

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA
SECTOR SUB-OD
“ERAS DE LA AGUSTINA”
CAMPO DE CRIPTANA (CIUDAD REAL)

PROPUESTA DE CONVENIO

AGENTE URBANIZADOR
ALCAÑIZ DE LA GUIA, S.L.

PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO
A SUSCRIBIR ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CAMPO DE CRIPTANA Y EL AGENTE
URBANIZADOR PARA LA EJECUCIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA
“ERAS DE LA AGUSTINA” (P.A.U.) DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN SUB-OD
(M.P. Nº 12 / 2006) DEL TRPOM DE CAMPO DE CRIPTANA

En Campo de Criptana a de de 2025.

PREÁMBULO

El presente Convenio Urbanístico se formaliza en virtud de lo preceptuado en el artículo 110.4.2 del Decreto Legislativo 1/20123, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante TRLOTAU), debiendo aprobarse por Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Campo de Criptana. En este Acuerdo el Ayuntamiento deberá resolver la adjudicación de este Programa para su Gestión Indirecta, y otorgar su conformidad al presente texto de Convenio, que quedará incorporado al Programa como parte integrante de su documentación. El objeto lo constituyen: la regulación de los derechos y obligaciones recíprocas que contraerán las partes que lo suscriben, para el desarrollo de la Actuación Urbanizadora referida; así como las garantías y penalizaciones asumidas por el urbanizador para el caso de incumplimiento de los citados acuerdos. Cada parte actúa en la respectiva condición legal que se hace constar a continuación.

Por todo ello,

INTERVIENEN

De una parte, en calidad de Alcalde Presidente del Excmo. Ayuntamiento de este municipio, con CIF P1302800-F y domicilio en Plaza Mayor N.º 1, CP 13610, D. SANTIAGO LÁZARO LÓPEZ, de acuerdo con el artículo 124, apartados 1 y 4.a) de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local, ostentando dicho cargo desde la sesión plenaria de 17 de junio de 2023.

De otra parte, en calidad de aspirante a Agente Urbanizador, la mercantil ALCAÑIZ DE LA GUÍA S.L, con CIF: B13283544, con domicilio en calle Travesía Monte N.º 5, de esta localidad, representada por D. Gregorio Alcañiz de la Guía, mayor de edad, con D.N.I. número [REDACTED] y domicilio en Campo de Criptana, en Calle Travesía Monte N.º 5, como administrador solidario de dicha mercantil.

Ambas partes se reconocen mutuamente la capacidad legal necesaria para el otorgamiento del presente Convenio Urbanístico, a cuyos efectos

EXPONEN

El Ayuntamiento de Campo de Criptana (Ciudad Real), en sesión plenaria celebrada el día 31 de Julio de 2025, aprobó el Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de

Actuación SUB-OD de la MP N.º 12/2006 del Texto Refundido del Plan de Ordenación Municipal de Campo de Criptana, presentado por el único aspirante a agente urbanizador la mercantil ALCAÑIZ DE LA GUÍA S.L, compuesta de Plan Parcial de Desarrollo y Proyecto de Urbanización, y adjudicó el Programa para el desarrollo del mismo a ALCAÑIZ DE LA GUÍA S.L., quien ejecutará por gestión indirecta las determinaciones del referido programa en una única fase, con un plazo máximo de 3 años, conforme a la propuesta jurídico-económica considerada Cuenta de Liquidación Provisional y por tanto carga urbanística de la actuación de referencia.

Que el artículo 122.8 del TRLOTAU, dispone que “La adjudicación de la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora se formalizará mediante convenio urbanístico a suscribir, de una parte, por el urbanizador y, de otro, tanto por la Administración actuante como, en su caso, por aquellas otras que hubieran asumido compromisos en dicha ejecución. En él se harán constar las condiciones, los compromisos y los plazos para la ejecución del Programa, las garantías que el urbanizador presta para asegurar su cumplimiento y las penalizaciones a que se somete por incumplimiento”.

Asimismo, el artículo 11.3 del referido TRLOTAU diferencia los convenios según tengan por objeto la gestión y ejecución del planeamiento sin que se produzca innovación del planeamiento o que supongan innovaciones o alteraciones del planeamiento en vigor. El presente Convenio Urbanístico se incardina en el apartado a) sin que de él pueda derivarse o resultar innovación del planeamiento en vigor.

Que el Excmo. Ayuntamiento de Campo de Criptana y la mercantil ALCAÑIZ DE LA GUÍA S.L, actuando en su nombre y representación D. Gregorio Alcañiz de la Guía, en virtud de los antecedentes que se han referido, proceden a la firma del presente Convenio Urbanístico, procediendo con lo establecido en el artículo 12 del TRLOTAU (y art. 14 del RAE) para su perfeccionamiento y que se registrará por las siguientes:

ESTIPULACIONES

PRIMERA. - OBJETO

Son objeto de este Convenio los terrenos ubicados en el término municipal de Campo de Criptana, en el ámbito de la referida Modificación Puntual N.º 12 del POM, parcelas del Polígono 97 del Catastro de Rústica, que engloba una única Unidad de Actuación Urbanizadora, objeto de desarrollo mediante el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora de iniciativa particular o a desarrollar en régimen de gestión indirecta, por lo que se potencia unos de los principios básicos en el ámbito urbanístico - y que se conoce como participación ciudadana – fijando la forma de gestión de aquella y estableciendo de manera definitiva las condiciones de desarrollo del planeamiento y de la gestión necesarias para la completa ejecución de la actuación urbanizadora.

Se contienen en este documento las previsiones concertadas entre las partes que lo suscriben, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 122.8 del TRLOTAU, y en orden a la plena disposición de los terrenos de la unidad de actuación necesarios para la actuación urbanizadora a

todos los efectos jurídicos, económicos y urbanísticos, así como para el desarrollo y ejecución del PAU, en cuanto a la formulación de los proyectos previstos en la legislación urbanística aplicable, la realización de las operaciones jurídicas y económicas complementarias, la ejecución de todas las obras de urbanización necesarias, todo ello en los términos que, de acuerdo a la legislación urbanística y al PAU aprobado corresponde legalmente realizar al agente urbanizador y sufragar a los propietarios del suelo.

SEGUNDA. - ÁMBITO DEL PAU Y PROPIEDADES EXISTENTES

La Actuación Urbanizadora está situada y tiene la configuración y límites que se señalan en la documentación gráfica del PAU. La mercantil ALCAÑIZ DE LA GUÍA S.L. es propietaria de aproximadamente el 54% de los terrenos de la unidad, siendo titular de 11 parcelas catastrales (169, 170, 171, 174, 176, 178, 185, 187, 188, 189 y 190) respecto al total que configura la delimitación de la actuación urbanística.

Adicionalmente, se aporta documento con cuadro de estructura de la propiedad de la Unidad de Actuación redactado hasta la fecha, el cual incorpora la comunicación o el tipo de acuerdo que se haya podido llegar a día de hoy con los diferentes propietarios que componen el Sector de ordenación.

TERCERA. – DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO APLICABLE

Por ser de público y notorio conocimiento, ambas partes se remiten a la documentación del P.A.U. y del propio acuerdo de aprobación del mismo a los efectos de tener por puestas las determinaciones urbanísticas de aplicación a los terrenos situados en las parcelas catastrales que conforman la Unidad Urbanística del Sector SUB-OD ERAS DE LA AGUSTINA del TRPOM de Campo de Criptana.

CUARTA. – POTESTADES DEL AYUNTAMIENTO DE CAMPO DE CRIPTANA

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

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

QUINTA. – DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL AGENTE URBANIZADOR

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

SEXTA. – PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y DE REPARCELACIÓN

6.1. Proyecto de Urbanización:

El Agente Urbanizador se compromete a presentar en el Ayuntamiento las modificaciones técnicas o suplementos del Proyecto de Urbanización que eventualmente sean necesarios para el mejor desarrollo de la Actuación Programada de acuerdo a las directrices del Ayuntamiento.

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

En caso de que el agente urbanizador adjudicatario contratara la ejecución material de las obras de urbanización correspondientes al ámbito de actuación, el Urbanizador se compromete a iniciar el procedimiento de selección del contratista ejecutor de las obras de urbanización, 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 mayoritaria 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.

El agente urbanizador, queda obligado y así lo asume expresamente, a ejecutar la urbanización de la Unidad de Actuación, con aquellos materiales, acabados y mobiliario urbano que sean aprobados por el Ayuntamiento de Campo de Criptana, todo ello con el fin de garantizar la adecuada homogeneidad y armonía en los acabados de las distintas urbanizaciones que componen el suelo urbano del municipio.

6.2. Proyecto de Reparcelación:

- a) El Agente Urbanizador, desde el momento en que quepa promover la reparcelación (art.48.3 RAE), deberá realizar las actuaciones preparatorias de determinación de personas

titulares afectadas y publicidad frente a terceros, procediendo a solicitar del Registro de la Propiedad correspondiente, mediante la comunicación pertinente, la práctica, de acuerdo con la normativa hipotecaria vigente, de nota al margen de cada finca afectada por el proyecto, así como la expedición de certificado registral de dominio y cargas (art.87.2, por remisión del art.91 RAE).

No podrá tramitarse reparcelación alguna sin acreditar haber solicitado lo previsto en el número anterior.

- b) 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) del RAE 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 la plica.
- c) En cualquier caso, al ser el urbanizador propietario de la mayoría de los terrenos que conforman el ámbito de actuación, presentará, en el Ayuntamiento de Campo de Criptana, el proyecto de reparcelación de la unidad de actuación antes de transcurridos DOS MESES (conforme a la Base XIX), desde la firma del convenio, correspondiendo su aprobación al Ayuntamiento de Campo de Criptana, previos los trámites pertinentes (arts. 92 y ss TRLOTAU).
- 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 RAE, incluirá una Cuenta de Liquidación Provisional de Gastos, cuya evaluación coincidirá con la proposición jurídico-económica incluida en el P.A.U. aprobado por el Ayuntamiento y el Proyecto de Urbanización del ámbito. Este podrá aprobar una modificación de la previsión inicial de gastos de urbanización en los casos regulados en los arts 115 y 119 del TRLOTAU. El Ayuntamiento podrá también aprobar la modificación de los gastos derivados de las indemnizaciones cuyo resultado final se realizará en función de la documentación que aporten los propietarios, dado que la tasación definitiva de todas aquellas plantaciones, obra y edificaciones, se efectuaran en el proyecto de reparcelación con carácter definitivo tal y como preceptúa el artículo 44 del RAE.
- e) La tramitación del Proyecto de Reparcelación se producirá de acuerdo con lo establecido en el art. 92.5.c. del TRLOTAU, y del art. 53 a 57 del RAE para el supuesto de reparcelación forzosa y del art. 58 del citado Reglamento para el supuesto de reparcelación voluntaria.
- f) La enajenación del suelo incluido en el ámbito del presente Convenio, no modifica la situación jurídica de su titular, quedando el adquirente legalmente subrogado en el lugar y en el puesto del anterior propietario, en particular por lo que respecta a los deberes establecidos en el presente Convenio, con la consecuente obligación asumida de poner en conocimiento el hecho al Ayuntamiento.

SÉPTIMA. – COMPROMISOS DEL AGENTE URBANIZADOR

7.1. Aportación a la ejecución del sector:

El agente urbanizador, queda obligado y así lo asume expresamente, a pagar al Ayuntamiento, en concepto de aportación a la mejora de las infraestructuras y dotaciones de la ciudad, la cifra de ciento ocho (108) euros por cada una de las 219 viviendas máximas previstas en la Modificación Puntual. Dicha cifra, que incluye la valoración del aprovechamiento correspondiente a los metros cuadrados de suelo del Sistema General de Espacios Libres asignados al sector en la zona de Los Molinos, supone veintitrés mil seiscientos cincuenta y dos (23.652,00) euros.

La citada cantidad será abonada al Ayuntamiento de Campo de Criptana dentro de los dos meses siguientes a la notificación de la ratificación por el Ayuntamiento Pleno del presente Convenio Urbanístico.

7.2. Obras de urbanización:

El agente urbanizador, queda obligado y así lo asume expresamente, a ejecutar la urbanización de la Unidad de Actuación, con aquellos materiales, acabados y mobiliario urbano que sean aprobados por el Ayuntamiento de Campo de Criptana, todo ello con el fin de garantizar la adecuada homogeneidad y armonía en los acabados de las distintas urbanizaciones que componen el suelo urbano del municipio.

7.3. Conservación de las obras de urbanización:

El agente urbanizador, queda obligado y así lo asume expresamente, a la conservación de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento, hasta la recepción definitiva de aquellas por el Ayuntamiento de Campo de Criptana.

7.4. Cesiones obligatorias y gratuitas de terrenos:

- a) El régimen de las cargas urbanísticas del Sector incluye el compromiso del agente urbanizador a gestionar la transmisión a favor de esta Administración, en pleno dominio y libre de cargas, de los terrenos con destino dotacional público y zonas verdes, así como los viales de uso público resultantes de la ordenación, que se materializará a través del correspondiente instrumento de gestión urbanística.
- b) Así mismo, corresponde ceder a favor del Ayuntamiento de Campo de Criptana, los terrenos en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías del 10% del aprovechamiento patrimonializable que resulte de la unidad de actuación (2.386,90 m²).

SUPERFICIE TOTAL DE LA ACTUACIÓN	48.760,0 m²s
VIARIO	14.515,8 m²s
MANZANAS (descontando solo viario)	34.244,2 m²s
ZONA VERDE	4.925,4 m²s
EQUIPAMIENTO	5.851,4 m²s
INSTALACIONES	38,1 m²s
SUPERFICIE NETA (descontando cesiones, viario e instalaciones)	23.429,3 m²s
CESIÓN LUCRATIVO (la superficie ya está incluida dentro de la superficie neta)	2.386,9 m²s

- c) Independientemente de estas cesiones, también corresponde percibir a la Administración, en la proporción que corresponda en parcelas edificables, el aprovechamiento urbanístico correspondiente a la superficie de los caminos municipales de la unidad:

Los caminos públicos que se incluyen en el ámbito del PAU son:

- Prolongación calle Olivas parcialmente con unos 1.003 m²s aproximadamente.
- Camino rural 13028A097090150000WU totalmente con unos 1.396 m²s aproximadamente.

Haciendo un total de unos 2.399 m²s aproximadamente.

Las vías urbanas que se incluyen en el ámbito del PAU son

- Calle Goya parcialmente con unos 1.332 m²s aproximadamente.

En cuanto al camino/vía urbana de acceso a los molinos (13028A097090140000WZ), aun estando la parcela catastral afectada por el ámbito de actuación, esta no es coincidente con la realidad del trazado del camino. Teniendo ajustado el perímetro del sector en toda la margen oriental al aglomerado existente, este camino/vía urbana no entraría dentro del reparto en el proyecto de reparcelación.

La superficie real de participación y, en consecuencia, el porcentaje de propiedad en el sector, será obtenida de manera exacta en el correspondiente proyecto de reparcelación, el cual realizará la investigación histórica de la estructura de propiedad de las parcelas y caminos que componen el sector, así como la investigación registral de las fincas brutas integrantes en el mismo de acuerdo al siguiente esquema:

INVESTIGACIÓN HISTÓRICA
ORTOFOTO PNOA MÁXIMA ACTUALIDAD



En base al artículo 146.3 del TRLOTAU, las vías urbanas que deban desaparecer se entenderán sustituidas por las nuevas previstas y transmitidos en pleno derecho a la Administración actuante.

OCTAVA. – COMPROMISOS ASUMIDOS POR EL AYUNTAMIENTO

Aprobar definitivamente el presente Convenio en los términos establecidos en la Estipulación Primera y, por ende, su ratificación y perfeccionamiento.

Tramitar e impulsar el expediente hasta la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización del ámbito.

Recepcionar las obras de urbanización de la Unidad de Actuación objeto del presente Convenio, siempre que se hayan realizado, de acuerdo con el Proyecto de Urbanización aprobado, tanto las obras e infraestructuras interiores de la misma como las distintas conexiones exteriores que sean precisas, debiendo presentar las recepciones de obras correspondientes a las compañías suministradoras.

NOVENA. – PLAZOS DE DESARROLLO DEL PROGRAMA

9.1. Presentación del Proyecto de Reparcelación:

Dentro de los DOS MESES siguientes a la firma del presente Convenio, el Promotor presentará, para su tramitación y aprobación por el Ayuntamiento, el Proyecto de Reparcelación, conforme a los principios y criterios de los artículos 92 y siguientes del TRLOTAU, a las Normas Complementarias al Reglamento Hipotecario y restante normativa de aplicación.

9.2. Iniciación de las obras de urbanización:

Las obras se iniciarán con el Acta de Comprobación de Replanteo, dentro de los TRES (3) MESES siguientes a la fecha en que adquiera firmeza la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

La disponibilidad de los terrenos se entenderá otorgada con la inscripción del Proyecto de Reparcelación, así como la inscripción del PAU en el Registro dependiente de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento de Ciudad Real.

9.3. Terminación de las obras de urbanización:

El plazo máximo de ejecución de las obras de urbanización será de TRES AÑOS (36 MESES) a contar desde el inicio de las mismas, esto es, a contar desde el Acta de Comprobación de Replanteo e Inicio de las Obras.

9.4. Prórroga:

Prevía solicitud razonada, el Urbanizador podrá instar al Ayuntamiento una prórroga de seis meses más, debiendo presentar la petición con al menos 30 días hábiles de antelación respecto al vencimiento de aquellos, debiendo resolver el Ayuntamiento dicho requerimiento, previo trámite oportuno.

9.5. Suspensión el cómputo del plazo:

El cómputo del plazo quedará suspendido desde el momento en que por causa de fuerza mayor, caso fortuito u otras causas insuperables ajenas 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 catástrofes naturales, las huelgas laborales que afectan al sector de la construcción, las inundaciones u otras circunstancias análogas o similares.

Asimismo, será causa de suspensión del cómputo del plazo antes señalado cualquier dilación, de la que sea responsable el Ayuntamiento o cualquier otro organismo de la Administración, en la incoación, trámite o resolución de los procedimientos administrativos o registrales que le corresponda instruir para el mejor desarrollo de la Actuación.

9.6. Recepción de las obras de urbanización:

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 con al menos 30 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 RAE, pasando la obra recibida a titularidad municipal.

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.

Si las obras se encontrasen en buen estado, se darán por recibidas levantándose la correspondiente Acta con comienzo del plazo de garantía mínimo de UN AÑO (art. 243.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público). En caso contrario, se harán constar en Acta las deficiencias detectadas en la urbanización, y fijará un plazo para su subsanación.

9.7. Urbanización y edificación simultáneas:

De conformidad con lo previsto en el artículo 131.3 del TRLOTAU, se podrá permitir previa autorización expresa de esta administración, la simultaneidad de las obras de urbanización y de edificación de parcelas y solares, siempre que se garantice:

- a) que se cumplan las condiciones técnicas, de seguridad y de acceso que permitan compatibilizar las obras de edificación con las de urbanización, sin perjuicio de la correcta ejecución de ambas y no generen incumplimiento en los plazos estipulados para la finalización de las obras de urbanización.

DÉCIMA. – GARANTÍAS

En cumplimiento de dispuesto en el artículo 110.3 d) TRLOTAU, en el acto de la firma de este Convenio, el Urbanizador adjuntará al mismo el justificante de haber depositado en la Caja del Ayuntamiento, garantía o aval por un importe igual al 7% (mínimo establecido) del coste de las obras de urbanización previsto en la propuesta jurídico-económica (Presupuesto de Ejecución por Contrata, art. 75.d) RAE), ascendiendo a la cantidad de DOS CIENTOS DOCE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y SIETE CON DIECIOCHO CÉNTIMOS DE EURO **(212.897,18 €)**.

Dicho importe garantiza, ante el Excmo. Ayuntamiento, el cumplimiento por el Urbanizador de todas las obligaciones contraídas en virtud del presente Convenio. Se adjunta Carta de Pago al Convenio.

Si estos costes sufriesen incremento, la garantía financiera se verá consecuentemente reajustada.

Dicho aval se constituirá por el tiempo de vigencia del Programa de Actuación Urbanizadora y garantiza, ante el Excmo. Ayuntamiento, el cumplimiento por el Urbanizador de todas las obligaciones contraídas en virtud del presente Convenio.

UNDÉCIMA. – PENALIZACIONES

Las penalizaciones a las que se somete la mercantil ALCAÑIZ DE LA GUÍA, en su calidad de Urbanizador promotor, para el caso de incumplimiento de los compromisos y obligaciones asumidos, serán las establecidas en el TRLOTAU y en el propio Programa de Actuación Urbanizadora, así como supletoriamente por las disposiciones contenidas en la legislación de contratos del sector público vigente de aplicación.

Cuando se produzca demora imputable al Promotor en la ejecución de las obras de urbanización por las que hubiera sido previamente retribuido, el Ayuntamiento actuará conforme lo dispuesto en el artículo 118.5. a) y b) TRLOTAU.

En virtud del artículo 118.7 del TRLOTAU el Urbanizador, será responsable de los daños causados a los propietarios u otras personas como consecuencia directa de su actividad, salvo cuando aquellos tuvieran su origen en una orden directa de la Administración actuante o en el cumplimiento de una condición impuesta por ella. No se considerarán daños a terceros las actuaciones de demolición de construcciones, ocupación de terrenos y ejecución de obras previstas en el Proyecto de Urbanización debidamente contempladas, a efectos de indemnización, en el Proyecto de Reparcelación.

El plazo máximo de edificación de solares y penalidades por incumplimiento se ajustarán a las condiciones que vaya demandando el mercado inmobiliario.

Conforme al artículo 125 del TRLOTAU, las relaciones derivadas de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora se regirán por lo dispuesto en esta Ley y, en el marco de la misma, en los Planes, el propio Programa de Actuación Urbanizadora y los actos adoptados para su cumplimiento, así como, supletoriamente, por las reglas del contrato de gestión de servicios públicos de la legislación de contratación del sector público.

DUODÉCIMA. – VIGENCIA, CADUCIDAD Y RESOLUCIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

a) Vigencia del Programa:

En aplicación del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (TRLCAP), el Programa de Actuación Urbanizadora estará vigente hasta la finalización del plazo de garantía de UN AÑO a contar desde la recepción de las obras de urbanización.

Durante ese período de tiempo, el Urbanizador deberá subsanar los defectos que aparezcan en las obras realizadas y que sean imputables a defectos o a la mala ejecución de las mismas en función de lo dispuesto en la TRLCAP. (art.243)

b) Procedimiento para la declaración de la resolución:

La resolución de la adjudicación vendrá acordada, cuando proceda, por el Ayuntamiento previa audiencia del Urbanizador, y dictamen favorable de la Comisión Regional de Urbanismo, de conformidad con lo establecido en el art. 125 del TRLOTAU.

DECIMOTERCERA. – CONCLUSIÓN DEL PROGRAMA

a) Conclusión del Programa en los plazos previstos:

Cuando el Agente Urbanizador entienda que se han cumplido todas las obligaciones a las que se ha comprometido en virtud del Programa de Actuación Urbanizadora, solicitará al Ayuntamiento de Campo de Criptana, por escrito, que declare cumplidos la Programación y los compromisos del Urbanizador.

b) Cancelación de las garantías generales:

El Ayuntamiento de Campo de Criptana, devolverá el aval estipulado en la cláusula DÉCIMA declarando cumplida la obligación con él garantizada, en el momento en que se produzca la conclusión de la Actuación programada, conforme a la vigencia del Programa.

No procederá lo anterior si hubiera alguna obligación del Agente Urbanizador pendiente de liquidación firme, en lo que respecta a la diferencia entre lo ya liquidado y lo pendiente de

firmeza en su liquidación. En este caso, el aval podrá ser sustituido por otro nuevo cuya cuantía cubra exclusivamente esa diferencia.

DECIMOCUARTA. –

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

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

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

EL ALCALDE	Ante mí,
D. Santiago Lázaro López	La Secretaria,
EL AGENTE URBANIZADOR	
ALCAÑIZ DE LA GUIA, S.L.	