

Promotor:  
**ELISEO PLA RAMÍREZ, S.L.**

**PROPOSICIÓN JURÍDICO – ECONOMICA DE LA ALTERNATIVA  
TÉCNICA DE PROGRAMA PARA EL DESARROLLO Y EJECUCION DE  
LA AVDA LA MARINA, Nº 12. BURRIANA (CASTELLÓN)**

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento denominado "Proposición Jurídico-Económica del Programa de Actuación Integrada Avda. La Marina, nº 12 de Suelo Urbano residencial, Burriana", ha sido sometido a Información Pública mediante Decreto 2019-3578 de 13.10.2019. Certifico  
Firmado electrónicamente al margen

# **PROPOSICIÓN JURÍDICO -ECONÓMICA DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA AVDA. LA MARINA, Nº 12, DE SUELO URBANO RESIDENCIAL, BURRIANA**



**Abril de 2019**

*Adaptado al Informe de requerimiento de subsanaciones emitido,  
en fecha 07/08/2019,  
por el Negociado de Urbanismo del Ayuntamiento de Burriana.*

**Promotor:  
ELISEO PLA RAMÍREZ, S.L.**



Abogada Urbanista: Lucía Arándiga Pérez



Codi Validació: 4HJAGH36Y695CJ2JKVH45JRA | Verificació: <http://burriana.sedelectronica.es>  
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 1 de 34

Promotor:  
ELISEO PLA RAMÍREZ, S.L.

PROPOSICIÓN JURÍDICO – ECONOMICA DE LA ALTERNATIVA  
TÉCNICA DE PROGRAMA PARA EL DESARROLLO Y EJECUCION DE  
LA AVDA LA MARINA, Nº 12. BURRIANA (CASTELLÓN)

## PROPOSICIÓN JURÍDICO - ECONÓMICA

### MEMORIA



## MEMORIA

### ÍNDICE:

- I. Presentación
  - 1.1. Contenido y propósito de este documento.
  - 1.2. Persona que formula la Proposición Jurídico-Económica.
  - 1.3. Alternativa Técnica objeto de esta Proposición Jurídico- Económica.
- II. Convenio Regulador de los compromisos que contrae el Agente Urbanizador en sus relaciones con la Administración Actuante y con los propietarios de suelo.
- III. Proposición Económico-Financiera:
  - 3.1. Estimación preliminar de las cargas de urbanización y su coste máximo total.
  - 3.2. Forma de retribución al Agente Urbanizador.
    - 3.2.1. Modalidad de retribución: TERRENOS.
    - 3.2.2. Modo de materializar la retribución al Urbanizador
    - 3.2.3. Normas que habrán de regir las relaciones entre el Urbanizador y los propietarios, y entre todos ellos y la Administración actuante.
  - 3.3. Plazos que se proponen para la ejecución del PAI.
  - 3.4. Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica.

### Anexos:

- I.- Cargas de Urbanización.
- II.- Convenio Regulador de relaciones y compromisos entre el Agente Urbanizador, la administración actuante y propietarios de suelo.



## I. PRESENTACIÓN

### 1.1. Contenido y propósito de este documento

**D. ELISEO PLA CALDÉS**, mayor de edad, DNI 73.943.926-F, interviniendo en representación de la mercantil **ELISEO PLA RAMIREZ, S.L.**, con NIF B46300117 y domicilio en Avenida de la Estación nº 4, Villanueva de Castellón, Valencia (46270), al amparo del artículo 120 de la Ley 1/2019, de 5 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la Ley 5/2.014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana, (en adelante **LOTUP**), formula la presente Proposición Jurídico - Económica de programa, para el desarrollo, gestión y transformación de la “Avda. La Marina, nº 12” de Burriana.

El sistema de gestión urbanístico que se postula es el **de excepción licitatoria**, establecido y regulado por los arts. 113, 114, 115, 118 y 121 de la LOTUP modificada, entre otros.

Este régimen de gestión ha sido expresamente admitido en virtud del Decreto de la Alcaldía-Presidencia nº **2019-0852**, de 6 de marzo de 2019:

Como consecuencia, el presente supuesto no requiere la realización de los trámites señalados en el apartado 4 del artículo 121 de la LOTUP recientemente modificada.

La Alternativa Técnica, la presente Proposición Jurídico - Económica integrada por la Memoria (en adelante PJE) y el Convenio Urbanístico, se formulan según lo dispuesto por el art. 111.4 de la LOTUP modificada, a cuyo tenor literal nos remitimos:

*“4. La proposición jurídico-económica se formalizará: en una memoria y unas normas de actuación, para la gestión directa; o en una memoria y un convenio*



*urbanístico, para la gestión indirecta y para la gestión por los propietarios.*

*Regulará las obligaciones y derechos del urbanizador, de los propietarios adheridos al programa de actuación integrada y de la administración, de conformidad con lo establecido en la presente ley y en la legislación del Estado, y contendrá:*

*a) Una estimación de cada uno de los conceptos económicos constitutivos de las cargas de la actuación y su coste máximo total, según los conceptos enunciados en el artículo 144 de esta ley, desglosando para cada uno de ellos: los costes por fases y partidas; las cargas globales máximas; y las cargas unitarias repercutidas por metro cuadrado de terreno originario y por unidad de aprovechamiento.*

*b) La forma de retribución al urbanizador, incluyendo el coeficiente de canje y la correlativa valoración del suelo a efectos de la retribución en terreno.*

*c) Los plazos que se proponen para la ejecución del programa de actuación integrada, determinando las fases en que se realizarán las obligaciones y compromisos establecidos en el mismo y el plazo total de ejecución de la actuación. Este último plazo será susceptible de prórrogas expresas, por causa justificada, otorgadas antes de la fecha prevista de caducidad, y cumpliendo las limitaciones establecidas en el artículo 109.5 de esta ley.*

*d) Memoria de viabilidad económica o de sostenibilidad económica, en los términos establecidos por la legislación del Estado sobre el suelo y sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.”*

Con el objeto de simplificar, se presenta en documento anexo el Convenio Urbanístico Regulator que establece el conjunto de compromisos, garantías, plazos y demás incidencias de la ejecución del Programa, regulando las relaciones entre el Agente Urbanizador, la Administración y los propietarios de suelo.

Este Convenio de Urbanización resulta adaptado a este supuesto, en que



la Promotora ostenta la titularidad del **93,12%** de la superficie privada del ámbito de actuación.

La documentación respecto a la titularidad de los terrenos ha sido aportada en la Alternativa Técnica del Programa.

### **1.2. Persona que formula la Proposición Jurídico-Económica.**

La oferente de esta proposición es la mercantil **ELISEO PLA RAMIREZ, S.L.**, con NIF B46300117 y domicilio en Avenida de la Estación nº 4, Villanueva de Castellón, Valencia (46270).

Su objeto social es la adquisición de terrenos, su urbanización, edificación y venta.

La citada empresa fue constituida en virtud de la escritura pública autorizada por el notario de Valencia, D. Ramón Fraguas Masip, el día 30 de diciembre de 1.985, nº 2797 de su protocolo. Consta debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Valencia, al tomo 1731 general, 582 de la Sección 4ª del Libro de Sociedades, folio 137, hoja nº 10.386, inscripción 1ª.

Sus estatutos fueron adaptados a la Ley 19/1989, de 25 de julio, y, posteriormente, adaptados a la vigente Ley de 23 de marzo de 1995; siendo todo ello debidamente inscrito en el Registro Mercantil.

D. Eliseo Pla Caldés actúa como representante de la citada promotora, en calidad de apoderado facultado mediante escritura autorizada por el notario de Xàtiva, D. Luis Miguel Delgado Tezanos, el día 03/03/2006, con el nº 545 de su protocolo.



### 1.3. Alternativa Técnica objeto de esta Proposición Jurídico- Económica

La Alternativa Técnica constitutiva del objeto de esta propuesta ha sido elaborada por las mismas personas que suscriben esta PJE, presentándose ambos documentos de forma conjunta.

## II. CONVENIO REGULADOR DE LOS COMPROMISOS QUE CONTRAE EL AGENTE URBANIZADOR EN SUS RELACIONES CON LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE Y CON LOS PROPIETARIOS DE SUELO.

El contenido documental de los Programas de Actuación Integrada aparece regulado en la Sección II del título II del Libro II de la LOTUP modificada (artículos 110 y 111), en el que se especifica que, en el caso de actuarse bajo la modalidad de “gestión por los propietarios”, la proposición jurídico-económica se formalizará en una memoria y un convenio urbanístico (art 111.4).

En dicho documento se regularán las obligaciones y derechos del urbanizador, de los propietarios adheridos al PAI y de la administración, de conformidad con lo establecido en la legislación del Estado y en la vigente LOTUP.

En la presente Proposición se presenta, en documento anexo, el citado Convenio Urbanístico, en el que se establece todo el conjunto de compromisos, garantías, plazos e incidencias de la ejecución de la obra de urbanización, regulando las relaciones entre la Promotora, la Administración y el resto de los propietarios de suelo, al contenido del cual nos remitimos.



### III.- PROPOSICIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA

#### 3.1. Estimación preliminar de las cargas de urbanización y su coste máximo total.

En el presente documento, y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 111.4 de la LOTUP modificada, se redacta la Proposición Económico-Financiera que se propone para el desarrollo del Programa de Actuación Integrada, con los apartados indicados en dicho artículo que se desarrollan a continuación.

*“Artículo 144.- Cargas de urbanización del programa de actuación integrada*



Promotor:  
ELISEO PLA RAMÍREZ, S.L.

PROPOSICIÓN JURÍDICO – ECONOMICA DE LA ALTERNATIVA  
TÉCNICA DE PROGRAMA PARA EL DESARROLLO Y EJECUCION DE  
LA AVDA LA MARINA, Nº 12. BURRIANA (CASTELLÓN)



### 3.2. Forma de retribución al Agente Urbanizador.

#### 3.2.1. Modalidad preferente de retribución: TERRENOS.

Atendida la estructura de la propiedad del ámbito, conforme disponen los apartados 5 y 6 del art. 143 de la vigente LOTUP:

*“5. En gestión indirecta y en gestión por propietarios, se presume escogida la **RETRIBUCIÓN EN TERRENOS** a falta de constitución de garantía por la totalidad del importe del pago en metálico, en forma y plazo, en la parte no garantizada. Esta circunstancia deberá notificarse por el urbanizador a la administración y al propietario.*

*6. Las cargas variables surgidas con posterioridad a la aprobación del proyecto de reparcelación se retribuirán en metálico.”*

En atención a dos compraventas recientes efectuadas en la manzana por el Promotor (fincas registrales nº 35.488 y 13.937) de la Avda. La Marina, objeto de la presente actuación, y a los valores fijados el ámbito colindante previamente desarrollado se fija un valor de metro cuadrado de suelo aportado bruto de **137,86.-€ / m<sup>2</sup>** para el suelo bruto sin urbanizar.

Por ello, el precio del suelo al efecto de retribución en especie al urbanizador será de **137,86.-€ / m<sup>2</sup> para el suelo bruto sin urbanizar.**

En tal sentido, el coeficiente de canje se calculará conforme a la siguiente formula:

$$KS = Cs / Vs + Cs$$

**Ks = COEFICIENTE DE CANJE**

**Cs = Costes de Urbanización (IVA no incluido) + Tasa Fiscal por prestación de servicios urbanísticos dividido entre el suelo privativo (excluido el suelo ya afecto a su finalidad – viales).**



545.229,45.-€ / 16.088 m2s (\*) = **33,89.-€/m2s aportado bruto.**

**Vs = Valor del metro cuadrado de suelo de origen: 137,86.-€ / m2**

**Ks = 33,89.-€/m2s / (137,86.-€/ m2 + 33,89.-€/m2s) = 0,1973 = 19,73%**

**El coeficiente de canje = 19,73 % en favor del Urbanizador.**

### 3.2.2. Modo de materializar la retribución al Urbanizador

Conforme a lo dispuesto por el art. 143.5 de la vigente LOTUP, en gestión por propietarios se presume escogida la retribución en terrenos, a falta de constitución de garantía por la totalidad del importe del pago en metálico, en forma y plazo, en la parte no garantizada.

El Urbanizador dará cuenta de esta circunstancia a la Administración y al propietario.

Como consecuencia de lo anterior, dado que el sistema de retribución preferente es en **ESPECIE**, el momento de formalización de pago será con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación del ámbito de la Avda. de la Marina, nº 12 de Burriana.

### 3.2.3. Normas que habrán de regir las relaciones entre el Urbanizador y los propietarios, y entre todos ellos y la Administración actuante.

Están precisa y suficientemente reguladas en la propuesta de Convenio Regulator que se adjunta como parte integrante de esta proposición Jurídico-Económica, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 111.4 de la LOTUP modificada, a la que nos remitimos.



### 3.3. Plazos que se proponen para la ejecución del PAI

Los plazos que se proponen se detallan en el Convenio Regulador anexo, al cual nos remitimos en aras a la brevedad documental.

### 3.4. Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica

La Memoria de Viabilidad y Sostenibilidad Económica no resultan exigibles como parte del presente documento, por cuanto la Alternativa Técnica de Programa que nos ocupa no modifica el planeamiento vigente.

En Burriana, agosto de 2019.

#### EL PROMOTOR

Firmado  
digitalmente por  
ELISEO|PLA|CALDES  
Fecha: 2019.09.03  
17:06:41 +02'00'

Fdo. Eliseo Pla Caldés  
ELISEO PLA RAMIREZ, S.L.



## ANEXO I. CARGAS DE URBANIZACIÓN.



Promotor:  
ELISEO PLA RAMÍREZ, S.L.

PROPOSICIÓN JURÍDICO – ECONOMICA DE LA ALTERNATIVA  
TÉCNICA DE PROGRAMA PARA EL DESARROLLO Y EJECUCION DE  
LA AVDA LA MARINA, Nº 12. BURRIANA (CASTELLÓN)

## CARGAS DE URBANIZACIÓN - PAI AVDA. DE LA MARINA, Nº 12 DE BURRIANA

CARGAS DE URBANIZACIÓN (IVA incluido)

658.324,43 €



	PROPIETARIOS	M2	%	CARGAS con IVA	Cargas sin IVA
A	INMOSAL, SL	797,52	4,73%	31.151,47 €	25.799,89
B	ELISEO PLA RAMIREZ, SL	350,39	2,08%	13.686,38 €	11.335,17
C	ELISEO PLA RAMIREZ, SL	339,64	2,02%	13.266,48 €	10.987,41
D	ELISEO PLA RAMIREZ, SL	14.706,45	87,26%	574.440,21 €	475.755,88
E	PROMOTORA HISPANA, SA	34,63	0,21%	1.352,66 €	1.120,29
F	ANA M <sup>a</sup> MIRAVET	625,37	3,71%	24.427,22 €	20.230,81
TOTAL		16.854,00	100,00%	658.324,43 €	545.229,45



**ANEXO II. CONVENIO REGULADOR DE RELACIONES Y  
COMPROMISOS ENTRE EL AGENTE URBANIZADOR, LA  
ADMINISTRACIÓN ACTUANTE Y PROPIETARIOS DE SUELO.**



## **PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO PARA LA EJECUCIÓN DEL PAI AVDA. LA MARINA, Nº 12, DE SUELO URBANO RESIDENCIAL, BURRIANA**

*Adaptado al Informe de requerimiento de subsanaciones emitido, en fecha 7/08/2019, por el Negociado de Urbanismo del Ayuntamiento de Burriana.*

1. OBJETO.
2. MARCO NORMATIVO CONTRACTUAL.
3. COMPROMISOS DEL URBANIZADOR RESPECTO DE LOS OBJETIVOS BÁSICOS DEL PROGRAMA.
4. CONTRATACION Y EJECUCIÓN DE OBRAS Y SERVICIOS
5. FINANCIACION DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y PROYECTOS
6. CESIÓN DE SUELOS DOTACIONALES
7. PLAZOS, SUSPENSIÓN Y PRÓRROGA
  - 7.1. Plazos correspondientes a las fases de tramitación de los documentos urbanísticos.
  - 7.2. Suspensión del Programa.
  - 7.3. Plazo de ejecución y Finalización del Programa.
  - 7.4. Prórrogas.
8. COMPUTO DE PLAZOS Y  
DESARROLLO ANTICIPADO DE LAS ACTUACIONES
9. RELACIONES ENTRE EL URBANIZADOR Y LOS PROPIETARIOS AFECTADOS.
  - 9.1.- Retribución al Urbanizador
  - 9.2.- Modo De Materializar La Retribución Al Urbanizador.
  - 9.3.- Relaciones entre el Urbanizador y los Propietarios.
10. CARGAS DE URBANIZACIÓN
11. ACTUALIZACIÓN DE LA RETRIBUCIÓN.



12. CAUSAS OBJETIVAS DE RETASACIÓN DE CARGAS. PROCEDIMIENTO Y EFECTOS DE LA RETASACIÓN DE CARGAS.
13. DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR POR EL URBANIZADOR EN CADA CERTIFICACIÓN ORDINARIA DE CARGAS DE URBANIZACIÓN A REPERCUTIR EN LOS PROPIETARIOS AFECTADOS.
14. GARANTIAS OFRECIDAS POR EL URBANIZADOR
  - 14.1.- Garantía de ejecución.
  - 14.2.- Garantía de aportación a favor del propietario.
15. OTROS DERECHOS Y DEBERES DEL URBANIZADOR
  - 15.1.- Facultades Del Urbanizador
  - 15.2.- Responsabilidad Del Urbanizador
  - 15.3. Otros derechos y deberes del urbanizador.
16. PENALIDADES POR INCUMPLIMIENTO.
  - 16.1.- Penalidades Por Incumplimiento
  - 16.2.- Resolución De La Adjudicación
    - a) PROCEDIMIENTO
    - b) EFECTOS
    - c) COMPENSACIÓN A LOS PROPIETARIOS EN SUPUESTOS DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO ENTRE LA ADMINISTRACION Y EL URBANIZADOR
17. MODIFICACIONES DEL PROGRAMA POR DECISION DE LA ADMINISTRACION.
  - 17.1.- Revocacion del Programa o Suspensión.
  - 17.2.- Cambios Introducidos por la Administración.
18. CONSERVACION Y RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.
19. SIMULTANEIDAD DE OBRAS DE EDIFICACION Y URBANIZACIÓN.
20. INTERPRETACIÓN DE LAS CLÁUSULAS DE ESTE CONTRATO.



En el Municipio de Burriana, a .... de ..... de 2.019.

**REUNIDOS:**

[eliseo@cepsl.com](mailto:eliseo@cepsl.com)

**INTERVIENEN:**

**Doña MARIA JOSÉ SAFONT MELCHOR**, en su calidad de Alcaldesa - Presidenta del Ayuntamiento de Burriana, en representación del mismo. Se encuentra asistido, en este acto, por **D<sup>a</sup>. Iluminada M<sup>a</sup> Blay Fomas**, en su calidad de Secretaria General del citado Ayuntamiento, dando fe del presente acto.

**D. ELISEO PLA CALDÉS**, en calidad de apoderado, facultado mediante escritura autorizada por el notario de Xàtiva, D. Luis Miguel Delgado Tezanos, el día 03/03/2006, con el nº 545 de su protocolo, la mercantil **ELISEO PLA RAMIREZ, S.L.**, con NIF B46300117 y domicilio en Avenida de la Estación nº 4, Villanueva de Castellón, Valencia (46270).

Su objeto social es la adquisición de terrenos, su urbanización, edificación y venta.

La citada empresa fue constituida en virtud de la escritura pública autorizada por el notario de Valencia, D. Ramón Fraguas Masip, el día 30 de diciembre de 1.985, nº 2797 de su protocolo. Consta debidamente inscrita en el Registro Mercantil



de Valencia, al tomo 1731 general, 582 de la Sección 4ª del Libro de Sociedades, folio 137, hoja nº 10.386, inscripción 1ª.

Sus estatutos fueron adaptados a la Ley 19/1989, de 25 de julio, y, posteriormente, adaptados a la vigente Ley de 23 de marzo de 1995; siendo todo ello debidamente inscrito en el Registro Mercantil.

#### MANIFIESTAN:

I.- Que, al amparo del artículo 121.1 de la vigente LOTUP, D. Eliseo Pla Caldés, en la representación que ostenta, presentó en fecha 08/02/2019, (R. Entrada nº 1807), ante el Ayuntamiento de Burriana, la consulta urbanística previa para el desarrollo urbanístico de la Avda. de la Marina, nº 12 de dicho municipio, en régimen de gestión por propietarios (al amparo del art. 114 de la LOTUP).

II.- Que, en fecha 06/03/2019, se dictó el **Decreto de la Alcaldía 2019/0852**, por el que se acuerda **ADMITIR A TRÁMITE** la iniciativa para el desarrollo de la Avda. La Marina, nº 12 de Burriana, en régimen de gestión por propietarios, solicitada por la mercantil ELISEO PLA RAMÍREZ, S.L.

III.- Que, dentro del plazo otorgado (3 meses), el Promotor ha presentado el Programa de Actuación Integrada (en adelante PAI), para el desarrollo, gestión y transformación de la Avda. de la Marina, nº 12 de Burriana, de suelo urbano residencial/terciario, de Burriana.

Dicha propuesta la forman, tal y como dispone el artículo 111 de la vigente LOTUP, los siguientes documentos urbanísticos:

- A. Alternativa Técnica del Programa de Actuación Integrada compuesta por:
  - Memoria.
  - Proyecto de Urbanización.
- B. Proposición Jurídico – Económica.
  - Memoria.
  - Convenio Urbanístico.

IV.- **El sistema de gestión urbanístico es de propietarios, con excepción licitatoria**, establecido y regulado por los arts. 113, 114 y 118 de la vigente LOTUP, al ser la Promotora titular del **93,12 %** de los suelos privados integrantes del ámbito de la presente actuación.

V.- Que, para el desarrollo y ejecución de dicha actuación y régimen las partes intervinientes, someten la misma a las previsiones de este Convenio de Urbanización y a las siguientes,



## ESTIPULACIONES

### 1. OBJETO

El presente Convenio Urbanístico tiene por objeto regular las relaciones y compromisos recíprocos que contraen las partes que lo suscriben en el desarrollo urbanístico de la Avda. La Marina, nº 12 de Burriana, a la que hace referencia.

### 2. MARCO NORMATIVO CONTRACTUAL DE LA RELACION

El contrato para el desarrollo y ejecución de programa de Actuación integrada tiene naturaleza administrativa especial y se regirá por las disposiciones contenidas en la vigente LOTUP.

En cuanto a este Convenio, resulta concretamente de aplicación el Art. 111 de la vigente LOTUP.

Con carácter supletorio, se aplicarán las disposiciones contenidas en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

### 3. COMPROMISOS DEL URBANIZADOR RESPECTO DE LOS OBJETIVOS BÁSICOS DEL PROGRAMA.

El Urbanizador se comprometerá al cumplimiento de los objetivos legales fijados en el artículo 110 de la LOTUP, referidos al Programa de Actuación Integrada de la Avda. de la Marina, nº 12 de Burriana.

Y, concretamente, asumirá los siguientes deberes estipulados, con carácter esencial:

I.- Gestionar la transformación física y jurídica de las fincas afectadas por el Programa. En este sentido el urbanizador cumplirá las funciones que le atribuye el art. 112 de la LOTUP.



Promotor:  
**ELISEO PLA RAMÍREZ, S.L.**

**PROPOSICIÓN JURÍDICO – ECONOMICA DE LA ALTERNATIVA  
TÉCNICA DE PROGRAMA PARA EL DESARROLLO Y EJECUCION DE  
LA AVDA LA MARINA, Nº 12. BURRIANA (CASTELLÓN)**



## **6. CESIÓN DE SUELOS DOTACIONALES**

La cesión de suelo dotacional se efectuará a la Administración Local con ocasión de la aprobación e inscripción registral del Proyecto de reparcelación aprobado con ocasión de la previa aprobación del PAI.

Y, finalizada la obra de urbanización, a dichos suelos ya cedidos, se incorporará la de aquellas instalaciones y obras que sobre ellos se ejecuten de conformidad con el Proyecto de Urbanización de este Programa.

## **7. PLAZOS, SUSPENSIÓN Y PRÓRROGA**

### **7.1. Plazos correspondientes a las fases de tramitación de los documentos urbanísticos.**

En el plazo de UN MES, a contar desde que adquiera firmeza administrativa el acuerdo de aprobación del presente PAI y Proyecto de Urbanización y la adjudicación de la condición de Agente Urbanizador, la mercantil ELISEO PLA RAMÍREZ, S.L., remitirá a los restantes propietarios, afectados por el presente ámbito, la notificación del emplazamiento para su participación en el programa, con los contenidos determinados por el artículo 141 de la vigente LOTUP.

En el plazo de DOS MESES, contado desde la finalización del plazo establecido en el artículo 142 de la LOTUP, para que los propietarios formalicen su adhesión al programa de actuación integrada, el Agente Urbanizador presentará el Proyecto de Reparcelación.

### **7.2. Suspensión del Programa.**

El cómputo de los plazos quedará suspendido desde el momento en que, por causas ajenas e insuperables a la voluntad del Urbanizador, sea temporalmente imposible la iniciación, prosecución o conclusión de las actuaciones jurídicas o materiales programadas. Se entienden expresamente comprendidas entre las causas antes mencionadas:

- las resoluciones administrativas o judiciales que ordenen la paralización de obras o la paralización o suspensión de actuaciones administrativas;
- las causas de fuerza mayor, (catástrofes naturales, huelgas laborales que afecten al sector de la construcción, inundaciones condiciones meteorológicas adversas y persistentes que paralicen las obras)



- y otras circunstancias análogas.

Así mismo, será causa de suspensión del cómputo del plazo, mediante resolución municipal, cualquier dilación, respecto a los plazos legalmente establecidos, de la que sean responsables las compañías suministradoras, la administración actuante o cualquier otro organismo administrativo, en la incoación, tramite o resolución de los procedimientos administrativos que les corresponda instruir para el mejor desarrollo de la actuación programada.

### 7.3. Plazo de ejecución y Finalización del Programa.

#### A) PLAZO DE EJECUCIÓN DEL PAI:

El inicio de las obras de urbanización se llevará a cabo en el plazo máximo de **UN MES**, contado desde la inscripción del Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad, por motivos de seguridad jurídica; sin perjuicio de la posibilidad de ocupación de las fincas, según lo dispuesto por el art. 93.2. de la LOTUP.

El inicio de la urbanizadora se acreditará mediante acta de replanteo suscrita por la dirección facultativa y un técnico municipal.

El plazo de ejecución de las obras de urbanización se fija **en el plazo máximo de TRES MESES desde su inicio**, siendo dicho plazo sensiblemente inferior al de 5 años, que como máximo fija el artículo 109.5 de la vigente LOTUP.



Promotor:  
ELISEO PLA RAMÍREZ, S.L.

PROPOSICIÓN JURÍDICO – ECONOMICA DE LA ALTERNATIVA  
TÉCNICA DE PROGRAMA PARA EL DESARROLLO Y EJECUCION DE  
LA AVDA LA MARINA, Nº 12. BURRIANA (CASTELLÓN)



### 9.1.- Retribución Al Urbanizador.

Son cargas de la Urbanización que todos los propietarios deben retribuir al Urbanizador: el coste de las obras programadas necesarias, la redacción de proyectos técnicos, sus modificados o refundidos, la dirección facultativa de obra e instalaciones, la dirección jurídica del procedimiento, los gastos de gestión y el beneficio del urbanizador expresados en el artículo de la vigente LOTUP, relativo a las cargas de urbanización del Programa en la categoría de cargas fijas, así como los Gastos de gestión del Ayuntamiento señalados en la Memoria de la Proposición Jurídico-Económica (en adelante la PJE).

El presupuesto de cargas de urbanización del presente Programa comprende la totalidad de los costes antes mencionados y ha sido desglosado en la Memoria de la PJE, a la que nos remitimos.

Atendido a que nos encontramos antes una gestión por propietarios, dada la estructura de los terrenos, conforme dispone el art. 143.5 de la vigente LOTUP, la Promotora opta por la modalidad preferente de retribución en **ESPECIE O TERRENOS**, a falta de constitución de garantía por la totalidad del importe del pago en metálico, en forma y plazo, en la parte no garantizada. El Urbanizador notificará esta circunstancia a la administración y al propietario.

### 9.2.- Modo De Materializar La Retribución Al Urbanizador.

En coherencia con lo expuesto en el apartado 9.1. del presente Convenio y atendiendo a lo dispuesto por el artículo 149 de la LOTUP.



Promotor:  
ELISEO PLA RAMÍREZ, S.L.

PROPOSICIÓN JURÍDICO – ECONOMICA DE LA ALTERNATIVA  
TÉCNICA DE PROGRAMA PARA EL DESARROLLO Y EJECUCION DE  
LA AVDA LA MARINA, Nº 12. BURRIANA (CASTELLÓN)



No obstante, ambas partes podrán alcanzar los acuerdos lícitos que libremente convengan. Durante la vigencia del Programa, el Ayuntamiento de Burriana tutelaré con imparcialidad los derechos y deberes de ambas partes, conforme a lo establecido en la ley y en el vigente PAI.

## 10. CARGAS DE URBANIZACIÓN.

Las cargas de urbanización resultantes se plasmarán en el Proyecto de Reparcelación con objeto de su aprobación y se determinará, conforme al coeficiente de retribución determinado, de la retribución al urbanizador.

El total de las cargas de Urbanización correspondiente a la suma de las diferentes partidas detalladas conocidas hasta este momento es la derivada del acuerdo de aprobación definitiva del PAI y Proyecto de Urbanización del ámbito que nos ocupa.

Si, con posterioridad a la aprobación del Proyecto de Reparcelación, surgieran cargas variables nuevas, se retribuirán en metálico, conforme establece el art. 143.6 de la LOTUP, estando, así mismo, conforme lo previsto por el art. 147.5 y 149.4 de la LOTUP.

Por otra parte, conforme lo previsto por el artículo 145 de la vigente LOTUP, serán cargas de la actuación que afecten, en su caso, **de forma individualizada** a cuenta de la propiedad de cada finca, y no imputables al programa de actuación integrada, las siguientes:



cargas.

## 12. CAUSAS OBJETIVAS DE RETASACIÓN DE CARGAS. PROCEDIMIENTO Y EFECTOS DE LA RETACIÓ DE CARGAS.

Se consideran incluidas en todo caso, como causas objetivas de retasación de cargas, el procedimiento para su aprobación y sus efectos vienen establecidos en el artículo 147 de la vigente LOTUP, que, en aras de la brevedad, damos por reproducidas.

## 13. DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR POR EL URBANIZADOR EN CADA CERTIFICACIÓN ORDINARIA DE CARGAS DE URBANIZACIÓN A REPERCUTIR.

En este supuesto concreto la modalidad de pago, escogida, en su caso, por los propietarios, en base a lo previsto por el art. 143.5 de la LOTUP o en el caso futuro de una retasación de cargas, el Agente Urbanizador presentará ante la Administración actuante las certificaciones parciales de ejecución de obra, emitidas y suscritas por el Director Facultativo de esas obras, así como los gastos generales y demás conceptos repercutibles para cada momento.

En la liquidación individualizada que el Urbanizador notifique a los propietarios deberá desglosarse la base imponible de la cuota respecto de los tributos que, en cada caso, se devenguen. A tal notificación se acompañará copia de la correspondiente certificación parcial de las obras aprobada por el Ayuntamiento.

Respecto a los requerimientos de pago del Urbanizador a cada propietario y, en caso de cuotas impagadas, se estará a la regulación prevista por los apartados 5, 6, 7 y 8 del artículo 149 de la LOTUP.

## 14. GARANTIAS OFRECIDAS POR EL URBANIZADOR

### 14.1.- Garantía General de Ejecución

De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 151 de la LOTUP, el Urbanizador prestará una garantía definitiva por importe correspondiente al 5 % de las cargas de urbanización previstas por el PAI, antes de impuestos.

Para su aceptación por este Ayuntamiento, las garantías de cumplimiento de las obligaciones urbanísticas se constituirán de acuerdo con lo previsto en el artículo 150 de la vigente LOTUP.

### 14.2.- Garantía de Aportación a favor del Propietario.

Dado que el Agente Urbanizador es titular del 93,12% de los terrenos privativos del ámbito, realmente se procederá a una autoliquidación de las cargas de urbanización.



No obstante, para el resto de la propiedad, en el caso de que tenga derecho a parcela mínima y no opte pago en metálico, en los términos previstos en art. 143.5 de la LOTUP, el Agente Urbanizador, en el plazo de un mes, a contar desde la declaración de la firmeza administrativa del Proyecto de Reparcelación, el Urbanizador presentará la Garantía de de aportación a favor del propietario, prevista el artículo 152 de la LOTUP.

## 15. OTROS DERECHOS Y DEBERES DEL URBANIZADOR

### 15.1.- Facultades del urbanizador.

El Urbanizador podrá ejercer las prerrogativas y facultades dispuestas en la LOTUP.

El otorgamiento de Licencias municipales de Parcelación y Edificación requerirá de audiencia previa del Urbanizador por plazo de diez días. El Ayuntamiento no podrá otorgar licencias de parcelación o edificación hasta que, el titular de la parcela haya contribuido proporcionalmente a las cargas de la Actuación o haya quedado garantizada la urbanización de dicha parcela simultánea, a su edificación.

### 15.2.- Responsabilidad del urbanizador

Los compromisos sustantivos del Urbanizador se concretan en la correcta ejecución del 100% de las obras e instalaciones previstas por el Proyecto de Urbanización y/o infraestructuras de suministros, de conformidad con las condiciones de programación impuestas y las cantidades aprobadas o que finalmente se aprobaran.

El Urbanizador será responsable de los daños causados a los propietarios o a otras personas como consecuencia de su actividad salvo cuando aquellos tuvieran su origen en una orden directa de la Administración actuante o en cumplimiento de una condición impuesta por ella. No se considerarán daños a terceros la ocupación de terrenos para la ejecución de las obras previstas en el Proyecto de Urbanización aprobado.

### 15.3.- Otros derechos y deberes del urbanizador.

El Urbanizador se obliga al pago de la tasa municipal por prestación de servicios urbanísticos, que se deriven de la presente gestión urbanística.



## 16. PENALIDADES POR INCUMPLIMIENTO.

### 16.1.- Penalidades Por Incumplimiento.

El urbanizador está obligado a cumplir el contrato dentro del plazo total fijado para la realización del mismo, así como de los plazos parciales señalados.

La constitución en mora del urbanizador no precisará intimación previa por parte del Ayuntamiento de Burriana.

Cuando el urbanizador, por causas imputables al mismo, hubiere incurrido en demora respecto al cumplimiento del plazo total, el Ayuntamiento podrá optar indistintamente por la resolución del contrato o por la imposición de las penalidades diarias laborables en la proporción de 0,20 euros por cada 1.000 euros del importe de las cargas del PAI antes de impuestos. Las mismas prerrogativas tendrá el Ayuntamiento en caso de incumplimiento parcial de las obligaciones del contrato.

Cada vez que las penalidades por demora alcancen un múltiplo del 10 por 100 de las cargas del PAI, antes de impuestos, 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. El Ayuntamiento tendrá la misma facultad respecto al incumplimiento por parte del contratista de los plazos parciales cuando la demora en el cumplimiento de aquéllos haga presumir razonadamente la imposibilidad de cumplir el plazo total.

Las penalidades se impondrán por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Burriana, con audiencia previa del AU que será inmediatamente ejecutivo, y se harán efectivas sobre la garantía prestada o deducidas de las correspondientes certificaciones de obra que deban aprobarse para el cobro de las cuotas de urbanización.

En los supuestos anteriores, si el Ayuntamiento optase por la resolución del contrato ésta deberá acordarse por el Pleno, sin otro trámite preceptivo que la audiencia del urbanizador y, cuando se formule oposición por parte de éste, el dictamen del Consejo Jurídico Consultivo de la Comunidad Valenciana.

### 16.2.- Resolución de la Adjudicación.

Será revocada su encomienda al urbanizador cuando incurra en:

- a) Infracciones urbanísticas o medioambientales graves o muy graves, en relación con el ámbito programado.
- b) Obstaculización del ejercicio de los derechos y deberes urbanísticos de los afectados por la programación o realización de prácticas manifiestamente restrictivas de la competencia en el mercado inmobiliario relacionadas con el programa de actuación.
- c) Incumplimiento grave de sus compromisos, falta de prestación de garantías u otra infracción de los deberes del urbanizador directamente impuestos por la ley o estipulados con carácter esencial en el convenio de programación.



d) Inactividad injustificada del urbanizador durante un periodo de seis meses consecutivos o nueve alternos, salvo prórroga expresa y justificada.

e) Renuncia injustificada.

f) Incapacidad legal sobrevenida del urbanizador para el desempeño de su tarea, de acuerdo con la legislación de contratos del sector público.

#### **a.- EFECTOS**

El acuerdo de resolución comportará, según las causas concurrentes, alguno o varios de los siguientes efectos:

a) La incautación de las garantías.

b) La imposición de penalidades.

c) La indemnización de los daños y perjuicios irrogados a la administración o a los afectados.

d) La tramitación de los procedimientos declarativos del incumplimiento de deberes urbanísticos que procedan.

La Administración al resolver la adjudicación podrá acordar que el Urbanizador continúe la ejecución del Programa bajo sus mismas condiciones, durante el tiempo indispensable para evitar perjuicios al interés Público.

#### **b.- PROCEDIMIENTO**

La resolución, cuando proceda, será acordada por el Ayuntamiento, Administración actuante, de conformidad con lo establecido en el artículo 162 y siguientes de la vigente LOTUP.

#### **c.- COMPENSACIÓN A LOS PROPIETARIOS EN SUPUESTOS DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO ENTRE LA ADMINISTRACIÓN Y EL URBANIZADOR.**

En el supuesto de que proceda la Resolución del Contrato entre la Administración y el Urbanizador por causas imputadas a culpa o negligencia del urbanizador, los propietarios que hayan contribuido de alguna manera al levantamiento de las cargas de urbanización serán compensados de acuerdo con la siguiente regla:

- La compensación será a cargo del Urbanizador, con ejecución de las garantías de ejecución que éste hubiera prestado conforme este Convenio.



## 17. MODIFICACIONES DEL PROGRAMA POR DECISIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN.

### 17.1.- Revocación del Programa o Suspensión.

El Urbanizador tendrá derecho a las compensaciones dimanantes de la legislación General de contratación administrativa si la Administración acordara la revocación anticipada del Programa por causa no imputable a la conducta del Urbanizador, o cuando el inadecuado ejercicio por la Administración actuante de sus potestades públicas impida el normal desarrollo de la actuación.

Cuando se produzca la suspensión, tácita o expresa, por la Administración actuante, de las obras o actuaciones necesarias para la buena ejecución del programa durante plazo superior a seis meses, el Urbanizador podrá solicitar la resolución anticipada de la adjudicación, reclamando las compensaciones que procedan en su favor.

En todos los supuestos el urbanizador podrá exigir, desde el mismo momento de la resolución administrativa y como medida provisional, la devolución de las garantías prestadas, así como la cancelación de todos los efectos registrales que la actuación hubiera podido producir en sus propiedades y derechos afectados.

### 17.2.- Cambios introducidos por la Administración.

Si, por razones justificadas de interés público y antes de que finalice la vigencia del Programa, la Administración cambiara de criterio respecto al planeamiento urbanístico en ejecución, respecto a las obras de urbanización aprobadas, a la adjudicación o a cualesquiera previsiones de este Contrato, y si este cambio de criterio representara un incremento del coste de las obras de Urbanización previstas superior al 20 por 100, el Urbanizador tendrá derecho a solicitar la resolución anticipada del Programa; teniendo el Urbanizador derecho, en su caso, derecho a las compensaciones económicas a que hubiere lugar por esta causa.

## 18. CONSERVACIÓN Y RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

De conformidad con el artículo 160.1 LOTUP, desde la recepción expresa de las obras o desde que queden abiertas al uso público, quedarán en periodo de garantía durante DOCE MESES, en los que el urbanizador responderá de los defectos constructivos que se manifiesten.

La conservación de las obras de urbanización es responsabilidad de la administración actuante desde el momento mismo de su recepción definitiva, sin perjuicio de que ésta reclame la reparación de vicios atribuibles al Urbanizador.



### **19. SIMULTANIEDAD DE OBRAS DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN.**

El urbanizador no podrá oponerse a que se ejecuten de forma simultánea la urbanización y las obras de edificación en las parcelas resultantes, siempre y cuando éstas no dificulten o impidan la obra de urbanización; en cualquier caso el propietario deberá adoptar las medidas oportunas indicadas por la Administración.

Será requisito imprescindible para esta simultaneidad, estar al corriente, en su caso, en el pago de cuotas de urbanización de la parcela sobre la que se pretendan obras de edificación.

### **20. INTERPRETACIÓN DE LAS CLÁUSULAS DEL CONTRATO.**

Se entenderá por no puesta cualquiera cláusula o condición que se oponga a lo dispuesto en el acuerdo plenario de aprobación y adjudicación del Programa de Actuación Integrada, a la vigente LOTUP y la LCSP, en lo que resulte de aplicación.

En prueba de conformidad con las anteriores estipulaciones, los comparecientes, en la representación que ostentan, lo suscriben y firman

**POR EL AYTO. DE BURRIANA.**

**D<sup>a</sup>. M<sup>a</sup> José Safont Melchor**  
La Alcaldesa - Presidenta

**D<sup>a</sup>. Iluminada M<sup>a</sup> Blay Fomas**  
La Secretaria General

**LA PROMOTORA**

Fdo. Eliseo Pla Caldés  
**ELISEO PLA RAMIREZ, S.L.**

