

## MUNICIPIOS

### Ayuntamiento de València

#### Servicio de Asesoramiento Urbanístico. Programas de Actuación Integrada

*2025/04175 Anuncio del Ayuntamiento de València sobre la aprobación del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la Unidad de Ejecución "Fausto Elio" inscrito en el Registro de Programas de Actuación, Sección Primera, Programas de Actuación Integrada con el número 6, en fecha 27/03/2025. Expediente 3003/2023/36.*

#### ANUNCIO

En cumplimiento con lo dispuesto en los artículos 61 y 133.3 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, se procede a la publicación de la aprobación del Programa de las normas Actuación Integrada para el desarrollo de la Unidad de Ejecución 4 "Fausto Elio" y el Convenio de Programación:

#### VER ANEXO

València, 7 de abril de 2025.—El titular de la Secretaría I, Manuel Latorre Hernández.



**I.- ACUERDO PLENARIO DE APROBACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA** de 25 de febrero de 2025, cuyo tenor literal en su parte dispositiva es el siguiente:

**“PRIMERO.-** Programar la Actuación Integrada cuyo ámbito físico es la Unidad de Ejecución 4 “Fausto Elio” del Plan Especial de Cabanyal-Canyameral de València, en régimen de gestión por personas propietarias, designando urbanizador a la Agrupación de Interés Urbanístico “Unidad de Ejecución 4 Fausto Elio de València”.

**SEGUNDO.-** Aprobar el Proyecto de Urbanización presentado por la Agrupación de Interés Urbanístico “Unidad de Ejecución 4 Fausto Elio de València” para el ámbito de la citada Unidad de Ejecución. Se asigna el seguimiento y control de las obras de urbanización al Servicio de Obras y Mantenimiento de Infraestructura.

**TERCERO.-** Aprobar la Proposición Jurídico-Económica presentada por Agrupación de Interés Urbanístico “Unidad de Ejecución 4 Fausto Elio de València”, cuyas cargas de urbanización y los parámetros económicos fundamentales quedan establecidos del siguiente modo:

- 1.- Los costes de urbanización (equivalentes al Presupuesto de Licitación) quedan fijados en la cantidad de 1.792.845,67 €, 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 2.276.869,54 €.
- 3.- La repercusión de las cargas de urbanización fijas por cada metro cuadrado de techo se fija en 166,91 €/m<sup>2</sup>t, excluyendo la estimación provisional de las cargas variables.
- 4.- El Coeficiente de Canje resultante de las cargas de urbanización fijas queda establecido en el 0,3172.
- 5.- El valor de cada metro cuadrado de techo urbanizado considerando exclusivamente las cargas de urbanización fijas queda establecido en 526,12 €/m<sup>2</sup>t, y en 359,21 €/m<sup>2</sup>t sin urbanizar, siendo este último valor el que deberá tenerse en cuenta en la reparcelación para el cálculo de las indemnizaciones sustitutorias.

**CUARTO.-** Como consecuencia de todo lo anterior, aprobar el Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada cuyo ámbito físico es la “Unidad de Ejecución 4 Fausto Elio” del Plan Especial del Cabanyal-Canyameral, y cuyo contenido viene constituido por la conjunción de la Alternativa Técnica y la Proposición Jurídico-Económica aprobadas.

**QUINTO.-** Requerir al urbanizador para que, con carácter previo a la firma del Convenio de Programación presente un Texto Refundido de la Alternativa Técnica y



de la Proposición Jurídico-Económica por Sede Electrónica, así como una copia completa del Proyecto de Urbanización Refundido en formato papel, adjuntando CD con la documentación en formato editable.

**SEXTO.-** Aceptar la propuesta de la Agrupación de Interés Urbanístico "Unidad de Ejecución 4 Fausto Elio de València" para que el aprovechamiento adicional sea satisfecho mediante compensación económica a favor del Ayuntamiento a través de la reparcelación; ello de conformidad con la Moción del Concejal de Planificación y Gestión Urbanística de fecha 4 de diciembre de 2024.

**SÉPTIMO.-** Requerir a la Agrupación de Interés Urbanístico "Unidad de Ejecución 4 Fausto Elio de València" para que con carácter previo a la firma del Convenio de programación constituya garantía definitiva por importe equivalente al 2% de las cargas de urbanización, cuya cuantía asciende a 45.537,39 €.

Con carácter previo a la aprobación del Proyecto de Reparcelación, el urbanizador deberá completar la garantía definitiva hasta alcanzar el importe de 113.842,48 € 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.

Puesto que se trata de una reparcelación voluntaria, se puede constituir directamente, de forma previa a la firma del Convenio de programación, la garantía definitiva equivalente al 5% de las cargas de urbanización fijas del Programa de Actuación Integrada.

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 mediante la presentación de los correspondientes Mandamientos de Ingreso.

**OCTAVO.-** El Convenio de programación, que será redactado por el Servicio de Asesoramiento Urbanístico, deberá ser suscrito por las partes en el plazo máximo de los 15 días siguientes a aquel en el que se deposite la garantía definitiva.

**NOVENO.-** Inscribir el Programa aprobado en el Registro de Programas de Actuación y Agrupaciones de Interés Urbanístico y Entidades Urbanísticas Colaboradoras del Ayuntamiento de València.

**DÉCIMO.-** Una vez suscrito el Convenio de programación, comunicar el presente acuerdo de forma telemática a la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad, a los efectos previstos en el artículo 3 del Decreto 65/2021, de 14 de mayo, del Consell, de regulación de la Plataforma Urbanística Digital y de la presentación de los instrumentos de planificación urbanística y territorial.

**UNDÉCIMO.-** Publicar 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 del Ayuntamiento de València.

Asimismo se efectuará una reseña en el DOGV y en la página Web municipal.

**DUODÉCIMO.-** 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.

**DÉCIMOTERCERO.-** Notificar el presente acuerdo a las personas interesadas y comunicarlo a los Servicios Municipales cuyas competencias resulten afectadas"

*"Contra el acto administrativo transcrito, que es definitivo en vía administrativa, y de conformidad con lo establecido en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y en la Ley 29/1998 reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, podrá usted interponer uno de los siguientes recursos:*

*a) Con carácter potestativo, recurso de reposición ante el mismo órgano que dictó el acto recurrido, en el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente al de la recepción de esta notificación.*

*Si transcurriese un mes desde el día siguiente al de la interposición del recurso de reposición sin que éste haya sido resuelto, podrá entender que ha sido desestimado e interponer recurso contencioso-administrativo, ante el Juzgado de lo Contencioso-administrativo de Valencia*

*b) Recurso contencioso-administrativo, ante el Juzgado de lo Contencioso-administrativo de Valencia, dentro del plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la recepción de esta notificación.*

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

**II.- CONVENIO URBANÍSTICO**, suscrito entre el Ayuntamiento de València y el urbanizador del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución 4 "Fausto Elio" en fecha 24 de marzo de 2025

### **"SE REÚNEN**

Por una parte, el Ayuntamiento de València, con NIF P-4625200-C domicilio en la plaza del Ajuntament, nº. 1, en nombre y representación del cual actúa el Concejal Delegado de Planificación y Gestión Urbana Sr. Juan Manuel Giner Corell, facultado en virtud de Resolución de Alcaldía núm. 54, de 6 de marzo de 2025 y asistido por el Secretario del Área I del Ayuntamiento de València, Sr. Manuel Latorre Hernández.



Y por otra parte, la Agrupación de Interés Urbanístico "Unidad de Ejecución 4 Fausto Elio de València", con domicilio en la C/ Don Juan de Austria, número 30, planta 3º, puerta 5ª, de València, con nº CIF V-13966510, representada en este acto por la mercantil "Brufrei, SL" CIF nº B-88599543 en su calidad de Director-Gestor de la citada Agrupación, representada como persona física por el Sr. Agustín Pérez Pardo.

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 fecha 24 de mayo de 2023, aprueba definitivamente el Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar que modifica el Plan General de Ordenación Urbana de València, publicado en el BOP núm 117, de 19 de junio de 2023, que ordena la Unidad de Ejecución 4 Fausto Elio.

**2.-** El Pleno del Ayuntamiento de València, en sesión celebrada el día 25 de febrero de 2025, acuerda programar la Actuación Integrada cuyo ámbito físico es la Unidad de Ejecución 4 "Fausto Elio" del Plan Especial de Cabanyal-Canyameral de València, en régimen de gestión por las personas propietarias, designando urbanizador a la Agrupación de Interés Urbanístico "Unidad de Ejecución 4 Fausto Elio de València".

**3.-** Asimismo, la AIU presenta ante la Tesorería municipal aval bancario emitido por el "Banco de Sabadell, SA" correspondiente al 5 % de las cargas fijas de urbanización, por el importe de 113.843,48 €, que garantiza la ejecución del PAI presentado conforme establecen los artículos 158.2 y 133.4 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 (en adelante TRLOTUP).

Por tanto, conforme al artículo 133 del TRLOTUP y al acuerdo del Pleno de 25 de febrero de 2025, 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 de la actuación integrada "UE-4 "Fausto Elio", van a derivarse para las personas propietarias adheridas al PAI, para el agente urbanizador y para el Ayuntamiento de este municipio.



## **SEGUNDA.- LEGISLACIÓN APLICABLE Y NORMATIVA SUPLETORIA**

Al Programa de Actuación Integrada 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 25 de febrero de 2025.

En lo no previsto en este Convenio se estará a lo dispuesto en las disposiciones contenidas en el 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 "UE-4 "Fausto Elio de València" delimitada por el Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 24 de mayo de 2023, con las modificaciones resultantes del levantamiento topográfico que lo ajusta a la realidad existente, así como los terrenos definidos como necesarios para la ejecución de obras complementarias en el Proyecto de Urbanización integrado en la Alternativa Técnica aprobada.

## **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 25 de febrero de 2025, 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 Y DERECHOS DEL AGENTE URBANIZADOR**

### **5.1.- 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 la actuación aquí programada y de su derecho a allegar 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.
- 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.
- Presentar, en el momento del acta de recepción final de las obras, documento final de la obra ejecutada, en el que se recojan todas las modificaciones introducidas en fase de ejecución y resto de cuestiones que considere necesarias el Servicio de seguimiento de la obra como el trazado de las instalaciones subterráneas, relación de los materiales empleados, instrucciones para su uso y mantenimiento (en su caso) y la relación de proveedores e instaladores que hayan intervenido durante el proceso de ejecución de la obra.

**c).- Contratar las obras públicas** que comprenda dicha actuación de acuerdo con los artículos 124 y 163 del 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.

El coste previsto de transformación del presente programa está por debajo del umbral que establece el artículo 163 del TRLOTUP, de ahí que no sean de aplicación las reglas propias de la legislación de contratos del sector público (conurrencia, calificación del contratista, etc.) en el presente programa y puede contratar a su libre elección un empresario constructor para la ejecución material de las obras definidas en el Programa.

Así mismo el urbanizador podrá subcontratar con terceros las prestaciones auxiliares de ejecución del presente programa de actuación, comunicando previamente a la administración actuante dicha circunstancia.

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.

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 ha realizado las gestiones necesarias para intentar alcanzar una reparcelación voluntaria así, consta presentado en el Servicio de Gestión Urbanística Proyecto de Reparcelación Voluntaria del ámbito, por lo que tratándose de una Reparcelación Voluntaria, de conformidad con el artículo 100.3 del TRLOTUP, por Resolución MS-109 de fecha 10 de diciembre de 2024, dictada por el Director General de urbanismo se procedió al sometimiento a información pública por implicar el proyecto propuesto la inmatriculación de fincas de origen o su rectificación y/o su extensión superficial, sus linderos o cualquier otra circunstancia descriptiva que conste en el Registro de la Propiedad, lo que se realizó en los mismo





términos previstos en el TRLOTUP para la reparcelación forzosa; es decir, por un plazo de un mes, mediante anuncio en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» núm. 1009 de 19 de diciembre de 2024 y notificación individual a las personas propietarias incluidas en el área reparcelable.

No obstante, en el caso de que finalmente no procediera la reparcelación voluntaria, 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 proceda, 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.

Deberá soportar así mismo el gasto previsto (70.058,78 €) para la ejecución de un tramo de la calle B señalada en el informe de la Sección de Obras de Urbanización del Servicio de Programación de fecha 13 febrero de 2025, la cual se encuentra fuera del ámbito de actuación pero que conecta con la calle Fausto Elio, considerado como recorrido necesario para el acceso a los vehículos de bomberos.

#### **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.

#### **g) Promover la edificación**

De conformidad con la normativa vigente, deberá solicitar licencia de edificación de los solares resultantes que se le adjudiquen como consecuencia del desarrollo del Programa de Actuación Integrada en el plazo máximo de dos años a contar del día siguiente a aquel en que sea suscrita el acta de recepción de las obras de urbanización.

#### **h) Cumplimiento de los plazos previstos en la cláusula octava del presente Convenio, previstos para las diversas fases de ejecución del Programa**



### **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 en que se firme el acta de recepción de obras que permita el acceso de las personas propietarias a las parcelas de su titularidad.

### **5.2.- DERECHOS DEL AGENTE URBANIZADOR**

Con respecto a los derechos del agente urbanizador, el artículo 149 del TRLOTUP establece el derecho del agente urbanizador a obtener la retribución correspondiente a la ejecución del Programa de Actuación de los propietarios adheridos al mismo

### **SEXTA.- COMPROMISOS Y DERECHOS DEL AYUNTAMIENTO**

#### **6.1.- 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.

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 aprobará a instancia del urbanizador la Cuenta de Liquidación Definitiva del Proyecto de Reparcelación siendo requisito necesario para la devolución de la garantía de promoción.

## **6.2.- DERECHOS DEL AYUNTAMIENTO**

El Ayuntamiento tiene derecho a recibir y obtener gratuitamente:

- Los suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación o que estén adscritos a la misma en virtud del planeamiento.
- Las parcelas que legalmente le correspondan
- Recibirá libre de cargas, y a través del procedimiento reparcelatorio, en ejecución de lo establecido para esta Unidad de Ejecución en el Plan Especial del Cabanyal-Canyameral, el excedente de aprovechamiento previsto en el Planeamiento.
- Asimismo recibirá a través del procedimiento reparcelatorio, en ejecución de lo establecido para esta Unidad de Ejecución en el Plan Especial del Cabanyal-Canyameral, el aprovechamiento adicional previsto mediante compensación económica.

## **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 económica sustitutiva prevista en la reparcelación, de acuerdo con la valoración calculada de conformidad con la legislación del Estado sobre valoraciones, sin reconocimiento de la facultad de participar en la actuación ni los derechos que de ella se derivan, de conformidad con el artículo 146.2 del TRLOTUP.
- En caso de adherirse al PAI ejercen la facultad de participar en la actuación 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 depurar la legalidad del PAI o de sus actos de ejecución. Ello 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 TRLS, el deber de mantener en condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato, los inmuebles de su titularidad excepto el tiempo que medie entre el acta de replanteo y el acta de recepción de las obras periodo durante el cual el urbanizador será el responsable del ámbito de la Unidad de Ejecución.

## **OCTAVA.- PLAZOS DE EJECUCIÓN DEL PROGRAMA**

### **8.1.- FASE ADMINISTRATIVA PREVIA**

#### **8.1.1.- Emplazamientos a las personas propietarias**

En el presente Programa el Urbanizador ha acreditado los acuerdos alcanzados con los propietarios, acuerdos que han quedado recogidos en la Reparcelación Voluntaria suscrita por estos.

Por tanto, en el presente Programa la totalidad de los propietarios del ámbito de gestión afectos han manifestado ya su voluntad de participar en la programación, optando por la retribución en metálico y suscribiendo el Proyecto de Reparcelación Voluntaria.

#### **8.1.2.- Proyecto de Reparcelación**

Consta presentado en el Servicio de Gestión Urbanística el Proyecto de Reparcelación Voluntaria del ámbito del PAI que fue sometida, por Resolución MS-109 de fecha 10 de diciembre de 2024, dictada por el Director General de Urbanismo a información pública por un plazo de un mes, mediante anuncio en el "Diari Oficial de la Generalitat Valenciana" número 1009 de 19 diciembre de 2024 y notificación individual a las personas propietarias incluidas en el área reparcelable.

La eficacia de la aprobación de la Reparcelación está condicionada, al pago de las indemnizaciones, constituir las garantías de conversión en solar de las personas propietarias que 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 las garantías de conversión en solar de las personas propietarias que retribuyen en especie y pago de saldos acreedores netos, si procede.
- 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.- 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 Alternativa Técnica del Programa, y los proyectos en ejecución del mismo, suspende el cómputo de los plazos.

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 la obras de urbanización de la Unidad de Ejecución podrá suscribirse a partir del momento en que la Reparcelación sea presentada ante el Registro de la Propiedad para su inscripción, y como máximo deberán iniciarse las obras dentro de los tres meses siguientes a la inscripción de la reparcelación en el Registro de la Propiedad.

El plazo del que dispone el urbanizador para finalizar la obra de urbanización a la que se refiere la cláusula cuarta de este Convenio es de 9 meses a contar desde su inicio.

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 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 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 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 de los plazos establecidos, de la que sea responsable la Administración actuante o cualquier otro órgano administrativo en la incoación, trámite o resolución de los procedimientos administrativos o registrales 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 LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN**

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

No obstante en este Programa, el agente urbanizador se compromete a permitir y facilitar al propietario de las parcelas resultantes de la Reparcelación la edificación simultánea a la urbanización, con la obligación de mantener la coordinación de seguridad y salud de ambas obras.



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

#### **NOVENA.- GARANTÍA DEFINITIVA**

Tal y como se pone de manifiesto en el exponen tercero, la AIU "Unidad de Ejecución 4 Fausto Elio de València" ha garantizado, mediante el ingreso en la Tesorería municipal de fianza por importe de 113.843,48 € (equivalente al 5% de las cargas fijas de urbanización, IVA excluido), el conjunto de obligaciones asumidas en su condición de urbanizador del PAI "UE-4 Fausto Elio".

Puesto que se está tramitando una Reparcelación Voluntaria, se ha constituido directamente, de forma previa a la firma del Convenio de programación, la garantía definitiva equivalente al 5% de las cargas de urbanización fijas del Programa de Actuación Integrada, dando así cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 158 del TRLOTUP de completar la garantía al 5% 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.

La garantía definitiva prestada por el urbanizador se ampliará en el supuesto de que se autorizara una 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 si el incumplimiento no es culpable. En caso de concurso, la incautación de las garantías 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:



<b>CARGAS DE URBANIZACIÓN FIJAS</b>	
Presupuesto de Ejecución Material	1.506.593,00 €
Presupuesto de Licitación (sin IVA)	1.792.845,67 €
Redacción de proyectos técnicos y dirección de obras	165.000,00 €
Gastos de Gestión	143.293,97 €
Beneficio Empresarial	86.518,85 €
Iberdrola	9.320,92 €
Conexión a la depuradora (EPSAR)	79.890,13 €
<b>Cargas totales fijas del Programa</b>	<b>2.276.869,54 €</b>

<b>PARÁMETROS ECONÓMICOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN CON CARGAS DE URBANIZACIÓN FIJAS</b>	
Repercusión por metro cuadrado de techo	166,91 €/m2t
Repercusión por metro cuadrado de suelo de la Unidad de Ejecución	178,68 €/m2s
Valor del metro cuadrado de techo sin urbanizar	359,21 €/m2t
Valor del metro cuadrado de techo urbanizado	526,12 €/m2t
Coefficiente de Canje	0,3172

Se hace constar que en la estimación de las cargas del Programa efectuada, no se han incluido cargas de urbanización variables puesto que el proponente considera que no existen, no obstante la cuantificación definitiva se llevará a cabo con motivo de la aprobación 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





definan 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**

En el presente Programa la totalidad de las personas propietarias del ámbito de gestión afectos por el presente Programa han optado ya por la participación en la programación, optando por la retribución en metálico y suscribiendo de forma simultánea a la formulación del presente Programa el Proyecto de Reparcelación Voluntaria.

En el presente Programa todos los propietarios de los terrenos incluidos en el ámbito a desarrollar se encuentran adheridos y resultan miembros de la AIU que ostenta la condición de agente urbanizador. Por este motivo, la modalidad de retribución prevista es la retribución en metálico y se aportará la garantía correspondiente en los términos del artículo 160 del TRLOTUP.

La retribución se hará efectiva mediante la Reparcelación Voluntaria que se tramita como parte integrante del Programa.

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. 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 artículo 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 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 1 año 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.

Por lo expuesto, siendo el plazo máximo de ejecución de las obras de urbanización de 9 meses, no será de aplicación la revisión de precios, salvo en el caso de que iniciada la obra se tuviera que suspender la ejecución por causas no imputables al urbanizador y concurrieran las circunstancias citadas en la cláusula 7.3 relativo a la suspensión.

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, sólo 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:

- a) 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 2.276.869,54 €, la penalidad diaria será a razón de 455,37 €.)
- b) 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 2.276.869,54 €, la penalidad diaria será a razón de 455,37 €.)
- c) 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 AGENTE 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 CONTRATO**

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 intervinientes 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 Valencia a 24 de marzo 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 "UE 4 FAUSTO ELIO".

Constituye el objeto del referido encargo:

El tratamiento de los datos identificativos de las personas interesadas en el desarrollo y ejecución del programa de actuación integrada "UE 4 Fausto Elio".

**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 y el lugar desde donde se prestan los servicios asociados a los mismos es València.

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 del tratamiento**

La persona encargada del 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 del tratamiento por parte de la persona responsable**

Los datos personales de las personas representantes de la encargada del tratamiento para la firma de este documento, así como los datos de contacto facilitados por ella o proporcionados con motivo de la prestación de los servicios o actividades derivadas del convenio, las trata el Ayuntamiento de València en calidad de responsable de tratamiento y los utilizará exclusivamente para el cumplimiento de las obligaciones establecidas en este convenio.

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 esté vigente el Convenio y, una vez resuelto, en la medida en que pudieran surgir responsabilidades para las partes firmantes.

De conformidad con el RGPD y la LOPDGDD, la persona interesada puede ejercitar los derechos de acceso, rectificación, supresión, limitación y oposición, así como derecho de portabilidad 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 confidencialidad**

El personal que actúa bajo las directrices de la persona encargada del tratamiento tiene el deber de guardar confidencialidad 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, así como el resto de condiciones y términos fijados en este documento, con independencia de cualquier otra regulación y protección de la información o documentación o normativa profesional que se cumplirá en sus propios términos". 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:

- a) La pseudonimización y el cifrado de datos personales.
- b) La capacidad de garantizar la confidencialidad, integridad, disponibilidad y resiliencia permanentes de los sistemas y servicios de tratamiento.
- c) La capacidad de restaurar la disponibilidad y el acceso a los datos personales de manera rápida, en caso de incidente físico o técnico.
- d) 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 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, salvo autorización expresa manifestada por escrito por la persona responsable del tratamiento ni comunicarla a otras personas que no tienen relación, excepto las cesiones legalmente establecidas y las que resultan necesarias para cumplir las finalidades del convenio. Cada uno de esos eventos se informarán previamente por quien ostente el cargo de DPD en el Ayuntamiento y se documentará en un registro específico por la encargada. El eventual informe del DPD deberá acompañarse a la autorización escrita o la misma no podrá considerarse. En la misma línea con carácter previo a la eventual comunicación o cesión se deberá documentar,



comunicar al DPD y recabar informe de este sobre la legalidad o necesidad de la misma.”

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 al responsable del tratamiento 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:

- a) 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.
- b) 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.
- c) Descripción de las posibles consecuencias de la violación de la seguridad de los datos personales.
- d) 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 caso de ser preceptivas, en la elaboración de 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, portabilidad 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 debidamente bloqueados en virtud de una disposición legal o para atender posibles responsabilidades que pudieran derivarse de su relación con el Responsable. En el caso de que se considere la conservación en los términos indicados, confirmará por escrito al Responsable junto con la devolución o la supresión, qué datos conserva, el motivo o necesidad para ello y por cuánto tiempo acorde a ese fin. Asimismo comunicará cuando efectivamente procede a su destrucción. En ningún caso la conservación incluso bloqueada se producirá por un plazo superior a 5 años.

Los datos que no se devuelvan se tienen que destruir una vez finalizadas las circunstancias que justificaron su bloqueo, 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 el 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 por duplicado en Valencia a 24 de marzo de 2025".

