

CONVENIO REGULADOR PARA LA PROGRAMACIÓN Y CONSIGUIENTE EJECUCIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DEL SECTOR IND 1, A FIN DE ESTABLECER EL MARCO DE RELACIONES Y COMPROMISOS ENTRE EL AGENTE URBANIZADOR, LA ADMINISTRACIÓN Y LOS PROPIETARIOS DE SUELO

En Càrcer, a fecha al margen del presente.

REUNIDOS

De una parte, D. Josep Botella Pardo, Alcalde-Presidente, en nombre y representación del Ayuntamiento de Càrcer con CIF nº P4608600E, con domicilio en Pl. Comunitat Valenciana nº 2 de Càrcer (Valencia), asistido por la Secretaria-Interventora, Dña. Ana Camacho Vidal.

De otra parte, D. Antonio Oliver Roig, en nombre y representación de AM FRESH SPAIN CITRUS SLU con CIF nº B73804080 y domicilio en c/ Llosa de Ranés, 40 de Càrcer (Valencia).

Ambas partes se reconocen mutua y recíprocamente la capacidad legal suficiente y necesaria para este acto y libremente acuerdan celebrar el presente Convenio de conformidad con las siguientes cláusulas:

0. ANTECEDENTES

El objeto del Programa presentado es desarrollar el ámbito que se delimita en la Alternativa Técnica que acompaña a la presente Proposición Jurídico-Económica, referido al Sector Ind-1 del Plan General de Ordenación Urbana de Càrcer, que conforman la propuesta de Programa de Actuación Integrada formulada por la mercantil **AMC SPAIN FRESH AND NATURAL FOODS, S.L. Unipersonal**, por el procedimiento de gestión por los propietarios.

El citado programa cumplirá lo dispuesto en los arts. 108 al 111 de la Ley de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (en adelante, LOTUP), siendo gestionado según la modalidad de gestión por los propietarios regulado en los artículos 113 y 114 de la citada ley.

Así, es objeto del Programa de Actuación Integrada:

- a) Ordenar el proceso de gestión urbanística
- b) Regular las relaciones entre propietarios, urbanizador y administración
- c) Determinar los derechos y obligaciones de los afectados, delimitando su contenido económico
- d) Planificar la cronología y etapas para el desarrollo de las obras y actuaciones reparcelatorias
- e) Delimitar o redelimitar unidades de ejecución

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

1.1. Régimen de gestión urbanística por propietario único del Programa



En el presente Programa de Actuación Integrada (en adelante, PAI), dado que el promotor es propietario mayoritario de los terrenos de dominio privado incluidos en el Sector Industrial IND-1 del Plan General de Cárcer (más del 60 %), se cumplen los requisitos exigidos en el art. 114 de la LOTUP para que la administración actuante pueda asignar a dicho propietario la condición de urbanizador en régimen de gestión urbanística por los propietarios.

Así pues, la designación del urbanizador a favor del propietario mayoritario del ámbito se acordará por la administración al aprobar el programa de actuación integrada en régimen de excepción licitatoria y según los términos del mismo expresados en el presente convenio urbanístico.

1.2. Obligaciones del urbanizador

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 112.2 de la LOTUP, son funciones que el Urbanizador se obliga a realizar en virtud del presente Convenio 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 de contratos del sector público en los supuestos previstos en esta ley, gestionando su ejecución en calidad de promotor de las mismas 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 y obtener las retribuciones correspondientes a la ejecución del programa de actuación de los propietarios adheridos al mismo.
- f) Asumir la adquisición de los terrenos que le sean transmitidos a cambio de su actividad urbanizadora y, cuando corresponda, también la de los terrenos de los propietarios 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 de este.

1.3. Obras de Urbanización incluidas en el presente Programa

Son las previstas en el Proyecto de Urbanización aprobado junto al Programa por el Ayuntamiento de Cárcer, 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 de la Administración actuante.

El urbanizador se compromete a promover la ejecución material de dichas obras.

1.4. Proyectos y documentos que le corresponde al Urbanizador elaborar y promover

1.4.1. Las modificaciones técnicas o suplementos del Proyecto de Urbanización que, eventualmente, resultaren necesarias para el mejor desarrollo de la Actuación programada, de acuerdo con las directrices



de la Administración actuante y las previsiones de este Convenio.

1.4.2. Los presupuestos de cargas adjuntos a modificaciones del Proyecto de Urbanización que, en su caso, hubieran de elaborarse para el mejor desarrollo de la Actuación Programada.

1.5. Ejecución de las obras de urbanización

1.5.1. El urbanizador se compromete a contratar la ejecución material de las obras de urbanización con un empresario constructor.

Las relaciones contractuales que el Urbanizador entable con terceras personas, ya sea por éste o por otro concepto, no implicarán transmisión a dichos terceros de las obligaciones que contrae, en virtud de este Convenio con la Administración, ni conllevarán alteración alguna de los compromisos y responsabilidades asumidas en este documento.

La relación entre urbanizador y empresario constructor tiene carácter privado. La Administración sólo intervendrá en esta relación por exigencia de interés público fundada en derecho.

1.5.2. Corresponde al Urbanizador designar el técnico o técnicos competentes en la materia para llevar a cabo la dirección de las obras de urbanización. 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, facilitándosele copia de los ensayos y del estado de ejecución de cada unidad de obra. En aquellas unidades de obra que no queden vistas, será necesario tener la conformidad expresa del representante municipal, por escrito en el libro de órdenes dispuesto al efecto, antes de proceder a la ejecución de las obras que las oculten.

1.5.3. Una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación de la unidad de ejecución y con carácter previo al inicio de la ejecución de las obras de urbanización, se procederá a realizar el replanteo de las obras de urbanización, dejando constancia del mismo en la correspondiente Acta de Replanteo, que será firmada por el técnico municipal designado al efecto. Las correcciones derivadas de este Acta de Replanteo se incorporarán al Proyecto de Urbanización corregido.

1.6. Financiación de las obras de urbanización y proyectos

Le corresponderá íntegramente al Urbanizador, sin perjuicio de su derecho a allegar los recursos que sean precisos con crédito prestado por terceros.

Las obras de urbanización y Proyectos que el Urbanizador se compromete a financiar para la ejecución de las obras son todas las que le corresponde promover según las cláusulas 1.3 y 1.4 de este Convenio.

1.7. Reparcelación de los terrenos y cesiones de los mismos

El Proyecto de Reparcelación incluirá los terrenos necesarios para desarrollar el documento de planeamiento incluido en la alternativa técnica del presente Programa de Actuación Integrada.

La citada reparcelación será promovida por la mercantil AMC SPAIN FRESH AND NATURAL FOODS,

S.L.en su calidad de urbanizador en régimen de gestión por los propietarios.

El Proyecto de Reparcelación se redactará con el fin de dar cumplimiento al conjunto de las normas e instrumentos de planeamiento, operando de este modo la equidistribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento urbanístico, produciendo también las cesiones obligatorias y gratuitas en favor de la Administración actuante prescritas por el ordenamiento jurídico aplicable.

Corresponderá al Ayuntamiento de Cárcer aprobar, previos los trámites pertinentes, el Proyecto de Reparcelación que el Urbanizador eleve, con ese fin, a su consideración.

2. PLAZOS

2.1. Plazo de ejecución del Programa

En virtud del art. 109.5 de la LOTUP, el plazo inicial del que dispone el Urbanizador para la ejecución del Programa de Actuación, o dicho de otro modo para la finalización de las obras de urbanización, , es de CINCO AÑOS, a contar desde la aprobación definitiva y entrada en vigor del Programa de Actuación Integrada

Este plazo será susceptible de prórrogas expresas, cuando concurren circunstancias excepcionales que las justifiquen, otorgadas antes de la fecha prevista de caducidad, hasta un plazo total adicional máximo de cinco años, en aplicación del art. 109.5 de la LOTUP.

2.2. Suspensión del cómputo del plazo

Previo pronunciamiento favorable de la Administración, el cómputo del plazo podrá quedar suspendido desde el momento en que, por causa de fuerza mayor, caso fortuito u otras causas ajenas e insuperables a la voluntad del Urbanizador, sea temporalmente imposible la iniciación, prosecución o conclusión de las actuaciones jurídicas o materiales programadas.

Se entienden expresamente comprendidas entre las causas 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 antes señalado, cualquier dilación, respecto a los plazos legalmente establecidos, de la que sea 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.

2.3. Plazos correspondientes a las fases de ejecución pormenorizadas

El Urbanizador se compromete adicionalmente a cumplir los siguientes plazos correspondientes a cada

una de las diversas fases pormenorizadas en la ejecución del Programa que se señalan a continuación:

2.3.1. Plazo máximo para el inicio de la tramitación del Proyecto de Reparcelación: 4 meses, a contar desde la fecha de la aprobación definitiva del Programa de Actuación.

2.3.2. Plazo máximo para la finalización de las obras de urbanización: 24 meses, a contar desde la fecha de la firma del acta de replanteo de las obras de urbanización. A estos efectos, se considerarán finalizadas las obras el día de la firma del acta de recepción provisional de las obras o acto expreso de la administración equivalente.

2.3.3. Plazo máximo para el inicio de la edificación de los solares: en general, **5 años** para los solares de los propietarios (en virtud del art. 179 de la LOTUP), desde que sea posible su edificación.

2.4. Desarrollo anticipado de actuaciones

El 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.

2.5. Prórrogas

El Urbanizador, previa petición razonada y fundada, podrá solicitar al Ayuntamiento la prórroga de los plazos antes estipulados, debiendo presentar la solicitud con al menos quince días de antelación respecto al vencimiento de los mismos.

Los plazos indicados en las estipulaciones anteriores únicamente podrán ser prorrogados y suspendidos de acuerdo con lo dispuesto en la legislación de contratos del Sector Público. En particular: (i) en lo relativo a la redacción de textos refundidos y Proyecto de Reparcelación, resultarán aplicables las reglas propias del contrato administrativo de consultoría y asistencia técnica; (y ii) por lo que se refiere a la ejecución de las obras, serán aplicables los preceptos relativos al contrato administrativo de obras.

3. RELACIONES ENTRE EL URBANIZADOR Y LOS PROPIETARIOS AFECTADOS: RETRIBUCIÓN DEL URBANIZADOR

3.1. Retribución al Urbanizador

3.1.1. La modalidad de retribución prevista es la RETRIBUCIÓN EN METÁLICO, ya que el Promotor del P.A.I. es el propietario mayoritario de las parcelas privadas incluidas en la Unidad de ejecución, con un elevado grado de consolidación, además de que, como tal, asume la mayor parte de cargas derivadas de la actuación.

3.1.2. Son cargas de la Urbanización que todos los propietarios deben retribuir al Urbanizador: el coste de las obras programadas necesarias, la redacción de proyectos técnicos y dirección de obra, los gastos de gestión y el beneficio del urbanizador expresados en el artículo 144.1 de la LOTUP, relativo a las cargas de

urbanización del Programa en la categoría de cargas fijas.

3.1.3. El presupuesto de cargas de urbanización del presente Programa comprende la totalidad de los costes mencionados y se desglosa en la Memoria de la Proposición Jurídico Económica de la siguiente manera:

- **CARGAS DE URBANIZACIÓN FIJAS TOTALES DEL PAI = 1.822.380,59 €**
- **ESTIMACION DE INDEMNIZACIONES = 11. 974'84 €**

3.2. Modo de hacer efectiva la retribución

La retribución se hará efectiva mediante Reparcelación (Voluntaria o Forzosa) que será propuesta por el Urbanizador, según proyecto formulado para ello y sometido a la aprobación de la Administración actuante, en el que se incluirá la memoria de cuotas de urbanización, cuenta de liquidación y plan de pagos, tal y como se establece en el art. 149.2 de la LOTUP

3.3. Repercusión unitaria de las cargas de urbanización

3.3.1. El precio por m2 de edificabilidad que le corresponda a cada propietario será -salvo acuerdo distinto entre los afectados-:

$$\mathbf{Ct = PLt + CPt + Ggt + B^0 Urb}$$

donde:

Ct: Precio en euros a satisfacer al Urbanizador por cada m2 de edificabilidad o aprovechamiento subjetivo del propietario "n".

PLt: Presupuesto de Licitación o coste presupuestado en el programa para las obras de urbanización, repercutido por cada m2 de edificabilidad o aprovechamiento total de la actuación, incluidos los gastos generales internos y el beneficio industrial de estas obras. Dicho coste se expresará en términos de Presupuesto de Ejecución de Contrata

CPt: Coste de los Proyectos y Dirección de obra repercutidos por cada m2 de edificabilidad o aprovechamiento total de la actuación.

GGt: Gastos generales del Urbanizador repercutidos por cada m2 de edificabilidad o aprovechamiento total de la

actuación. **B⁰ Urb :** Beneficio a percibir por el urbanizador por la gestión de la actuación

El importe total de las cargas de urbanización variables se repercutirá entre todos los propietarios en régimen de equidistribución

3.3.2. La liquidación de las cuotas correspondientes se efectuará de conformidad con lo dispuesto en el artículo 149 de la LOTUP.

3.4. Causas objetivas de retasación de cargas y revisión de precios

Se consideran causas objetivas que determinarían una retasación de cargas y revisión de precios aquellas que se establecen en el artículo 147 de la LOTUP. En estos supuestos, se seguirá el procedimiento de retasación de cargas regulado en dicho artículo.



3.5. Supuestos indemnizatorios

La demora imputable a la Administración, la adopción de decisiones públicas o el ejercicio inadecuado de potestades que alteren el desarrollo de la Actuación Integrada variando las previsiones iniciales del Programa, o su revocación anticipada, comportarán, si concurren los presupuestos legalmente establecidos, las compensaciones o indemnizaciones económicas que procedan, en los términos establecidos en la Ley de Contratos del Sector Público y en la LOTUP, así como, en su caso, la resolución de la adjudicación.

3.6. Cargas urbanísticas adicionales

Los gastos derivados de la rescisión de cualesquiera derechos, contratos u obligaciones que graven las fincas o disminuyan su valor en venta, así como los costes de descontaminación y limpieza de suelo serán soportados por los propietarios de los terrenos ubicados en la unidad de ejecución según lo que resulte de la Reparcelación que se apruebe en los términos previstos en la legislación estatal que sea de aplicación y por la LOTUP (art. 145).

4. FINANCIACIÓN DE LOS COSTES DE OBRAS DE URBANIZACIÓN COMUNES A VARIAS ACTUACIONES

Si como consecuencia de la urbanización de la Actuación Integrada del presente Programa, el Urbanizador debe asumir costes de obra pública de común utilidad a varias actuaciones conexas el Urbanizador y los propietarios afectados por el presente Programa podrán acogerse a lo previsto en el artículo 146 de la LOTUP respecto de su derecho a resarcirse del exceso de coste soportado con cargo a las actuaciones siguientes.

Para garantizar el pago futuro y la actualización de su valor, se establecerá un canon de urbanización, aprobado mediante ordenanza municipal, que establezca fórmulas de actualización y justo reparto.

5. GARANTÍAS OFRECIDAS POR EL URBANIZADOR

5.1. Garantía provisional que responda del mantenimiento de su oferta prestada por el Urbanizador

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 151.1 de la LOTUP, y de la Resolución de Alcaldía del Ayuntamiento de Cárcer de fecha 30 de julio de 2020, el Urbanizador se compromete a prestar garantía provisional por un valor equivalente al dos por cien (2%) de las cargas del programa de actuación integrada que responda del mantenimiento de su ofertas hasta la firma del convenio de programación.

5.2. Garantía definitiva que responda de las obligaciones generales del Urbanizador ante la administración

El urbanizador asegurará sus compromisos con una garantía definitiva por un importe equivalente al 2 % de las cargas del programa hasta la aprobación del proyecto de reparcelación.. *Esta fianza responde de sus obligaciones generales ante la administración.*



6. DERECHOS Y DEBERES DEL URBANIZADOR Y DE LOS PROPIETARIOS

6.1. Funciones del Urbanizador

Corresponden al Urbanizador, en general, las funciones expresadas en el artículo 112 de la LOTUP.

6.2. Derechos y deberes de los propietarios

Todos los propietarios de suelo y titulares de derechos sobre bienes inmuebles afectados por la ordenación urbanística tienen las facultades y deberes previstos por la legislación autonómica y por la legislación estatal en materia de suelo, urbanismo y ordenación del territorio en los términos establecidos en el art. 139 de la LOTUP

7.- RESPONSABILIDAD DEL URBANIZADOR

El urbanizador debe cumplir sus funciones con profesionalidad y eficiencia empresarial, ajustándose a las reglas fijadas por el programa de actuación integrada dentro del marco legal y la los compromisos contraídos al aprobarse.

El Urbanizador será responsable, ante los afectados, de los daños y perjuicios que les cause, salvo cuando actúe ejecutando órdenes directas de la administración, en cuyo caso será la administración la que se responsabilice de los daños y perjuicios causados, tal y como se establece en el art. 132 de la LOTUP.

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.

8. EL INCUMPLIMIENTO DE COMPROMISOS POR EL URBANIZADOR Y SUS PENALIZACIONES

El incumplimiento por parte del 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 económicas que procedan, con cargo, en primer término, a las garantías constituidas por el 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 la LOTUP.

9. CONCLUSIÓN DEL PROGRAMA, RECEPCIÓN Y CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y PLAZOS DE EDIFICACIÓN

9.1. Finalización normal del PAI

El programa de actuación integrada concluye con la recepción o puesta en servicio de las obras de urbanización (art. 160 de la LOTUP).



9.2. Devolución de las garantías de promoción

Respecto a la devolución de las garantías, tendrá lugar en el momento en que concluya el periodo de garantía de doce meses desde la recepción expresa de las obras de urbanización o desde que queden abiertas al usopúblico, en los términos establecidos en el art. 160 de la LOTUP.

9.3. Recepción y conservación de las obras de urbanización

La recepción de las obras de urbanización se producirá en los términos y plazos previstos por el artículo 160 de la LOTUP. La conservación de las obras de urbanización, *una vez recibidas, será por cuenta de la Administración, siendo antes del urbanizador*, salvo la reparación de vicios constructivos.

9.4. Plazos de edificación de los solares resultantes

Se establece un plazo de cinco (5) años desde la recepción definitiva de las obras de urbanización, para solicitar licencia de edificación en los solares vacantes que resultan del presente Programa.

10. CESIÓN DE LA ADJUDICACIÓN

La cesión de la condición de Urbanizador de la adjudicación de este Programa en favor de terceras personas estará sujeta a previa autorización 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 (art. 158 de la LOTUP).

Por el Ayuntamiento de Càrcer

El Alcalde-Presidente
Josep Botella Pardo

La Secretaria-Interventora
Ana Camacho Vidal

Por el Agente Urbanizador

Antonio Oliver Roig, en nombre y
representación de AM FRESH SPAIN
CITRUS SLU

Documento firmado electrónicamente

