

ANEXO III. PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO

En Ibi, a de mayo de 2023.

COMPARECEN.

De una parte,

Dña. NURIA PINA HUERTAS, en su calidad de 2ª Tenencia de Alcaldía del Área de Urbanismo y Actividades del Excmo. Ayuntamiento de Ibi.

De otra parte,

Dña. [REDACTED] como presidenta y representante legal de la **COMUNIDAD DE PROPIETARIOS PROLONGACION SECTOR PR4 "PARTIDA LAS HUERTAS"** y [REDACTED] como administradora única [REDACTED] con [REDACTED] mayor de edad, vecina de Ibi, [REDACTED]

INTERVIENEN

Dña. NURIA PINA HUERTAS, en su calidad de 2ª Tenencia de Alcaldía del Área de Urbanismo y Actividades del Excmo. Ayuntamiento de Ibi.

[REDACTED] en calidad de presidenta y representante legal de la **COMUNIDAD DE PROPIETARIOS PROLONGACION SECTOR PR4 "PARTIDA LAS HUERTAS"**.

Ostenta tal representación en virtud del Acta de Constitución / Legalización Comunidad de Propietarios firmada y constituida el 10/02/2021 en las oficinas de BREM ASESORIA S.L., acta registrada en el registro de la propiedad de Ibi con número de entrada 869 de 2021, asiento número 741, Diario 168, con fecha 16/02/2021.

Don _____, en su condición de Secretario General del Ayuntamiento de IBI, y a los efectos de dar fe del acto, a tenor de lo establecido en el artículo 2.h) del Real Decreto 1174/1987, de 18 de septiembre, por el que se regula el Régimen Jurídico de los funcionarios de Administración local con habilitación de carácter nacional.

MANIFIESTAN

I.- Que el Ayuntamiento, por medio de su _____, en sesión celebrada el día ___ de ___ de 2023 _____ adoptó, entre otros acuerdos, la aprobación del Programa de Actuación Integrada del **desarrollo de la Prolongación Sector Pr4 Partida Las Huertas** del Plan General de Ordenación Urbana de Ibi, debiendo formalizarse un Convenio Urbanístico con el contenido que preceptúa el artículo 117 de la Ley 1/2021, de 18 de junio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje. En el mismo acuerdo se aprobó el Proyecto de Urbanización del mencionado del desarrollo de la Prolongación Sector Pr4.

II.- La **COMUNIDAD DE PROPIETARIOS PROLONGACION SECTOR PR4 "PARTIDA LAS HUERTAS" y RAJOLA PROGRES S.L.**, es propietaria de más del 60% de las parcelas que intervienen en la actuación.

Con las siguientes referencias registrales del *Registro propiedad nº1 de Ibi*:

Tomo:1630 Libro: 497 Folio: 195 Inscripción: 6 Finca N°: 21814

Tomo:1667 Libro: 514 Folio: 40 Inscripción: 6 Finca N°: 21815

Tomo:1570 Libro: 471 Folio: 168 Inscripción: 6 Finca N°: 21816

Tomo:1630 Libro: 497 Folio: 196 Inscripción: 6 Finca N°: 21817

Tomo:1670 Libro: 516 Folio: 144 Inscripción: 6 Finca N°: 21818

Tomo:1454 Libro: 415 Folio: 149 Inscripción: 2 Finca N°: 21432

III.- En cumplimiento de la mencionada adjudicación se formaliza el presente Convenio con arreglo a las siguientes:

ESTIPULACIONES

A.- GESTIÓN DE LA ACTUACIÓN.

Por acuerdo del Ayuntamiento, en sesión de fecha _____, se acordó aprobar el Programa de actuación integrada para el **desarrollo de la Prolongación Sector Pr4 Partida Las Huertas** del PGOU de Ibi, junto con el Proyecto de Urbanización. Asimismo, se aprobó la gestión del mismo por el representante legal de **COMUNIDAD DE PROPIETARIOS PROLONGACION SECTOR PR4 "PARTIDA LAS HUERTAS"**

B.- CONCEPTOS ECONÓMICOS

B.1.- CARGAS DE LA ACTUACIÓN.

Las cargas de urbanización estimadas para la actuación, tal y como se definen en el artículo 150 de la TR-LOTUP son las que se detallan en el cuadro siguiente:

Presupuesto licitación (PL):		145.856,85 €
Coste Proyectos (CP):		23.480,00 €
Gastos Gestión (GG):	6,00%	10.160,21 €
Beneficio Urbanizador (BU):	0,00%	- €
Cargas de Urbanización (CU):		179.497,06€

B.2.- COSTE MÁXIMO TOTAL.

Tal y como se desglosa del apartado anterior, el coste máximo de las cargas fijas es de **179.497,06€**

C.- RETRIBUCIÓN DEL URBANIZADOR

En el momento de aprobarse la reparcelación se acordará la imposición de cuotas de urbanización para financiar los costes de la actuación objeto de programación. La liquidación y cobro de las cuotas se realizará de forma fraccionada y con arreglo al calendario siguiente.

- El primer reparto se realizará dentro del mes siguiente a la aprobación definitiva de la reparcelación y comprenderá: costes soportados por la redacción de proyectos, gastos de tramitación, coste de la certificación registral, los costes estimados de la inscripción de la reparcelación.
- El segundo reparto tendrá lugar en el momento de inscribirse la reparcelación e incluirá la diferencia, si la hubiere, por el importe de la minuta de inscripción en el Registro.
- Una vez se inicie la obra se practicarán tantas liquidaciones como certificaciones de obra se expidan e incluirá la parte proporcional de la dirección de obra y coordinación en seguridad y salud, así como la parte proporcional de los costes de gestión, la forma de retribución al Urbanizador será en metálico o en especie; atendiendo al art. 149 de la TR-LOTUP en metálico, en terreno o mixta, según se manifieste en el escrito de adhesión y de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 156.2 de la TR-LOTUP -y sin perjuicio de eventuales pactos que puedan alcanzarse voluntariamente con los propietarios respecto de la modalidad retributiva del Urbanizador al amparo del principio de libertad de pactos que rige las relaciones entre propietarios y urbanizador recogido en el artículo 144 de la TR-LOTUP.
- El último reparto tendrá lugar dentro del mes siguiente a la expedición del certificado final de obra. Incluirá el importe del coste de la obra pendiente de cobro.
- Una vez recepcionada la obra, se procederá a la liquidación definitiva de la reparcelación, que será aprobada previa audiencia a los propietarios. La liquidación definitiva comprenderá la totalidad de los gastos y el saldo que resulte de restar lo recaudado hasta la fecha.

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA DESARROLLO PROLONGACIÓN SECTOR PR4 PARTIDA LAS HUERTAS
C.P. PROLONGACIÓN SECTOR PR4 PARTIDA LAS HUERTAS

- En el momento en que el propietario haya satisfecho la totalidad del saldo de la cuenta de liquidación definitiva, se expedirá a su favor certificación acreditativa de tal extremo a fin de proceder al levantamiento de la afección registral.

D.- PLAZOS

D.1- Obras de Urbanización.

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 artículo 99.2 de la TR-LOTUP.

El inicio de la urbanización 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 años, que como máximo fija el artículo 115.5 de la TR-LOTUP.

D.2.- Cesión de terrenos públicos.

TERRENOS PUBLICOS A CEDER	VIAL 378,63 m ²
---------------------------	----------------------------

Con la inscripción del proyecto de reparcelación se consumará la cesión a favor del ayuntamiento de los terrenos con destino a viales.

El promotor se compromete a inscribir el proyecto de reparcelación en el plazo de UN MES desde que el Ayuntamiento expida el certificado de firmeza de la aprobación.

E- COMPROMISOS

E.1.-Garantía de promoción del programa de actuación integrada.

En el plazo de **QUINCE DÍAS** desde la firmeza del acuerdo de **aprobación del PAI**, La empresa urbanizadora designada asegurará sus compromisos con una garantía definitiva por un importe equivalente al 2 % de las cargas del programa hasta la aprobación del proyecto de reparcelación (2% de 179.497,06€= **3.589,94€**). Tras la aprobación de este proyecto, en el plazo máximo de un mes, deberá completarse la garantía definitiva de acuerdo con las bases de programación hasta al menos un 5 % (8.974,85€-3.589,94€ = **5.384,91€**) del valor de las cargas de urbanización previstas en el programa de actuación integrada.

F. EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO MUNICIPAL

El excedente de aprovechamiento municipal equivalente al 5 % de aprovechamiento del sector, valorado en **16.828,93 €** deberá abonarse al Ayuntamiento tras la aprobación definitiva del programa de actuación y con anterioridad al inicio de las obras, para su incorporación al patrimonio público de suelo, con los fines y limitaciones establecidos en el TRLOTUP y en el RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

En el Lugar y fecha indicados en el encabezamiento y como prueba de conformidad, firman los intervinientes en duplicado ejemplar y a un sólo efecto.