

MUNICIPIOS

Ayuntamiento de Requena

2026/02834 Anuncio del Ayuntamiento de Requena sobre la aprobación del programa de actuación integrada en la unidad de ejecución única del sector SUZT-2 "Camino Batán" del Plan General y publicación del convenio de programación, presentada por la sociedad mercantil Landcompany 2020, SL.

ANUNCIO

Por acuerdo de Pleno de la Corporación Municipal de fecha 11 de septiembre de 2025, se acordó Programar la Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución única del sector SUZT-2, "Camino Batán" de Requena, en régimen de gestión por los propietarios, designando como agente urbanizador a la mercantil Landcompany 2020, SL.

Por acuerdo de Pleno de la Corporación Municipal de fecha 12 de febrero de 2026, se acordó aprobar el texto definitivo del Convenio Urbanístico a celebrar entre el M.I. Ayuntamiento de Requena y Landcompany 2020, SLU, en su calidad de agente urbanizador del Programa de actuación integrada de la unidad de ejecución del sector SUZT-2, "Camino Batán", del Plan General de Ordenación Urbana de Requena.

El PAI del sector SUZT-2 "Camino Batán" del Plan General de Requena se ha inscrito en el registro municipal de Programas de Actuación Integradas y Aisladas, Agrupaciones de Interés Urbanístico y Entidades Urbanísticas Colaboradoras con el número 2026/001 en fecha 5 de marzo de 2026.

Lo que se hace público en cumplimiento de lo que se establece en el artículo 133 del Decreto Legislativo 1/2021, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje de la Comunidad Valenciana, con la publicación del texto dispositivo íntegro del convenio de programación firmado que se transcribe a continuación:

VER ANEXO

Requena, 5 de marzo de 2026.—El alcalde, Mario Sánchez González.



PRIMERA. - OBJETO

El presente Convenio tiene como objeto regular las relaciones jurídicas y económicas que, como consecuencia del desarrollo de la Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución única del Sector SUZT-2 “Camino Batán”, van a derivarse para la mercantil “LANDCOMPANY 2020, S.L.” como agente urbanizador y para el Ayuntamiento, como administración actuante.

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 Requena en acuerdo del pleno de 11 de septiembre de 2025. 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 del presente convenio, la resolución de las dudas que ofrezca su cumplimiento, su modificación por razones de interés público, acordar su resolución y determinar los efectos de esta, así como las demás facultades y prerrogativas que específicamente le reconozca la legislación.

TERCERA. - OBRAS DE URBANIZACIÓN INCLUIDAS EN EL PROGRAMA

Las obras de urbanización a ejecutar dentro del marco del presente Programa son las incluidas en el Proyecto de Urbanización aprobado por el Ayuntamiento de Requena mediante acuerdo plenario de fecha 11 de septiembre de 2025, y cuantas modificaciones técnicas puedan resultar necesarias, previa aprobación de las mismas por la administración actuante.

CUARTA.- AGENTE URBANIZADOR

La mercantil “LANDCOMPANY 2020, S.L.” en su condición de adjudicataria del programa de actuación integrada para el desarrollo de la Unidad de Ejecución Única del Sector SUZT-2 “Camino Batán” del Plan General de Requena, y cumpliendo los requisitos del artículo 120.1.b) del TRLOTUP, asume la gestión urbanística en régimen de propietario del citado ámbito, adquiriendo la condición de Agente Urbanizador.

QUINTA. - COMPROMISOS DEL AGENTE URBANIZADOR

1. Según lo dispuesto en el artículo 118 del TRLOTUP y el Programa de Actuación Integrada aprobado, el Urbanizador llevará a cabo las siguientes funciones:

- a)** Promover, gestionar y financiar la actuación programada, a su riesgo y ventura.
- b)** Promover la redacción de los proyectos técnicos necesarios para ello.
- c)** Contratar las obras públicas que comprenda dicha actuación de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente, gestionando su ejecución en calidad de promotor de las mismas y respondiendo de su pago y demás obligaciones que legal o contractualmente haya asumido ante el contratista, sin que ello altere las obligaciones y responsabilidades que como urbanizador asume en este documento.

El urbanizador garantizará a los técnicos municipales el libre acceso a la zona de obras, y les mantendrá informados de su evolución.



- d)** Elaborar e impulsar la modificación de la reparcelación, en caso de que fuera necesario.
- e)** Soportar el coste de urbanización correspondiente a los terrenos de su propiedad.
- f)** Asumir la adquisición de los terrenos que le sean transmitidos a cambio de su actividad urbanizadora.
- g)** Promover las edificaciones sobre las parcelas o inmuebles que se le adjudiquen como consecuencia del desarrollo del programa de actuación integrada,
De conformidad con la normativa vigente, deberá solicitar licencia de edificación de los solares resultantes 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)** Cumplir con los plazos previstos para las diversas fases de ejecución del programa, conforme a lo dispuesto en el presente convenio.
- i)** Garantizar la limpieza y seguridad en el ámbito del PAI, en el periodo que media entre las firmas del acta de replanteo y el acta de recepción de las obras.

2. Al Agente Urbanizador le corresponde, como se ha indicado en sus funciones, la elaboración y promoción de los siguientes proyectos y documentos técnicos:

- 1.- El Proyecto de Urbanización y cualesquiera modificaciones técnicas que fueran necesarias para su adecuado desarrollo.
- 2.- Realizar cuantas modificaciones puedan resultar oportunas del Proyecto de Reparcelación aprobado e inscrito, si las mismas fueran necesarias, y en su caso procurar su inscripción en el Registro de la Propiedad.
- 3.- La elaboración de cuantos documentos técnicos resulten imprescindibles para la ejecución de las obras necesarias.

SEXTA. - COMPROMISOS DEL AYUNTAMIENTO COMO ADMINISTRACIÓN ACTUANTE

El Ayuntamiento de Requena actuará en su condición de administración actuante, con arreglo a lo dispuesto por el artículo 119 del TRLOTUP, habiendo elegido en primer lugar, de forma razonada, la modalidad de gestión por las personas propietarias.

En dicha condición el Ayuntamiento de Requena tiene la facultad y compromiso de tramitación y aprobación de todos los documentos técnicos que se hagan necesarios para la ejecución del Programa, con la diligencia necesaria para obtener su buen fin. Por todo ello, en especial, se compromete a ejercitar sus prerrogativas públicas para asistir al urbanizador en el cumplimiento de sus funciones para el buen fin del desarrollo del PAI, ejerciendo las funciones de autoridad que le correspondan por ser indelegables, de conformidad con las previsiones del artículo 122 del TRLOTUP.

Asimismo, finalizada la obra de urbanización procederá a su recepción tras el ofrecimiento formal del Agente Urbanizador y la comprobación por parte de los técnicos municipales, en los términos del artículo 168 del TRLOTUP. En virtud del artículo 169.1, le corresponderá la conservación de las citadas obras una vez recibidas.

Finalizadas y recibidas las obras tramitará y aprobará la cuenta de liquidación definitiva a instancias del Agente Urbanizador, y transcurrido el plazo de garantía, procederá a la devolución de la garantía de promoción.



SÉPTIMA. - DERECHOS Y DEBERES DE LAS PERSONAS PROPIETARIAS.

Las personas propietarias de suelo y titulares de derechos sobre bienes inmuebles afectados por la ordenación urbanística tienen las facultades y los deberes previstos por la legislación autonómica y por la legislación estatal en materia de suelo, urbanismo y ordenación del territorio vigentes.

En virtud del artículo 145 del TRLOTUP:

La persona propietaria tiene derecho:

- a) A que el agente urbanizador cumpla sus compromisos con diligencia empresarial.
- b) A obtener del urbanizador y de la administración, sin dilación indebida, información verídica y concreta sobre cualesquiera aspectos relativos a la ejecución del programa de actuación integrada.
- c) A participar en la actuación, en los términos del presente texto refundido, obteniendo el aprovechamiento correspondiente, en justa distribución de beneficios y cargas, o a abstenerse de participar, exigiendo la expropiación de su propiedad, en los términos establecidos en este texto refundido y en la legislación estatal en materia de suelo y expropiación forzosa.

Las personas propietarias afectadas por la actuación, si optan por adherirse al programa de actuación, tienen los deberes legales de:

- a) Ceder, equidistribuir y sufragar la urbanización, retribuyendo al agente urbanizador por su tarea.
- b) Proporcionar información sobre su propiedad, conforme al artículo 93 del texto refundido.
- c) Facilitar la ocupación de sus fincas cuando sea necesaria para ejecutar el programa de actuación.

En el presente caso, confluye la condición de propietario y de agente urbanizador en un mismo titular.

OCTAVA. - RELACIONES ENTRE EL URBANIZADOR Y LAS PERSONAS PROPIETARIAS AFECTADAS

7.1.- Cargas de urbanización.

En virtud de lo que se establece en el artículo 150.1 del TRLOTUP, son cargas de urbanización en la categoría de cargas fijas:

- a) Las obras programadas necesarias para la consecución de los objetivos legales del programa de actuación integrada.
- b) La redacción de los proyectos técnicos y la dirección de obra necesarios con el fin antes indicado.
- c) Los gastos de gestión del urbanizador, que incluyen sus gastos generales y financieros, relativos a: (i) El mantenimiento y conservación de la urbanización durante el periodo que corresponda hasta su recepción por la administración; (ii) Los gastos, aranceles, tasas y honorarios correspondientes a la tramitación de las actuaciones que ha de gestionar e impulsar; y (iii) Los controles de calidad y peritajes presupuestados en el programa de actuación integrada, a cuenta de empresas o profesionales independientes del urbanizador, para controlar la ejecución y recepción de las obras o el cumplimiento de las obligaciones y la mayor objetividad de las actuaciones.
- d) El beneficio empresarial del urbanizador, calculado como un porcentaje, de hasta el 10%, del valor de los conceptos referidos en los apartados anteriores.



Y en la categoría de cargas variables encontramos, dentro del apartado 2 del mismo artículo:

- a) El coste de indemnización a cuenta de construcciones, instalaciones, plantaciones y sembrados que, en ejecución del programa de actuación integrada se hayan de derribar, arrancar o destruir, o ceder a la administración; y las indemnizaciones por traslado o cese de actividades, resolución de arrendamientos y extinción de servidumbres prediales.
- b) Las indemnizaciones a personas propietarias por obras de urbanización que ya hayan sufragado y sean útiles a la actuación.
- c) Los gastos por realojo y retorno de ocupantes a los que estos tengan derecho conforme a la legislación vigente.
- d) En su caso, el importe del canon de urbanización devengado a favor de la administración o el reintegro que proceda a favor de otras actuaciones conforme al artículo 152 de este texto refundido.

Además, de estos costes, son cargas de la actuación que serán a cuenta de la propiedad de cada finca, sin ser imputables al programa:

- a) Los costes de descontaminación y limpieza de suelo, en los términos previstos por la legislación ambiental aplicable.
- b) Los costes de extinción de derechos reales y levantamiento de cargas incompatibles con el planeamiento, excepto las servidumbres prediales.
- c) Los costes por rescisión de cualesquiera derechos, contratos u obligaciones vinculadas a sus fincas que disminuyan su valor en venta.
- d) Los costes de servicios de mediación, peritaje o arbitraje previstos en el programa de actuación integrada devengados a instancia de un propietario individual, salvo que correspondan al urbanizador o al programa de actuación integrada.

7.2.- Importe de las cargas de urbanización.

Las cargas de urbanización, en atención a lo dispuesto en el apartado anterior y los parámetros fundamentales de la actuación son los siguientes:

Presupuesto licitación obras de urbanización	3.952.676,39 €
Coste redacción de proyectos y dirección de obra	276.687,35 €
Gastos de gestión (7%)	296.055,46 €
Beneficio del urbanizador (3%)	135.762,58 €
Total cargas de urbanización fijas	4.661.181,77 €

Dichos importes no incluyen el Impuesto sobre el Valor Añadido aplicable al tipo impositivo que resulte en el momento de su devengo.

7.3.- Retribución al agente urbanizador.

El urbanizador resulta titular de la totalidad de la superficie lucrativa del sector, asumiendo por su parte en dicha condición, el abono de las cargas correspondientes al presente programa, no existiendo terceros propietarios que deban asumir el coste de las mismas.

No obstante, lo anterior a los efectos de reflejar las magnitudes que corresponderían si fuese necesario aplicar la retribución del importe de las cargas se incorporan a continuación los datos relativos a dichos conceptos.



Retribución en terrenos.

La fórmula para obtener el coeficiente de canje para el abono de las cargas fijas de urbanización en terrenos será la siguiente:

$$R = \frac{CU}{(VS+CU)}$$

Siendo:

- a) R = coeficiente de canje.
- b) CU = Coste de urbanización de cargas fijas, igual a 73,90 €/m²s.
- c) VS₀ = Valor del suelo de origen, igual a 70,43 €/m²s.

Aplicando pues los valores obtenidos, determinaremos el coeficiente de canje:

$$R = \frac{CU}{(VS+CU)} = \frac{73,90}{(70,43+73,90)} = \frac{73,90}{144,33} = 0,5120$$

Retribución en metálico.

El pago se materializará mediante el ingreso del importe correspondiente en el patrimonio del agente urbanizador, según la cuenta de liquidación, en su caso.

El abono de las cargas de urbanización fijas en esta modalidad se corresponde con los valores siguientes:

	Valor sobre suelo	Valor sobre techo
Cargas de urbanización fijas	73,90 €/m ² s	191,00 €/m ² t

En cuanto a la existencia de cargas que se identifiquen con la categoría de variables según la legislación urbanística, se prevén las siguientes:

Seguimiento arqueológico	16.910,56 €
Canon de saneamiento y depuración	66.086,70 €
Total cargas de urbanización variables	82.997,26 €

En caso en que fuera necesario por la aparición de terceros afectados, se tendrían en cuenta las siguientes cuestiones:

- (i) Para el cobro de los pagos se girarán las cuotas de urbanización previa autorización administrativa, incluyéndose en el requerimiento para tal fin, los plazos y garantías legales para los actos de recaudación tributaria en periodo voluntario.
- (ii) La falta de pago en periodo voluntario determinará su cobro en vía ejecutiva, acordándose de dicha forma ante la solicitud del agente urbanizador, por la administración actuante.
- (iii) 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.

7.4.- Retasación de cargas

Procederá la retasación de cargas, en cumplimiento del artículo 153 del TRLOTUP "por causas imprevisibles y no imputables al agente urbanizador, como son la fuerza mayor y los cambios por variación sobrevenida en la reglamentación técnica aplicable".



En cualquier caso, dicha retasación no podrá implicar aumento del importe total correspondiente al beneficio del urbanizador.

Procederá su declaración, que podrá iniciarse de oficio o a instancia del propio urbanizador, mediante su tramitación que conllevará audiencia de las personas afectadas por plazo de un mes. La aprobación se deberá resolver por la administración actuante, en el plazo máximo de tres meses desde su inicio.

En lo que se refiere al importe a repercutir tendrá un límite en el 20% de las cargas fijas totales aprobadas y previstas en el presente convenio; si bien superado dicho límite el Agente Urbanizador tendrá la facultad de renunciar a su condición o bien renunciar a percibir dicho exceso.

Las personas propietarias que retribuyan en suelo, después de haberlo aportado, pagarán la retasación de cargas en metálico, salvo acuerdo con el urbanizador para su pago en suelo.

Los incrementos de cargas derivados de las mejoras y cambios de proyectos ordenados unilateralmente por la administración en interés público, tras la aprobación del programa de actuación integrada, serán de cargo de la administración ordenante. Los incrementos de coste imputables a un tercero, como compañías suministradoras, solo justifican la retasación si el urbanizador, con la diligencia empresarial que le es exigible, ni los puede evitar, ni los puede presupuestar con mayor certeza en el programa de actuación integrada, a falta de referencias objetivas, públicas y tasadas.

La revisión de precios se aplicará en los términos regulados en la legislación de contratos del sector público vigente y aplicable en el momento de la firma del presente convenio.

NOVENA. - GARANTÍAS

El Agente Urbanizador asegurará sus compromisos con una garantía definitiva del cinco por cien (5%) del valor de las cargas de urbanización fijas previstas en el programa de actuación integrada, IVA excluido. Esta fianza responde de sus obligaciones generales ante la administración.

Esta garantía se constituirá antes del inicio de la obra de urbanización, y podrá adoptar cualesquiera de las formas previstas a estos efectos en el artículo 157.1 del TRLOTUP.

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, en caso de ser necesaria su tramitación y no exista ningún procedimiento judicial o administrativo pendiente, que impida la finalización del Programa.

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. - PLAZOS DE EJECUCIÓN DEL PAI

Se establece el siguiente cronograma de los trabajos a desarrollar, sin computar los plazos de tramitación de los documentos, que interrumpirán el cómputo de los mismos:



1. Presentación de la documentación técnica corregida conforme a los informes municipales que se emitan a los presentes efectos: 2 meses a partir del correspondiente requerimiento, en su caso.
2. Firma del convenio urbanístico: 6 meses, desde la notificación de la aprobación y adjudicación del Programa.
3. Presentación ante el Registro de la Propiedad, en su caso, del documento de modificación del proyecto de reparcelación: 2 meses desde el momento en el que se proceda al abono de los saldos acreedores, si resultaran procedentes; o de la obtención de la correspondiente certificación administrativa.
4. Suscripción del acta de replanteo para el inicio de los trabajos, en el plazo de 1 mes desde que se haya obtenido la disponibilidad de los terrenos o adjudicación de Empresario Constructor tras licitación pública de las obras.
5. Ejecución de la obra urbanizadora de la actuación que se propone desarrollar: 12 meses a contar desde la suscripción del acta de replanteo.
6. 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 3 meses desde su ofrecimiento formal.
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.
7. Presentación de la Cuenta de Liquidación Definitiva por el urbanizador: 2 meses, desde la finalización y recepción municipal de la obra de urbanización.

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 Agente Urbanizador, sea temporalmente imposible la iniciación, prosecución o conclusión de las actuaciones programadas. Se entienden expresamente comprendidas entre las causas antes mencionadas las resoluciones administrativas o judiciales que ordenen la paralización de las obras o la suspensión de actuaciones administrativas; las catástrofes naturales, las huelgas laborales que afecten al sector de la construcción en la provincia de Valencia, las inundaciones y otras circunstancias análogas.

Asimismo, será causa de suspensión del cómputo 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.

El Agente Urbanizador, previa petición razonada, podrá solicitar al Ayuntamiento la prórroga de los plazos anteriores, debiendo presentar la solicitud con antelación al vencimiento del plazo cuya prórroga se pretenda.

UNDÉCIMA. – EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

En virtud de lo que se dispone en el artículo 163.2 del TRLOTUP, "Cuando el presupuesto del programa de actuación aprobado sea igual o superior a 4.845.000 euros, o la cuantía que la legislación de contratos del sector público establezca respecto de los contratos de obras



públicas o de concesión de obra pública sujetos a regulación armonizada ...”, será necesario la selección de una empresa constructora en pública licitación y convocando mediante procedimiento de contratación acorde con la legislación de contratos del sector público y siguiendo las reglas establecidas en el citado precepto.

En el presente supuesto, habida cuenta de que no se supera el límite establecido del presupuesto del programa, el agente urbanizador no vendrá obligado a seleccionar la empresa constructora siguiendo el procedimiento de pública licitación previsto en la legislación de contratos del sector público.

No obstante, será exigible la clasificación de las empresas contratadas o la acreditación de su solvencia económica y financiera, y de solvencia técnica o profesional, en los términos y supuestos previstos en el artículo 77 y siguientes de la Ley 9/2017 de 8 de noviembre de Contratos del Sector Público.

DUODÉCIMA. - MODIFICACIONES DEL PROGRAMA POR DECISIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN

Los programas de actuación integrada sólo podrán ser modificados por razones de interés público.

En todo caso cuando se justifique suficientemente la concurrencia de alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Inadecuación de la prestación contratada para satisfacer los objetivos de la programación, debido a errores u omisiones padecidos en la redacción de los documentos técnicos, ocasionados por una deficiente o insuficiente información facilitada por las administraciones públicas o empresas de servicios.
- b) Inadecuación del programa de actuación integrada por causas objetivas que determinen su falta de idoneidad, consistentes en circunstancias de tipo geológico, hídrico, arqueológico, medioambiental o similares, puestas de manifiesto con posterioridad a la adjudicación del programa de actuación y que no fuesen previsibles con anterioridad aplicando toda la diligencia requerida de acuerdo con una buena práctica profesional en la elaboración del proyecto de urbanización.
- c) Fuerza mayor o caso fortuito, que hiciesen imposible la ejecución del programa de actuación en los términos inicialmente definidos.
- d) Necesidad de ajustar la prestación a especificaciones técnicas, medioambientales, urbanísticas, de seguridad o de accesibilidad aprobadas con posterioridad a la adjudicación del programa de actuación integrada.
- e) Cambio de planeamiento o suspensión de licencias por causa justificada de interés público.
- f) Conveniencia de la división en fases de la obra de urbanización para facilitar la recepción y entrada en servicio anticipada de una parte de las mismas.

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 4.661.181,77 € la penalidad diaria será a razón de 932,24 €).

En todo caso, la cuantía acumulada por la imposición de penalidades no podrá superar el 10% de los costes de urbanización previstos en el programa, IVA excluido.

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 4.661.181,77 € la penalidad diaria será a razón de 932,24 €).

La cuantía acumulada por la imposición de estas penalidades, al igual que lo previsto en el apartado anterior, no podrá superar el 10% de los costes de urbanización establecidos en el programa, IVA excluido.

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. - CUENTA DE LIQUIDACIÓN DEFINITIVA

Recibidas las obras de urbanización del programa de actuación integrada y transcurrido el plazo de garantía, el Ayuntamiento tramitará y aprobará la cuenta de liquidación definitiva a instancia del urbanizador.



La cuenta de liquidación definitiva y los cambios o suplementos en la liquidación provisional requieren audiencia de las partes afectadas antes de su aprobación administrativa.

DECIMOQUINTA.- FINALIZACIÓN DEL PROGRAMA

15.1.- Finalización normal del Programa

El programa de actuación integrada concluye con la recepción o puesta en servicio de las obras de urbanización (artículo 167 del TRLOTUP), y con la presentación y aprobación de la cuenta de liquidación definitiva.

15.2.- Recepción de la obra de urbanización

Las obras de urbanización públicas serán recibidas por acto expreso de la administración en el plazo de tres meses desde su ofrecimiento formal. No obstante, transcurridos tres meses desde el ofrecimiento sin que medie resolución expresa de la administración, las obras se entenderán recibidas.

También se entenderán recibidas desde que queden abiertas al uso público. Desde la recepción expresa o desde que queden abiertas al uso público, quedarán en periodo de garantía durante doce meses, en los que el urbanizador responderá de los defectos constructivos que se manifiesten.

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

15.3.- Conservación de la urbanización

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

15.4.- Cancelación de garantías

En todo caso, la garantía definitiva será devuelta una vez recepcionadas las obras de urbanización correspondientes por parte del Ayuntamiento y transcurrido el periodo de garantía, según los plazos que se indican en el artículo 168 del TRLOTUP.

15.5.- 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 y en la legislación sobre contratos del sector público.

DECIMOSEXTA. - 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.



Siendo este un supuesto de gestión por persona propietaria, 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.

DECIMOSÉPTIMA.- RÉGIMEN JURÍDICO Y JURISDICCIÓN COMPETENTE

El presente convenio urbanístico se atenderá a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje y demás normativa de derecho público y privado que, en su caso, resulte de aplicación. Todo conflicto o litigio resultante de la ejecución, validez, existencia, alcance, contenido, suspensión, resolución o interpretación de este convenio urbanístico, se someterá a los juzgados y tribunales de Requena, con renuncia expresa a su propio fuero, si otro les correspondiere.

Ambas partes suscriben el presente convenio, obligándose a su cumplimiento, siendo redactado en duplicado ejemplar en el lugar y fecha del encabezamiento.

