



Excmo. Ayuntamiento  
de  
Toledo

REGISTRO AYUNTAMIENTO DE TOLEDO

Número: 23682 / 2024

22/5/2024 10:53

Entradas de la Sede

## CONVENIO URBANÍSTICO PARA LA MODIFICACIÓN Y EJECUCIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA "MONTECIGARRALES" DE TOLEDO.

En Toledo, a 21 de mayo de 2024

### REUNIDOS

De una parte el Ilmo. Sr. **D. CARLOS VELAZQUEZ ROMO**, Alcalde del Excmo. Ayuntamiento de Toledo, en cuyo nombre y representación interviene, como Administración actuante, asistido a efectos de fe pública del Secretario General de Gobierno de la Corporación **D. \_\_\_\_\_**.

De otra parte, **D. CARLOS CALCERRADA LARA**, mayor de edad, con DNI 50.455.179 X en nombre y representación de la compañía mercantil INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA, S.A., con domicilio a efectos de notificaciones en Toledo, Calle Reino Unido, número 6, Local 7, actuando en virtud de poder general otorgado a su favor mediante escritura pública de fecha 24 de julio de 2019, ante el notario de Toledo D. Jorge Hernández Santonja, bajo el número 2261 de su protocolo, debidamente inscrito en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 21887, folio 105, inscripción 99 con hoja M-142452, y cuyas demás circunstancias obran en dependencias de este Excmo. Ayuntamiento.

Las partes, en el respectivo carácter con el que intervienen, se reconocen capacidad legal en derecho necesaria para este acto y representación suficientes para el presente otorgamiento y a tal fin, y como antecedente de este convenio

## EXPONEN

**I.-** Que previa su tramitación legal, el Excmo. Ayuntamiento de Toledo, en sesión plenaria de fecha 18 de octubre de 2021 acordó aprobar el Programa de Actuación Urbanizadora "Montecigarrales" de Toledo, para el desarrollo de las parcelas REP3, EP2, R2E y R2F de la Unidad Urbanística 29 del P.G.O.U.T.1986, y ello conforme la única alternativa técnica planteada por la mercantil INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA S.A., la cual comprendía Plan Especial de Reforma Interior de Mejora y Anteproyecto de Urbanización.

**II.-** En la misma resolución plenaria, se acordó optar por la gestión indirecta de la ejecución del P.A.U. y adjudicar la misma a INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA S.A. como agente urbanizador de acuerdo a la proposición jurídico-económica y propuesta de convenio urbanístico presentadas por dicha mercantil.

**III.-** Consta suscrito el convenio urbanístico fechado el 27 de diciembre de 2021, si bien, siendo la última fecha de firma del mismo la de 10 de enero de 2022, así como haberse procedido al depósito de la garantía del programa en cuantía de 277.700,00.-€, la cual fue aceptada por la Sra. Tesorera del Ayuntamiento mediante resolución de 10 de enero de 2022, e inscrita la aceptación de la hipoteca unilateral en que consiste la garantía mediante anotación al margen de la hipoteca así constituida de fecha 27 de enero de 2022, del Registro de la Propiedad nº 1 de Toledo. Consta igualmente inscrito el citado PAU en el Registro Administrativo de Programas de Actuación Urbanizadora y de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento en Toledo mediante resolución de 20 de abril de 2022, Sección 1ª "Programa de Actuación Urbanizadora", libro 1, folio 7, asiento nº 1 y, habiéndose producido la publicación de su aprobación definitiva en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha de 11 de mayo de 2022 y su normativa urbanística en el BOP de 3 de noviembre de 2021.

**IV.-** Que derivado de las condiciones impuestas en el informe de la Dirección General de Medio Natural y Biodiversidad evacuado en el marco del procedimiento de evaluación ambiental simplificado PRO-SC-23-1048-EFS/MGR seguido ante la Dirección General de Calidad Ambiental de la Consejería de Desarrollo Sostenible, por el agente urbanizador Inmobiliaria de Vistahermosa, S.A., se instó al amparo del artículo 125 bis TRLOTAU la

modificación del Programa de Actuación Urbanizadora, para así adaptarlo a las consideraciones establecidas por dicho informe, y posibilitar así su desarrollo y ejecución que, de otro modo, devendría imposible atendido el alcance y consecuencias de las condiciones y conclusiones del citado informe.

**V.-** Que, tras los trámites de rigor, se procedió por el Excmo. Ayuntamiento de Toledo a la aprobación de la modificación del Programa de Actuación Urbanizadora "Montecigarrales" de Toledo, mediante acuerdo \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_, para el desarrollo de las parcelas REP3, EP2, R2E y R2F de la Unidad Urbanística 29 del P.G.O.U.T.1986, y ello conforme la alternativa técnica modificada de la mercantil INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA S.A., la cual comprendía Plan Especial de Reforma Interior de Mejora y Anteproyecto de Urbanización con las modificaciones pertinentes, así como en los textos de la propuesta de convenio urbanístico y la proposición jurídico-económica.

**VI.-** Que el artículo 122.8 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (en adelante, TRLOTAU), dispone que *La adjudicación de la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora se formalizará mediante convenio urbanístico a suscribir, de una parte, por el urbanizador y, de otro, tanto por la Administración actuante como, en su caso, por aquellas otras que hubieran asumido compromisos en dicha ejecución. En él se harán constar las condiciones, los compromisos y los plazos para la ejecución del Programa, las garantías que el urbanizador presta para asegurar su cumplimiento y las penalizaciones a que se somete por incumplimiento.* En el mismo sentido, el artículo 125 ter apartado 2 del TRLOTAU refiere que *"Las modificaciones del Programa de Actuación Urbanizadora deberán formalizarse en documento administrativo y serán, en su caso, objeto de traslado a los instrumentos urbanísticos de ejecución correspondientes. Dicho documento constituirá título suficiente para acceder a cualquier registro público"*

**VII.-** Que el Excmo. Ayuntamiento de Toledo y la mercantil INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA S.A., en virtud de los antecedentes que se han referido, proceden a la firma

del presente Convenio Urbanístico, que modifica y sustituye al ya firmado, que se registrá por las siguientes

## CLÁUSULAS

**PRIMERA. OBJETO.-** Es objeto del presente Convenio la actuación urbanizadora a realizar en los terrenos situados en las parcelas REP3, EP2, R2E y R2F de la Unidad Urbanística 29 del P.G.O.U.T.1986, según las previsiones del P.A.U. y las contenidas en el presente convenio urbanístico, según fue aprobado por acuerdo de Pleno de 18 de octubre de 2021 y sus modificaciones aprobadas mediante acuerdo \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_.

Se contienen en este documento las previsiones concertadas entre las partes que lo suscriben, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 122.8 y 125.2 ter del TRLOTAU, y en orden a la plena disposición de los terrenos de la unidad de actuación necesarios para la actuación urbanizadora a todos los efectos jurídicos, económicos y urbanísticos, así como para el desarrollo y ejecución del PAU, en cuanto a la formulación de los proyectos previstos en la legislación urbanística aplicable, la realización de las operaciones jurídicas y económicas complementarias, la ejecución de todas las obras de urbanización necesarias, todo ello en los términos que, de acuerdo a la legislación urbanística y al PAU modificado aprobado corresponde legalmente realizar al agente urbanizador y sufragar a los propietarios del suelo, coincidentes en este caso ambas cualidades en INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA, S.A..

**SEGUNDA. ÁMBITO DEL PAU Y PROPIEDADES EXISTENTES.-** La Actuación Urbanizadora está situada y tiene la configuración y límites que se señalan en la documentación gráfica del PAU. La mercantil INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA S.A. es propietaria del 100% de las parcelas REP3, EP2, R2E y R2F.

**TERCERA. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO APLICABLE.-** Por ser de público y notorio conocimiento, ambas partes se remiten a la documentación del P.A.U. y del propio acuerdo de aprobación y modificación del mismo a los efectos de tener por puestas

las determinaciones urbanísticas de aplicación a los terrenos situados en las parcelas REP3, EP2, R2E y R2F de la Unidad Urbanística 29 del P.G.O.U.T.1986.

**CUARTA. POTESTADES DEL AYUNTAMIENTO DE TOLEDO.-** El desarrollo y ejecución del P.A.U. se llevará a cabo bajo la superior dirección y control del Excmo. Ayuntamiento de Toledo, en el marco de las facultades y obligaciones que le otorga e impone la legislación urbanística y la demás legislación administrativa aplicable, con especial mención a la relativa a contratos del sector público. En su virtud, la Administración municipal debe velar por el normal desarrollo y edificación en la actuación urbanizadora que se encomienda a la mercantil INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA S.A. como agente urbanizador, por las garantías necesarias a los derechos de los propietarios y titulares de cargas, arrendamientos y derechos reales, por el cumplimiento de los plazos de presentación de proyectos, la corrección formal y de contenido de éstos, su trámite y aprobación, por la ejecución material de la obra y por la presentación de las garantías legalmente establecidas.

Todo ello en el marco del respeto a los compromisos derivados de la Ley, del presente convenio, y los principios que rigen la actividad administrativa.

**QUINTA. DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL AGENTE URBANIZADOR.-** Como adjudicataria de la ejecución del P.A.U., corresponde a la mercantil INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA S.A. asumir cuantas facultades, derechos y obligaciones se relacionan con la posición del agente urbanizador en la legislación urbanística vigente, en virtud de lo cual deberá formular proyectos de operaciones técnicas, jurídicas, económicas y materiales propias de la actuación, incluidas todas las obras de urbanización e implantación de servicios, la prestación de garantías legalmente previstas y todas las indemnizaciones necesarias a los fines de la ejecución del P.A.U. Ostentará la cualidad jurídica de beneficiario de las expropiaciones de bienes y derechos que sean precisas a los fines de la actuación y al buen fin del proyecto de reparcelación.

## **SEXTA. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y DE REPARCELACIÓN.-**

### **6.1 DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN**

Conforme las bases aprobadas, el Urbanizador se compromete a presentar en el Ayuntamiento la documentación técnica que en su caso modifique o mejore el Plan Especial

y/o anteproyecto de urbanización presentado, con la referencias marcadas por el Ayuntamiento, que forma la alternativa técnica del P.AU. en el plazo máximo de 2 meses desde la fecha de la firma del convenio urbanístico. El proyecto que lo complete o sus modificaciones serán redactados a su costa, ajustándolo a la vigente normativa.

#### DE LA SELECCIÓN DE CONTRATISTA EJECUTOR DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

Conforme la Base general duodécima del documento de bases aprobadas, en caso de que el agente urbanizador adjudicatario contratara la ejecución material de las obras de urbanización correspondientes al ámbito de actuación, el Urbanizador se compromete a iniciar el procedimiento de selección del contratista ejecutor de las obras de urbanización, correspondiente a la Fase I, en el plazo de dos meses desde que conste la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, la inscripción del Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad y la aprobación definitiva del Pliego de Condiciones establecido al efecto, conforme el art. 104 RAELOTAU.

Sin embargo, y al ostentar el urbanizador la propiedad de los terrenos afectados por el ámbito de actuación, cumpliendo los requisitos de solvencia técnica y financiera reseñados en las Bases y la Ley, y manifestando su expresa voluntad de ejecutar materialmente las obras de urbanización, tal obligación se entiende implícita entre las obligaciones a asumir por el Agente Urbanizador en su condición de persona adjudicataria, tal y como dispone el art.104.2 RAELOTAU siendo innecesario el proceso de selección de contratista, cumpliendo para la obtención de este beneficio el requisito de haber presentado la Alternativa Técnica propia.

#### 6.2 DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN

6.2.1 Una vez suscrito por el Ayuntamiento y el urbanizador el convenio urbanístico, se procederá a solicitar del Registro de la Propiedad una anotación marginal en cada una de las fincas afectadas, relativa a que dichas fincas se encuentran sometidas a un proceso de reparcelación. Transcurrido un mes desde la notificación a los propietarios de la aprobación definitiva del PAU atendiendo a lo preceptuado en el artículo 119.1 TRLOTAU y 100.2.a) RAELOTAU, sin que los propietarios afectados hayan llegado a un acuerdo de reparcelación voluntaria, o bien porque hayan ejercitado su facultad de abonar sus gastos de urbanización en metálico en la forma establecida en el artículo 119.4.b) TRLOTAU, el Ayuntamiento

decretará la reparcelación forzosa de la unidad de actuación, estableciéndose el pago en terrenos obligatorio de las cuotas de urbanización contenida en esta plica.

En cualquier caso, al ser el urbanizador propietario de la totalidad de los terrenos que conforman el ámbito de actuación, presentará, en el Ayuntamiento de Toledo, el proyecto de reparcelación de la unidad de actuación antes de transcurridos tres meses desde la firma del convenio ya se trate de reparcelación voluntaria o forzosa, y en este último caso, de acuerdo con las directrices que marque el Ayuntamiento.

En el proyecto de Reparcelación que desarrolle la unidad se detallarán las parcelas resultantes correspondientes con la cesión a favor del Ayuntamiento de la superficie correspondiente a viales y zonas verdes, así como la parcela dotacional y de infraestructuras y servicios que igualmente se ceden al Ayuntamiento. Al tratarse de un suelo urbano consolidado no existe obligación legal de cesión de suelo dotacional ni porcentaje alguno de aprovechamiento lucrativo a favor del Ayuntamiento.

El Urbanizador efectuará a su cargo las compensaciones económicas que resulten de las posibles expropiaciones e indemnizaciones como consecuencia de la urbanización de la unidad de actuación y de los sistemas generales asignados a cargo de la misma, incluyendo dichas compensaciones como gastos de urbanización, si bien, al tratarse de un suelo urbano consolidado, no se hayan sistemas generales que sean necesarios para el desarrollo del ámbito.

6.2.2 La redacción del Proyecto de Reparcelación se ajustará a lo determinado en los artículos 92, 93 y 95 del TRLOTAU y artículos 32 a 70 del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del TRLOTAU, e incluirá una Cuenta de Liquidación Provisional de Gastos, cuya evaluación coincidirá con la proposición jurídico-económica incluida en el P.A.U. aprobado por el Ayuntamiento y el Proyecto de Urbanización del ámbito. Este podrá aprobar una modificación de la previsión inicial de gastos de urbanización en los casos regulados en los arts 115 y 119 del TRLOTAU. El Ayuntamiento podrá también aprobar la modificación de los gastos derivados de las indemnizaciones cuyo resultado final se realizará en función de la documentación que aporten los propietarios, dado que la tasación definitiva de todas aquellas plantaciones, obra

y edificaciones, se efectuaran en el proyecto de reparcelación con carácter definitivo tal y como preceptúa el artículo 44 del Reglamento de Ejecución del TRLOTAU (Decreto 29/2011 de 19 de abril).

6.2.3 La tramitación del Proyecto de Reparcelación se producirá de acuerdo con lo establecido en el Artículo 92.5.c. del TRLOTAU, y del 53 a 57 del Reglamento de Ejecución del TRLOTAU (Decreto 29/2011 de 19 de abril) o del artículo 58 del citado Reglamento para el supuesto de reparcelación voluntaria.

A elección del urbanizador, se podrá conjugar la tramitación conjunta con la memoria y cuenta detallada de las cuotas de urbanización conforme habilita el art. 110.1.c) RAELOTAU.

De conformidad con el artículo 19.4 del Real Decreto 1093/1993, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, en el proyecto podrá establecerse que la afección de cargas de urbanísticas de las parcelas no surta efectos respecto de acreedores hipotecarios posteriores cuando la hipoteca tuviera por finalidad asegurar créditos concedidos para financiar la realización de obras de urbanización o de edificación.

### **SÉPTIMA. EJECUCIÓN Y RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.-**

7.1.- Las obras de urbanización comenzarán como máximo en el plazo de un mes desde la Contratación de las Obras de Urbanización, en caso de que no las realice directamente el urbanizador, en los términos establecidos en el artículo 104 del RAELOTAU (Base general duodécima). El inicio, de las obras se acreditará mediante Acta de Replanteo suscrita por el Urbanizador, la Dirección Facultativa como representante de la Contrata y, por parte de la Administración, al menos por un Técnico Municipal, con la forma y el contenido establecido en el Artículo 105 del RAELOTAU.

Las obras de urbanización se ejecutarán en una única fase conforme con la documentación técnica presentada y para formar parte del presente convenio.

En cualquier caso el inicio de las obras de urbanización no acontecerá hasta la inscripción del PAU en el Registro de PAU de la Consejería de Fomento.

7.2 - El plazo máximo de ejecución de las obras será de **cuarenta y ocho (48) meses** desde el inicio de las mismas, acreditada mediante el levantamiento del acta de comprobación de replanteo de las mismas, salvo causa de fuerza mayor que impida su desarrollo y que deberá justificarse debidamente al Ayuntamiento. Las obras serán realizadas a costa del Urbanizador de acuerdo con el Proyecto de Urbanización aprobado por el Ayuntamiento.

Sin perjuicio de lo anterior, el plazo de urbanización previsto, podrá ser ampliado por causas excepcionales, previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo (art. 75.b) del RAELOTAU), así como podrá ser objeto de suspensión conforme habilita la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 8/2014, de 20 de noviembre, suspendiéndose cómputo de los plazos del programa en ambos casos desde la fecha de entrada de la solicitud en el Ayuntamiento, hasta la notificación de la resolución denegatoria o vencimiento del plazo de suspensión o prórroga concedido.

7.3.- La recepción de las obras de urbanización corresponde siempre al municipio, de oficio, o a instancia del urbanizador, como agente encargado de la ejecución, mantenimiento y entrega de dichas obras (art. 38 Reglamento de Ejecución del TRLOTAU). Para ello el urbanizador notificará a la administración el fin de las obras con al menos 45 días de antelación, y una vez finalizadas, adjuntará el Certificado Final de Terminación de las mismas emitido por la dirección facultativa. La recepción de las obras, se adaptará a lo preceptuado en el artículo 136 TRLOTAU y 181 a 185 del Reglamento de la Actividad de Ejecución Urbanística del TRLOTAU (Decreto 29/2011, de 19 de abril), pasando la obra recibida a titularidad municipal.

7.4.- La Administración dispondrá de un plazo máximo de tres meses para resolver sobre la recepción de las obras, aunque será prorrogable por la mitad de ese tiempo por razones justificadas en las necesarias comprobaciones del estado de las obras y las instalaciones. El silencio de la administración una vez transcurrido dicho plazo autorizará para entender producida la recepción.

Desde la fecha de recepción de las obras de urbanización el Urbanizador dispondrá de un plazo de un mes para formalizar la cuenta de liquidación de la reparcelación.

7.5.- Cuando se hayan observado deficiencias, deberá levantarse un acta determinando cuáles son éstas y dando un plazo de tiempo de hasta 6 meses para su subsanación. Mientras no se tenga por producida esta última, de lo cual se levantará acta, la recepción definitiva no producirá los efectos que le son propios.

7.6- No obstante lo anterior, se podrá realizar una recepción parcial de la urbanización por fases siempre que ésta pueda funcionalmente destinarse al uso que tuviera previsto con independencia y sin perjuicio de la parte que quedara sin recibir, según preceptúa el artículo 181.6 del Decreto 29/2011, RAELOTAU. Para ello el urbanizador notificará a la administración el fin de las obras de cada fase, adjuntando el Acta de Terminación de las mismas. La recepción de las obras, se adaptará a las fases de ejecución establecidas por el urbanizador y aprobados por el Ayuntamiento conjuntamente con el proyecto de urbanización, de forma que cada fase se recepcione de forma independiente, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 168.1 TRLOTAU y 181.6 RAELOTAU, pasando la obra recibida a titularidad municipal.

Una vez recepcionadas las obras de cada una de las fases en que se divide la ejecución de la urbanización, según el art. 118.3, 131.1.b) TRLOTAU y concordantes, los propietarios de las parcelas de la fase cuya urbanización se encuentre recepcionada, podrán solicitar licencia de obras para edificar y subsiguiente de primera utilización finalizada la edificación que se trate, no pudiendo negar ni condicionar las mismas el Ayuntamiento a la efectiva finalización de las obras de urbanización del alguna de las fases restantes o del total del ámbito del PAU.

No obstante, en caso de ejecución simultánea de obras de edificación, se podrá proceder a la recepción de las zonas y elementos de la urbanización de cada fase que se determinen y delimiten en el Proyecto de Urbanización que se apruebe.

7.7.- Se posibilitará con las debidas garantías legales, la ejecución simultánea de obras de urbanización y edificación, si bien, en este caso, la concesión de la licencia de primera ocupación quedará condicionada a que se haya finalizado las obras de las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos tales como red de abastecimiento de agua, saneamiento, depuración, energía eléctrica, alumbrado público, acceso rodado y pavimentación de aceras y calzada, hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento, según se determine y delimite en el Proyecto de Urbanización que se apruebe.

### **OCTAVA. PLAZOS**

Todos los plazos que se ha ido reseñando en los apartados anteriores se entienden como máximos, pudiendo realizarlos en un tiempo más breve si es posible.

Para la ejecución de la urbanización, se prevé su realización en una única fase siendo el plazo comprometido de cuarenta y ocho meses desde el inicio de las obras de urbanización.

El plazo citado se entenderán interrumpido por los tiempos de espera en los que la urbanizadora esté pendiente de la toma de alguna decisión por parte de la Administración Pública o de entidades cualesquiera, como las compañías suministradoras de agua, luz, gas o teléfono o por la falta de documentación de terceros que deba ser suministrada por el Ayuntamiento al Agente urbanizador.

Como se ha indicado, el plazo de urbanización previsto, podrá ser ampliado por causas excepcionales, previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo (art. 75.b) del RAELOTAU), así como podrá ser objeto de suspensión conforme habilita la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 8/2014, de 20 de noviembre, suspendiéndose cómputo de los plazos del programa en ambos casos desde la fecha de entrada de la solicitud en el Ayuntamiento, hasta la notificación de la resolución denegatoria o vencimiento del plazo de suspensión o prórroga concedido.

## **NOVENA. COSTES DE LA URBANIZACIÓN.-**

9.1.- Una vez aprobado el Proyecto de Reparcelación, las parcelas sujetas a pagos de cuotas de urbanización, se afectarán a dichos pagos, como carga real que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria, por el importe cautelar provisto en la cuenta de liquidación provisional de gastos.

9.2.- Dado que el Urbanizador es a su vez propietario de la totalidad del ámbito no se procede a regular el pago anticipado de las inversiones.

9.3 - Las cuotas de urbanización y la forma de liquidación de las mismas serán aprobadas por la administración actuante, sobre la base de una memoria y cuenta detallada y justificada previa audiencia de las personas interesadas. El procedimiento de aprobación de la memoria y cuenta detallada se podrá subsumir a elección del urbanizador en el de tramitación del proyecto de reparcelación conforme habilita el art. 110.1.c) RAELOTAU

9.4. El importe final de las cuotas de urbanización se corresponde con la previsión inicial de gastos prevista en la propuesta jurídico-económica y el presupuesto de ejecución material del Proyecto de Urbanización del ámbito, o en su caso, con la modificación de la misma aprobada por la administración actuante. (Art 115.4 y 119.1.c. TRLOTAU).

Según la previsión inicial de la propuesta jurídico-económica y el anteproyecto de Urbanización, los costes de urbanización del presente PAU son los siguientes:

<b>RESUMEN DE GASTOS</b>	<b>EUROS</b>
1. OBRAS DE URBANIZACION (PEC)	1.542.112,43 €
2. HONORARIOS TECNICOS	100.000,00 €
3. INDEMNIZACIONES	0,00 €
4. GASTOS DE CONSERVACION	25.917,86 €
5. GASTOS DE PROMOCION Y GESTION	51.835,71 €
<b>TOTAL GASTOS PAU</b>	<b>1.719.866,00 €</b>
BENEFICIO DEL URBANIZADOR (permaneciendo como <i>propietario único</i> )	0,00

TOTAL GASTOS DE URBANIZACION	1.719.866,00 €
I.V.A. 21%	361.171,86 €
<b>COSTE TOTAL DE URBANIZACIÓN IVA INCLUIDO</b>	<b>2.081.037,86 €</b>

Solo en el caso de que, por cualquier causa, durante la ejecución de las obras de urbanización se adquiriese la titularidad de terrenos objeto del ámbito por personas físicas o jurídicas ajenas a Inmobiliaria de Vistahermosa, S.A., se procedería a incluir en los costes de urbanización un porcentaje del 8% sobre el total de los costes del PAU, impuestos excluidos, mediante la oportuna retasación de costes según el art. 115 TRLOTAU y concordante del RAELOTAU

9.5.- El Ayuntamiento aprobará o en su caso modificará la certificación, en el plazo de veinte días desde su entrada en el registro municipal, y la presentará al cobro antes del día uno del mes siguiente a su presentación

9.6- El impago de las cuotas de urbanización dará lugar a su recaudación mediante apremio sobre la finca correspondiente por el Ayuntamiento y en beneficio del urbanizador. La demora en el pago devengará el interés legal del dinero a favor del urbanizador. Incurrirán en mora las cuotas de urbanización impagadas al mes de la notificación de la resolución que autorice su cobro inmediato.

En caso de no sufrir modificaciones la propiedad de los terrenos, el impago de las cuotas de urbanización se tratará igualmente conforme a las causas de incumplimiento del urbanizador establecidas en la normativa de aplicación, las bases aprobadas y el convenio urbanístico suscrito, derivando al urbanizador las responsabilidades que para ello se prevén.

9.7.- Concluidas las obras de urbanización, el urbanizador dispondrá de un plazo máximo de un mes, desde la fecha del acta de recepción de las obras, para presentar en el Ayuntamiento la cuenta de Liquidación Definitiva de las mismas. En el caso de que justifique un incremento de los gastos considerados en la propuesta jurídico-económica y anteproyecto de Urbanización del PAU, deberá tramitarse de acuerdo a lo dispuesto en el

artículo 115.4 y 119.1.c) del TRLOTAU. En el supuesto de que se modifiquen las valoraciones de indemnizaciones a propietarios, las mismas se considerarán justificadas por la aprobación del Proyecto de Reparcelación.

En caso de simultaneidad de obras de urbanización y edificación, se podrá proceder al levantamiento y cancelación de las cargas de urbanización que afecten a las parcelas de que se trate, siempre y cuando se haya finalizado las obras de las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos tales como red de abastecimiento de agua, saneamiento, depuración, energía eléctrica, alumbrado público, acceso rodado y pavimentación de aceras y calzada, hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento, según se determine y delimite en el Proyecto de Urbanización que se apruebe, para lo que el Ayuntamiento, a solicitud del urbanizador, emitirá el correspondiente certificado de cancelación de cargas de urbanización de las parcelas afectadas.

9.8.- Una vez aprobada por el Ayuntamiento la Cuenta de Liquidación Definitiva de las obras, el urbanizador presentará la cuota de urbanización final que seguirá la misma tramitación expuesta para las cuotas ordinarias en el apartado 9.1 y siguientes.

#### **DÉCIMA. GARANTÍAS.-**

10.1.- En el momento de la firma del presente convenio el urbanizador adjuntó al mismo escritura de Hipoteca Unilateral Inmobiliaria a favor del Ayuntamiento constituida como garantía real a su favor por un importe igual al 7% del coste del total de las obras de urbanización, porcentaje previsto en la propuesta jurídico-económica tal y como preceptúa el art. 110.3.d) del TRLOTAU y Base general cuarta del PAU, por importe de **DOSCIENTOS SENTENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS SETENTA EUROS (277.770,00.-€)**.

No obstante lo anterior, y aun habiéndose reducido el presupuesto de ejecución por contrata de las obras de urbanización del PAU hasta la suma de **UN MILLÓN QUINIENTOS CUARENTA Y DOS MIL CIENTO DOCE EUROS CON CUARENTA Y TRES CENTIMOS (1.542.112,43.-€)**, el mantenimiento de la garantía por el importe de **277.770,00.-€** supone el **equivalente al 18,01%** del presupuesto de ejecución por contrata de las obras de urbanización del PAU modificado.

10.2.- Dado que se ostenta la total propiedad del ámbito no se regula el porcentaje de retribución con terrenos edificables al urbanizador, de acuerdo con lo indicado en el art. 119.1 y 119.4 del TRLOTAU, y 110.1.b del RAELOTAU. Sin embargo, en la presente actuación, al coincidir en la mercantil que suscribe la condición de promotora y propietaria de la totalidad de los terrenos, la garantía del PAU del presente apartado sustituye a la regulada en este párrafo.

En el caso de que se deseara simultanear las obras de edificación de parcelas con las obras de urbanización, se podrá garantizar el 100% de la cuenta de liquidación correspondiente a dichas parcelas, o bien, el 100% de las obras e instalaciones de la urbanización que determinen el Ayuntamiento en la concesión de la licencia de obras que al efecto se solicite, garantía que se prestará en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de contratación del sector público. Se posibilitará la reducción proporcional de las garantías prestadas conforme se vayan produciendo la recepción de las obras e instalaciones de la urbanización determinen el Ayuntamiento en la concesión de las citadas licencias de obras de edificación.

10.3.- El urbanizador garantizará las obras de urbanización realizadas, durante el plazo de un año desde la recepción de las mismas por el Ayuntamiento. Durante ese período de tiempo el urbanizador deberá subsanar los defectos que aparezcan en las obras realizadas y que sean imputables a defectos o a la mala ejecución de las mismas.

10.4.- Por otra parte y de acuerdo con el TRLOTAU, el urbanizador como adjudicatario del Programa, tendrá derecho a que se le compense en los términos de la representación general de la contratación definitiva, por su revocación anticipada o cuando el inadecuado ejercicio de sus potestades públicas por la Administración implica el normal desarrollo de la actuación. De igual forma, cuando las decisiones públicas alteren el desarrollo de la actuación variando las cuestiones del Programa, comportaran las compensaciones económicas que procedan para restaurar el equilibrio económico de la actuación en favor de la Administración o del adjudicatario.

## **UNDÉCIMA. PENALIZACIONES.-**

11.1. Las relaciones derivadas de la adjudicación del PAU de Montecigarrales de Toledo, se regirán por lo dispuesto en el Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha y en el marco de la misma, en el planeamiento municipal y en la documentación del propio Programa, en particular de las Bases aprobadas, así como por las reglas del contrato de servicios públicos de la legislación reguladora de las Administraciones Públicas.

En caso de incumplimiento de los compromisos adquiridos por el urbanizador en el presente convenio, así como en el conjunto de documentación que integra el PAU aprobado por el Ayuntamiento, este último podrá acordar la resolución de la adjudicación del Programa, previo dictamen de la Comisión Regional de Urbanismo que también podrá ser instado por el urbanizador. El acuerdo de resolución deberá, además de las condiciones que se deriven del dictamen solicitado, disponer:

- La devolución de las contribuciones a los gastos de urbanización, efectivamente satisfechas y no aplicadas a su destino, a los propietarios de los terrenos afectados por el Programa.
- La compensación que sea pertinente a los propietarios que hayan contribuido a los gastos de urbanización con cargo a la ejecución de las garantías prestadas por el urbanizador cuanto esta proceda.

11.2.- En caso de resolución del Programa, el urbanizador adeudará al Ayuntamiento el valor de las retribuciones ya percibidas, previo descuento de las obras realizadas.

11.3.- De conformidad con la base general cuarta y novena, así como la base particular 7, cuando el urbanizador incurra en mora en su deber de urbanizar por causas imputables al mismo, hubiese incurrido en demora respecto del cumplimiento del plazo de ejecución del Convenio, tanto del plazo total como, en su caso, de los plazos parciales que permitiera apreciar la imposibilidad de cumplir el plazo total, el Ayuntamiento podrá optar indistintamente por la resolución de la adjudicación (art. 114.1.d) del RAELOTAU), o bien por la imposición de penalidad del 0,001% del precio de adjudicación del Programa por cada mes de retraso, sin que en ningún caso, dicho retraso pueda superar el 20 % del plazo

previsto, en cuyo caso procederá la resolución del mismo en los términos del Convenio, adeudando al Ayuntamiento los intereses de la cantidad que resulte de acuerdo al apartado anterior, según el tipo de interés legal. Todo lo anterior, previa incoación y tramitación del procedimiento administrativo que proceda.

11.4.- Las deudas determinadas en los apartados 11.2 y 11.3 serán declaradas mediante resolución del Ayuntamiento, previa audiencia del interesado y, en caso de impago, podrá ser recaudada por vía de apremio. Las cantidades así recaudadas se destinarán preferentemente a garantizar o sufragar la total ejecución de las obras o, subsidiariamente, a compensar a los propietarios por los perjuicios sufridos.

11.5.- El urbanizador será responsable de los daños causados a los propietarios o a otras personas como consecuencia de su actividad o por falta de diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones, salvo cuando aquellos tuvieran su origen en una orden directa del Ayuntamiento o en el cumplimiento de una condición impuesta por ella.

#### **DUODÉCIMA.CUMPLIMIENTO DEL CONVENIO Y RESOLUCION DEL PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA.-**

El Convenio se entenderá cumplido con motivo de la adecuada ejecución de la totalidad de las prestaciones incluidas en el mismo, extinguiéndose una vez el Agente Urbanizador haya procedido a su total cumplimiento mediante la recepción de las obras de urbanización a favor del Ayuntamiento, según se ha recogido en los apartados 7.3 y siguientes.

Serán causas de resolución del Programa de Actuación Urbanizadora las establecidas en el artículo 114 del RAELOTAU.

#### **DECIMOTERCERA. TERRENOS CORRESPONDIENTES AL 10% DEL APROVECHAMIENTO.-**

Dado que la actuación se desarrolla sobre suelo urbano consolidado, el desarrollo de la misma no conlleva obligación de cesión al Ayuntamiento de parte del aprovechamiento lucrativo.

#### **DECIMOCUARTA.-**

Todas las cuestiones que se susciten con ocasión del cumplimiento del presente convenio, tendrán carácter jurídico-administrativo, de acuerdo con lo previsto en el artículo 13 del TRLOTAU y serán sustanciadas ante la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Los otorgantes se someten a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de Toledo con renuncia expresa del fuero que les corresponda, para el ejercicio de cualquier acción que se derive o emane del presente documento.

Y plenamente de acuerdo en cuanto antecede, los otorgantes se afirman y ratifican en lo expuesto en el presente Convenio y suscriben el mismo y los documentos anexos que al mismo se acompañan, por duplicado y a un solo efecto, ante mí, el Secretario General de la Corporación, de todo lo cual doy fe, quedando un ejemplar en poder de cada una de las partes, en el lugar y fecha expresados en el encabezamiento.

EL ALCALDE,

Ante mí,  
EL SECRETARIO GENERAL

D<sup>a</sup>. Carlos Velázquez Romo

D. \_\_\_\_\_

INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA S.A.

D. Carlos Calcerrada Lara