

PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO Y PROPOSICIÓN JURÍDICO
ECONÓMICA DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR:
"UA-25C" DE ESCALONILLA, TOLEDO.

Promotor: EMBUTIDOS Y JAMONES ESPAÑA E HIJOS S.A
Fecha: Junio de 2016

PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO Y PROPOSICIÓN JURÍDICO ECONÓMICA DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR "UA-25C" DE ESCALONILLA, TOLEDO

INDICE.

	Pág.
PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO.	2
I.- COMPROMISOS Y PLAZOS.....	3
- DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN.....	3
- DE LA EJECUCIÓN Y RECEPCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.....	4
II.- GARANTÍAS.....	5
III.- PENALIZACIONES.....	5
IV.- CESIÓN DE LA ADJUDICACIÓN.....	6
V.- RÉGIMEN JURÍDICO.....	6
VI.- ENTRADA EN VIGOR.....	7
PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA	8
I.- RELACIONES ENTRE EL URBANIZADOR Y EL AYUNTAMIENTO.....	8
II.- ESTIMACIÓN DE GASTOS DE URBANIZACIÓN.....	9
II.B Honorarios.....	10
II.C Indemnizaciones.....	11
II.D Gastos de Conservación.....	11
II.E Gastos de Promoción y Gestión.....	11
II.F Resumen de Gastos.....	12
II.G Afecciones de los gastos de urbanización.....	12
III.- MODO DE RETRIBUCIÓN DEL URBANIZADOR.....	14

PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA EN EL SECTOR: "UA-25C" DE ESCALONILLA. (TOLEDO)

El artículo 110.4.2 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística en Castilla la Mancha (Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo), en adelante TRLOTAU, determina la obligación de que el Programa de Actuación Urbanizadora (P.A.U.) en gestión indirecta (como es este caso) incluya entre su documentación una propuesta de Convenio Urbanístico, que ha de servir para formalizar la adjudicación de dicho P.A.U. (Art. 122.8), y que deberán suscribir el adjudicatario, la Administración actuante y aquellas otras personas que hubieran asumido compromisos en dicha ejecución, donde se harán constar las condiciones, compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación.

En cumplimiento de dichos preceptos se desarrolla a continuación la propuesta de convenio urbanístico, que servirá de base para la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora DEL SECTOR: "UA-25C" de Escalonilla (Toledo).

PROPUESTA DE CONVENIO

INTERVIENEN:

De una parte, la sociedad EMBUTIDOS Y JAMONES ESPAÑA E HIJOS S.A, domiciliada en la Carretera de Torrijos a Puebla de Montalbán Km 9,100, Escalonilla (Toledo) y con N.I.F. A45039294 y representada por D. Miguel España Muñoz en calidad de Consejero Delegado de la misma.

De otra, Dª Sonia María Gómez Fernández, en su calidad de alcaldesa-presidenta del Ayuntamiento de Escalonilla, en virtud de los poderes conferidos por el pleno en su sesión de fecha _____

EXPONEN:

PRIMERO.- Que la sociedad EMBUTIDOS Y JAMONES ESPAÑA E HIJOS S.A. es propietaria del 92,37% de los terrenos del Sector, con una superficie de 19.816,79 m², de los cuales 19.270,79 m² están clasificados en las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal de Escalonilla como Suelo No Urbanizable Común, y de una parcela de 546,00 m² clasificada en dichas Normas Subsidiarias como Suelo Urbano No Consolidado e incluida en la U.E-25B.

SEGUNDO.- Que la sociedad EMBUTIDOS Y JAMONES ESPAÑA E HIJOS S.A. está interesada en el desarrollo urbanístico de sus terrenos con el fin de ampliar sus actuales instalaciones. Para ello, de acuerdo con las instrucciones del Ayuntamiento de Escalonilla, formula y promueve un Programa de Actuación Urbanizadora, en régimen de innovación del planeamiento conforme se determina en el artículo 39 del TRLOTAU, que propone la creación de una nueva Unidad de Actuación, la U.A-25C(I), así como su desarrollo urbanístico conforme a las determinaciones del TRLOTAU y las especiales características del planeamiento de Escalonilla.

(Se adjunta Anexo I con un avance de reparcelación, en el que constan las aportaciones al PMS a modo de cesiones, consecuencia de la reclasificación, conforme al art. 39.4 del TRLOTAU).

TERCERO.- Que una vez realizada la tramitación administrativa del citado Programa, conforme se determina en los artículos 120, 121 y 122 del TRLOTAU, el Ayuntamiento de Escalonilla, en su sesión plenaria de fecha, ha acordado la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora y su adjudicación a la sociedad EMBUTIDOS Y JAMONES ESPAÑA E HIJOS S.A., quién a partir de este momento actuará como Agente Urbanizador en la ejecución del mismo.

Y para ello las partes de común acuerdo **CONVIENEN:**

I.- COMPROMISOS Y PLAZOS

DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

I.A.- Junto con la presente Propuesta Jurídico-económica y propuesta de convenio se entrega el Proyecto de Urbanización formando parte de la Alternativa Técnica del P.A.U.

DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN

I.B.- 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. Igualmente se abrirá un turno de audiencia, de dos meses como máximo, con los propietarios afectados por la actuación, durante el cual éstos podrán optar por aceptar la retribución al urbanizador con terrenos edificables, de acuerdo con la propuesta jurídico-económica del P.A.U., o en su caso solicitar al ayuntamiento y al urbanizador el pago en metálico de sus cuotas de urbanización en la forma establecida en el artículo 119.1. del TRLOTAU, en el artículo 106 del Reglamento de la Actividad de Ejecución Urbanística (Decreto 29/2011 de 19-04-2011) y en la propuesta jurídico-económica que conforma el PAU. Transcurridos dos meses desde la firma del convenio sin que los propietarios afectados hayan llegado a un acuerdo de reparcelación voluntaria, el Ayuntamiento decretará la reparcelación forzosa del sector, estableciendo el pago en metálico obligatorio de las cuotas de urbanización, para aquellos propietarios, afectados por la actuación, que no acepten las propuestas del programa.

El urbanizador se compromete a redactar y presentar en el Ayuntamiento de Escalonilla el proyecto de reparcelación del SECTOR "UA-25C", antes de transcurridos cuatro meses desde la aprobación del convenio, ya se trate de reparcelación voluntaria o forzosa, y en este último caso, conforme a las directrices y criterios que apruebe el Ayuntamiento.

I.C.- La redacción del Proyecto de Reparcelación se ajustará a lo determinado en los artículos 92, 93 y 95 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 técnicas objetivas cuya previsión por el urbanizador no hubiera sido posible durante la elaboración del Proyecto de Urbanización. (Artº 115.4 y 119.4.a del TRLOTAU).

I.D.- Se establece un plazo máximo de seis meses, a contar desde la aprobación definitiva del PAU, para la presentación del Proyecto de Reparcelación voluntaria que haga posible la disponibilidad real de los terrenos y en consecuencia el inicio de las obras de urbanización. Cumplido este plazo, sin haber recaído dicha aprobación deberá procederse a una revisión de los gastos de urbanización, ofertados en la propuesta jurídico-económica incluida en el PAU. Igualmente se establece un plazo máximo de cuatro meses a contar desde la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación para instar su inscripción ante el Registro de la Propiedad correspondiente.

DE LA EJECUCIÓN Y RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

I.E.- Las obras de urbanización comenzaran en el plazo máximo de dos meses desde la inscripción en el registro de la propiedad del Proyecto de Reparcelación aprobado por el Ayuntamiento, siempre que en ese momento se haya producido la aprobación municipal del Proyecto de Urbanización, y siempre que se tenga disponibilidad de la totalidad de los terrenos necesarios para la ejecución de las obras de urbanización.

La disponibilidad de los terrenos se entenderá otorgada con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, si la totalidad de los terrenos estuvieran incluidos en aquélla. En caso contrario requerirá adicionalmente las "Actas de Ocupación" de los terrenos que sean precisos para su ocupación inmediata, la cual deberá quedar garantizada por el Ayuntamiento.

I.F.- El plazo máximo de ejecución de las obras será de un año desde el comienzo de las mismas, salvo causa de fuerza mayor que impida su desarrollo y que deberá justificarse debidamente al Ayuntamiento.

I.G.- 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. Para ello el urbanizador notificará a la administración el fin de las obras, adjuntando el "Acta de Terminación" de las mismas.

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

I.I.- Cuando se hayan observado deficiencias en las obras deberá levantarse un acta determinando cuáles son éstas y dando un plazo de tiempo 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.J. El cómputo de los plazos establecidos anteriormente se iniciará después de las últimas publicaciones de los anuncios relativos a las aprobaciones correspondientes, y en concreto el inicio de las obras de urbanización, comenzará a contar a partir de la fecha de publicación de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, y desde el momento que se obtenga la disponibilidad de la totalidad de los terrenos necesarios para ejecutar las obras de urbanización.

DEL PAGO DE LAS CUOTAS DE URBANIZACIÓN.

I.K.- 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 previsto en la cuenta de liquidación provisional de gastos.

I.L.- El Urbanizador podrá reclamar el pago anticipado de las inversiones previstas para los seis meses siguientes a los propietarios de las parcelas directamente servidas por las obras correspondientes, así como también a los de las indirectamente afectadas por éstas fuera de los límites del sector; en este último caso en proporción estimada a dicha afección. Las liquidaciones que así se giren, siguiendo el procedimiento indicado en el párrafo siguiente, se entenderán practicadas con carácter provisional, a reserva de la Cuenta de Liquidación Definitiva de las obras.

I.M.- Las cuotas de urbanización y la forma de liquidación de las mismas serán aprobadas por la administración actuante. Para ello, el urbanizador presentará antes del día uno de cada mes, en el Ayuntamiento, una certificación justificada en la que se hagan constar los gastos realizados durante el mes, o en su caso durante el período

que se certifica, conforme a lo previsto en la propuesta jurídico-económica aprobada por el Ayuntamiento. Dicha certificación irá acompañada de una memoria o informe, relativo a la marcha de las obras, en el que se harán constar todas aquellas circunstancias, previstas o no, que afecten al desarrollo de las obras. Igualmente se adjuntará un desglose de las cuotas de urbanización a abonar por los propietarios a quienes corresponda dicha forma de pago. (Art.º 119.4 del TRLOTAU).

I.N.- 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. (Artº 115.4 y 119.4.a del TRLOTAU).

I.O.- 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.P.- 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.

I.Q.- Concluidas las obras de urbanización el urbanizador dispondrá de un plazo máximo de tres meses 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 119.4.a de la LOTAU.

I.R.- 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.L. y siguientes.

II.- GARANTÍAS

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

II.B.- Si se pretendiera la edificación simultánea o previa a la recepción de la urbanización por parte del Ayuntamiento, se garantizará mediante depósito en la Caja del Ayuntamiento de aval económico o financiero, el 100% del coste de las obras de urbanización que queden por realizar.

II.C.- El urbanizador, para percibir de los propietarios sus retribuciones, garantizará ante el Ayuntamiento su obligación específica de convertir en solares las parcelas de quienes deben retribuirle, mediante garantías que:

- Se constituirán al aprobarse el Proyecto de Reparcelación que adjudique al urbanizador terrenos edificables en concepto de retribución, o antes de la liquidación administrativa de la cuota de

urbanización que proponga el pago anticipado de los costes de urbanización.

- Se prestarán por igual valor al de la retribución que las motive y, en su caso, por el superior que resulte de aplicar el interés del dinero en función del tiempo que previsiblemente vaya a mediar entre la percepción de la retribución y el inicio efectivo de las obras correspondientes.
- Consistirán en primera hipoteca sobre los terrenos adjudicados al urbanizador, o en garantía financiera prestada con los requisitos exigidos por la legislación reguladora de la contratación de las administraciones públicas.
- Serán canceladas, previa resolución del Ayuntamiento, a medida que se realicen en plazo las obras que sean objeto de la correspondiente obligación garantizada. Procede la cancelación parcial según el precio de la obra realizada conforme al presupuesto de cargas aprobado por el Ayuntamiento.

II.D.- En el caso de que algún propietario no esté conforme en retribuir con terrenos edificables al urbanizador y solicite, de acuerdo con lo indicado en el Artículo 119 del TRLOTAU y en el artículo 100.2.b del Reglamento de la Actividad de Ejecución Urbanística, el pago en metálico de sus cuotas de urbanización, deberá asegurar dicho pago mediante el depósito en el Ayuntamiento de garantía financiera o real por un valor del 7% de las cuotas de urbanización que le correspondan de acuerdo con la Cuenta de Liquidación aprobada por el Ayuntamiento.

II.E.- 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 periodo 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.

II.F.- Si la garantía que se deposita en el Ayuntamiento es un aval, éste tendrá las siguientes características: solidario, con renuncia al beneficio de excusión, a primer requerimiento de la Tesorería de la Corporación e indefinido hasta su devolución por el Ayuntamiento, previo al procedimiento que corresponda. El aval deberá estar depositado en el Ayuntamiento en el momento de la firma del convenio y se acompañará una copia diligenciada del mismo cuando se solicite la inscripción en el Registro de PAUs. No procederá la devolución del aval hasta la finalización del plazo de garantía, que no podrá ser antes de un año desde la recepción de las obras (art. 218.3 y 90 de la Ley de Contratos del Sector Público).

III.- PENALIZACIONES

III.A.- Las relaciones derivadas de la adjudicación del P.A.U. del SECTOR: "UA-25C" de Escalonilla, se regirán por lo dispuesto en el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística en Castilla la Mancha (en adelante TRLOTAU) y en el marco del mismo, en el planeamiento municipal y en la documentación del propio Programa, así como supletoriamente 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 P.A.U. 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 a los propietarios de los terrenos afectados por el Programa de las contribuciones a los gastos de urbanización efectivamente satisfechas y no aplicadas a su destino.
- 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 cuando proceda.

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

III.C.- Cuando incurra en mora en su deber de urbanizar, el urbanizador adeudará al Ayuntamiento los intereses de la cantidad que resulte de acuerdo al apartado anterior, según el tipo de interés legal.

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, podrán ser recaudadas 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.

III.F.- En todo caso se aplicarán las penalizaciones señaladas en el artículo 196 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público. Dicho artículo se refiere a la ejecución defectuosa y a la demora, y señala:

1. Los pliegos o el documento contractual podrán prever penalidades para el caso de cumplimiento defectuoso de la prestación objeto del mismo o para el supuesto de incumplimiento de los compromisos o de las condiciones especiales de ejecución del contrato que se hubiesen establecido conforme a los artículos 53.2 y 102.1. Estas penalidades deberán ser proporcionales a la gravedad del incumplimiento y su cuantía no podrá ser superior al 10 por ciento del presupuesto del contrato.
2. El contratista está obligado a cumplir el contrato dentro del plazo total fijado para la realización del mismo, así como de los plazos parciales señalados para su ejecución sucesiva.
3. La constitución en mora del contratista no precisará intimación previa por parte de la Administración.
4. Cuando el contratista, por causas imputables al mismo, hubiere incurrido en demora respecto al cumplimiento del plazo total, la

Administración podrá optar indistintamente por la resolución del contrato o por la imposición de las penalidades diarias en la proporción de 0,20 euros por cada 1.000 euros del precio del contrato.

El órgano de contratación podrá acordar la inclusión en el pliego de cláusulas administrativas particulares de unas penalidades distintas a las enumeradas en el párrafo anterior cuando, atendiendo a las especiales características del contrato, se considere necesario para su correcta ejecución y así se justifique en el expediente.

5. Cada vez que las penalidades por demora alcancen un múltiplo del 5 por ciento del precio del contrato, el órgano de contratación estará facultado para proceder a la resolución del mismo o acordar la continuidad de su ejecución con imposición de nuevas penalidades.

6. La Administración tendrá la misma facultad a que se refiere el apartado anterior respecto al incumplimiento por parte del contratista de los plazos parciales, cuando se hubiese previsto en el pliego de cláusulas administrativas particulares o cuando la demora en el cumplimiento de aquéllos haga presumir razonablemente la imposibilidad de cumplir el plazo total.

7. Cuando el contratista, por causas imputables al mismo, hubiere incumplido la ejecución parcial de las prestaciones definidas en el contrato, la Administración podrá optar, indistintamente, por su resolución o por la imposición de las penalidades que, para tales supuestos, se determinen en el pliego de cláusulas administrativas particulares.

8. Las penalidades se impondrán por acuerdo del órgano de contratación, adoptado a propuesta del responsable del contrato si se hubiese designado, que será inmediatamente ejecutivo, y se harán efectivas mediante deducción de las cantidades que, en concepto de pago total o parcial, deban abonarse al contratista o sobre la garantía que, en su caso, se hubiese constituido, cuando no puedan deducirse de las mencionadas certificaciones.

IV. CESIÓN DE LA ADJUDICACIÓN

IV.1. El Urbanizador podrá en cualquier momento y previa autorización municipal ceder su condición a favor de un tercero que se subrogue en todas sus obligaciones ante el Ayuntamiento, de acuerdo con lo establecido en el artículo 117.2 del TRLOTAU.

V. RÉGIMEN JURÍDICO

V.1. El régimen jurídico que regula el presente convenio está constituido por el TRLOTAU, Las Normas Subsidiarias del Planeamiento municipal de Escalonilla, La Ley de

Contratos de la Administración Pública y las determinaciones particulares del acuerdo aprobatorio del P.A.U., del presente convenio y de la propuesta jurídico-económica que lo acompaña.

VI. ENTRADA EN VIGOR

VI.1. El presente convenio entrará en vigor, junto a la propuesta jurídico-económica que lo acompaña en la fecha en que se adjudique por el pleno del Ayuntamiento de Escalonilla el P.A.U. del SECTOR: "UA-25C".

Y PARA QUE CONSTE A LOS EFECTOS OPORTUNOS SUSCRIBIMOS LA PRESENTE PROPUESTA DE CONVENIO EN ESCALONILLA (TOLEDO) A 3 DE NOVIEMBRE DE 2015

Fdo. D. Miguel España Muñoz
EMBUTIDOS Y JAMONES ESPAÑA E HIJOS S.A

PROPOSICIÓN JURÍDICO ECONÓMICA DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR: "UA-25C", EN ESCALONILLA. Toledo

El artículo 110.4.3 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística en Castilla la Mancha (Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, en adelante TRLOTAU, determina que el Programa de Actuación Urbanizadora (P.A.U.), debe incluir entre su documentación una proposición jurídica-económica comprensiva de los siguientes aspectos:

- Desarrollo de las relaciones entre el urbanizador y los propietarios, determinando las disposiciones relativas al modo de retribución del urbanizador.
- Estimación de los gastos de urbanización.
- Proporción de solares resultantes de la actuación que constituyen la retribución del urbanizador o, en su caso, definición de las cuotas de urbanización cuando se prevea el pago en metálico.
- Incidencia económica de los compromisos que interese adquirir el urbanizador para edificar con fines de interés social.

En cumplimiento de dicho precepto se desarrolla a continuación la siguiente proposición:

I.- RELACIONES ENTRE EL URBANIZADOR Y LOS PROPIETARIOS AFECTADOS POR LA URBANIZACIÓN

I.A.- El urbanizador es el agente responsable de ejecutar la Actuación Urbanizadora del SECTOR UA-25C de Escalonilla por cuenta del Ayuntamiento, de acuerdo con el convenio estipulado, seleccionado en pública competencia.

I.B.- El urbanizador deberá soportar la totalidad de los gastos derivados de la urbanización, en la medida en que le sean compensados mediante retribución en terrenos edificables o en metálico por los propietarios de terrenos edificables resultantes de la actuación urbanizadora.

I.C.- Los propietarios cooperarán con el urbanizador mediante la aportación de sus fincas originarias sin urbanizar y retribuyendo proporcionalmente al urbanizador, por los gastos de urbanización, con arreglo a las siguientes reglas:

a.- De forma preferente, en metálico, según el Art. 119.1 del TRLOTAU, contribuyendo proporcionalmente a los gastos de urbanización del sector en el porcentaje de aportación establecido en el apartado III de esta proposición. En tal caso los propietarios asegurarán dicho pago mediante la prestación, en la caja del Ayuntamiento, de garantía financiera o real por un importe mínimo del 7% de la cuota que le corresponda.

b.- Cuando algún propietario de los terrenos afectados exprese su disconformidad con la proporción de terrenos que le corresponda ceder, deberá solicitar al Ayuntamiento y al urbanizador el pago en metálico de su cuota parte de las cargas de la urbanización, en favor del urbanizador (Artº. 119 del TRLOTAU), recibiendo a cambio las

parcelas urbanizadas que le correspondan de acuerdo con el programa. En tal caso, el propietario disconforme, asegurará dicho pago, mediante la prestación, en la caja del Ayuntamiento, de garantía financiera o real por un importe mínimo del 7% de la cuota que le corresponda.

I.D.- Los propietarios que expresamente declinen cooperar, por entender inconveniente o imprudente el desarrollo urbanístico de sus terrenos, podrán renunciar a ello si piden, mediante solicitud formalizada en documento público y presentada antes del acuerdo aprobatorio del Programa de Actuación Urbanizadora, la expropiación y el pago según el valor que corresponda legalmente al suelo, conforme a la legislación aplicable, sin consideración del aprovechamiento urbanístico patrimonializable en virtud de la ejecución del planeamiento de que se trate. En este caso la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora determinará la incoación del expediente de determinación del justiprecio para la finca correspondiente.

I.E.- 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 del Sector UA-25C sin autorización del urbanizador, en tanto no se hayan hecho efectivas o garantizado la totalidad de las cargas de urbanización.
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 correspondan.
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.

I.F.- 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 P.A.U.

I.G.- 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 aquéllos tuvieran su origen en órdenes directas del Ayuntamiento o en cumplimiento de una condición impuesta por éste.

I.H.- Los propietarios tendrán derecho a recibir en todo momento información debidamente documentada sobre los gastos de urbanización que hayan de asumir y a cooperar en la actuación en los términos establecidos en la Ley y en el P.A.U. del sector, siempre que asuman las cargas y los riesgos de su desarrollo. Podrán asimismo y

para la mejor ejecución de dicho P.A.U. someter a consideración del Ayuntamiento sugerencias y enmiendas para la elaboración, corrección o modificación de los proyectos y presupuestos que el urbanizador someta a aprobación del Ayuntamiento, siempre que las pongan también en conocimiento del urbanizador.

I.I.- 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.

II.- ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN

El TRLOTAU, determina en su artículo 115 cuales 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 un sector y que a continuación se desglosan:

II.A.- OBRAS DE URBANIZACIÓN

Las obras de urbanización a tener en cuenta para evaluar los gastos de urbanización del SECTOR "UA-25C", son los siguientes:

- Red Viaria: Las obras comprenderán la explanación, afirmado y pavimentación de las calzadas, construcción y encintado de aceras y la construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o aceras.
- Saneamiento: Las obras de construcción de colectores generales y parciales, acometidas, alcantarillas, ramales, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras.
- Instalación y funcionamiento de los servicios públicos. Suministro y distribución de agua potable riego e hidrantes contra incendios; suministro, transformación, conducción y distribución de energía eléctrica; alumbrado público y telefonía.
- Obras de ajardinamiento, arbolado y amueblamiento urbano de parques, jardines y vías públicas.

El P.A.U. del SECTOR: "UA-25C", incluye en su alternativa técnica un Proyecto de Urbanización que entre su documentación contiene las mediciones de las obras a ejecutar y una valoración de las mismas.

Total ejecución material.....	224.831,78 Euros
B.I. y G.G. 19%	42.718,04 "
Total contrata	267.549,82 Euros
<u>- Total obras de urbanización....</u>	<u>267.549,82 Euros</u>
(I.V.A. no incluido)	

II.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 registrales o anotaciones en el Registro de la Propiedad. A continuación se desglosa su importe:

a. Topografía.....	900,00 Euros
b. Arquitecto:	
- Plan Parcial.	
- Proyecto de Urbanización y E.S.	
- Proyecto de Reparcelación.	
- Dirección de obra y C.S.....	37.545,00 Euros
c. Aparejador.....	10.137,00 "
d. Ingeniero Técnico Industrial.....	3.000,00 "
e. Gastos de tramitación del PAU.....	2.000,00 "
f.- Notarías y Registro.....	6.000,00 "
<u>Total honorarios.....</u>	<u>59.582,00 Euros</u>
(IVA no incluido)	

II.C.- INDEMNIZACIONES

Que procedan a favor de propietarios o titulares de derechos de plantaciones que deban desaparecer para hacer posible la actuación.

Los terrenos sobre los que se pretende actuar están actualmente baldíos, y no existe constancia alguna en el Ayuntamiento ni inscripción en el Registro de la Propiedad que haga suponer la existencia de derechos de cualquier tipo de terceras personas sobre los terrenos afectados por la actuación, por lo que no es de esperar gasto alguno por este concepto.

II.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 seis meses desde la terminación de las mismas. En base a ello se estiman los gastos de conservación como un porcentaje del valor de la urbanización, porcentaje que se fija en el 1,5% de lo establecido en el apartado "II.A", es decir:

- Gastos de conservación 1,5% s/ II.A	4.013,25 Euros
(IVA no incluido)	

II.E.- GASTOS DE PROMOCIÓN Y GESTIÓN

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 DE GESTIÓN. Se consideran en este concepto todos los gastos relativos a la efectiva gestión empresarial, realizada por el urbanizador, para llevar a cabo la actuación urbanística. Se evalúan como un porcentaje de los gastos considerados en los apartados II.A, II.B, II.C y II.D.

Gastos de Gestión (5%)..... 16.557,25 Euros

- b.- 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.

Gastos financieros..... 13.245,80 Euros

Total gastos de Promoción y Gestión..... 29.803,05 Euros
(IVA no incluido)

II.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 del SECTOR "U.A-25C", son los siguientes:

A- Obras de urbanización.....	267.549,82 Euros
B- Honorarios por redacción de documentos	59.582,00 "
C- Indemnizaciones.....	0,00 "
D- Gastos de conservación.....	4.013,25 "
E.- Gastos de Promoción y Gestión.....	<u>29.803,05 "</u>

TOTAL GASTOS DE URBANIZACIÓN..... 360.948,12 Euros
(IVA no incluido).

II.G.- AFECCIÓN DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN.

Los costes señalados en los apartados anteriores, quedan afectados a las siguientes condiciones:

- a. En los mismos no están incluidos los impuestos que en su caso pudieran corresponder en concepto de transmisiones patrimoniales, que serán soportados en su totalidad por los propietarios, según sea la forma de retribución del urbanizador.

- b. Serán objeto de actualización, en el supuesto de que las obras de urbanización no puedan ser comenzadas en los plazos indicados en la presente oferta, y dicho retraso no sea imputable al urbanizador. En especial se hace constar que retraso en el plazo, establecido en el apartado I.D de la propuesta de convenio, para la aprobación del Proyecto de Reparcelación, desde la presentación del P.A.U. en el registro del Ayuntamiento, dará lugar a una revisión de los costes de urbanización ofertados.
- c. La anterior actualización de los costes de urbanización será igualmente aplicable en el caso de paralizaciones de obra por plazo acumulado de seis meses o más, por causas ajenas al urbanizador.
- d. Al no ser posible su previsión, podrá dar lugar a la retasación de las cargas urbanísticas existentes el descubrimiento en el subsuelo de circunstancias objetivas de carácter geotécnico o arqueológico, que inevitablemente encarezcan la actuación, y que no hubieran sido contempladas en el proyecto de urbanización que se apruebe por el Ayuntamiento, así como el descubrimiento de caudales freáticos o conducciones subterráneas que sea necesario desviar, y que tampoco hubieran sido contempladas en dicho proyecto.
- e. De la misma forma, cualquier circunstancia sobrevenida que determinase una nueva cuantificación del importe total de las cargas a soportar deberá ser equidistribuida en el Proyecto de Reparcelación.

III. MODO DE RETRIBUCIÓN DEL URBANIZADOR.

En el apartado 4.3.c del Artículo 110 del TRLOTAU, 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 cual 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".

III.A.- BENEFICIO DEL URBANIZADOR.

El beneficio que corresponde al urbanizador por el desarrollo de la actuación urbanística del SECTOR: "UA-25C" se fija en el **DIEZ POR CIENTO (10%)** de los costes de urbanización, por lo que le corresponde percibir de los propietarios de los terrenos la cantidad de TREINTA Y SEIS MIL NOVENTA Y CUATRO euros con OCHENTA Y UN céntimos (36.094,81 €), resultando que la cantidad total de gastos a soportar por los propietarios afectados por la actuación será:

Gastos de urbanización	360.948,12 €
Beneficio urbanizador	<u>36.094,81 €</u>
TOTAL GASTOS	397.042,93 €
IVA (21%)	<u>83.379,02 €</u>
TOTAL	480.421,95 €

III.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 "preferentemente" mediante aportación de terrenos edificables, en el porcentaje que a continuación se determina.

III.B.1.- Retribución mediante aportación de terrenos.

Con el fin de determinar la proporción de dicha aportación, se ha realizado un "Estudio de Mercado", del que se deduce que el valor de repercusión del suelo urbanizado (SIN INCLUIR EL IVA) asciende a la cantidad de **SESENTA Y UN EUROS POR METRO CUADRADO CONSTRUIDO (61,00 €/m²constr.)**. Dado que el aprovechamiento urbanístico del sector susceptible de apropiación por los propietarios de los terrenos es de 13.516,08 m²constr., se deduce que el valor total de los terrenos edificables, una vez terminada la urbanización asciende a la cantidad de: OCHOCIENTOS VEINTICUATRO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA EUROS CON OCHENTA Y OCHO CÉNTIMOS (824.480,88 €).

A la vista del valor de los terrenos edificables (824.480,88 €), determinado mediante el Estudio de Mercado, y del total de gastos necesarios para urbanizar dichos terrenos (397.042,93 €), establecido en el apartado anterior de este documento, se deduce que el coeficiente de aportación será del **CUARENTA Y OCHO CON DIECISÉIS POR CIENTO (48,16 %)** del suelo edificable.

III.B.2.-Retribución en metálico mediante cuotas de urbanización.

Los propietarios de terrenos afectados por la actuación podrán manifestar su desacuerdo con el porcentaje que les corresponda aportar, de acuerdo con lo que se dice en el apartado I.C.b de este documento, y solicitar el pago en metálico de las cantidades que les correspondan mediante cuotas de urbanización, tal y como se dispone en el Artº 119 del TRLOTAU y en los artículos 100 y 106 del Reglamento de la Actividad de Ejecución Urbanística.

Se incluye en el Anexo I una propuesta de reparcelación, redactada en el supuesto de que todos los propietarios afectados solicitaran el pago de las retribuciones al urbanizador en metálico, pudiendo así deducirse el importe de las cuotas de urbanización que deberán soportar en ese supuesto.

En cualquier caso, esta propuesta de reparcelación servirá de base para determinar las parcelas de aportación que deberán cubrir la retribución del urbanizador establecida en el apartado anterior, en el caso de que la retribución se realice mediante aportación de suelo edificable.

IV. CRITERIOS DE VALORACIÓN Y REPARTO EN LA REPARCELACIÓN.

IV.A. DERECHOS INICIALES.

A los efectos de distribuir equitativamente los aprovechamientos resultantes del P.A.U. del Sector "UA-25C" (I) para determinar los derechos de adjudicación de cada propietario y del urbanizador serán de aplicación los siguientes criterios y reglas:

a.- Criterio de proporcionalidad. Los aprovechamientos de uso lucrativo privado adjudicados al Sector por el Plan Parcial de Mejora se reconocerán a los diferentes propietarios, en relación a las diferentes tipologías edificatorias, en proporción directa a las cuotas de participación de cada uno de ellos minoradas y/o corregidas por aplicación de las reglas que figuran en los siguientes apartados. Dicha cuota de participación se calcula en función de la superficie de suelo bruto de cada uno de los propietarios incluida dentro del sector, excluidas las superficies que por su naturaleza o titularidad no generen derechos de adjudicación al amparo de lo previsto en la legislación urbanística.

b.- Cálculo del aprovechamiento patrimonializable. El aprovechamiento patrimonializable por los propietarios del suelo incluido en el Sector y por el urbanizador será el 90% del aprovechamiento adjudicado al Sector en el Plan Parcial de Mejora, debiendo ceder al Ayuntamiento de Escalonilla el suelo necesario para localizar el 10% del aprovechamiento restante, completamente urbanizado.

IV.B.- ADJUDICACIONES

El Proyecto de Reparcelación procederá a la adjudicación de las parcelas resultantes de la ordenación en proporción a los derechos iniciales de cada propietario y en función de las obligaciones de cesión que el planeamiento determine para cada uno. Los aprovechamientos a adjudicar estarán sujetos a las siguientes reglas:

a.- A los aprovechamientos le serán de aplicación los coeficientes de homogeneización que puedan establecerse en el Proyecto de Reparcelación, según las distintas localizaciones o tipologías edificatorias.

b.- Los desequilibrios en las adjudicaciones, por exceso o defecto sobre los derechos que corresponden a los propietarios o al urbanizador, se compensarán en metálico con el fin de evitar las propiedades en proindiviso. Para ello procederá su valoración de conformidad con los precios unitarios establecidos en el programa. Con este fin se ha elaborado un estudio del mercado inmobiliario industrial de Escalonilla, que se acompaña como Anexo II a la presente propuesta Jurídico-Económica, del que se deduce el valor de repercusión del suelo industrial en la zona.

c.- Las fincas resultantes adjudicadas se localizarán en el lugar más próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.

Y PARA QUE LA PRESENTE PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA CONSTE A LOS EFECTOS OPORTUNOS, LA FIRMO EN ESCALONILLA (TOLEDO) A 23 DE JUNIO DE 2016.

Fdo.- D. Miguel España Muñoz
EMBUTIDOS Y JAMONES ESPAÑA E HIJOS S.A

ANEXO I

Esquema inicial de reparcelación del Sector UA-25C de Escalonilla (Toledo)

FINCAS INICIALES

Embutidos y Jamones España e Hijos, S.A.	21.454,10 m ²	100%
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR	21.454,10 m²	100%
Dominio público carretera	3.193,80 m ²	
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	24.647,90 m²	

DESPUÉS DE LA URBANIZACIÓN

	Superf. Suelo	Edificabilidad
1.- Suelo neto industrial	16.535,57 m²	15.017,87 m²c
2.- Reservas de dotaciones:		
2.1.- Dotaciones (S>5% SUP.BRUTA=1.072,70 m ²)	1.072,79 m ²	
2.2.- Zonas verdes (S>10% SUP.BRUTA=2.145,41 m ²)	2.145,96 m ²	
TOTAL DOTACIONES	3.218,75 m²	
3.- Infraestructuras	14,00 m²	
4.- Reservas de viales	1.685,78 m²	
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR	21.454,10 m²	15.017,87 m²c
5.- Dominio público carretera	3.193,80 m ²	
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	24.647,90 m²	15.017,87 m²c

REPARTO DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

	Superf. Suelo	Edificabilidad
1.- Suelo neto industrial	16.535,57 m²	15.017,87 m²c
2.- Cesión de aprovechamiento (10%)	1.653,56 m ²	1.501,79 m ² c
3.- Suelo neto industrial de propiedad privada (90%)	14.882,01 m ²	13.516,08 m ² c
3.1.- Emb. y jam. España e Hijos, S.A. (100% de 3)	14.882,01 m ²	13.516,08 m ² c

ANEXO II

Valoración de terrenos situados en el Sector UA-25C de Escalonilla (Toledo)

1. Identificación del área de valoración

En el presente informe se valoran los terrenos comprendidos en el Sector UA-25C de Escalonilla (Toledo).

En la actualidad la gestión urbanística no está terminada, por lo que se valoran los terrenos en el supuesto de que las parcelas resultantes constituyan solares edificables según los planos de ordenación del ámbito.

2. El entorno

El entorno en el que se ubican los terrenos es la zona sureste del casco urbano de Escalonilla, y dan fachada a la carretera CM-4009.

La evolución de la población de derecho de Escalonilla es prácticamente plana, acaso con un descenso muy ligero desde el año 2010. La ocupación laboral es múltiple.

El terreno, de borde de casco urbano, es mixto, de tipo urbano industrial sin consolidar y de tipo agrícola.
La calidad constructiva es media.

Las infraestructuras exteriores del entorno se encuentran realizadas, si bien las interiores no lo están.

3. El terreno

La superficie bruta del terreno del ámbito es de 21.454,10 m², con una superficie edificable total de de 15.017,87 m², para uso industrial

4. El mercado. Valor.

En la actualidad prácticamente no hay mercado de suelo industrial en la zona. Se considera que el mercado comparable con el terreno está constituido por las parcelas de características similares en el entorno del casco urbano de Escalonilla, pero ante su escasez se han estudiado suelos en Gerindote y en La Puebla de Montalbán, y se han aplicado coeficientes correctores por situación.

La oferta detectada de parcelas es en la actualidad muy escasa, pero suficiente para establecer un valor por comparación a partir de la misma, con el que se ha calculado un resultado homogeneizando los valores unitarios de parcela atendiendo principalmente a su ubicación, tamaño, edificabilidad y otras características.

De esta forma se obtiene un valor medio homogeneizado para edificabilidades en torno a 0.9 m²/m², de 54,90 €/m², para parcelas urbanizadas con una superficie de entre 500 y 5.000 m² (sin incluir IVA ni otros impuestos).

Admitiendo una banda de + - 5 % , obtenemos un valor de terreno entre **52,2 y 57,60 €/m² de parcela neta.** (sin incluir IVA).

Esta cantidad es equivalente a considerar valores entre 58 y 64 €/m² de repercusión, (para una edificabilidad de 0.9 m²/m²). Por todo ello podemos estimar un valor medio de repercusión de **61 €/m² constr.** (sin incluir IVA).

La horquilla de valores se ha calculado en función de precios medios, comprendiendo posiciones mejores y peores dentro de cada ámbito, si bien excepcionalmente, por ubicación, tamaño u otras características podrían darse alteraciones fuera de esta banda (con un máximo estimado en un 15 %)