

REGISTRO AYUNTAMIENTO DE TOLEDO

Número: 23682 / 2024

22/5/2024 10:53

Entradas de la Sede

**PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA
MONTECIGARRALES
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA MUNICIPAL DE TOLEDO**

URBANIZADOR: INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA, S.A.

**PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA
MONTECIGARRALES
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA MUNICIPAL DE TOLEDO**

URBANIZADOR: INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA, S.A.

PROPOSICION JURIDICO-ECONOMICA

INDICE

1.-OBJETO Y CONTENIDO.

2.-PROPUESTA DE CONVENIO.

- 2.I. Compromisos y plazos que asume la Administración.
- 2.II Compromisos y plazos que asume el Urbanizador.
- 2.III. Garantías para asegurarlos y penalizaciones por incumplimiento.
- 2.IV. Cumplimiento del convenio y resolución del Programa de Actuación Urbanizadora.
- 2.V. Terrenos correspondientes a cesiones.

3.-PROPOSICION JURIDICO-ECONOMICA.

- 3.I.- Acreditación de la titularidad e identificación gráfica y registral de los terrenos afectados por la actuación a disposición del licitador.
- 3.II.- Relaciones entre el urbanizador y los propietarios afectados por la actuación
- 3.III.- Estimación de los gastos de urbanización
- 3.IV.- Modo de retribución del urbanizador

**PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA
MONTECIGARRALES
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA MUNICIPAL DE TOLEDO**

URBANIZADOR: INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA, S.A.

PROPOSICION JURIDICO-ECONOMICA

1.- OBJETO Y CONTENIDO.

El presente documento tiene por objeto presentar ante del Excmo. Ayuntamiento de Toledo la proposición jurídico-económica y propuesta de convenio del PAU Montecigarrales del Plan General de Ordenación Urbana Municipal de Toledo, conformado por la citada unidad de actuación la cual engloba las parcelas REP3, EP2, R2E y R2F de la Unidad Urbanística nº 29, adaptada a las modificaciones introducidas en el programa de actuación urbanizadora (PAU), ya aprobado, mediante Acuerdo de Pleno de 18 de octubre de 2021.

Las bases para su adjudicación aprobadas inicialmente por este Ayuntamiento en Pleno en fecha 23 de diciembre de 2020, acordando su aprobación definitiva mediante acuerdo de Pleno de 18 de marzo de 2021, y publicada su aprobación definitiva en el BOP de 16 de abril de 2021, diario La tribuna de 15 de abril de 2021 y el DOCM de fecha 12 de abril de 2021, tanto las bases generales para el municipio de Toledo como las particulares para la presente actuación, habiéndose presentado alternativa técnica propia por el urbanizador en tiempo y forma, conformada por PLAN Especial de Reforma Interior de Mejora, anteproyecto de urbanización y solicitud de inicio de procedimiento ambiental, con el objeto de competir por la adjudicación de la gestión y ejecución del PAU, al amparo de la normativa de aplicación, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU); art. 120 y concordantes Decreto Legislativo 1/2010, de 18 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 - o indistintamente, Decreto legislativo 1/2023, de 28 de febrero - (TRLOTAU); y art. 89 y concordantes del Decreto 29/2011, de 19 de abril, Reglamento de la Actividad de Ejecución del TRLOTAU (RAELOTAU).

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.

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 ha instado 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.

Que, tras la tramitación oportuna se procederá por el Excmo. Ayuntamiento de Toledo a la aprobación de la modificación del Programa de Actuación Urbanizadora “Montecigarrales” de Toledo, mediante acuerdo al efecto, 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 comprende 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.

Así pues, la mercantil que suscribe como **agente urbanizador del P.A.U.** Montecigarrales del Plan General de Ordenación Urbana Municipal de Toledo, del que resultó su adjudicación de ejecución mediante gestión indirecta (Art. 117 y ss. TRLOTAU y 84 y ss. RAELOTAU) es:

- **INMOBILIARIA DE VISTAHERMOSA, S.A.** con CIF A-28146579

El **domicilio a efectos de notificaciones** en cuanto tenga relación con la gestión y ejecución del PAU que se pretende su adjudicación es el sito en **Toledo, Calle Reino Unido, 6 – Local 7, C.P. 45005.**

Del mismo modo, la presente proposición jurídico-económica tiene por objeto adaptar el contenido de la misma según participó **en la licitación de la alternativa técnica por la misma mercantil relacionada anteriormente**, única presentada, a las modificaciones contenidas en la alternativa técnica para adecuarla a las condiciones resultado del informe del órgano medioambiental comprensiva del Plan Especial de Reforma Interior de Mejora, Anteproyecto de Urbanización, redactada por el Arquitecto José Germán Marcos Rubinat, colegiado C.O.A.C.M. nº 105 (Marcos Rubinat, S.L.P.)

En este sentido, y con objeto de dar cumplimiento a los artículos que así lo disponen de la normativa anterior, así como del contenido de las Bases del presente PAU y el artículo 125 bis y ter TRLOTAU, se presenta la necesaria proposición jurídico-económica de la documentación prevista en los apartados 4.2 y 4.3 del artículo 110 del TRLOTAU que establecen lo siguiente:

4.2 En el caso de gestión indirecta, se formulará una propuesta de convenio urbanístico a suscribir entre el adjudicatario, la Administración actuante y los propietarios afectados que voluntariamente quieran ser parte en él, donde se hará constar los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación.

4.3 Una proposición jurídico-económica comprensiva de los siguientes aspectos:

a) Desarrollo de las relaciones entre el urbanizador y los propietarios justificando en su caso la disponibilidad de aquél sobre los terrenos de éstos, los acuerdos ya alcanzados y las disposiciones relativas al modo de retribución del urbanizador.

b) Estimación de la totalidad de los gastos de urbanización, de acuerdo con lo establecido en el artículo 115. No obstante, la estimación de las indemnizaciones a que se refiere la letra g) del número 1 del artículo 115 no se tendrá en consideración como criterio de adjudicación del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

c) Proporción o parte de los solares resultantes de la actuación constitutiva de la retribución del urbanizador o definición de las cuotas cuando se prevea el pago en metálico, expresándose si le corresponde recibir algún recargo sobre la estimación de gastos de urbanización en concepto de beneficio o retribución de la gestión.

A los efectos de determinar la proporción o parte de los solares resultantes de la actuación constitutiva de la retribución del urbanizador se considerará lo dispuesto en la normativa estatal respecto de la valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas.

d) Incidencia económica, estimada tanto en términos de valoración de los terrenos que hayan de adjudicársele como en su cuantificación y modo de adquisición, de los compromisos que interese adquirir el urbanizador, ya sean con la finalidad de efectuar aportaciones al patrimonio municipal de suelo, de realizar obras adicionales a las mínimas establecidas legalmente o de afectar dichos terrenos a la edificación con criterios de eficiencia ecológica que reglamentariamente se determinen o con fines de interés social.

De igual modo, el contenido de la presente documentación viene previsto en los apartados 2 y 4 del artículo 76 del RAELOTAU que establecen lo siguiente:

2. En el caso de gestión indirecta, propuesta de convenio urbanístico a suscribir, en calidad de urbanizador, por la persona adjudicataria con la Administración actuante y las personas propietarias afectadas que voluntariamente quieran ser parte en él, donde se harán constar los

compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación en los términos establecidos en el artículo 13 de este Reglamento.

4. En todo caso, una proposición jurídico-económica comprensiva de los siguientes aspectos:

a) Desarrollo de las relaciones entre el urbanizador, público o privado, y las personas propietarias, justificando, en su caso, la disponibilidad por aquél de los terrenos de éstas, cualesquiera otros acuerdos ya alcanzados, y las disposiciones relativas al modo de retribución del urbanizador.

b) La totalidad de los gastos de urbanización, de acuerdo con lo establecido en el número 1 del artículo 115 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en el artículo 38 del presente Reglamento, indicando individualizadamente, y como mínimo, los costes de las obras de urbanización en presupuesto detallado y el beneficio empresarial que por su gestión propone el urbanizador.

Cuando las indemnizaciones establecidas en el artículo 44 de este Reglamento y, en concreto, las relativas a los costes por cese de actividad, traslados, etc., no puedan ser objeto de valoración en el momento de presentación de la proposición jurídico-económica, se podrá trasladar su determinación definitiva al proyecto de reparcelación, debiendo hacerse constar motivadamente esta circunstancia en la citada proposición, en cuyo caso su valoración se referirá a la fecha de iniciación de dicho proyecto. En cualquier caso, estos costes no se tendrán en consideración como criterio de adjudicación del Programa correspondiente, ni el incremento que su determinación definitiva pueda representar respecto de la previsión inicial de costes precisará de la previa aprobación de la retasación de cargas regulada en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en el presente Reglamento.

c) Proporción o parte del aprovechamiento materializable en los solares resultantes de la actuación constitutiva de la retribución del urbanizador y modo de cálculo de la misma, en caso de que se prevea el pago en solares edificables de valor equivalente a las cargas de urbanización

que el urbanizador asume; o definición de las cuotas cuando se prevea el pago en metálico, expresándose si le corresponde recibir algún recargo sobre la estimación de gastos de urbanización en concepto de retribución de la gestión. El aprovechamiento que finalmente deba obtenerse se determinará con arreglo a lo establecido en el número 1 del artículo 109 de este Reglamento.

d) Incidencia económica de los compromisos adicionales que voluntariamente hubiese adquirido el urbanizador y con cargo a su beneficio empresarial, ya sean con la finalidad de efectuar aportaciones al patrimonio público de suelo, de realizar obras adicionales a las mínimas establecidas legalmente o de afectar los terrenos que se le adjudiquen, bien por corresponder a su derecho o bien en retribución de su gestión, a la edificación con criterios de eficiencia ecológica que específicamente se determinen en las Bases o en la oferta de Programa o con fines de interés social.

e) El compromiso por parte del urbanizador de promover, en plazo inferior a veinticuatro meses o al que sea aplicable conforme a lo previsto en el número 2 del artículo 130 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, la edificación de los solares con destino a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen con protección pública de los que resulte adjudicatario en concepto de retribución por su labor.

2.- PROPUESTA DE CONVENIO.

2.1 RESPECTO DE LOS COMPROMISOS Y PLAZOS

DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

I.A.- 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

I.B.- Conforme la Base general duodécima del documento de bases aprobadas, en caso de que el agente urbanizador adjudicado 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 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 (Base 12).

DEL PROYECTO DE REPARCELACION

I.C.- 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, de no continuar vigente la anotación de inicio del Programa. 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 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.

I.D.- 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. Este podrá aprobar una modificación de la previsión inicial de gastos de urbanización, en el caso de aparición de circunstancias objetivas, cuya previsión por el urbanizador no hubiera sido posible durante la elaboración del Proyecto de Urbanización. (Art 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 la Actividad de Ejecución del TRLOTAU (Decreto 29/2011 de 19 de abril).

I.E.- 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 la Actividad 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.

DE LA EJECUCIÓN Y RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

I.F.- 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.

I.G.- El plazo máximo de ejecución de las obras completas 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.

I.H.- 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 la Actividad 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 del TRLOTAU (Decreto 29/2011, de 19 de abril), pasando la obra recibida a titularidad municipal.

I.I.- 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.

I.J.- Cuando se hayan observado deficiencias, deberá levantarse un acta determinando cuales son estas 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.

I.K.- 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 total del ámbito del PAU.

Desde la fecha de recepción de las obras de urbanización de cada fase, el Urbanizador dispondrá de un plazo de un mes para formalizar la cuenta de liquidación de la reparcelación correspondiente a las parcelas de la fase correspondiente a los efectos de cancelar la carga de urbanización de dichas parcelas en el Registro de la Propiedad.

I.L.- No obstante lo expuesto en el apartado anterior, se posibilitará con las debidas garantías legales, la ejecución simultánea de obras de edificación, si bien, en este caso, la concesión de la licencia de primera ocupación quedará condicionada a que se haya finalizado la ejecución y puesta en servicio de los elementos de la urbanización definidos por el Ayuntamiento para el otorgamiento de la licencia de obras de edificación, o bien, de producirse antes, la finalización y recepción de la fase de obras de urbanización en la que se ubiquen las edificaciones ejecutadas.

PLAZOS

Todos los plazos que se ha ido reseñando en los apartados anteriores se entienden como máximo, 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.

Todos los plazos citados se entenderán interrumpidos 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, electricidad, gas o telecomunicaciones 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.

DE LAS CUOTAS DE URBANIZACIÓN.

I.M.- 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.

I.O.- Dado que el Urbanizador es a su vez propietario del ámbito, no se procede a regular el pago anticipado de las inversiones.

I.P.- 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

I.Q. El importe final de las cuotas de urbanización deberá corresponderse con la previsión inicial de gastos prevista en la propuesta jurídico-económica, o en su caso, con la modificación de la misma aprobada por la administración actuante. (Art 115.4 y 119.1.c. TRLOTAU). Dado que la proposición jurídico-económica se presenta con antelación a la previsible fecha de ejecución de las obras, el importe de las mismas se incrementará con el IPC correspondiente desde la fecha de presentación de la proposición hasta el comienzo efectivo de las obras de urbanización, según el art. 96.2 RAELOTAU.

I.R.- 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

I.S.- 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.

I.T.- 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 del PAU, deberá tramitarse de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 115.4 y 119.1.c) del TRLOTAU en el caso de las modificaciones derivadas del Proyecto de Urbanización. 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.

I.U.- 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 I.M. y siguientes.

Desde la fecha de recepción de las obras de urbanización de cada fase, el Urbanizador dispondrá de un plazo de un mes para formalizar la cuenta de liquidación de la reparcelación correspondiente a las parcelas de la fase correspondiente a los efectos de cancelar la carga de urbanización de dichas parcelas en el Registro de la Propiedad.

2.II.- GARANTIAS.-

II.A.- En el momento de la firma del presente convenio el urbanizador adjuntó al mismo el justificante de haber depositado en la Caja del Ayuntamiento, aval económico financiero o constituida garantía real a su favor por un importe igual al 7% del coste de las obras de urbanización previsto en la propuesta jurídico-económica para cada fase 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.

II.B.- Dado que se ostenta la titularidad plena sobre los terrenos privados objeto 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. En la presente actuación, al coincidir en la mercantil que suscribe la condición de propietaria y promotora 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, deberá 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.

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

II.D.- 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 implique 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.

2.III.- PENALIZACIONES.-

III.A.- Las relaciones derivadas de la adjudicación del PAU de Montecigarrales del Plan General de Ordenación Urbana Municipal 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 el Decreto 29/2011 RAELOTAU 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.

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

III.C.- 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) con pérdida de la Garantía de promoción, 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 adeudará al Ayuntamiento los intereses de la cantidad que resulte de acuerdo al apartado anterior, según el tipo de interés legal. Todo lo anterior, previo incoación y tramitación del procedimiento administrativo que proceda.

III.D.- Las deudas determinadas en los apartados III.B y III.C 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.

III.E.- 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.

2.IV.- CUMPLIMIENTO DEL CONVENIO Y RESOLUCION DEL PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA.-

IV.A.- 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 I.H y siguientes.

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

2.V.- TERRENOS CORRESPONDIENTES AL 10% DEL APROVECHAMIENTO.-

V.A.- 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

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA
PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA MONTECIGARRALES
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA MUNICIPAL DE TOLEDO

El artículo 110.4 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 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, y art. 76.4 RAELOTAU determina que el Programa de Actuación Urbanizadora, (PAU), así como la base general cuarta, debe incluir entre su documentación una proposición jurídica-económica. En cumplimiento de dicho precepto se desarrolla a continuación la siguiente proposición:

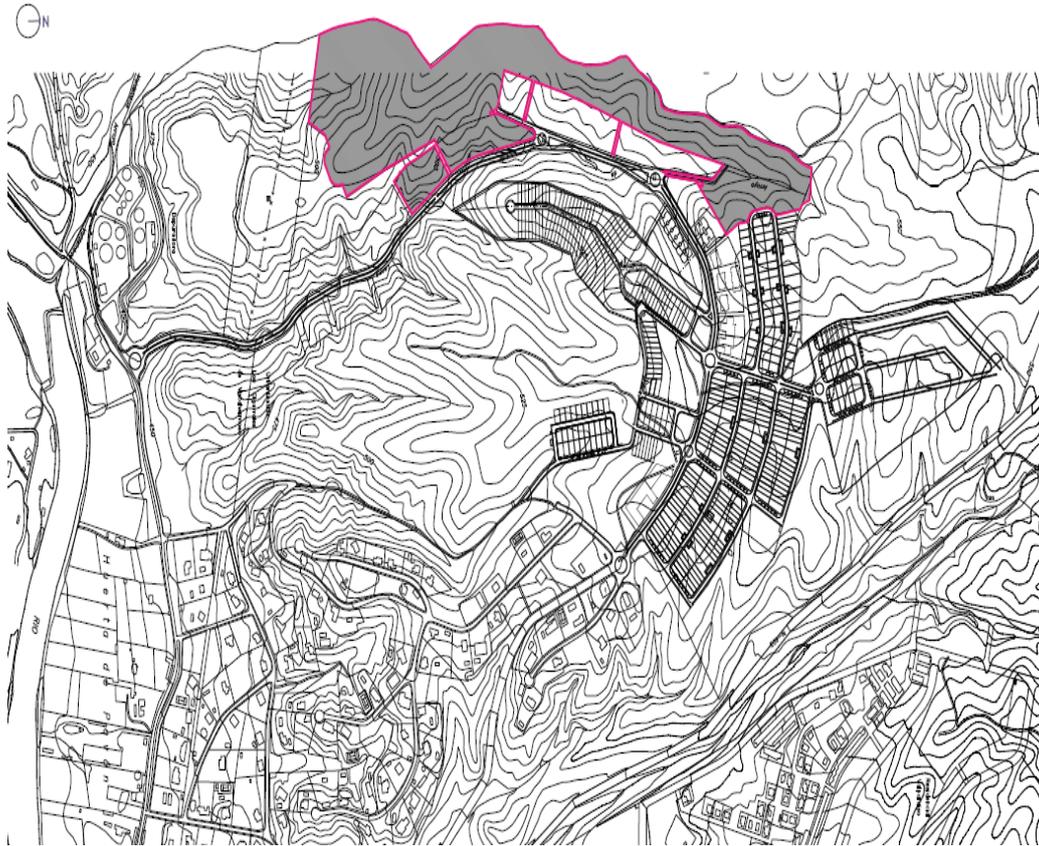
3.I.- ACREDITACION DE LA TITULARIDAD DE LOS TERRENOS AFECTADOS POR LA ACTUACION A DISPOSICION DEL LICITADOR

I.A.- Según la base cuarta b), la proposición jurídico-económica ha de contener la acreditación de la titularidad de los terrenos incluidos en el ámbito del Programa que se encuentren a disposición del licitador, ya sean de su propiedad o de otros propietarios con los que tenga contrato suficiente.

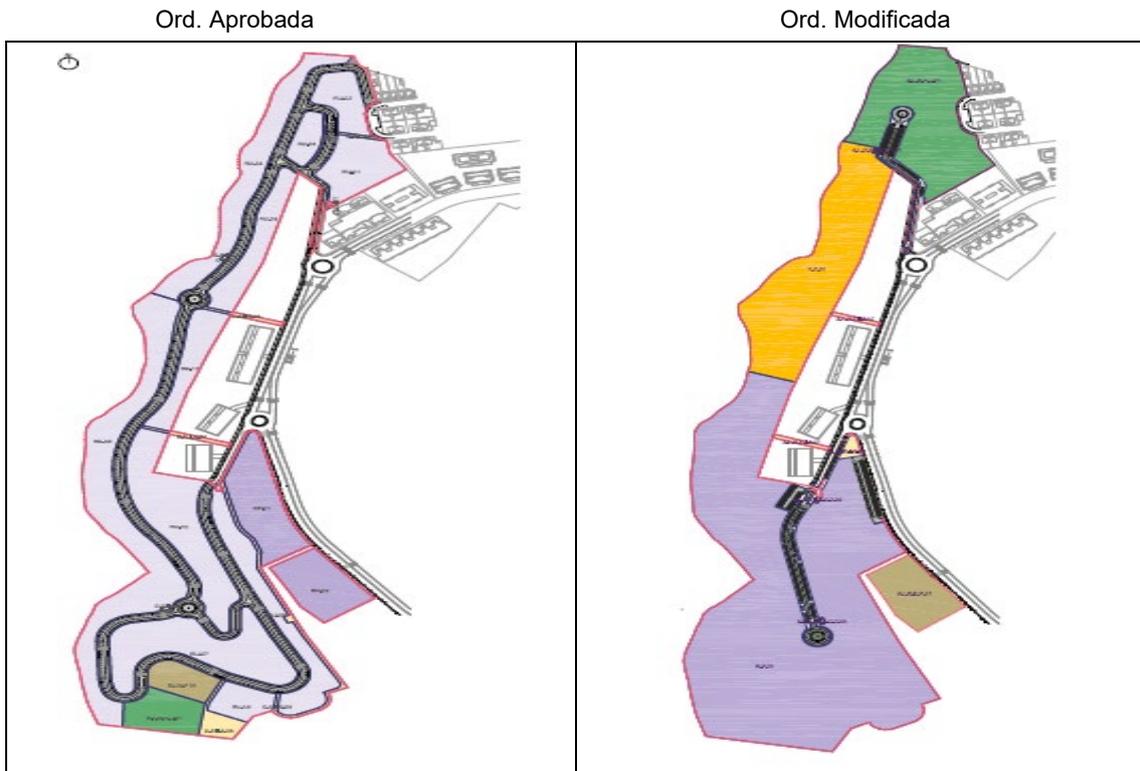
En el presente PAU, el urbanizador es propietario del pleno dominio del 100% de las parcelas REP3, EP2, R2E y R2F de la U.U 29 del PGOUM de Toledo.

Parcela REP3 con referencia catastral: 8754151VK0195D0001BY, finca registral 54.838; parcela EP2: con referencia catastral 8754135VK0195D0001XY, finca registral 54841; parcela R2E con referencia catastral 8754152VK0195D0001YY, finca registral 54820; y parcela R2F con referencia catastral 8754153VK0195D0001GY, finca registral 54821.

Se adjunta por tanto, delimitación gráfica de las referidas parcelas, así como en anexo a la presente proposición jurídico económica, información registral a fecha de la solicitud de modificación del PAU sobre la citada propiedad de las mismas por parte de la urbanizadora:



La modificación propuesta, contenida en detalle en el Plan Especial aprobado y el que es objeto de modificación, se resume y aprecia en la siguiente comparativa de ordenación:



3.II.- RELACIONES ENTRE EL URBANIZADOR Y LOS PROPIETARIOS AFECTADOS POR LA ACTUACIÓN

II.A.- La mercantil impulsora de la presente proposición, es el agente responsable de ejecutar la actuación urbanizadora del PAU Montecigarrales, por cuenta del Ayuntamiento, de acuerdo con el convenio estipulado y seleccionado en pública competencia. Las relaciones, en lo que aplique al concreto supuesto de este PAU, se regularán normativamente por los artículos 118 y 119 TRLOTAU, así como 108, 109 y 110 RAELOTAU, además de los establecido en las bases aprobadas y en la proposición jurídico-económica y convenio urbanístico suscritos y aprobados.

II.B.- El urbanizador deberá soportar la totalidad de los gastos derivados de la urbanización, los cuales afrontará en metálico al ser propietario del ámbito de actuación, como se expone en la proposición de convenio presentada, todo lo cual, tendrá su correspondiente reflejo en el proyecto de reparcelación que se presente.

II.C.- El urbanizador podrá ejercer las siguientes prerrogativas y facultades:

1. Someter a aprobación administrativa proyectos de urbanización presupuestos de cargas de urbanización y, a falta de acuerdo con los afectados, uno o varios proyectos de reparcelación forzosa dentro del ámbito de la actuación, así como ser oído, antes de dicha aprobación.
2. Oponerse a la parcelación y a la edificación en el ámbito de la actuación, hasta el pleno cumplimiento de las previsiones del Programa. El otorgamiento de las licencias precisas para tales actos requerirá la previa audiencia del urbanizador. No podrán otorgarse licencias de parcelación o edificación en el ámbito de actuación, sin autorización del urbanizador, en tanto en cuanto no se hayan hecho efectivas o garantizado la totalidad de las cargas de urbanización de, al menos, la fase de

urbanización en que se sitúen las parcelas a edificar, o la urbanización e instalaciones requeridas por el Ayuntamiento en la concesión de la licencia de obras.

3. Exigir que los propietarios le retribuyan cediendo a su favor la parte que corresponda de terrenos edificables de los que hayan de ser urbanizados en desarrollo de la actuación, o bien pagándole las cuotas de urbanización que les corresponda.
4. Solicitar al Ayuntamiento la ocupación previa de los terrenos sujetos a reparcelación y necesarios para desarrollar las infraestructuras de urbanización, en los términos previstos por la legislación general.

II.D.- El urbanizador, para percibir de los propietarios sus retribuciones, ha de ir asegurando, ante el Ayuntamiento, su obligación específica de convertir en solar las parcelas de quienes deban retribuirle, mediante las garantías estipuladas en el apartado II de la propuesta de convenio incluida en el PAU.

II.E.- 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 órdenes directas del Ayuntamiento o en cumplimiento de una condición impuesta por este.

II.F.- El propietario que contribuya a los gastos de la urbanización podrá exigir que el urbanizador la ejecute con la diligencia de un buen empresario y que el Ayuntamiento supervise la ejecución de la actuación en los términos previstos en la Ley.

3.III.- ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN

El Decreto Legislativo 1/2010, de 18 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 su artículo 115, y art. 38 RAELOTAU, determinan cuáles son los conceptos a tener en cuenta para estimar los gastos de urbanización que corren a cargo de los propietarios

de los terrenos incluidos en una unidad de actuación y que a continuación se desglosan (en todos los conceptos no está incluido el IVA correspondiente, que se aplica sobre la cuantía total resultante):

III.A.- OBRAS DE URBANIZACIÓN

Las obras de urbanización a tener en cuenta para evaluar los gastos de urbanización de la unidad de actuación son los siguientes:

- Red viaria: Las obras comprenderán la explanación, afirmado y pavimentación de calzadas; construcción y encintado de aceras, incluyendo las obras precisas para facilitar su accesibilidad para las personas de movilidad disminuida; y construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras.
- Saneamiento: Las obras de construcción de colectores generales y parciales, acometidas, alcantarillas, acometidas ramales, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras.
- Instalación y funcionamiento de los servicios públicos: suministro de agua, incluyendo las de captación, potabilización, distribución domiciliaria de agua potable, de riego incluso procedentes de aguas recicladas y de hidrantes contra incendios; de suministro de energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución, así como el alumbrado público, las infraestructuras comunes de telecomunicaciones y las de cualquier otro servicio público que estuviere previsto por el planeamiento.
- Obras de ajardinamiento, arbolado y amueblamiento urbano de parques, jardines y vías públicas.
- Las infraestructuras de transporte público que se requieran para una movilidad sostenible y cualesquiera otras cargas suplementarias que se impongan a los terrenos y tengan obligación de soportar las personas propietarias de las parcelas resultantes

El PAU de la presente unidad de actuación incluye en su alternativa técnica un anteproyecto de urbanización, que deberá ser desarrollado posteriormente a la aprobación del programa, y que entre su documentación contiene las mediciones de las obras a ejecutar y, a título orientativo una valoración de las mismas.

RESUMEN DE PRESUPUESTO POR CAPÍTULOS

Los costes de la obra urbanizadora, incluidos los gastos por proyectos técnicos, asesoramiento jurídico, financiero y económico, tasas e impuestos, gastos financieros y beneficio industrial, se estiman de acuerdo con todos los documentos que figura en la Alternativa Técnica, Plan Especial de Reforma Interior de Mejora, Proyecto de Reparcelación y Anteproyecto de Urbanización con su Estudio de Seguridad y Salud.

III.A. GASTOS CORRESPONDIENTES AL PROYECTO DE EJECUCIÓN MATERIAL (P.E.M.)

Los gastos de Urbanización incluyen los conceptos que detalla el artículo 115 del Decreto Legislativo 1/2010, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha a en su apartado 1, así como el art. 38 RAELOTAU y que se detallan en los cuadros siguientes.

1. OBRAS DE URBANIZACIÓN		
CAPITULO	DENOMINACIÓN	EUROS
01	Movimiento de Tierras	79.195,48 €
02	Red de Saneamiento	338.409,55 €
03	Red de Agua Potable	86.245,39 €
04	Red de Energía Eléctrica y A.P.	213.590,97 €
05	Red de Telecomunicaciones	20.505,82 €
06	Viario	328.387,75 €
07	Mobiliario Urbano y Jardinería	141.026,30 €
08	Seguridad y Salud	64.039,58 €

09	Control de Calidad	16.094,50 €
10	Gestión de Residuos	8.397,46 €
SUBTOTAL	P.E.M.	1.295.892,80 €
	13% Gastos generales	168.466,06 €
	6% Beneficio Industrial	77.753,57 €
TOTAL	Total Presupuesto de Contrata	1.542.112,43 €

III.B.- GASTOS CORRESPONDIENTES A HONORARIOS POR REDACCIÓN DE DOCUMENTOS TÉCNICOS

Se incluyen aquí todos aquellos gastos que es preciso realizar para la redacción de los documentos técnicos de ordenación, urbanización y reparcelación, así como en su tramitación administrativa: anuncios, avisos, etc. Se incluyen además los honorarios correspondientes a notarías y registro, tales como: formalización de escrituras, certificaciones o anotaciones en el Registro de la Propiedad.

2. HONORARIOS TÉCNICOS	EUROS
Topografía, PERIM, Proyectos de Urbanización y de Reparcelación, Proyectos de Instalaciones, Dirección Superior y Dirección Técnica de Ejecución de Obras, Coordinación de Seguridad, Notarías y registros, anuncios y tasas.	100.000,00 €

III.C.- INDEMNIZACIONES.

Que procedan a favor de los propietarios o titulares de derechos de referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del planeamiento.

4. INDEMNIZACIONES	EUROS
Indemnizaciones demolición construcciones, plantaciones o traslado de actividades	0,00

La presente valoración es una estimación, quedando fijada la cantidad objeto de indemnización con carácter definitivo con la

presentación del proyecto de reparcelación (art. 38.1.g en relación con el art. 44 Decreto 29/2011 de 19 de abril RAELOTAU).

III.D.- GASTOS DE CONSERVACIÓN.

Los gastos de conservación de la urbanización, que corresponden al urbanizador y a los propietarios de los solares resultantes hasta la recepción por el Ayuntamiento de las obras realizadas, son los correspondientes a todas las obras y servicios construidos en la urbanización.

De acuerdo con las condiciones señaladas en la propuesta de convenio urbanístico se considera, a los efectos de calcular los gastos de conservación de la urbanización, que el Ayuntamiento deberá recibir las obras de urbanización en un plazo de tiempo no mayor de un mes prorrogable desde la terminación de las mismas. En base a ello se estiman los gastos de conservación, porcentaje que se fija en el 2,00 % de lo establecido en el P.E.M.

5. GASTOS DE CONSERVACION	EUROS
2% sobre P.E.M.	25.917,86 €

III.E.- GASTOS DE PROMOCIÓN Y GESTION

Se refiere a todos aquellos gastos necesarios, para hacer posible la promoción de la actuación urbanizadora y realizar la gestión urbanística y empresarial de la misma, con el fin de alcanzar los objetivos señalados en el programa de actuación urbanizadora. Se hace a continuación una previsión de los mismos:

- a) **GASTOS FINANCIEROS:** Se consideran los gastos producidos por la financiación extraordinaria, de los costes de la ejecución de las obras de urbanización, durante el obligado aplazamiento de los pagos de las cuotas de urbanización, desde la ejecución de las obras.

- b) **GASTOS DE GESTION.** Se consideran en este concepto todos los gastos relativos a la efectiva gestión empresarial, realizada por el urbanizador, para poder llevar a cabo la actuación urbanística, incluyéndose la gestión de inicio de tramitación, de adjudicación, realización, reparcelación, etc. y cuanto incluya que sea necesario para el buen fin de todo el proyecto. Se evalúan como un porcentaje de los gastos considerados en el apartado III.A.

6. GASTOS DE PROMOCION Y GESTION	EUROS
GASTOS DE GESTION 2% SOBRE PEM	25.917,86 €
GASTOS FINANCIEROS 2% SOBRE PEM	25.917,86 €
TOTAL GASTOS DE PROMOCION Y GESTION	51.835,71 €

III.F.- RESUMEN TOTAL DE GASTOS DE URBANIZACIÓN.

Como consecuencia, de lo indicado anteriormente, cabe resumir que los gastos totales de urbanización correspondientes al desarrollo urbanístico PAU MONTECIGARRALES del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA MUNICIPAL DE TOLEDO son los siguientes:

RESUMEN DE GASTOS	EUROS
1. OBRAS DE URBANIZACION	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 €
TOTAL GASTOS PAU	1.719.866,00 €
BENEFICIO DEL URBANIZADOR (<i>Ver Apdo. 3.IV.A siguiente</i>)	0,00
TOTAL GASTOS DE URBANIZACION	1.719.866,00 €
I.V.A. 21%	361.171,86 €
COSTE TOTAL DE URBANIZACIÓN IVA INCLUIDO	2.081.037,86 €

En función de tal desglose se estima que el coste de los gastos de urbanización del PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA MONTECIGARRALES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA MUNICIPAL DE TOLEDO con las modificaciones pertinentes asciende a **DOS MILLONES OCHENTA Y UN MIL TREINTA Y SIETE EUROS CON OCHENTA Y SEIS CÉNTIMOS (2.081.037,86.-€)**, incluido el I.V.A. al tipo actual del 21%.

Los costes señalados anteriormente quedan afectados a las siguientes condiciones:

1. En los anteriores costes sólo se ha incluido como impuestos que puedan corresponder el referente al IVA, no así los que se devenguen en concepto de transmisiones patrimoniales u otro aplicable, incluso el aumento o detrimento del tipo del IVA aplicable, que deberán ser soportados por los propietarios, según sea la forma de retribución del urbanizador.
2. Serán objeto de actualización, conforme la variación del IPC los costes señalados, en el supuesto de que las obras de urbanización no puedan ser comenzadas en los plazos indicados en la presente propuesta (art. 96.2 RAELOTAU).
3. Dicha actualización será aplicable asimismo en el caso de paralizaciones de la obra por plazo acumulado superior a seis meses, por causas ajenas al urbanizador.
4. El descubrimiento de afecciones en el subsuelo, por motivos geotécnicos, arqueológicos o de otra índole similar, que puedan encarecer la urbanización dará consigo a la reconsideración de los costos indicados.
5. Cualquier circunstancia sobrevenida que determine una nueva cuantificación del importe total de las cargas a soportar deberá ser equidistributiva en el proyecto de reparcelación, y en la cuenta de liquidación del mismo.

3.IV.- MODO DE RETRIBUCIÓN DEL URBANIZADOR

En el apartado 4.3.c del artículo 110 del Decreto 1/2010 de 18 de mayo, Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha, y art. 76.4 RAELOTAU determina que entre los contenidos de la proposición jurídico-económica de un Programa de Actuación urbanizadora, debe definirse el modo en que se debe retribuir al urbanizador, estableciendo cuál debe ser la proporción o parte de los solares resultantes de la actuación, constitutiva de la retribución del urbanizador, o bien definiendo las cuotas de urbanización cuando se prevea el pago en metálico. Deberá concretarse, también, si corresponde recibir algún recargo, sobre la estimación de gastos de urbanización, en concepto de “beneficio o retribución del urbanizador”.

Los costos totales de la urbanizadora a cobrar en metálico ascienden a **DOS MILLONES OCHENTA Y UN MIL TREINTA Y SIETE EUROS CON OCHENTA Y SEIS CÉNTIMOS (2.081.037,86.-€)**, incluido el I.V.A. al tipo actual del 21%.

IV.A.- BENEFICIO DEL URBANIZADOR.

El beneficio que corresponde al urbanizador por el desarrollo de la actuación urbanística del PAU de Montecigarrales no se contempla, derivado del hecho de que la mercantil promotora del ámbito de actuación es, a la vez, propietaria de los terrenos.

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.

IV.B.- RETRIBUCIÓN DEL URBANIZADOR

La retribución al urbanizador, por las cantidades que corresponda a cada uno de los propietarios afectados por la actuación, se realizará prioritariamente en metálico al concurrir en la persona del Urbanizador la condición de propietario de los terrenos, todo ello sin perjuicio de los plazos y demás determinaciones legalmente previstas, tal y como se ha indicado en la propuesta de convenio y punto I de la presente proposición.

En el presente caso al coincidir Agente Urbanizador y propiedad en la misma mercantil, no se establece modo de retribución en terrenos, por lo que el abono de los gastos de urbanización se hará en metálico. Si por cualquier causa, antes del inicio de las obras o 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. y debiera percibir cuotas de propietarios ajenos a dicha mercantil, se procedería al abono de las cuotas en metálico.

Y para que conste a los efectos oportunos se firma la presente modificación de la Proposición Jurídico-económica y propuesta de convenio en Toledo, a 21 de mayo de 2024.

El urbanizador.

Fdo. Carlos Calcerrada Lara
P.P. Inmobiliaria de Vistahermosa, S.A.