

MUNICIPIOS

Ayuntamiento de València

Servicio de Asesoramiento Urbanístico. Programas de Actuación Integrada

2025/03394 *Anuncio del Ayuntamiento de València sobre la aprobación del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución "Maestro Aguilar" inscrito en el Registro de Programas de Actuación del Ayuntamiento, sección primera, programa de actuación integral con el número 5, en fecha 04/11/2024.*

ANUNCIO

En cumplimiento con lo dispuesto en los artículos 61 y 133 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio Urbanismo y Paisaje aprobado por el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell se procede a la publicación de la aprobación del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la Unidad de Ejecución "Maestro Aguilar" de València, las Normas Urbanísticas y el Convenio de Programación:

[VER ANEXO](#)

València, 11 de febrero de 2025.—El titular de la Secretaría I, Manuel Latorre Hernández.



I.- ACUERDO PLENARIO DE APROBACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN

INTEGRADA de 24 de octubre de 2023, el cual ha adquirido eficacia con la aprobación definitiva del Plan de Reforma Interior "Maestro Aguilar" por la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 10 de julio de 2024 (publicado en el BOP nº 180 de València de fecha 17 de septiembre de 2024), en los apartados transcritos a continuación cuyo tenor literal en su parte dispositiva es el siguiente:

"PRIMERO.- Programar la Actuación Integrada en régimen de gestión por las personas propietarias, designando urbanizador a la mercantil "Colón 30 Inmuebles, SL", para el desarrollo de la Unidad de Ejecución "Maestro Aguilar" de València, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 119 y 120 del Texto Refundido de la Ley de ordenación del territorio urbanismo y paisaje aprobado por el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio del Consell (TRLOTUP).

SEGUNDO.-

TERCERO.- Aprobar el Proyecto de Urbanización presentado por la mercantil "Colón 30 Inmuebles, SL", para el ámbito de la Unidad de Ejecución delimitada en el citado PRI. Se asigna el seguimiento y control de las obras de urbanización al Servicio de Obras y Mantenimiento de Infraestructura.

CUARTO.- Aprobar la Proposición Jurídico-Económica presentada por la mercantil "Colón 30 Inmuebles, SL".

Las cargas de urbanización y los parámetros económicos fundamentales de la actuación quedan establecidos del siguiente modo:

- 1.- Los costes de urbanización (equivalentes al Presupuesto de Licitación), quedan fijados en la cantidad de 695.513,22 €, IVA excluido.
- 2.- Las cargas de urbanización fijas, incluyendo el importe correspondiente al Presupuesto de Licitación, redacción de proyectos técnicos y dirección de obras, Gastos de Gestión y Beneficio Empresarial, ascienden a un total de 844.028,69 €.
- 3.- La repercusión de las cargas de urbanización fijas por cada metro cuadrado de techo se fija en 146,08 €/m²t.
- 4.- El Coeficiente de Canje resultante de las cargas de urbanización fijas queda establecido en el 0,2585.
- 5.- El valor de cada metro cuadrado de techo urbanizado considerando exclusivamente las cargas de urbanización fijas queda establecido en 564,93 €, y en 418,85 € sin urbanizar, siendo este último valor el que deberá tenerse en cuenta en la reparcelación como indemnización sustitutoria.
- 6.- El importe preliminar y aproximado de las cargas variables, a calcular de forma definitiva en el Proyecto de Reparcelación, asciende a un total de 311.138,95 €.

7.- El Coeficiente de Canje resultante de las cargas de urbanización fijas y variables queda establecido en el 0,3231.

8.- El valor de cada metro cuadrado de techo urbanizado considerando las cargas de urbanización fijas y variables se prevé en 618,78 €.

QUINTO.- Como consecuencia de todo lo anterior, aprobar el Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada cuyo ámbito físico es la Unidad de Ejecución "Maestro Aguilar" de València, y cuyo contenido viene constituido por la conjunción de la Alternativa Técnica y la Proposición Jurídico-Económica, quedando sometida esta aprobación a la condición suspensiva de que el Plan de Reforma Interior, a que se refiere el punto segundo del presente acuerdo sea aprobado definitivamente por la Generalitat Valenciana y se produzca su entrada en vigor.

Tras la aprobación definitiva y previamente a la suscripción del Convenio Urbanístico, el urbanizador aportará una copia en papel encarpetada en formato A4, junto con un CD con los archivos en formato pdf y editables, que será diligenciada y enviado al Servicio encargado del seguimiento y control de la obra de urbanización.

SEXTO.- Desestimar las alegaciones formuladas en los términos establecidos en el fundamento jurídico cuarto del presente acuerdo.

SÉPTIMO.- Advertir a la mercantil "Colón 30 Inmuebles, SL" que con carácter previo a la firma del Convenio deberá presentar garantía definitiva del 2% de las cargas fijas de urbanización, cuya cuantía asciende a 16.880,57 €.

Previa aprobación del Proyecto de Reparcelación, el urbanizador deberá completar la garantía definitiva hasta alcanzar el importe de 42.201,43 €, equivalente al 5% de las cargas de urbanización fijas del Programa de Actuación Integrada, en el plazo de 15 días desde que sea requerido a tal efecto.

Dichas garantías definitivas se depositarán en la Caja de la Corporación y deberá acreditarse su constitución en la Oficina de Programación del Servicio de Asesoramiento Urbanístico y Programación mediante la presentación de los correspondientes Mandamientos de Ingreso.

OCTAVO.- Proceder, una vez prestada por el urbanizador la garantía señalada en el apartado anterior, a la devolución de la garantía provisional que a continuación se identifica:

- Liquidación: FIANZA CONTRATOS EFECTIVO A FAVOR AYTO. Tipo: Fl. Concepto: CF 2021 18 00000040 1. Concepto: Fianza metálico correspondiente a la garantía provisional para gestión por personas propietarias de propuesta PAI UE Maestro Aguilar. Importe: 16.106,08 €.

NOVENO.- El Convenio Urbanístico, que será redactado por el Servicio de Asesoramiento Urbanístico y Programación, deberá ser suscrito por las partes en el plazo máximo de los 15 días desde que sea requerido por el Ayuntamiento.

DÉCIMO.- Comunicar el presente acuerdo de forma telemática a la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Infraestructuras y Territorio, a los efectos previstos en el artículo 2 del Decreto 65/2021, de mayo, del Consell, de regulación de la Plataforma Urbanística Digital y de la presentación de los instrumentos de planificación urbanística y territorial, remitiendo una copia digital del Plan de Reforma Interior para su aprobación definitiva.

UNDECIMO.- Inscribir el Programa en el Registro de Programas de Actuación y Agrupaciones de Interés Urbanístico y Entidades Urbanísticas Colaboradoras del Ayuntamiento de València tras su aprobación definitiva por Consellería.

DUODECIMO.- Publicar, tras la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento por la Generalitat Valenciana, en el Boletín Oficial de la Provincia de València el acuerdo de aprobación del Programa adjuntando como Anexo el texto íntegro del Convenio, señalando número de registro y fecha de inscripción en el Registro de Programas de Actuación y Agrupaciones de Interés Urbanístico y Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

DECIMOTERCERO - Facultar, tan ampliamente como proceda en derecho, al Concejal Delegado de Planificación y Gestión Urbana para dictar cuantas resoluciones y realizar cuantas actuaciones, tanto de índole jurídica como material, resulten necesarias para la plena efectividad y ejecución de este acuerdo. En concreto, queda facultado expresamente para declarar que el urbanizador ha presentado la documentación correspondiente, subsanado las deficiencias señaladas e incorporado las correcciones y modificaciones parciales impuestas, una vez comprobada tal circunstancia por los Servicios municipales competentes.

DECIMOCUARTO.- Notificar el presente acuerdo a las personas interesadas y comunicarlo a los Servicios municipales.”

“Contra el acto administrativo transcrita, que es definitivo en vía administrativa, podrá usted interponer recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, dentro del plazo de dos meses contados desde el día Comunidad Valenciana siguiente al de la recepción de esta notificación. Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso o acción que estime procedente.

Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso o acción que estime procedente”.

II.- NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR

El texto íntegro de sus Normas Urbanísticas Plan de Reforma Interior “Maestro Aguilar” aprobado por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de València de 10 de julio de 2024, ha sido ya publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de València núm. 180, de 17 de septiembre de 2024.

III.- CONVENIO URBANÍSTICO DE PROGRAMACIÓN, suscrito entre el Ayuntamiento de València y la mercantil “Colón 30 Inmuebles, s.l.”, urbanizador del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución “Maestro Aguilar” de València (exp. 3003/2020/15), en fecha 8 de enero de 2025, cuyo tenor literal dice:

“SE REÚNEN

Por una parte, el Ayuntamiento de València, con NIF P4625200-C y domicilio en la plaza del Ajuntament, nº. 1, en nombre y representación del cual actúa el Sr. Concejal titular del Área Urbanismo, Vivienda y Licencias Sr Juan Manuel Giner Corell, facultado en virtud de Resolución de Alcaldía núm. 297 de 20 de septiembre de 2024, asistido por el Secretario de Área I del Ayuntamiento de València, Sr. Manuel Latorre Hernández.

Y por otra parte, la mercantil “Colón 30 Inmuebles, S.L.”, con domicilio en la C/ Pizarro nº 6, bajo, 46004, de València, con CIF B-73552291, representada en este acto por D. Carlos Giner Quilis con D.N.I. 22.557.093-G y D. Federico Ferrando Valverde con DNI 19.881.121-J; en su calidad de administradores mancomunados, en virtud de escritura de elevación a público de acuerdos sociales, otorgada en València, el 21 de junio de 2018, ante el notario D. José Alicarte Domingo, nº 1768 de su protocolo.

Las dos partes se reconocen mutuamente la capacidad y las competencias necesarias para suscribir este convenio urbanístico, y a este efecto, de mutuo acuerdo:

EXPONEN

1.- La Comisión Territorial de Urbanismo de València, en fecha 10 de julio de 2024, acuerda aprobar definitivamente el Plan de Reforma Interior “Maestro Aguilar”, que modifica el Plan General de Ordenación Urbana de València publicándose el acuerdo de aprobación definitiva y el texto íntegro de sus Normas Urbanísticas en el BOP de València núm. 180 de 17 de septiembre de 2024.

2.- Tras la aprobación definitiva del Planeamiento adquiere eficacia el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de València, adoptado en sesión celebrada el día 24 de

octubre de 2023, por el que se programa la actuación integrada cuyo ámbito físico es la Unidad de Ejecución “Maestro Aguilar” de València, en régimen de gestión por personas propietarias designando como agente urbanizador a la mercantil “Colón 30 Inmuebles, S.L.”.

3.- Asimismo, la mercantil ingresa en la tesorería municipal en concepto de garantía definitiva para la ejecución del PAI, el 2 % de las cargas fijas de urbanización, por el importe de 16.880,57 €, de conformidad con lo establecido en los artículos 158.2 y 133.4 del TRLOTUP.

Por tanto, conforme al artículo 133 del TRLOTUP y al acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 24 de octubre de 2023, ambas partes suscriben el presente CONVENIO DE PROGRAMACIÓN, integrado por las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- OBJETO

El presente Convenio tiene como objeto regular las relaciones jurídicas y económicas que, como consecuencia del proceso de desarrollo del Programa de Actuación Integrada (PAI) “Maestro Aguilar”, van a derivarse para las personas propietarias adheridas al mismo, para el agente urbanizador y para el Ayuntamiento de este municipio.

SEGUNDA.- LEGISLACIÓN APLICABLE Y NORMATIVA SUPLETORIA

Al PAI le serán de aplicación las previsiones del presente Convenio y las condiciones de programación aprobadas por el Ayuntamiento de València en acuerdo del Pleno de 24 de octubre de 2023.

En lo no previsto en este Convenio se estará a lo dispuesto en las disposiciones contenidas en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio (en adelante TRLOTUP) y, con carácter supletorio, las disposiciones contenidas en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (en adelante LCSP).

Se entenderá por no puesta cualquier cláusula o condición que contradiga o se oponga a lo dispuesto en el acuerdo plenario de aprobación y adjudicación del PAI, al TRLOTUP, o a la legislación de contratos del sector público en lo que sea de aplicación; correspondiendo al Ayuntamiento la interpretación de la proposición jurídico-económica, la resolución de las dudas que ofrezca su cumplimiento y su modificación por razones de interés público.

TERCERA.- ÁMBITO

El ámbito que comprende este programa es la totalidad de los terrenos que conforman la Unidad de Ejecución denominada "Maestro Aguilar", así como los terrenos definidos como necesarios para la ejecución de obras complementarias en el proyecto de urbanización integrado en la alternativa técnica aprobada en el acuerdo plenario de fecha 24 de octubre de 2023.

CUARTA.- OBRAS DE URBANIZACIÓN INCLUIDAS EN EL PRESENTE PROGRAMA

Son las previstas en el proyecto de urbanización aprobado por el Ayuntamiento de València, en acuerdo plenario de 24 de octubre de 2023, 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.

QUINTA.- COMPROMISOS ESENCIALES DEL AGENTE URBANIZADOR

El urbanizador es el responsable de ejecutar la actuación urbanística sujeta al programa de actuación integrada, cuyos objetivos son los previstos en el artículo 116 del TRLOTUP, para lo cual asume como obligaciones esenciales las funciones previstas en el artículo 118 del TRLOTUP.

a).- Promover, gestionar y financiar la actuación programada a su riesgo y ventura.

La promoción y gestión la realizará en los términos y condiciones previstas en este Convenio.

Le corresponde al urbanizador asumir íntegramente la financiación necesaria para la finalización del PAI, sin perjuicio de su derecho, cuando proceda, a resarcirse de ella por cuenta de las personas propietarias adjudicatarias de solares resultantes de actuación aquí programada y de su derecho a alegar los recursos que sean precisos con crédito prestado por terceros.

El eventual incumplimiento de sus obligaciones urbanísticas por las personas propietarias no exonera al urbanizador de su compromiso, ante el Ayuntamiento, de financiar las obras de urbanización.

Las obras de urbanización que se compromete a financiar son todas las que le corresponde promover según este Convenio, incluyendo la elaboración de los proyectos necesarios para ello.

b).- Promover la redacción de los proyectos técnicos necesarios para ello y entre ellos:

Los proyectos de reparcelación, voluntaria o forzosa, y cuantos sean necesarios para ejecutar la actuación.

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.

Redactar un documento final de la obra ejecutada, en los términos exigidos por el Servicio de seguimiento.

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.

La cuenta de liquidación definitiva de la reparcelación.

c).- Contratar las obras públicas que comprenda dicha actuación de acuerdo con la legislación de contratos del sector público en los supuestos previstos en el TRLOTUP, gestionando su ejecución en calidad de parte promotora de las mismas y respondiendo de su pago y demás obligaciones que legal o contractualmente haya asumido ante el contratista.

Las relaciones contractuales que el urbanizador entable con terceras personas, ya sea por este 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.

Corresponde al urbanizador designar el técnico o técnicos competentes en la materia para llevar a cabo la dirección de las obras de urbanización, de acuerdo con lo establecido en los apartados anteriores.

El urbanizador garantizará al representante municipal designado para el seguimiento y control de las obras de urbanización el libre acceso a la zona de obras y le mantendrá puntualmente informado de su evolución, facilitándole copia de los ensayos y del estado de ejecución de cada unidad de obra. En aquellas unidades de obra que no queden vistas, obtendrá 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.

El urbanizador se compromete a contratar la ejecución material de las obras de urbanización con empresa que reúna la clasificación que para cada caso exija la legislación sobre contratos del Sector Público.

d).- Elaborar e impulsar la reparcelación

El urbanizador debe investigar las titularidades de las fincas, bienes y derechos afectados por la actuación con razonable diligencia profesional, conforme a lo regulado al respecto en la legislación sobre expropiación forzosa.

Con la finalidad de elaborar el proyecto de reparcelación y a los efectos de lo establecido en el artículo 148 del TRLOTUP, el urbanizador solicitará de la administración la realización del emplazamiento a las personas propietarias para su participación en el programa de actuación integrada aportando a tal fin la documentación necesaria para ello, de conformidad con el artículo 147 del TRLOTUP.

El urbanizador realizará las gestiones necesarias para intentar alcanzar una reparcelación voluntaria, y en caso de no ser factible deberá acreditar ante el Ayuntamiento de manera fehaciente las negociaciones realizadas y la razones de la imposibilidad de la misma.

En caso de que proceda la reparcelación forzosa, el urbanizador redactará y presentará un proyecto de reparcelación forzosa con el contenido previsto en el 97 del TRLOTUP y solicitará de la administración su formulación y tramitación en los términos del artículo 98 del citado Texto Refundido.

Tras la aprobación definitiva de la reparcelación le corresponde al urbanizador, previo al pago de las indemnizaciones y constitución de la garantía de conversión que en su caso procedan, realizar los trámites necesarios para la inscripción de la reparcelación en el registro de la propiedad y aportar al Ayuntamiento justificante acreditativo de la inscripción realizada.

e) Soportar el coste de urbanización

Soportar el coste de urbanización correspondiente a los terrenos de su propiedad o los que le sean adjudicados en concepto de retribución y obtener las retribuciones correspondientes a la ejecución del programa de actuación de las personas propietarias adheridas al mismo.

f) Asumir la adquisición de los terrenos

Le corresponde asumir la adquisición de los terrenos que le sean transmitidos a cambio de su actividad urbanizadora.

Asimismo, cuando corresponda, tiene la obligación de adquirir los terrenos de las personas propietarias que se abstengan de participar en la repartición. En este último caso, no se podrá aprobar la repartición en tanto quede acreditado el pago o subsidiariamente el depósito de la indemnización económica correspondiente por la finca titularidad de aquellas personas propietarias que no se adhieran al programa calculada de conformidad con la legislación estatal sobre valoraciones.

g) Promover la edificación y construir el aparcamiento

La urbanización de esta Unidad de Ejecución se plantea sobre la existencia de dos sótanos de aparcamientos comunes a los edificios B y C lo que exige la previa obtención por la mercantil "Colón 30 Inmuebles, S.L." de la concesión demanial directa correspondiente al subsuelo público para garantizar la construcción de las plazas de aparcamiento que sean necesarias para cumplir las exigencias de reserva mínima de plazas de aparcamiento establecida en el Planeamiento aplicable.

La construcción del aparcamiento deberá ajustarse al Pliego de Condiciones Técnicas, Jurídicas y Económico-Administrativas de la concesión para la construcción de aparcamientos de uso privado en subsuelo público.

El anteproyecto de los edificios y el proyecto básico de los sótanos de aparcamiento no forman parte de la Alternativa Técnica, debiendo estar a lo que se autorice en la correspondiente licencia de edificación, si bien obran en la documentación aportada por el urbanizador con la finalidad de garantizar que los accesos se realicen a través de las plantas bajas de los Edificios B y C y que, el Edificio A tenga garantizada en su propia parcela las plazas de aparcamiento necesarias para poder cumplir la reserva legal.

Puesto que la construcción del aparcamiento ha de ser previa a la urbanización, la licencia de obras de edificación de los edificios B y C deberá solicitarse por "Colón 30 Inmuebles, S.L.", en los plazos exigidos en la cláusula octava de este Convenio y, en su condición de propietario, procederá a la ejecución del aparcamiento y resto de obras que permitan la urbanización de la Unidad de Ejecución.

h) Cumplimiento de los plazos previstos en la cláusula octava del presente convenio.

i) Garantizar la limpieza y seguridad del ámbito del PAI

A partir de la firma del acta de replanteo el urbanizador deberá asegurar el perímetro de las obras a realizar en el ámbito de la Unidad de Ejecución y garantizar las condiciones de seguridad, salubridad y ornato de todos los terrenos públicos y privados del ámbito hasta el momento de la recepción de obras que permita el acceso de las personas propietarias a las parcelas de su titularidad.

SEXTA.- COMPROMISOS DEL AYUNTAMIENTO

El Ayuntamiento de València interviene como administración actuante con plena observancia de los principios generales previstos en el artículo 3 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

En especial el Ayuntamiento de València se compromete a ejercitar sus prerrogativas públicas para asistir al urbanizador en el cumplimiento de sus funciones para el buen fin del PAI, ejerciendo las funciones de autoridad que en su caso le correspondan por ser indelegables de conformidad con las previsiones del artículo 122 del TRLOTUP.

La administración actuante, previa solicitud del urbanizador, remitirá a las personas propietarias afectadas notificación del emplazamiento para su participación en el programa de actuación integrada en cumplimiento de los artículos 147 y 148 del TRLOTUP.

El régimen de emplazamiento a las personas propietarias procederá exclusivamente cuando se trate de reparcelación forzosa (Art. 147.4 TRLOTUP).

El Ayuntamiento será depositario de las garantías que, en su caso, presten las personas propietarias que se adhieran al programa y retribuyan en metálico al urbanizador.

Asimismo, el Ayuntamiento formulará la reparcelación elaborada por el urbanizador siempre que esté en condiciones de ser tramitada pudiendo exigir subsanaciones o en su caso rechazarla siendo causa de resolución del PAI.

El Ayuntamiento designará un representante municipal para el seguimiento y control de las obras de urbanización.

Asimismo el Ayuntamiento recibirá las obras de urbanización sin dilaciones innecesarias una vez ejecutadas con plena sujeción al proyecto de urbanización del PAI.

La conservación de las obras de urbanización una vez recibidas corresponde a la administración en los términos del artículo 169.1 del TRLOTUP.

Finalizadas las obras y transcurrido el plazo de garantía el Ayuntamiento aprobará a instancia del urbanizador la cuenta de liquidación definitiva del proyecto de reparcelación, que será requisito necesario para la devolución de la garantía de promoción.

SÉPTIMA.- DERECHOS Y DEBERES DE LAS PERSONAS PROPIETARIAS

Las relaciones entre las personas propietarias y el agente urbanizador se regirán por los pactos lícitos que libremente convengan.

Las personas propietarias tienen los derechos y las obligaciones previstas en el artículo 145 del TRLOTUP.

En el caso de no adherirse al programa: tendrán derecho a la indemnización en metálico de su propiedad, en los términos establecidos en el TRLOTUP y en la legislación estatal en materia de suelo y valoraciones. La citada indemnización se contemplará en el proyecto de reparcelación que se apruebe y será abonada con carácter previo a la inscripción de la misma en el Registro de la Propiedad, de conformidad con lo previsto en el artículo 98.5 del TRLOTUP.

En caso de adherirse al PAI, ejercen la facultad de participar en la actuación, obteniendo el aprovechamiento correspondiente, en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, de conformidad con lo regulado en el artículo 146 del TRLOTUP y en la legislación estatal del suelo.

La adhesión al PAI no limita a las personas propietarias su facultad de presentar los recursos que legalmente procedan contra el PAI sus actos de ejecución, lo que no exonera del cumplimiento de las obligaciones derivadas del mismo.

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, en los términos establecidos en el artículo 148 del TRLOTUP.

Las personas propietarias incluidas en el ámbito del PAI tienen, de conformidad con el artículo 15 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, el deber de mantener en condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato los inmuebles de su titularidad excepto durante el tiempo que medie entre la formalización del acta de replanteo y la del acta de recepción de las obras de urbanización periodo durante el cual el urbanizador será el responsable del ámbito de la Unidad de Ejecución.

OCTAVA.- PLAZOS DE EJECUCIÓN DEL PROGRAMA

Los plazos de ejecución del Programa son los previstos en esta cláusula. En caso de discrepancia entre los plazos previstos en la proposición jurídico económico y los fijados en este Convenio tendrán preferencia estos últimos.

8.1.- FASE ADMINISTRATIVA PREVIA

8.1.1.- Emplazamientos a las personas propietarias

El régimen de emplazamiento a las personas propietarias procederá exclusivamente cuando se trate de reparcelación forzosa (Art. 147.4 TRLOTUP).

En el plazo de un mes siguiente a la firma del Convenio el urbanizador solicitará de la administración actuante la realización del emplazamiento a las personas propietarias afectadas.

Las personas propietarias dispondrán de un plazo de dos meses desde que reciban la notificación para:

Manifestar expresamente su voluntad de adhesión o no al programa.

En caso de adhesión, deberán asimismo optar por el pago en terrenos o en metálico, y en este último caso prestar la correspondiente garantía de retribución prevista en el artículo 160 del TRLOTUP.

Dentro del primer mes de plazo, la persona propietaria podrá solicitar ampliación de documentación o información adicional, formular queja sobre la recibida o pedir prórroga. Si así lo hiciera, el plazo se entenderá prorrogado por un tercer mes adicional, debiéndosele comunicar, antes de que empiece la prórroga, la información o aclaración suplementaria que proceda.

A efectos de realizar el emplazamiento se entenderá inhábil el mes de agosto.

La adhesión se otorgará por cada persona propietaria en documento público administrativo ante el secretario del ayuntamiento en el día o días que se fijen a tal fin, o bien por otorgamiento ante notario, quien remitirá de forma conjunta las adhesiones realizadas al finalizar el plazo.

8.1.2.- Proyecto de reparcelación

En el plazo máximo de tres meses siguientes a que finalice el plazo de las personas propietarias para manifestar su adhesión, el urbanizador deberá alternativamente:

Presentar proyecto de reparcelación voluntaria instando su tramitación y aprobación por la administración en los términos del artículo 100 del TRLOTUP, o

Solicitar de la administración actuante la formulación y tramitación del proyecto de reparcelación forzosa por él redactado. A tal fin será imprescindible que el urbanizador aporte como documentación necesaria:

Acreditación, de manera fehaciente, de las negociaciones realizadas para alcanzar la reparcelación voluntaria y las razones de la imposibilidad de la misma.

Proyecto de reparcelación forzosa necesario para la ejecución del programa.

La eficacia de la aprobación de la reparcelación está condicionada al pago por el urbanizador de las indemnizaciones, constitución de las garantías de conversión en solar de los terrenos obtenidos por las personas propietarias que le retribuyen en especie, indemnización de saldos acreedores netos y posterior inscripción en el Registro de la Propiedad, lo cual se realizará en los plazos fijados a continuación:

Una vez aprobada la reparcelación, en el plazo de 2 meses el urbanizador deberá pagar las indemnizaciones correspondientes, constituir la garantía de conversión y pagar los saldos acreedores netos.

Satisfechos los conceptos anteriores y emitido el certificado de firmeza por la administración, el urbanizador dispondrá del plazo de 1 mes para presentar la reparcelación en el Registro de la Propiedad.

Presentación en el Ayuntamiento de València de la documentación acreditativa de la inscripción registral de la reparcelación en el plazo de 15 días hábiles siguientes a la fecha en que se expida por el registro de la propiedad.

En el caso de que aprobada la reparcelación por el Ayuntamiento, transcurran 6 meses y no llegue a inscribirse en el Registro de la Propiedad por falta de pago de las indemnizaciones o cualquier otra razón imputable al urbanizador, se podrá declarar la ineficacia del acuerdo aprobatorio de la reparcelación.

8.1.3.- Licencia de obras de edificación y concesión administrativa

La imbricación entre las obras de urbanización y los sótanos de aparcamiento que se ubican bajo los edificios afectando al viario público implica que se permita no iniciar la obra urbanizadora hasta que la mercantil "Colón 30 Inmuebles, S.L." disponga

de la licencia de edificación de los edificios y la correspondiente concesión demanial del subsuelo público.

Con la finalidad de que no se demore en exceso la obra urbanizadora, la mercantil "Colón 30 Inmuebles, S.L." en el plazo de 3 meses siguientes al sometimiento a

información pública de la reparcelación, solicitará licencia de edificación de los edificios B y C y simultáneamente solicitará la correspondiente concesión demanial del subsuelo. Ambos expedientes se podrán ir tramitando sin perjuicio de que el otorgamiento de estos títulos, urbanístico y patrimonial, no sea posible hasta que se apruebe la reparcelación.

No obstante lo expuesto, la denegación, renuncia o desistimiento de la licencia de edificación y/o de la concesión del aparcamiento no puede impedir el normal desarrollo del PAI.

8.1.4.- Otros plazos

Con carácter general el urbanizador deberá atender cualquier requerimiento que efectúe la administración en el plazo previsto en el mismo de conformidad con la legislación aplicable.

La tramitación administrativa del proyecto de reparcelación, de la licencia de edificación y de la concesión demanial del subsuelo público suspende el cómputo del plazo referido en el artículo 115.5 del TRLOTUP.

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.

8.2. FASE DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

El acta de replanteo e inicio de las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución debe suscribirse como máximo en el plazo de dos meses siguientes a la resolución de concesión de las licencias de edificación de los edificios B y C, previa obtención de la concesión demanial del subsuelo público.

Respecto a las excavaciones arqueológicas deberá estarse a los requisitos y régimen legal establecido en la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano y a las condiciones exigidas por el Servicio de Patrimonio Histórico. Sección de Arqueología, debiendo solicitar la correspondiente autorización al Servicio Territorial de la Dirección General de Patrimonio de la Consellería de Cultura y disponer de ella de forma previa a la suscripción del acta de replanteo.

El plazo total del que dispone el urbanizador para finalizar la obra de urbanización a la que se refiere la cláusula cuarta de este Convenio es de 30 meses siguientes al inicio, salvo que no se ejecute finalmente el aparcamiento, en cuyo caso el plazo será 6 meses.

Las fases de la ejecución y duración de las mismas serán las que consten en el proyecto de urbanización. Este plazo será susceptible de prórroga expresa, por causa justificada.

Las obras de urbanización serán recibidas por acto expreso en el plazo de tres meses desde su ofrecimiento formal. Previo a la recepción de las obras se aportará por el urbanizador, si así lo considera necesario el Servicio de seguimiento, documento final de la obra ejecutada.

Desde la recepción expresa de las obras de urbanización o desde que queden abiertas al uso público se inicia el periodo de garantía de doce meses en el que el urbanizador responderá de los defectos constructivos que se manifiesten.

El urbanizador, en el plazo máximo de tres meses siguientes a la recepción de las obras o desde que queden abiertas al uso público, presentará la documentación necesaria para que la administración proceda a la aprobación de la cuenta de liquidación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

8.3. SUSPENSIÓN

Previo pronunciamiento favorable de la administración, el cómputo del plazo podrá suspenderse cuando 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 el hallazgo de restos arqueológicos que impida la continuación las obras, así como 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 València, las inundaciones y otras circunstancias análogas.

Asimismo, será causa de suspensión del cómputo de los plazos cualquier dilación indebida de la que sea responsable la administración actuante o cualquier otro órgano administrativo, en la incoación, trámite o resolución de los procedimientos administrativos que les corresponda instruir para el desarrollo de la actuación.

8.4. PRÓRROGA

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

8.5. EDIFICACIÓN SIMULTÁNEA A LA URBANIZACIÓN

El otorgamiento de licencias de edificación del Edificio A con anterioridad a la recepción definitiva de las obras de urbanización estará sujeto a previa audiencia de urbanizador, que podrá oponerse a su otorgamiento si, a su criterio, puede dificultar o entorpecer la ejecución o conservación de las obras de urbanización.

NOVENA.- GARANTÍA DEFINITIVA

Tal y como se pone de manifiesto en el exponen tercero, la mercantil "Colón 30 Inmuebles, S.L." ha ingresado en la tesorería municipal en concepto de garantía definitiva para la ejecución del PAI el 2 % de las cargas fijas de urbanización, por el importe de 16.880,57 €, para responder del conjunto de obligaciones asumidas en su condición de urbanizador del PAI "Maestro Aguilar".

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 158 del TRLOTUP el urbanizador en el plazo máximo de los 15 días siguientes a aquel en que sea requerido a tal efecto, y con carácter previo a la aprobación del proyecto de reparcelación, deberá completar la garantía definitiva hasta la cantidad de 42.201,43€, importe equivalente al 5 % de las cargas de urbanización fijas del programa de actuación integrada, IVA excluido.

La garantía definitiva prestada por el urbanizador se ampliará en el supuesto de que se autorice la retasación de cargas.

La devolución de la garantía definitiva prestada por el urbanizador se efectuará cumplidas las obligaciones derivadas de la adjudicación del programa en los términos descritos en el acuerdo de aprobación una vez transcurrido el plazo de garantía, siempre que esté aprobada con carácter firme la cuenta de liquidación definitiva de la reparcelación y no exista ningún procedimiento judicial o administrativo pendiente.

En caso de resolución del PAI, sólo procederá la devolución de la garantía definitiva si el incumplimiento del urbanizador no es culpable. En caso de concurso, la incautación de la garantía será procedente aunque este resulte fortuito siempre que haya perjuicios para la administración o terceros.

DÉCIMA.- CARGAS DE URBANIZACIÓN DEL PROGRAMA

Las cargas de urbanización y los parámetros económicos fundamentales de la actuación quedan establecidos del siguiente modo:

CARGAS DE URBANIZACIÓN FIJAS	
Presupuesto de licitación	695.513,22 €
Redacción de proyectos técnicos y dirección de obras	110.427,00 €
Gastos de gestión	38.088,47 €
Beneficio empresarial	0,00 €
Cargas totales fijas del programa	844.028,69 €
CARGAS DE URBANIZACIÓN VARIABLES	
Indemnizaciones y demás gastos (Art.150.2 TRLOTUP)	311.138,95 €

CARGAS TOTALES DEL PROGRAMA (FIJAS Y VARIABLES)	1.155.167,64 €
--	----------------

PARÁMETROS ECONÓMICOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN CON CARGAS DE URBANIZACIÓN FIJAS	
Repercusión por metro cuadrado de techo	146,08 €/m ² t
Valor del metro cuadrado de techo sin urbanizar	418,85€/m ² t
Valor del metro cuadrado de techo urbanizado	564,93€/m ² t
Coeficiente de canje	0,2585

PARÁMETROS ECONÓMICOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN CON CARGAS DE URBANIZACIÓN FIJAS Y VARIABLES	
Repercusión por metro cuadrado de techo	199,93 €/m ² t
Valor del metro cuadrado de techo sin urbanizar	418,85 €/m ² t
Valor del metro cuadrado de techo urbanizado	618,78 €/m ² t
Coeficiente de canje	0,3231



Se hace constar expresamente la advertencia de que en la estimación de las cargas del programa efectuada, y que sirve de base para determinar el coeficiente de canje, se ha incluido el coste de la estimación preliminar de las cargas de urbanización variables, cuya cuantificación definitiva se llevará a cabo con motivo de la aprobación del proyecto de reparcelación. Por lo tanto, las cargas establecidas en el programa se fijarán de forma definitiva en tal momento, dando lugar a saldos acreedores o deudores en la cuenta de liquidación provisional del proyecto de reparcelación.

La aplicación del IVA en las relaciones entre el agente urbanizador y las personas propietarias de terrenos no se incluyen en este Convenio por cuanto su tratamiento depende de cada una de las operaciones que desarrollan la relación entre ambos (excediendo, por tanto su regulación, de las competencias de este ayuntamiento). Se estará en consecuencia, a lo que resulte de la aplicación de la normativa reguladora del IVA.

En el caso de que a la firma del convenio de programación el urbanizador no haya suscrito los convenios con las respectivas compañías suministradoras en los que se definen claramente las cargas de la actuación a sufragar por cada una de ellas, asumirá a riesgo y ventura cualquier variación que pueda derivarse de las cargas de urbanización aprobadas como consecuencia de su falta de presentación. Asimismo, el urbanizador asumirá la obligación de aportarlos al Ayuntamiento previamente al inicio de la obra urbanizadora.

UNDÉCIMA.- RETRIBUCIÓN AL URBANIZADOR

De conformidad con lo establecido en el artículo 149 del TRLOTUP, la retribución al urbanizador podrá efectuarse en metálico, en terrenos, o en modalidad de retribución mixta según manifieste cada persona propietaria en su escrito de adhesión al programa de actuación integrada.

11.1.- RETRIBUCIÓN EN TERRENOS

Se presume escogida la retribución en terrenos a falta de constitución de garantía por la totalidad del importe del pago en metálico, en forma y plazo, en la parte no garantizada, debiendo notificarse esta circunstancia por el urbanizador a la administración y a la persona propietaria.

11.2.- RETRIBUCIÓN EN METÁLICO

Cuando la retribución sea en metálico, el pago se materializa mediante el ingreso del importe correspondiente en el patrimonio del urbanizador, según la cuenta de

liquidación y el plan de pagos establecido en la reparcelación, o aprobados posteriormente.

Para el cobro de los pagos se girarán cuotas de urbanización por el urbanizador, previa autorización administrativa de cobro por el Ayuntamiento. Ésta se instará acompañando las certificaciones o facturas justificativas y debe ser resuelta en el plazo de un mes.

La retribución será en metálico cuando lo solicite expresamente la persona propietaria y haya aportado la garantía correspondiente en los términos del artículo 160 del TRLOTUP.

Antes del inicio de las obras y después de la aprobación de la reparcelación, podrán girarse cuotas a cuenta del coste de los proyectos y de las indemnizaciones, según los documentos de programación aprobados.

Las cargas variables surgidas con posterioridad a la aprobación del proyecto de reparcelación se retribuirán en metálico.

Los requerimientos de pago de las cuotas de urbanización, del urbanizador a las personas propietarias, establecerán los plazos y revestirán las garantías legales exigibles para los actos de recaudación tributaria en período voluntario. La falta de pago en período voluntario determinará su cobro en vía ejecutiva; a tal efecto, la autorización para ejecutar garantías puede ser instada por el urbanizador a la administración, quien la acordará si procede.

Las cuotas impagadas en período voluntario se cobrarán ejecutando la garantía presentada para garantizar la retribución en metálico.

En todo caso, no procederá la ejecución de la garantía constituida por las personas propietarias que opten por el pago en metálico sin previa resolución administrativa.

La administración, tan pronto advierta un exceso en el cobro de cuotas de urbanización, procederá a suspenderlo, requiriendo justificación al urbanizador.

En lo no previsto en este Convenio y en la normativa urbanística respecto del pago de las cuotas de urbanización, regirá lo establecido en la legislación en materia de tributos respecto del pago y las actuaciones y procedimientos de recaudación de las deudas tributarias.

DUODÉCIMA.- RETASACIÓN DE CARGAS Y REVISIÓN DE PRECIOS

12.1.- RETASACIÓN DE CARGAS

Será de aplicación en los términos del artículo 153 del TRLOTUP, por lo que sólo procederá la retasación de cargas presupuestadas en el programa de actuación

integrada por causas imprevisibles y no imputables al urbanizador, como son la fuerza mayor y los cambios por variación sobrevenida en la reglamentación técnica aplicable.

Los incrementos de coste de las obras de urbanización que se produzcan como consecuencia de las deficiencias puestas de manifiesto en los informes técnicos emitidos por los distintos Servicios municipales previos a la aprobación del programa de actuación integrada, nunca podrán suponer la retasación de cargas.

Tampoco constituirá supuesto de retasación de cargas el incumplimiento de las ordenanzas municipales vigentes en el momento de aprobarse el programa de actuación integrada, aunque no se ponga de manifiesto en informe alguno, ya que las citadas ordenanzas son públicas y de obligado cumplimiento.

En los supuestos de prórroga de los plazos de ejecución del programa de actuación integrada acordada a instancia del urbanizador, no procederá la retasación de cargas cuando esta venga motivada por cualquier tipo de circunstancia que no se hubiera producido de no haberse acordado la citada prórroga, o de haberse ejecutado el programa en los plazos inicialmente establecidos.

No podrá solicitarse la retasación de cargas una vez entregadas las obras a la administración y suscrita el acta de recepción de las obras por la administración, salvo resolución judicial firme.

12.2.- REVISIÓN DE PRECIOS

La revisión de precios se aplicará en los términos establecidos en la legislación sobre contratos del sector público, clarificando que la fórmula de revisión de precios se aplicará única y exclusivamente a la fase de ejecución de las obras de urbanización, tomando como punto de partida el del día de la firma del acta de comprobación del replanteo y como fecha final la del acta de recepción de las obras de urbanización y solo procederá cuando hubiesen transcurrido dos años desde la suscripción del acta de replanteo de las obras de urbanización y se hubiese ejecutado, al menos, el 20 por cien del importe de dichas obras.

No se considerarán revisables en ningún caso los costes asociados a los gastos de gestión o de estructura ni el beneficio empresarial, motivo por el cual el precio sobre el que se aplique la fórmula de revisión será el correspondiente al presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización.

En los supuestos de prórroga o suspensión de los plazos de ejecución de las obras de urbanización acordada a instancia del urbanizador, solo procederá la revisión de precios cuando venga motivada por cualquier tipo de circunstancia ajena a la voluntad del urbanizador.

La fórmula a utilizar será la establecida en el RD 1359/2011, de 7 de octubre, por el que se aprueba la relación de materiales básicos y fórmulas tipo generales de revisión de precios de los contratos de obras y suministros de fabricación de armamento y equipamiento de las administraciones públicas:

FÓRMULA 382. Urbanización y viales en entornos urbanos

$$Kt = 0,03Bt /B0 + 0,12Ct /C0 + 0,02Et /E0 + 0,08Ft /F0 + 0,09Mt /M0 + 0,03Ot /O0 + 0,03Pt /P0 + 0,14Rt /R0 + 0,12St /S0 + 0,01Tt /T0 + 0,01Ut /U0 + 0,32$$

DECIMOTERCERA.- RESPONSABILIDAD DEL AGENTE URBANIZADOR Y PENALIDADES

13.1.- RESPONSABILIDAD

El agente urbanizador debe cumplir sus funciones con profesionalidad y eficiencia empresarial, ajustándose a las reglas fijadas por el PAI y por este Convenio.

La ejecución del programa se realiza a riesgo y ventura del agente urbanizador sin perjuicio de los casos de fuerza mayor o retasación de cargas.

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 que tengan su origen en una orden directa de la administración actuante.

13.2.- PENALIDADES

Se tramitará la imposición de las penalidades descritas a continuación, salvo que, por la gravedad de la situación o imposibilidad de continuidad del PAI, proceda la resolución de la adjudicación del programa:

El incumplimiento, por causa imputable al urbanizador, de los plazos máximos totales y parciales fijados en el programa de actuación integrada y en este Convenio, cuando se refieran a **actuaciones propias de la fase administrativa**, incluyendo el incumplimiento de cualquier requerimiento que impida la continuación del procedimiento que el ayuntamiento efectúe en desarrollo y ejecución del programa y del posterior proyecto de reparcelación hasta la aprobación de la cuenta de liquidación definitiva, podrá comportar la aplicación de una penalidad diaria por importe de 0,20 euros por cada 1.000,00 euros de las cargas de urbanización fijas aprobadas en el programa de actuación integrada, IVA excluido. (Por lo que,

ascendiendo las cargas totales fijas del programa a 844.028,69 €, la penalidad diaria será a razón de 168,81€.).

El incumplimiento, por causa imputable al urbanizador, de los plazos máximos totales y parciales fijados en el programa de actuación integrada y en este Convenio, cuando se refieran a actuaciones propias de la **fase de ejecución material de las obras de urbanización**, podrá comportar la aplicación de una penalidad diaria por importe de 0,20 euros por cada 1.000,00 euros de las cargas de urbanización fijas aprobadas en el programa de actuación integrada, IVA excluido. (Por lo que, ascendiendo las cargas totales fijas del programa a 844.028,69 €, la penalidad diaria será a razón de 168,81€.).

En caso de que las penalidades no sean abonadas en el periodo concedido al efecto, se harán efectivas sobre la garantía definitiva, debiendo el urbanizador reponer o ampliar aquella en la cuantía que corresponda en el plazo de quince días desde la ejecución, incurriendo en caso contrario en causa de resolución de la adjudicación.

Cuando la penalidad a imponer sea superior al importe de la garantía depositada o el incumplimiento afecte a obligaciones esenciales del urbanizador, la administración optará por la resolución del PAI con incautación de la garantía, salvo causa de interés público.

DECIMOCUARTA.- FINALIZACIÓN DEL PROGRAMA

14.1.- FINALIZACIÓN NORMAL DEL PROGRAMA

El programa de actuación integrada concluye con el cumplimiento de todas las obligaciones asumidas con la adjudicación del programa.

La principal obligación del urbanizador es la ejecución de la obra urbanizadora, tal y como resulta de los artículos 116 y 167 del TRLOTUP, en el que se establecen los objetivos imprescindibles y complementarios de todo programa, entendiéndose esta concluida con la recepción o puesta en servicio de las obras de urbanización.

No obstante lo anterior, debe tenerse en cuenta que el PAI reviste particularidades propias, ya que el objeto del mismo no se limita a la ejecución de la obra de urbanización, sino que lo integran además un conjunto de obligaciones por parte del urbanizador adjudicatario relativas a la gestión urbanística, entre las que se incluyen la presentación y aprobación de la cuenta de liquidación definitiva del proyecto de reparcelación, que culminan la ejecución del mismo.

14.2.- FINALIZACIÓN ANORMAL DEL PROGRAMA

La administración acordará la finalización anormal del programa cuando se produzca la caducidad o concurran los supuestos y con los requisitos establecidos en el TRLOTUP (artículos 171 y ss.) y en la legislación sobre contratos del sector público.

DECIMOQUINTA.- CESIÓN DE LA CONDICIÓN DE URBANIZADOR

El agente urbanizador, previa autorización expresa de la administración actuante y mediante escritura pública, puede ceder dicha condición en favor de tercera persona que se subrogue en sus derechos y obligaciones. El cesionario o cesionaria deberá reunir los mismos requisitos y méritos que le fueron exigidos al o la cedente.

En el caso de gestión por personas propietarias no será admisible la cesión de la condición de agente urbanizador, salvo que el cesionario ostente las condiciones exigidas en el artículo del 120 del TRLOTUP, todo ello con el objeto de no conculcar el principio de excepción licitatoria.

DECIMOSEXTA.- INTERPRETACIÓN DEL CONVENIO

El Ayuntamiento de València ostenta las prerrogativas de interpretar el presente convenio de programación, resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, modificarlo por razones de interés público, acordar su resolución y determinar los efectos de ésta, así como las demás facultades y prerrogativas que específicamente le reconozca la legislación.

DECIMOSÉPTIMA.- JURISDICCIÓN COMPETENTE

Las partes intervenientes se someten expresamente, para la resolución de cualquier litigio que pudiera surgir en la interpretación y aplicación del presente convenio, a los órganos judiciales de la jurisdicción contencioso-administrativa de València.

DECIMOCTAVA.- PROTECCIÓN DATOS

El urbanizador se obliga a cumplir con las previsiones del anexo adjunto al presente convenio relativo al encargo del tratamiento de protección de datos personales y garantía de los derechos digitales.

Y para que conste, a los efectos que correspondan y en prueba de conformidad con todo lo establecido, las personas que comparecen firman este documento por duplicado en València, a 8 de enero de 2025.

ANEXO.- ENCARGO TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES

Las dos partes se reconocen mutuamente la capacidad y las competencias necesarias para subscribir el presente documento con el fin de regular el encargo de tratamiento de datos que se deriva del convenio suscrito entre las partes, al que se hará mención seguidamente, y a este efecto,

EXPONEN

I. Que el urbanizador, como persona encargada del tratamiento, como consecuencia del convenio al que se adjunta el presente anexo suscrito entre las partes, trata datos personales por cuenta del Ayuntamiento de València, en relación al programa de actuación integrada "Maestro Aguilar"

Constituye el objeto del referido encargo el tratamiento de los datos de las personas interesadas en el desarrollo y ejecución del programa de actuación integrada.

II. Para la correcta ejecución del programa de actuación integrada, la persona encargada del tratamiento accede o trata datos de carácter personal por cuenta del responsable del tratamiento.

III. La persona encargada del tratamiento manifiesta que los servidores donde se almacenan y gestionan los datos se sitúan en València, C/ Pizarro nº 6 bajo y el lugar desde donde se prestan los servicios asociados a los mismos es en la misma dirección indicada.

En cualquier caso, la persona encargada tendrá que mantener al responsable del tratamiento al corriente de la ubicación de los servidores donde se almacenan los datos personales.

IV. Igualmente, la persona encargada del tratamiento asume que las obligaciones correspondientes a la protección de datos personales, contempladas en este documento, tienen el carácter de esencial a efectos del régimen de resolución del convenio.

V. El artículo 8, apartado 1, de la Carta de los derechos fundamentales de la Unión Europea y el artículo 16, apartado 1, del Tratado de funcionamiento de la Unión Europea (en adelante TFUE) establecen que toda persona tiene derecho en la protección de los datos de carácter personal que la conciernan.

Los principios y normas relativos a la protección de las personas físicas en cuanto al tratamiento de sus datos de carácter personal tienen que respetar las libertades y

derechos fundamentales sea cual sea su nacionalidad o residencia, en particular el derecho a la protección de los datos de carácter personal.

La administración, en el ejercicio de sus funciones, trata datos personales de los ciudadanos a los cuales tiene que garantizar la protección debida.

VI. De conformidad con el artículo 28 del Reglamento 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016 (en adelante RGPD), relativo a la Protección de las Personas Físicas en cuanto al Tratamiento de Datos Personales y a la Libre Circulación de esos datos; los artículos 33 y otros concordantes de la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de protección de Datos Personales y Garantía de los Derechos Digitales (en adelante LOPDGDD), así como, por asimilación, el artículo 47 y siguientes de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público (en adelante LRJSP), a través de este documento la entidad encargada del tratamiento se somete a la citada normativa de protección de datos personales, en la cual se detallan las obligaciones y responsabilidades que asume en el tratamiento de datos personales, de acuerdo con este documento, que recoge el encargo de tratamiento de datos personales responsabilidad del Ayuntamiento de València a favor del urbanizador del programa, que se regula de acuerdo con las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA. Definiciones

De conformidad con las definiciones recogidas en el RGPD, relativo a la protección de las personas físicas en cuanto al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos, se entiende por:

Datos de carácter personal: cualquier información sobre una persona física identificada o identificable (la interesada); se considera persona física identificable cualquier persona la identidad de la cual se puede determinar, directa o indirectamente, en particular mediante un identificador, como por ejemplo un nombre, un número de identificación, datos de localización, un identificador en línea o uno o varios elementos propios de la identidad física, fisiológica, genética, psíquica, económica, cultural o social de esta persona.

Fichero: cualquier conjunto estructurado de datos personales accesibles de acuerdo con criterios determinados, ya sea centralizado, descentralizado o repartido de forma funcional o geográfica.

Tratamiento de datos: cualquier operación o conjunto de operaciones realizadas sobre datos personales o conjuntos de datos personales, ya sea por procedimientos automatizados o no, como la recogida, el registro, la organización, la estructuración,

la conservación, la adaptación o la modificación, la extracción, la consulta, la utilización, la comunicación por transmisión, difusión o cualquier otra forma de habilitación de acceso, cotejo o interconexión, limitación, supresión o destrucción.

Persona responsable del tratamiento: la persona física o jurídica, autoridad pública, servicio o cualquier otro organismo que, solo o junto con otros, determina las finalidades y los medios del tratamiento.

Persona encargada del tratamiento: la persona física o jurídica, autoridad pública, servicio u otro organismo que trata datos personales por cuenta de la persona responsable del tratamiento.

SEGUNDA. Objeto del encargo de tratamiento

La persona encargada de tratamiento tratará datos de carácter personal relativos a las personas interesadas en el desarrollo y ejecución del programa, de manera automatizada y, en su caso, no automatizada.

Las finalidades que motivan el tratamiento de datos del responsable por parte de la persona encargada son única y exclusivamente para la prestación de los servicios necesarios para la tramitación y ejecución del programa de actuación integrada hasta su finalización al amparo de los artículos 114 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.

Queda terminantemente prohibida la aplicación o utilización de los datos de carácter personal objeto de tratamiento para finalidades diferentes a las que se prevén aquí, excepto autorización expresa manifestada por escrito por la persona responsable del tratamiento.

Así mismo, se prohíbe la comunicación de los datos objeto de tratamiento, ni siquiera para la conservación, a otras personas, excepto las cesiones legalmente establecidas y las que resultan necesarias para cumplir las finalidades del convenio.

TERCERA. Del tratamiento de datos de la persona encargada de tratamiento por parte de la persona responsable

Los datos personales de las personas relacionadas con la encargada del tratamiento para la firma de este documento, así como de las personas que participan o estén en contacto con ocasión de la prestación de los servicios o actividades derivadas del convenio, las trata el Ayuntamiento de València en calidad de responsable de tratamiento.

La base jurídica que legitima el tratamiento de los datos es el artículo 6.1 b) y c) del RGPD (relación derivada de la formalización del indicado convenio y obligación legal, de acuerdo con lo establecido en la LRJSP).

La finalidad del tratamiento es mantener la relación, en todos los aspectos derivados del encargo, y desarrollar y controlar los servicios objeto del convenio y, si es procedente, remitir información sobre las incidencias relacionadas. Los datos no se ceden o comunican a terceras personas, excepto en los supuestos previstos segundos la ley.

Los datos se conservan durante el tiempo en que las autoridades públicas competentes las puedan requerir, si es el caso.

De conformidad con el RGPD y la LOPDGDD, la persona interesada puede ejercitar los derechos de acceso, rectificación, supresión, limitación y oposición respecto de sus datos personales mediante una solicitud formulada en la sede electrónica del Ayuntamiento de València. También puede formular reclamaciones delante de la [Oficina de la delegación de protección de datos personales](#) del ayuntamiento, así como ante la [Agencia española de protección de datos](#)

CUARTA. De los datos de carácter personal que tiene que tratar la persona encargada

La persona encargada puede tratar datos de carácter personal de los tipos o categorías siguientes:

Datos identificativos (nombre y apellidos, DNI, N.º SS, dirección, correo electrónico, teléfono, firma/huella, imagen/voz)

Datos económicos-financieros y de seguros (ingresos, rentas; inversiones, bienes patrimoniales; créditos, préstamos, avales; datos bancarios; planes de pensiones, jubilación; datos económicos de nómina; datos deducciones impositivas; seguros; hipotecas; subsidios, beneficios; pensiones; historial créditos; tarjetas crédito)

Datos de transacciones (bienes y servicios suministrados por la persona afectada; bienes y servicios recibidos por la persona afectada; transacciones financieras; compensaciones/indemnizaciones).

QUINTA. Deber de secreto profesional

El personal que actúa bajo las directrices de la persona encargada del tratamiento tiene el deber de guardar confidencialidad y, si es el caso, el secreto profesional sobre la información de carácter personal objeto del tratamiento. Esta obligación es exigible al personal incluso después de haber cesado su relación con la persona encargada del tratamiento.

Además, es obligación de esta última comunicar y exigir a su personal el cumplimiento del deber de confidencialidad o secreto profesional, así como el resto de condiciones y termas fijados en este documento. Tiene que garantizar, si hace falta, la formación necesaria en materia de protección de datos personales de las personas autorizadas para tratar datos personales.

La persona encargada tiene que mantener a disposición de la persona responsable la documentación que acredite el cumplimiento de esta obligación.

SEXTA. Seguridad de los datos

La persona encargada del tratamiento tiene que atender las instrucciones en seguridad que transmite la persona responsable del tratamiento teniendo en cuenta el estado de la técnica, los costes de aplicación, la naturaleza, el alcance, el contexto y las finalidades del tratamiento, así como los riesgos de probabilidad variables para los derechos y las libertades de las personas físicas.

La persona encargada del tratamiento tiene que establecer las medidas técnicas y organizativas necesarias para garantizar el nivel de seguridad adecuado al riesgo existente, que, si es el caso, tienen que incluir, entre otros:

La pseudonimización y el cifrado de datos personales.

La capacidad de garantizar la confidencialidad, integridad, disponibilidad y resiliencia permanentes de los sistemas y servicios de tratamiento.

La capacidad de restaurar la disponibilidad y el acceso a los datos personales de manera rápida, en caso de incidente físico o técnico.

Un proceso de verificación, evaluación y valoración regulares de la eficacia de las medidas técnicas y organizativas para garantizar la seguridad del tratamiento.

En todo caso, las medidas de seguridad que tiene que adoptar la persona encargada de tratamiento deberán ser conformes con las que se exigen en la administración pública en virtud del Real Decreto 311/2022, de 3 de mayo, por el cual se regula el Esquema Nacional de Seguridad en el ámbito de la administración electrónica (en adelante ENS). En concreto, son las medidas de carácter organizativo, operacional y de protección recogidas en el anexo II del mencionado Real Decreto, sin perjuicio de adoptar también estándares y buenas prácticas del sector de la seguridad de la información [de manera enunciativa y no limitativa, estándares de la serie de normas ISO/IEC 27701; el Código de buenas prácticas de seguridad de la información del Foro de seguridad de la información (en adelante ISF)].

La persona encargada del tratamiento se obliga a tratar los datos de carácter personal a que tenga acceso con ocasión del cumplimiento del convenio según las instrucciones del Ayuntamiento de València sin que, en ningún caso, se puedan

utilizar con una finalidad diferente de la que se indica en este documento ni comunicarlas a otras personas que no tienen relación.

Las medidas de seguridad implantadas son aplicables a los ficheros, equipos, sistemas, programas y personas que intervengan en el tratamiento de los datos.

En ningún caso podrá alojarse datos personales objeto del presente encargo en servicios *cloud* u otros similares que conlleven transferencias internacionales de dichos datos que sean contrarias al RGPD 2016/679 UE.

SÉPTIMA. Colaboración

La persona encargada del tratamiento tiene que poner a disposición de la persona responsable del tratamiento toda la información necesaria para demostrar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el contrato y para permitir y contribuir a la realización de auditorías, incluidas inspecciones, por parte de la persona responsable del tratamiento o de otra auditora que autorice la persona responsable.

Por su parte, la persona encargada del tratamiento tiene que colaborar en el supuesto de tener que notificar violaciones de datos a las autoridades de protección de datos y, si corresponde, la comunicación a las personas interesadas.

La comunicación de violaciones de seguridad de que tenga constancia sobre datos personales a su cargo se tiene que hacer sin dilación indebida y, en cualquier caso, antes del plazo máximo de 48 horas, a través de un medio de comunicación seguro, junto con toda la información relevante para la documentación y comunicación de la incidencia.

Si se dispone, se tiene que facilitar, como mínimo, la información siguiente:

Descripción de la naturaleza de la violación de la seguridad de los datos personales, incluidas, cuando sea posible, las categorías y el número aproximado de personas afectadas, y las categorías y el número aproximado de registros de datos personales afectados.

El nombre y los datos de contacto del delegado o delegada de protección de datos o de otro punto de contacto donde pueda obtenerse más información.

Descripción de las posibles consecuencias de la violación de la seguridad de los datos personales.

Descripción de las medidas adoptadas o propuestas para poner remedio a la violación de seguridad de los datos personales, incluyendo, si hace falta, las medidas adoptadas para mitigar los posibles efectos negativos.

Si no es posible facilitar la información simultáneamente, y, en la medida en que se pueda, la información se tiene que facilitar de manera gradual sin dilación indebida.

La persona encargada del tratamiento también tiene que colaborar en las evaluaciones de impacto sobre protección de datos y, si hace falta, consultas previas.

En todo caso, la persona encargada del tratamiento tiene que colaborar con la persona responsable del tratamiento ante cualquier requerimiento de la autoridad competente en relación con el tratamiento de datos personales encomendado.

Sin embargo, si la persona encargada del tratamiento considera que alguna de las instrucciones infringe el RGPD o cualquier otra disposición en materia de protección de datos de la Unión o de los Estados miembros, tiene que informar inmediatamente a la persona responsable.

OCTAVA. Ejercicio de derechos por las personas interesadas

Los derechos de acceso, rectificación, supresión y, si es procedente, limitación u oposición (artículos del 15 al 21 RGPD) los tienen que ejercer las personas interesadas ante la responsable del tratamiento.

Si la persona encargada del tratamiento recibe una petición de ejercicio de derechos, tiene que informar inmediatamente de la identidad de la persona responsable del tratamiento a la persona interesada o afectada para que se dirija a la responsable. La comunicación se tiene que hacer de manera inmediata y en ningún caso más allá del día laborable siguiente a la recepción de la solicitud, juntamente, si hace falta, con otras informaciones que puedan ser relevantes para resolver la solicitud.

NOVENA. Deber de devolución y no conservación

A elección de la persona responsable del tratamiento, la persona encargada del tratamiento tiene que suprimir o devolver todos los datos personales cuando finalice la prestación de los servicios de tratamiento, y suprimir, si hay, las copias existentes salvo que se requiera la conservación de los datos personales en virtud de una disposición legal.

Los datos que no se devuelvan se tienen que destruir adoptando las medidas de seguridad pertinentes para evitar el acceso, recuperación o restauración por parte de terceras personas.

DÉCIMA. Responsabilidad

En el supuesto de que la persona encargada del tratamiento destine los datos a una finalidad diferente de las señaladas, las comunique o las utilice de forma que incumpla las estipulaciones de este documento, se considera, a todos los efectos, responsable del tratamiento y tiene que responder de las infracciones en que incurra personalmente ante las autoridades competentes.

La administración repercutirá a la entidad firmante de este documento los costes correspondientes a las sanciones o indemnizaciones que se derivan del tratamiento negligente de los datos de carácter personal. En cualquier caso, quien firma el encargo se obliga a mantener indemne al Ayuntamiento de todos los gastos o cualquier otra consecuencia negativa que se pueda originar por esta causa.

UNDÉCIMA. Duración

Este encargo de tratamiento entra en vigor en la fecha en que se firme y permanece vigente mientras dure la realización de las actuaciones convenidas que motivan la formalización.

DUODÉCIMA. Subencargos

La persona encargada no puede subencargar, ni total ni parcialmente, ninguna de las prestaciones que forman parte del objeto de este documento que comportan el tratamiento de datos personales sin autorización previa y por escrito del responsable.

Si hace falta subencargar, de manera total o parcial, algún tratamiento de datos, este hecho se tiene que comunicar previamente y por escrito a la persona responsable, con antelación suficiente, indicar los aspectos que se pretenden subencargar por cualquier medio e identificar de manera clara e inequívoca a quien se traslada la prestación y sus datos de contacto. El subencargo por cualquier medio o fórmula de todo o de una parte de la prestación que incluye el tratamiento de datos lo tiene que autorizar por escrito la responsable, siempre antes de iniciarla.

Sin embargo, en el supuesto de acceder la persona responsable al subencargo, habrá de tener en consideración que este nuevo agente también tiene la condición de persona encargada del tratamiento y está obligada igualmente a cumplir las obligaciones establecidas en este documento para la encargada del tratamiento y las instrucciones que dicte la responsable. Así, corresponde a la persona encargada inicial regular la nueva relación de forma que la nueva persona encargada quede sujeta a las mismas condiciones (instrucciones, obligaciones, medidas de seguridad, etc.) y con los mismos requisitos formales, en relación con el tratamiento adecuado de los datos personales y la garantía de los derechos de las personas afectadas. En

el caso de incumplimiento por parte de la subencargada, la persona encargada inicial continúa siendo plenamente responsable ante la persona responsable en cuanto al cumplimiento de las obligaciones.

La persona encargada inicial asume la total responsabilidad de la ejecución del encargo frente al Ayuntamiento de València, también en cuanto a la obligación de sometimiento a la normativa nacional y de la Unión Europea en materia de protección de datos.

DECIMOTERCERA. Legislación y jurisdicción

Este acuerdo se rige y se interpreta de acuerdo con la normativa local, comunitaria o estatal aplicable, especialmente, y en cuanto a la protección de datos personales, la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y Garantía de los Derechos Digitales, así como el Reglamento UE 2016/679, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, y las partes se someten, para las controversias que puedan surgir, a la competencia de los juzgados y tribunales de València, y renuncian a cualquier otro fuero que les pueda corresponder.

La persona responsable del tratamiento tiene la facultad de exigir a la persona encargada del tratamiento prueba del cumplimiento de las obligaciones que impone la legislación de protección de datos mediante la solicitud de una copia del documento de seguridad (al menos en la parte que le afecte), del informe de auditoría o de cualquier otro documento que estime conveniente siempre que se refiera a datos que trata por cuenta de la persona responsable del tratamiento. En el supuesto de que, según el parecer de la parte responsable del tratamiento, no quede acreditado el cumplimiento de las obligaciones que como persona encargada le corresponden, la primera puede rescindir unilateralmente el convenio.

Y para que conste, a los efectos que correspondan y en prueba de conformidad con todo lo que se ha establecido, las partes firman este documento a un solo efecto.

Leído el presente convenio, y hallado conforme, es suscrito por ambas partes, por triplicado ejemplar, en el lugar y fecha arriba indicados.