administrativo, en la incoación, tramite o resolución de los procedimientos administrativos que les corresponda instruir para el mejor desarrollo de la actuación programada.

La suspensión de los plazos requiere un acto expreso de autorización por parte del Ayuntamiento, reservándose éste la facultad de revocar dicha suspensión cuando considere que han desaparecido las circunstancias que motivaron la misma.

RELACIONES ENTRE EL AGENTE URBANIZADOR Y LAS PERSONAS PROPIETARIAS AFECTADAS

o NO ADHESIÓN Y MODALIDAD DE RETRIBUCIÓN DEL URBANIZADOR

ADHESIÓN AL PROGRAMA

Las personas propietarias afectadas por el ámbito del Programa de Actuación Integrada pueden elegir entre adherirse de forma expresa o no adherirse.

En caso de optar por la no adhesión al Programa de Actuación Integrada, la reparcelación se limitará a prever a favor del propietario la indemnización económica correspondiente al inmueble, realizada de acuerdo con una valoración elaborada de conformidad con la legislación vigente estatal en materia valoraciones.

La adhesión al Programa de Actuación Integrada implica ejercer la facultad de participar en la actuación en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, de conformidad con lo regulado al respecto en el TRLOTUP y en la legislación estatal en materia de suelo. Las personas propietarias que se adhieren al Programa de Actuación Integrada están obligados a asumir las cargas y obligaciones establecidas en el mismo, con el alcance necesario para cumplir los objetivos y previsiones establecidas.

La adhesión al Programa de Actuación Integrada no limita a las personas propietarias su facultad de depurar su legalidad o de sus actos de ejecución. Ello no exonera del cumplimiento de las obligaciones derivadas de dicho programa.

Las personas propietarias interesadas en participar en la actuación urbanística deberán manifestar expresamente su voluntad de adhesión y de asumir las consiguientes obligaciones y cargas urbanísticas, así como los correlativos derechos. A tal fin, dispondrán del plazo mínimo de dos meses desde que el Agente Urbanizador les notifique la aprobación del Programa de Actuación Integrada y sus características económicas, todo ello de conformidad con lo regulado en el artículo 150 del TRLOTUP. El plazo establecido se aplicará tanto para pronunciarse como para prestar garantías.

La adhesión tardía se admitirá con consentimiento del Urbanizador cuando constituya ratificación de actos o manifestaciones previas e indiciarias de la voluntad de adhesión y

siempre y cuando la extemporaneidad no perturbe el desarrollo del Programa de Actuación Integrada.

La adhesión se otorgará en documento público administrativo ante el secretario del Ayuntamiento o bien por otorgamiento ante notario, quien lo notificará a la administración.

La manifestación de adhesión al Programa de Actuación Integrada deberá:

- a) Identificar el domicilio y correo electrónico donde deban practicarse, en lo sucesivo, las notificaciones relativas al programa de actuación.
- b) Identificar los terrenos que son objeto de la adhesión y la actuación a que se refiere.
- c) Referir la superficie y características de la propiedad.
- d) Afirmar que la persona propietaria conoce la obligación de la afección real de la finca al cumplimiento de las obligaciones derivadas de su participación en la reparcelación
- e) Indicar si desea participar en la ejecución del Programa de Actuación mediante retribución en terrenos, en metálico, o mediante una modalidad de retribución mixta.
- f) Acompañarse de la notificación que la motiva, así como del documento expreso del título de propiedad y de los documentos justificativos de las garantías prestadas.

El otorgamiento puede efectuarse condicionado a que la administración o el Agente Urbanizador reconozcan y admitan o rechacen determinadas premisas o precios. Una vez admitidas o rechazadas, no se dará nuevo plazo al propietario para volver a elegir su posicionamiento.

RETRIBUCIÓN AL URBANIZADOR

Las personas propietarias retribuyen al Agente Urbanizador en la forma convenida con éste. A tal efecto el Urbanizador deberá acreditar ante el Ayuntamiento de Burjassot los acuerdos alcanzados con las personas propietarias. En defecto de acuerdo, la retribución de las personas propietarias adheridas será en metálico o en terrenos, o en la modalidad de retribución mixta, según manifiesten en su escrito de adhesión al Programa de Actuación Integrada. La repercusión de cargas comprenderá como máximo los gastos presupuestados en el Programa de Actuación Integrada aprobado, conforme al artículo 150 del TRLOTUP, sin perjuicio de la retasación de cargas y revisión de precios que proceda. La correlación entre el coste dinerario de las cargas y el valor del suelo se determina en la Proposición jurídica económica del Programa de Actuación Integrada mediante el coeficiente de canje, salvo otro acuerdo entre las personas interesadas.

El coeficiente de canje aprobado en la Proposición Jurídico-Económica es el siguiente:

DETERMINACIÓN DEL COEFICIENTE DE CANJE

1	SUPERFICIE CON DERECHO A APROVECHAMIENTO		24.694 m ²
2	VALOR DEL SUELO DE APORTACIÓN	260,95 €/m ² s	6.443.926,49 €
3	CARGAS URBANÍSTICAS		1.988.784,14 €
4	CARGAS URBANÍSTICAS POR M ² SUELO APORTACIÓN	80,54 €/m ² s	
4	REPERCUSIÓN CARGAS PROPIETARIOS (m ² t)	57,88 €/m ² t	
5	REPERCUSIÓN CARGAS PROPIETARIOS (uda)	57,78 €/uda	
6	VALOR TECHO SIN URBANIZAR PROPIETARIOS	187,53 €/m ² t	
7	VALOR TECHO URBANIZADO PROPIETARIOS (m ² t)	245,41 €/m ² t	8.876.710,63 €
8	VALOR TECHO URBANIZADO PROPIETARIOS (uda)	245 €/uda	8.432.710,63 €
9	COEFICIENTE DE CANJE 23,5842%		

o CUOTAS DE URBANIZACIÓN. RETRIBUCIÓN EN METÁLICO

- La liquidación de las cuotas correspondientes se efectuará de conformidad con lo dispuesto en el artículo 156 y concordantes TRLOTUP.
- Para el cobro de las cuotas de urbanización que correspondan a cada una de las personas propietarias, conforme lo dispuesto en el artículo legal anteriormente referido, el Agente Urbanizador girará las correspondientes liquidaciones, previa autorización del Ayuntamiento para su cobro, la cual deberá instarse acompañando las certificaciones de obra o facturas que las justifiquen, solicitud que deberá resolverse en el plazo de un mes.
- Los requerimientos de pago de las cuotas de urbanización dirigidos por el Agente Urbanizador al propietario establecerán los plazos de pago voluntario y revestirán las garantías legales exigibles para los actos de recaudación tributaria en periodo voluntario. La falta de pago en dicho periodo voluntario determinará su cobro en vía ejecutiva, pudiendo en tal caso el Agente Urbanizador solicitar al Ayuntamiento autorización para ejecutar las garantías.
- Concluido el plazo para el pago en período voluntario:
 - o El deudor incurrirá en mora y dará lugar al inicio de la recaudación en vía ejecutiva.
 - o A tal fin, el Agente Urbanizador podrá emitir declaración jurada expresiva de las liquidaciones impagadas en dicho plazo y sus correspondientes deudores, remitiéndola al Ayuntamiento junto con la solicitud de inicio de la ejecución forzosa de las mismas.
- Iniciada la vía ejecutiva, el Agente Urbanizador podrá solicitar al Ayuntamiento autorización para ejecutar las garantías, debiendo resolver en el plazo de un mes:
 - o Ejecutar las garantías prestados por el propietario para garantizar la retribución en metálico.
 - o Si no existieren o fueren insuficientes las garantías, se ejecutará el embargo practicado sobre la finca afectada.

o RETASACIÓN DE CARGAS Y REVISIÓN DE PRECIOS

Procederá retasar las cargas y revisar los precios en los supuestos previstos y regulados en el TRLOTUP y en la ley vigente en materia de contratos del sector público vigente.

o SIMULTANEIDAD DE OBRAS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN

El Agente Urbanizador se compromete a permitir y facilitar al propietario de las parcelas resultantes de la reparcelación la edificación simultánea a la urbanización, con la obligación mantener la coordinación de seguridad y salud de ambas obras.

La simultaneidad de las obras y edificación requiere el previo depósito de garantía de reposición de servicios urbanísticos que se vieran afectados por la obra de edificación y el compromiso de no utilización de la edificación hasta que las obras de urbanización estén completamente finalizadas y recepcionadas por el Ayuntamiento. Dichas garantías constarán en la Licencia de Obra que conceda el Ayuntamiento.

No se admitirán declaraciones responsables de ocupación mientras las instalaciones básicas no hayan sido legalizadas y recepcionadas por las empresas suministradoras.

GARANTÍAS OFRECIDAS POR EL AGENTE URBANIZADOR

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 158.2 del TRLOTUP, el Agente Urbanizador, en garantía de promoción del programa, garantizará sus obligaciones constituyendo a tal fin una garantía definitiva por importe equivalente al cinco por cien del valor de las cargas de urbanización previstas en el Programa de Actuación Integrada. Esta fianza responderá de sus obligaciones generales ante la Administración y será independiente y adicional respecto a las previstas por el TRLOTUP en desarrollo del Programa de Actuación Integrada (de aportación a favor del propietario, simultaneidad de obras de urbanización y edificación y otras), garantía que se constituirá antes de la aprobación del Proyecto de Reparcelación (art. 158.2 TRLOTUP).

Así, el Agente Urbanizador ha asegurado sus compromisos con una garantía definitiva por un importe equivalente al 2% de las cargas fijas del programa desde la firma del Convenio Urbanístico hasta la aprobación del Proyecto de Reparcelación. Tras la aprobación del proyecto de reparcelación se complementará dicha garantía definitiva hasta un 5% del valor de las cargas de urbanización previstas en el Programa de Actuación Integrada.

En definitiva, el depósito de la garantía del 2% es requisito necesario para la formalización del convenio y el incremento hasta el 5% lo es para el inicio de las obras de urbanización.

La devolución de la garantía definitiva prestada por el Urbanizador se efectuará una vez producida la recepción de las obras de urbanización y cumplidas las obligaciones derivadas de la adjudicación del Programa.

En atención a las cargas de urbanización previstas en el Programa de Actuación Integrada que ascienden a la cantidad de 1.988.784,14 €, las garantías definitivas que deberán constituirse son las siguientes:

TOTAL CARGAS DEL PROGRAMA	1.988.784,14 €
GARANTÍA DEFINITIVA HASTA LA APROBACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN:	2%
39.775,68 €	
GARANTÍA DEFINITIVA TRAS LA APROBACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN:	5%
99.439,21 €	

COMPROMISOS DEL AYUNTAMIENTO DE BURJASSOT

El Ayuntamiento de Burjassot, con carácter general, actuará como Administración actuante con plena observancia de los principios establecidos en la Ley de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Así, el Ayuntamiento de Burjassot adquiere el compromiso de tramitar y aprobar los instrumentos de desarrollo del Programa de Actuación Integrada con la mayor celeridad y eficacia posible, comprometiéndose a ejercitar sus prerrogativas públicas para asistir al Agente Urbanizador en el cumplimiento de las funciones de este último para el buen fin del Programa de Actuación Integrada.

El Ayuntamiento de Burjassot adquiere el compromiso de recibir las obras de urbanización objeto de programación en cada una de sus fases parciales de ejecución sin dilaciones innecesarias, una vez ejecutadas con total sujeción al Proyecto de Urbanización de la Alternativa Técnica del Programa de Actuación Integrada.

RESPONSABILIDADES DEL URBANIZADOR: PENALIDADES

○ RESPONSABILIDAD DEL 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, salvo cuando aquellos tuvieran su origen en una orden directa de la Administración actuante.

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 y debidamente contempladas, a efectos de indemnización, en el Proyecto de Reparcelación.

○ RESPONSABILIDAD DEL URBANIZADOR POR INCUMPLIMIENTO. PENALIDADES

El incumplimiento por parte del Agente Urbanizador del plazo de ejecución del programa determinará la caducidad de la adjudicación, lo que comportará las compensaciones económicas que procedan con cargo, en primer término, a las garantías constituidas por el Agente Urbanizador

En caso de incumplimiento de plazos parciales, o si a pesar del incumplimiento del plazo total, se concede prórroga justificada del plazo total, la Corporación podrá optar por imponer las penalidades establecidas en la Ley de Contratos del Sector Público. Las demás incidencias se registrarán por lo dispuesto en el TRLOTUP.

CESIÓN DE LA ADJUDICACIÓN

La cesión de la condición de Agente Urbanizador y adjudicación de este programa en favor de terceras personas estará sujeta a autorización previa expresa por parte de la Administración actuante y se realizará mediante escritura pública. El nuevo urbanizador cesionario deberá subrogarse en las obligaciones y derechos del primitivo, prestando las garantías que fueran precisas para ello y deberá reunir los mismos requisitos y méritos que le fueron exigidos al cedente y por tanto cumplir los requisitos para la gestión indirecta del Programa.

Igualmente, para dicha cesión serán de aplicación los requisitos establecidos para la cesión de contratos administrativos previstos en el art. 214.2 de la vigente ley de contratos del sector público, o texto legal que la sustituya.

CONCLUSIÓN DEL PROGRAMA

○ FINALIZACIÓN NORMAL DEL PROGRAMA

El Programa de Actuación Integrada concluirá con la recepción o puesta en servicio de las obras de urbanización de conformidad con lo previsto el artículo 167 del TRLOTUP.

○ RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Las obras de urbanización públicas y/o cada una de sus fases 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, plazo en el que el Agente Urbanizador responderá de los defectos constructivos que se manifiesten. No se admiten las recepciones tácitas como consecuencia de la apertura al uso público mientras no estén legalizadas y en disposición de funcionar la totalidad de las instalaciones.

En cuanto a la recepción de las obras será de aplicación supletoria lo previsto en la legislación de contratos del sector público.

Para recepcionar las obras de urbanización será necesaria la previa legalización de las instalaciones de luz, agua, gas, alumbrado y que éstas sean aceptadas por las compañías suministradoras. Sin el cumplimiento de estos requisitos no se iniciará el cómputo de los tres meses desde el ofrecimiento.

Finalizado este periodo, procederá la devolución de las garantías de promoción del Programa de Actuación Integrada.

o CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

La conservación de las obras de urbanización será responsabilidad del Ayuntamiento desde su recepción, siendo hasta ese momento del Agente Urbanizador, salvo la reparación de vicios constructivos.

Carecerá de validez todo pacto o disposición que pretenda trasladar esa competencia a personas privadas, propietarios o asociaciones de personas propietarias sin colaboración y control público o sin condiciones o por tiempo indeterminado.

Leído el presente convenio, y hallado conforme, es suscrito por ambas partes, en triplicado ejemplar, en la fecha de su firma electrónica. “

SEGUNDO .- Designar a la mercantil URANSA EMPRESA CONSTRUCTORA, S.L. como Agente Urbanizador para el desarrollo del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución 1 del Plan General de Ordenación Urbana de Burjassot.

TERCERO.- Proceder a la inscripción del Programa de Actuación Integrada objeto del presente acuerdo en el Registro de Programas de Actuación Integrada y a la publicación del presente acuerdo en el DOGV. Una vez inscrito el PAI, proceder a la publicación del texto íntegro del convenio de programación en el BOP de Valencia, indicando expresamente el número de registro y la fecha de inscripción.

CUARTO.- Convocar a la mercantil seleccionada para suscribir el Convenio Urbanístico en el plazo de quince días desde la publicación en el BOP de Valencia, previa presentación por el Agente Urbanizador de la garantía definitiva, según lo previsto en art. 133.2 TRLOTUP

Y no habiendo más asuntos de que tratar se levantó la sesión a la hora indicada, de lo que yo, la Secretaria de la Comisión, certifico y firmo junto con el presidente y las asistentes miembros de la comisión técnica, autorizando el acta en Burjassot, a veinticinco de julio de dos mil veinticuatro.

**EL PRESIDENTE,
Fdo. Ricard Enric Escrivà Chordà**

**LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN,
Fdo.: Antonia Ramírez González**

**LA INTERVENTORA,
Fdo.: M^a Dolores Miralles Ricós**

**LA ARQUITECTA MUNICIPAL,
Fdo.: María Isabel Maiques Flores**

**LA TÉCNICO JURÍDICO DE URBANISMO,
Fdo.: M^a Teresa Monzonís Gálvez**

