

PROPOSICION JURIDICO-ECONÓMICA
Y
PROPUESTA DE CONVENIO

PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA
UNIDAD URBANISTICA 25 + AMPLIACION
TOLEDO

URBANIZADOR: LONCITO DESARROLLO, S.L.

**PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA
UNIDAD URBANISTICA 25 + AMPLIACION - TOLEDO**

URBANIZADOR: LONCITO DESARROLLO, S.L.

**PROPOSICION JURIDICO-ECONOMICA Y PROPUESTA DE CONVENIO
A LA ALTERNATIVA TECNICA PROPIA, FORMULADA POR:**

“LONCITO DESARROLLO, S.L.”

INDICE

1.-OBJETO Y CONTENIDO.

2.-PROPUESTA DE CONVENIO.

2.I. Compromisos y plazos.

2.II. Garantías.

2.III. Cumplimiento del convenio, penalizaciones y resolución del Programa de Actuación Urbanizadora.

2.IV. Terrenos correspondientes a cesiones.

2.V. Cesión de la adjudicación de la condición de Agente Urbanizador.

3.-PROPOSICION JURIDICO-ECONOMICA.

3.I. Acreditación e identificación de los terrenos afectados por la actuación a disposición del licitador.

3.II. Relaciones entre el urbanizador y los propietarios afectados por la actuación

3.III. Estimación de los gastos de urbanización

3.IV. Modo de retribución del urbanizador

3.V. Garantía de la actuación urbanizadora y sanciones por incumplimiento.

3.VI. Resumen de criterios de adjudicación del Programa (Base Novena)

1.- OBJETO Y CONTENIDO.

El presente documento tiene por objeto presentar ante del Excmo. Ayuntamiento de Toledo la proposición jurídico-económica y propuesta de convenio del Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) de la Unidad Urbanística 25 + Ampliación del Plan General de Ordenación Urbana Municipal de Toledo, conformado por el citado ámbito de actuación, **para el desarrollo, gestión y ejecución de la Alternativa Técnica presentada por esta misma mercantil LONCITO DESARROLLO, S.L.**, según las bases para su adjudicación aprobadas inicialmente por este Ayuntamiento en Pleno en fecha 27 de junio de 2025 y definitivamente por acuerdo de Pleno de 30 de octubre de 2025, publicada su aprobación definitiva y texto completo en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha (D.O.C.M.) de 6 de noviembre de 2025, procediéndose a la apertura del plazo para formulación de alternativas técnicas del PAU y simultáneamente, de información pública de las alternativas técnicas presentadas mediante anuncios en el periódico La Tribuna de 16 de mayo de 2025 y DOCM de 19 de mayo de 2025, habiéndose presentado alternativa técnica propia por la mercantil que suscribe en tiempo y forma junto con la propuesta de Bases, conformada por plan parcial de desarrollo de la ordenación, proyecto de urbanización y documento de inicio ambiental, así como resto de anexos técnicos y estudios en su caso, ajustado todo ello a las determinaciones contenidas en las bases aprobadas que rigen la aprobación y adjudicación del PAU, todo lo cual con el objeto de competir por la adjudicación de la gestión y ejecución del PAU y la alternativa técnica propia presentada por esta mercantil, al amparo de la normativa de aplicación, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU); art. 120 y concordantes del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (TRLOTAU); y art. 89 y concordantes del Decreto 29/2011, de 19 de abril, Reglamento de Ejecución de la Actividad Urbanística de la LOTAU (RAELOTAU).

Así pues, la mercantil postulante **a agente urbanizador del P.A.U. de la Unidad Urbanística 25 + Ampliación del Plan General de Ordenación Urbana Municipal de Toledo**, para la adjudicación de ejecución mediante gestión indirecta (Art. 117 y ss. TRLOTAU y 84 y ss. RAELOTAU) es:

- **LONCITO DESARROLLO, S.L.**, con C.I.F. B84659754

El **domicilio y a efectos de notificaciones** en cuanto tenga relación con la gestión y ejecución del PAU que se pretende su adjudicación es el sito en Madrid, en Camino de la Zarzuela, 19, sin perjuicio de las notificaciones electrónicas cuya forma será la que haya que observarse al tratarse de persona jurídica en sus relaciones con la Administración (Ley 39/2015).

Del mismo modo, la presente proposición jurídico-económica tiene por objeto **participar en la licitación de la alternativa técnica elaborada y formulada por la misma mercantil relacionada anteriormente**, habiendo sido la única presentada, comprensiva del Plan Parcial de Desarrollo (PPD), y Proyecto de Urbanización, así como la documentación de inicio ambiental, adecuación a las bases y diversos estudios y anexos, redactados dicho plan especial y proyecto de urbanización por el arquitectos D. José Germán Marcos Rubinat, Colegiado número 105 del COACM, D^a. que, junto con el presente documento, conforman y complementan la Alternativa Técnica para el desarrollo de la Unidad Urbanística 25 + Ampliación de Toledo,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. En el caso de gestión indirecta, propuesta de convenio urbanístico a suscribir, en calidad de urbanizador, por la persona adjudicataria con la Administración actuante y las personas propietarias afectadas que voluntariamente quieran ser parte en él, donde se harán constar los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación en los términos establecidos en el artículo 13 de este Reglamento.

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

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

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

Cuando las indemnizaciones establecidas en el artículo 44 de este Reglamento y, en concreto, las relativas a los costes por cese de actividad, traslados, etc., no puedan ser

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

c) Proporción o parte del aprovechamiento materializable en los solares resultantes de la actuación constitutiva de la retribución del urbanizador y modo de cálculo de la misma, en caso de que se prevea el pago en solares edificables de valor equivalente a las cargas de urbanización que el urbanizador asume; o definición de las cuotas cuando se prevea el pago en metálico, expresándose si le corresponde recibir algún recargo sobre la estimación de gastos de urbanización en concepto de retribución de la gestión. El aprovechamiento que finalmente deba obtenerse se determinará con arreglo a lo establecido en el número 1 del artículo 109 de este Reglamento.

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

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

2.- PROPUESTA DE CONVENIO

En cumplimiento de las determinaciones sobre la documentación que ha de contener el PAU referidas en los arts. 110.4.2 TRLOTAU y 76.2 RAELOTAU, se adjunta como **ANEXO 1** una propuesta de texto de convenio a suscribir con este Ayuntamiento como Administración actuante, contenedora de los siguientes extremos, prevaleciendo, en caso de duda o contradicción, lo consignado en los siguientes apartados:

2.1 COMPROMISOS Y PLAZOS

DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

I.A.- Conforme las bases aprobadas, el Urbanizador se compromete a presentar en el Ayuntamiento la documentación técnica que en su caso modifique o mejore el Plan Especial y el Proyecto de Urbanización presentados, así como el resto de documentación y anexos complementarios presentados, con la referencias marcadas por el Ayuntamiento en su caso, que forma la alternativa técnica del P.A.U. en el plazo máximo de tres (3) meses desde la fecha de la firma del convenio urbanístico.

Los Proyectos de Urbanización Complementarios que, en su caso, pudieran ser necesarios para las infraestructuras de conexión y/o que deban ser ejecutadas conforme las exigencias o determinaciones sobrevenidas durante la tramitación del programa, serán redactados y presentados en el plazo máximo de seis (6) meses desde la aprobación definitiva del PAU.

Cuantos instrumentos urbanísticos sean precisos para la ejecución de la actuación, así como en particular el proyecto, estudio o documento que lo complete o sus modificaciones serán redactados a su costa, ajustándolo a la vigente normativa.

EJECUTOR DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

I.B.- Conforme el artículo 73.3 del Decreto 29/2011 RAELOTAU “3. La contratación por el agente urbanizador de la ejecución material de las obras de urbanización a un tercero se registrá por el derecho privado.” La Base Decimoquinta del documento de bases

aprobadas, prevé la posibilidad de que en caso de que el agente urbanizador adjudicado contratara la ejecución material de las obras de urbanización correspondientes al ámbito de actuación, correspondería al Urbanizador iniciar el procedimiento de selección del contratista ejecutor de las obras de urbanización en el plazo de dos (2) 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 perjuicio de la posibilidad de contratación directa que prevé el art. 73.3 RAELOTAU.

Por ello, y al ostentar el urbanizador disponibilidad de 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 al amparo del art. 73.3 RAELOTAU, 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.73.3, el 104.2 RAELOTAU y las propias bases del PAU** siendo innecesario el proceso de selección de contratista, cumpliendo para la obtención de este beneficio el requisito de haber presentado la Alternativa Técnica propia acompañada de Proyecto de Urbanización, y manifestándose el compromiso a dedicar o adscribir a la gestión de la ejecución de las obras de urbanización los medios personales y/o materiales necesarios para ello.

DEL PROYECTO DE REPARCELACION

I.C.- Una vez suscrito por el Ayuntamiento y el urbanizador el convenio urbanístico, se procederá a solicitar del Registro de la Propiedad una anotación marginal en cada una de las fincas afectadas, relativa a que dichas fincas se encuentran sometidas a un proceso de reparcelación, aunque será válida la que obre de estar incluidas en el ámbito del PAU del inicio del procedimiento mientras no transcurra el plazo de caducidad de tres años establecido en el Real Decreto 1093/1997, si así es entendido por el Registro de la Propiedad.

En el plazo de un mes desde la adjudicación del Programa y con carácter previo a la formulación del Proyecto de Reparcelación, el Ayuntamiento (Artículo 100 RAE) deberá notificar a los propietarios afectados por la Actuación, las características y condiciones básicas del Programa adjudicado según la Base Undécima, punto 2.

Transcurrido un mes desde la notificación a los propietarios de la aprobación definitiva del PAU atendiendo a lo preceptuado en el artículo 119.1 TRLOTAU y 100.2.a) RAELOTAU, y Base Undécima, punto 2, 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 tramitará la reparcelación forzosa del ámbito de actuación, estableciéndose el pago en terrenos obligatorio de las cuotas de urbanización contenida en esta proposición jurídico-económica para aquéllos propietarios que no hayan alcanzado un acuerdo con el urbanizador y no hayan ejercitado su facultad de abonar sus gastos de urbanización en metálico.

En cualquier caso el urbanizador presentará, en el Ayuntamiento, el proyecto de reparcelación del ámbito de actuación y deberá comenzar su tramitación antes de transcurridos tres (3) meses desde la finalización del plazo para la opción de la modalidad de retribución, y una vez publicada la aprobación definitiva del PAU en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha, ya se trate de reparcelación voluntaria o forzosa, y de acuerdo con las directrices que en su caso marque el Ayuntamiento.

En el proyecto de Reparcelación que desarrolle la unidad se detallarán las parcelas resultantes correspondientes con la cesión a favor del Ayuntamiento de la superficie correspondiente a viales y zonas verdes, así como la parcela o parcelas de suelo dotacional y de infraestructuras y servicios que igualmente se ceden al Ayuntamiento, según disponga definitivamente el planeamiento aprobado.

El Urbanizador, efectuará en el Proyecto de Reparcelación las compensaciones económicas que resulten de las posibles expropiaciones e indemnizaciones como consecuencia de la urbanización del ámbito de actuación y de los sistemas generales asignados a cargo de la misma, incluyendo dichas compensaciones como gastos de urbanización.

I.D.- La redacción del Proyecto de Reparcelación se ajustará a lo determinado en los artículos 92, 93 y 95 del TRLOTAU y artículos 32 a 70 del Decreto 29/2011, de 19 de abril, RAELOTAU, e incluirá una Cuenta de Liquidación Provisional de Gastos, cuya evaluación coincidirá con la contenida en la proposición jurídico-económica incluida en el P.A.U. aprobado por el Ayuntamiento, sin perjuicio de lo preceptuado en los arts. 67 y ss. en relación con los arts. 45 y 38 del RAEOTAU.

El Ayuntamiento, además, podrá aprobar una modificación de la previsión inicial de gastos de urbanización, en el caso de aparición de circunstancias objetivas, cuya previsión por el urbanizador no hubiera sido posible durante la elaboración del Proyecto de Urbanización, así como de los Proyectos complementarios que desarrollen infraestructuras que se requieran para su servicio al mismo. (Art 115 y 119 del TRLOTAU).

El Ayuntamiento podrá también aprobar la modificación de los gastos derivados de las indemnizaciones cuyo resultado final se realizará en función de la documentación que aporten los propietarios y/o se recabe de la administración competente, acreditativa de la legalidad de las mismas, 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 RAELOTAU (Reglamento de Ejecución del TRLOTAU, Decreto 29/2011 de 19 de abril).

I.E.- La tramitación del Proyecto de Reparcelación se producirá de acuerdo con lo establecido en el Artículo 92.5.c. del TRLOTAU, y del 53 a 57 del Reglamento de Ejecución del TRLOTAU (Decreto 29/2011 de 19 de abril) o del artículo 58 del citado Reglamento para el supuesto de reparcelación voluntaria.

A elección del urbanizador, se podrá conjugar la tramitación conjunta con la memoria y cuenta detallada de las cuotas de urbanización conforme habilita el art. 110.1.c) RAELOTAU

De conformidad con el artículo 19.4 del Real Decreto 1093/1993, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, en el proyecto podrá establecerse que la afección de cargas urbanísticas de las parcelas no surta efectos respecto de acreedores hipotecarios posteriores cuando la hipoteca tuviera por finalidad asegurar créditos concedidos para financiar la realización de obras de urbanización o de edificación.

DE LA EJECUCIÓN Y RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

I.F.- El inicio de las obras de urbanización acontecerá como máximo en el plazo de doce (12) meses desde la vigencia del programa, entendido este momento como el que el

urbanizador tenga a su disposición el suelo para ejecutar las obras, momento este que coincidirá con la publicación, conforme regula el RAELOTAU, y adquirido firmeza en vía administrativa el acto de aprobación del Proyecto de Reparcelación, o se haya procedido a la inscripción registral del mismo (arts. 51.1.2.g y 109 TrLOTAU).

Las obras de urbanización comenzarán como máximo en el plazo de tres meses desde la Contratación de las Obras de Urbanización en caso de que no las realice directamente el urbanizador, en los términos establecidos en el artículo 73.3 o 104 del RAELOTAU (Base Undécima, punto 2).

El inicio de la ejecución de las obras se acreditará mediante el levantamiento del acta de comprobación de replanteo de las mismas, suscrita por el Urbanizador, la Dirección Facultativa como representante de la contrata y, por parte de la Administración, al menos por un Técnico municipal, con el contenido establecido en el Artículo 105 del RAELOTAU.

I.G.- El plazo máximo de ejecución de las obras de urbanización será de **SESENTA (60) meses** desde el inicio de las mismas, salvo causa de fuerza mayor que impida su desarrollo y que deberá justificarse debidamente al Ayuntamiento.

Las obras serán realizadas a costa del Urbanizador de acuerdo con el Proyecto de Urbanización aprobado por el Ayuntamiento.

Sin perjuicio de lo anterior, el plazo de urbanización previsto, podrá ser prorrogado por causas excepcionales, previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo (art. 75.b) del RAELOTAU), así como podrá ser objeto de suspensión en caso de que se permita legalmente esta posibilidad, suspendiéndose cómputo de los plazos del programa en ambos casos desde la fecha de entrada de la solicitud en el Ayuntamiento, hasta la notificación de la resolución denegatoria o vencimiento del plazo de suspensión o prórroga concedido.

En cualquier caso y dado que el plazo debe fijarse como plazo de ejecución, el tiempo opera como simple circunstancia de la prestación. Por tanto, el contrato se extingue cuando se concluye la prestación pactada por lo que el órgano de contratación podrá acordar previas las formalidades oportunas la ampliación del plazo de ejecución, siendo aplicables los artículos 29 y 262 de la Ley de Contratos del Sector Público (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 (LCSP) y el 97 y 100 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (RGLCAP).

I.H.- La recepción de las obras de urbanización corresponde siempre al municipio, de oficio, o a instancia del urbanizador, como agente encargado de la ejecución y entrega de dichas obras. Para ello el urbanizador notificará a la administración el fin de las obras con al menos 45 días de antelación, y una vez finalizadas, adjuntará el Certificado Final de Terminación de las mismas emitido por la dirección facultativa. La recepción de las obras, se adaptará a lo preceptuado en el artículo 136 TRLOTAU y 181 a 185 RAELOTAU, pasando la obra recibida a titularidad municipal.

I.I.- La Administración dispondrá de un plazo de tres meses para resolver sobre la recepción de las obras de urbanización, 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.

I.J.- Cuando se hayan observado deficiencias, deberá levantarse un acta determinando cuales son estas y dando un plazo de tiempo de hasta 6 meses para su subsanación. Mientras no se tenga por producida esta última, de lo cual se levantará acta, la recepción definitiva no producirá los efectos que le son propios.

I.K.- No obstante lo anterior, se podrá realizar una recepción parcial de la urbanización por fases siempre que ésta pueda funcionalmente destinarse al uso que tuviera previsto con independencia y sin perjuicio de la parte que quedara sin recibir, según preceptúa el artículo 181.6 del Decreto 29/2011, RAELOTAU. Para ello el urbanizador notificará a la administración el fin de las obras de cada fase, adjuntando el Acta de Terminación de las mismas de forma que cada fase se recepcione de forma independiente, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 168.1 TRLOTAU y 181.6 RAELOTAU, pasando la obra recibida a titularidad municipal.

Una vez recepcionadas las obras de cada una de las fases en que se divide la ejecución de la urbanización, según el art. 118.3, 131.1.b) TrLOTAU y concordantes RAELOTAU, los propietarios de las parcelas de la fase cuya urbanización se encuentre

recepcionada, podrán solicitar licencia de obras para edificar -sin perjuicio de la facultad de simultaneidad de obras de urbanización y edificación- y subsiguiente de primera utilización finalizada la edificación que se trate, no pudiendo negar ni condicionar las mismas el Ayuntamiento a la efectiva finalización de las obras de urbanización del total del Sector.

I.L.- Se posibilitará con las debidas garantías legales, la ejecución simultánea de obras de edificación.

CARÁCTER DE LOS PLAZOS

I.L.- Todos los plazos que se ha ido reseñando en los apartados anteriores se entienden como máximo, pudiendo realizarlos en un tiempo más breve si es posible.

Todos los plazos citados se entenderán interrumpidos por los tiempos de espera en los que la urbanizadora esté pendiente de la toma de alguna decisión por parte de cualesquiera administraciones públicas, organismos o entidades, como las compañías suministradoras de agua, electricidad, gas o telecomunicaciones o por la falta de documentación de terceros que deba ser suministrada por el Ayuntamiento al Agente urbanizador.

DE LAS CUOTAS DE URBANIZACIÓN.

I.M.- Una vez aprobado el Proyecto de Reparcelación, las parcelas sujetas a pagos de cuotas de urbanización, se afectarán a dichos pagos, como carga real que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria, por el importe cautelar provisto en la cuenta de liquidación provisional de gastos.

I.O.- Dado que el Urbanizador ostenta la disponibilidad del **80,73%** del total de superficie de los terrenos del ámbito de actuación, no se procede a regular el pago anticipado o aseguramiento adicional de las inversiones.

I.P.- En caso de propietarios que hayan optado por elegir la modalidad de pago en metálico, las cuotas de urbanización y la forma de liquidación de las mismas serán aprobadas por el Ayuntamiento de Toledo, en la forma prevista y conforme a las reglas del artículo 119.4 TRLOTAU, y en el plazo de un mes desde que se presenten sobre la base de

una memoria y cuenta detallada y justificada y certificación previa audiencia de las personas interesadas El procedimiento de aprobación de la memoria y cuenta detallada se podrá subsumir, a elección del urbanizador, en el de tramitación del proyecto de reparcelación conforme habilita el art. 110.1.c) RAELOTAU.

I.Q. El importe final de las cuotas de urbanización deberá corresponderse con la previsión inicial de gastos prevista en la propuesta jurídico-económica, o en su caso, con la modificación de la misma aprobada por la administración actuante (Art 115.4 y 119.1.c. TRLOTAU), así como por incluirse el resultado final de los gastos derivados de las indemnizaciones en función de la documentación que ínterin aporten los propietarios y/o se aporte u obtenga de la Administración, dado que la tasación definitiva de todas aquellas plantaciones, obras y edificaciones que cuenten con actos legitimadores, y deban desaparecer o ser demolidos con motivo de la ejecución del planeamiento por resultar incompatibles con éste, se efectuarán en el proyecto de reparcelación con carácter definitivo tal y como preceptúa el artículo 44 del RAELOTAU.

Dado que la proposición jurídico-económica se presenta con antelación a la previsible fecha de ejecución de las obras, el importe de los gastos de urbanización se incrementará con el IPC correspondiente desde la fecha de presentación de la proposición hasta el comienzo efectivo de las obras de urbanización sí transcurre el plazo del art. 96.2 RAELOTAU.

I.R.- El ayuntamiento, previas las formalidades legales aprobará o en su caso modificará la cuota y su certificación, en el plazo de veinte días desde su entrada en el registro municipal, y una vez aprobada notificará al propietario para su cobro en voluntaria antes del día uno del mes siguiente a su presentación

I.S- El impago de las cuotas de urbanización dará lugar a su recaudación mediante apremio sobre la finca correspondiente por el Ayuntamiento y en beneficio del urbanizador. La demora en el pago devengará el interés legal del dinero a favor del urbanizador. Incurrirán en mora las cuotas de urbanización impagadas al mes de la notificación de la resolución que autorice su cobro inmediato.

En caso de no sufrir modificaciones la propiedad de los terrenos, el impago de las cuotas de urbanización se tratará igualmente conforme a las causas de incumplimiento del

urbanizador establecidas en la normativa de aplicación, las bases aprobadas y el convenio urbanístico suscrito, derivando las responsabilidades que para ello se prevén.

I.T.- Concluidas las obras de urbanización, y suscrita el acta de recepción de las obras, parcial o total, el urbanizador presentará en el Ayuntamiento la cuenta de Liquidación Definitiva de las mismas. En el caso de que justifique un incremento de los gastos considerados en la propuesta jurídico-económica del PAU, deberá tramitarse de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 115.4 y 119.1.c) del TRLOTAU en el caso de las modificaciones derivadas del Proyecto de Urbanización. En el supuesto de que se modifiquen las valoraciones de indemnizaciones a propietarios, las mismas se considerarán justificadas por la aprobación del Proyecto de Reparcelación (Art. 76.4.b RAELOTAU).

I.U.- Una vez aprobada por el Ayuntamiento la Cuenta de Liquidación Definitiva de las obras, el urbanizador presentará la cuota de urbanización final que seguirá la misma tramitación expuesta para las cuotas ordinarias en el apartado I.M. y siguientes.

I.V. El modo de retribución y detalles sobre la efectividad del mismo se recogen igualmente con detalle en los apartados 3.II y 3.IV de la proposición jurídico-económica que se presenta.

2.II.- GARANTIAS.-

II.A.- El urbanizador se compromete a prestar la garantía exigida tal y como preceptúan el art. 110.3.d) TRLOTAU y 75.d) RAELOTAU, así como la Base Quinta aprobada del PAU, por importe igual o superior al mínimo exigido. La garantía podrá consistir en garantía financiera, seguro de caución o real a favor de la Administración.

En consecuencia, en el momento de la firma del convenio que perfeccione la adjudicación del PAU, se adjuntará al mismo el justificante de haberse constituido garantía a favor del Ayuntamiento por un importe igual al **7%** calculado sobre presupuesto de ejecución por contrata (incluyendo gastos generales y beneficio industrial), sin inclusión de IVA, tanto de las obras de urbanización interiores como de las infraestructuras comunes del Proyecto de Urbanización y Proyectos de Urbanización Complementarios, todo ello conforme lo establecido en la Base Quinta y artículos antes citados. Dicha garantía será

prestada y mantenida por el adjudicatario seleccionado como urbanizador. Cualquier variación al alza que se produzca sobre el referido coste determinará la obligación de ampliar la garantía prestada, ampliación que deberá realizarse en el momento en que la Administración actuante lo requiera, ya sea de oficio o a instancia de persona interesada.

En base a ello y sobre la base de aplicación que se recoge en el punto II de la Proposición Jurídico-Económica que sigue y que el coste de las obras de urbanización (**PEC 1 + PEC 2**) suma **DIECIOCHO MILLONES SEISCIENTOS VEINTINUEVE MIL NOVECIENTOS VEINTISIETE CON NOVENTA Y DOS EUROS (18.629.927,92 €)**, y tras aplicar el citado 7 por ciento, se obtiene que **la cantidad a prestar como garantía asciende a UN MILLON TRESCIENTOS CUATRO MIL NOVENTA Y CUATRO CON NOVENTA Y CINCO EUROS (1.304.094,95 €)**.

II.B.- En caso de que algún propietario no esté conforme en retribuir con terrenos edificables al urbanizador y solicite el pago en metálico de sus cuotas de urbanización, de acuerdo con lo indicado en el art. 119.1 y 119.4 del TRLOTAU, y 110.1.b del RAELOTAU, deberá asegurar dicho pago mediante el depósito en el Ayuntamiento de garantía financiera o real en proporción de un 20% máximo de la prestada por el urbanizador como garantía del PAU, del valor de las cuotas de urbanización que correspondan a dicho propietario de acuerdo con la Cuenta de Liquidación aprobada por el Ayuntamiento.

En el caso de que se deseara simultanear las obras de edificación de parcelas con las obras de urbanización, se deberán tener en cuenta los artículos 102 y 131 TRLOTAU, así como 127 RAELOTAU, estableciéndose al efecto que:

- La garantía prevista para garantizar las obras de urbanización precisas en el contexto de una actuación edificatoria, ex artículo 102 TRLOTAU y 127.2.B.d) del RAELOTAU, debe entenderse referida a las actuaciones urbanizadoras necesarias y pendientes para el servicio de la parcela donde se pretenden llevar a cabo las pretendidas actuaciones edificatorias, de cara a su conversión en solar y conexión a las redes de infraestructuras y servicios existentes, sin que deba hacerse extensiva en principio, al conjunto de las actuaciones urbanizadoras establecidas en un PAU de cara al desarrollo de la totalidad del suelo urbanizable incluido en la correspondiente unidad de actuación urbanizadora.

- Dicha fianza no resulta exigible cuando tales actuaciones urbanizadoras y de conexión con las redes y servicios generales hayan sido ya ejecutadas, recepcionadas por la Administración actuante y transcurridos los plazos legales de garantía, ni tampoco cuando el propietario interesado haya satisfecho la totalidad de su cuota de participación en los gastos de urbanización del sector concernido.
- La consabida garantía de simultaneidad para la realización de actuaciones edificatorias, así como cualquier otra fianza o aval que sea prestado por el solicitante de la licencia para garantizar bien las obras de urbanización finalizada o bien respecto de obras en curso de urbanización, podrá ser devuelta, a petición de dicho solicitante de licencia, una vez concedida la licencia de primera ocupación de la edificación, previa ejecución de las obras de urbanización necesarias y pendientes para el servicio de la parcela y su formal recepción por la Administración actuante, aún de forma parcial dichas obras e instalaciones que de forma autónoma puedan servir en funcionamiento a la parcela de que se trate. En cualquier caso, para proceder a tal devolución, se dará audiencia y se recabará el visto bueno expreso del agente urbanizador.

II.C.- El urbanizador garantizará las obras de urbanización realizadas, durante el plazo de un año desde la recepción de las mismas por el Ayuntamiento. 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.

II.D.- Los gastos de conservación de la urbanización corresponden al urbanizador y a los propietarios de los solares resultantes hasta la recepción, total o parcial, por el Ayuntamiento de las obras realizadas conforme se ha indicado anteriormente, a quién corresponderá la conservación y el mantenimiento de todas las obras y servicios construidos en la urbanización.

Una vez recepcionadas formalmente las obras por la Administración Actuante, de la conservación y mantenimiento de lo recepcionado, total o parcialmente, se hará cargo el Ayuntamiento conforme lo preceptuado en el art. 135 TRLOTAU y 185 RAELOTAU.

III.E.- Por otra parte, y de acuerdo con el TRLOTAU, el urbanizador como adjudicatario del Programa, tendrá derecho a que se le compense en los términos de la representación general de la contratación definitiva, por su revocación anticipada siempre

que no sea por causas imputables al urbanizador, o cuando el inadecuado ejercicio de sus potestades públicas por la Administración impida el normal desarrollo de la actuación.

De igual forma, cuando las decisiones públicas alteren el desarrollo de la actuación variando los parámetros del Programa, comportarán las compensaciones económicas que procedan para restaurar el equilibrio económico de la actuación en favor de la Administración o del adjudicatario.

2.III.- CUMPLIMIENTO DEL CONVENIO, PENALIZACIONES Y RESOLUCIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA.

III.A.- Las relaciones derivadas de la adjudicación del PAU de la UU25+Ampliación de Toledo, se regirán por lo dispuesto en el Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha y en el marco de la misma, en el planeamiento municipal y en la documentación del propio Programa, en particular de las Bases aprobadas, así como subsidiariamente por las reglas del contrato de servicios públicos de la legislación reguladora de las Administraciones Públicas.

En caso de incumplimiento de los compromisos adquiridos por el urbanizador en el presente convenio, así como en el conjunto de documentación que integra el PAU aprobado por el Ayuntamiento, este último podrá acordar la resolución de la adjudicación del Programa, previo dictamen de la Comisión Regional de Urbanismo que también podrá ser instado por el urbanizador. El acuerdo de resolución deberá, además de las condiciones que se deriven del dictamen solicitado, disponer:

- La devolución de las contribuciones a los gastos de urbanización, efectivamente satisfechas y no aplicadas a su destino, a los propietarios de los terrenos afectados por el Programa.
- La compensación que sea pertinente a los propietarios que hayan contribuido a los gastos de urbanización con cargo a la ejecución de las garantías prestadas por el urbanizador cuanto esta proceda.

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

III.C.- De conformidad con la Base Duodécima, cuando el urbanizador incurra en mora en su deber de urbanizar por causas imputables al mismo, hubiese incurrido en demora respecto del cumplimiento del plazo de ejecución del Convenio, tanto del plazo total como, en su caso, de los plazos parciales que permitiera apreciar la imposibilidad de cumplir el plazo total, el Ayuntamiento podrá optar indistintamente por la resolución de la adjudicación (art. 114.1.d) del RAELOTAU) con pérdida de la Garantía de promoción, o bien por la imposición de penalidad del 0,005% del precio de adjudicación del Programa por cada día de retraso, sin que en ningún caso, dicho retraso pueda superar el 20% del plazo previsto, en cuyo caso procederá la resolución del mismo en los términos del Convenio. Todo lo anterior, previa incoación y tramitación del procedimiento administrativo que proceda.

III.D.- Las deudas determinadas en los apartados III.B y III.C serán declaradas mediante resolución del Ayuntamiento, previa audiencia del interesado y, en caso de impago, podrá ser recaudada por vía de apremio. Las cantidades así recaudadas se destinarán preferentemente a garantizar o sufragar la total ejecución de las obras o, subsidiariamente, a compensar a los propietarios por los perjuicios sufridos.

III.E.- El urbanizador será responsable de los daños causados a los propietarios o a otras personas como consecuencia de su actividad o por falta de diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones, salvo cuando aquellos tuvieran su origen en una orden directa del Ayuntamiento o en el cumplimiento de una condición impuesta por ella.

III.F- Cumplimiento del convenio y resolución del Programa de Actuación Urbanizadora:

- El Convenio se entenderá cumplido con motivo de la adecuada ejecución de la totalidad de las prestaciones incluidas en el mismo, extinguiéndose una vez el Agente Urbanizador haya procedido a su total cumplimiento mediante la recepción de las obras de urbanización a favor del Ayuntamiento, según se ha recogido en los apartados I.H y siguientes.
- Serán causas de resolución del Programa de Actuación Urbanizadora las establecidas en el artículo 125 TRLOTAU y art. 114 del RAELOTAU.

2.IV.- TERRENOS CORRESPONDIENTES AL PORCENTAJE DEL APROVECHAMIENTO DE CESION A LA ADMINISTRACION.

IV.A.- En función del art. 68 del TRLOTAU y determinaciones del planeamiento de la presente actuación (Plan Parcial de Desarrollo), se cederá la superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo capaz para materializar el 10% del aprovechamiento tipo del área de reparto.

IV.B.- Por lo expuesto, en la memoria del Plan Parcial, dado que el uso lucrativo es el industrial, aplicado el Aprovechamiento Tipo, asciende a un total de unidades de aprovechamiento (u.a.) de 222.534,04 u.a. Así, el 10% del aprovechamiento lucrativo de cesión gratuita al Ayuntamiento asciende a un total de 22.253,40 u.a.

Además, aplicando la misma proporción del 10% de cesión antes citada, corresponde al Ayuntamiento el suelo en superficie aproximada de 50.536,98 m²s, capaz de materializar el aprovechamiento de cesión de la alternativa técnica propuesta. El aprovechamiento de cesión y superficie para materializarlo sería ajustada proporcionalmente, en su caso, si por modificaciones derivadas de la tramitación o adjudicación, se hiciese variar el aprovechamiento resultante total de la actuación.

2.V.- CESIÓN DE LA ADJUDICACIÓN

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 y 99 RAELOTAU.

3.- PROPOSICION JURIDICO-ECONOMICA

El artículo 110.4 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, y art. 76.4 RAELOTAU, así como la base cuarta determina que el Programa de Actuación Urbanizadora, (PAU), debe incluir entre su documentación una proposición jurídica-económica.

En cumplimiento de dicho precepto se desarrolla a continuación la siguiente proposición **respecto de la Alternativa Técnica presentada por esta mercantil, LONCITO DESARROLLO, S.L., con fecha junio de 2025, y sometida a información pública mediante anuncios publicados al efecto en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha de 3 de diciembre de 2025, en el Diario ABC de Toledo de fecha 11 de diciembre de 2025, y Boletín Oficial de la Provincia de 16 de diciembre de 2026.**

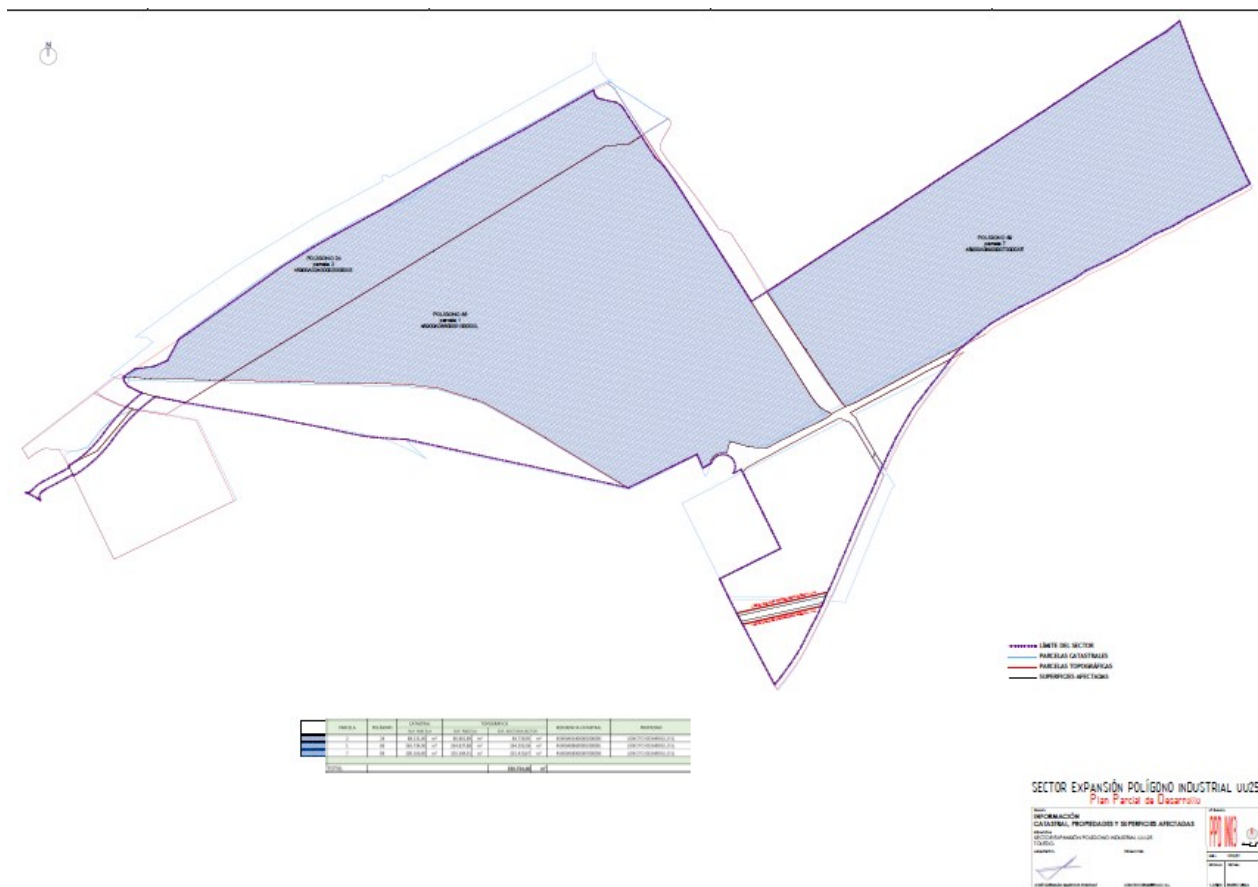
3.1.- ACREDITACION DE LA DISPONIBILIDAD POR EL URBANIZADOR DE LOS TERRENOS AFECTADOS POR LA ACTUACION A DISPOSICION DEL LICITADOR

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

En el presente PAU, **el urbanizador ostenta la propiedad de suelo que suponen la disponibilidad de un 80,73% de los terrenos que conforman el total de la superficie del ámbito de actuación.** Por tanto, directa disposición por el urbanizador de los mismos.

La relación de terrenos sobre las que el licitador ostenta titularidad como propietario, es la siguiente:

REFERENCIA CATASTRAL	Superficie Topográfica aportada (m2)	Porcentaje sobre superficie total	TITULAR
45900A024000020000XS	84.739,95	12,42%	LONCITO DESARROLLO, S.L.
45900A086000010000XL	264.593,38	38,79%	LONCITO DESARROLLO, S.L.
45900A089000070000XE	201.420,67	29,52%	LONCITO DESARROLLO, S.L.
TOTAL	550.754,00	80,73%	



A estos efectos se incluye en el **ANEXO 2**, documentos acreditativos de la disposición que se ostenta de los terrenos que se indican a favor de la mercantil postulante a agente urbanizador, así como una delimitación gráfica de las referidas parcelas, y la información o referencia registral, catastral, pública o privada acreditativa de la titularidad de las mismas.

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

II.A.- La mercantil impulsora de la presente proposición, es el agente responsable de ejecutar la actuación urbanizadora de la UU25+Ampliación del PGOUM de Toledo, por cuenta del Ayuntamiento, de acuerdo con el convenio estipulado, y seleccionado en pública competencia. Las relaciones, en lo que aplique al concreto supuesto de este PAU, se regularán normativamente por los artículos 118 y 119 TRLOTAU, así como 108, 109 y 110 RAELOTAU, además de los establecido en las bases aprobadas y en la proposición jurídico-económica y convenio urbanístico suscritos y aprobados.

Del mismo modo, el urbanizador ostenta la disposición de terrenos del ámbito que suponen el porcentaje sobre el total de la propiedad referido en el apartado anterior, y en caso de resultar adjudicatario, las relaciones con los propietarios se registrarán por los pactos alcanzados entre las partes, en su caso, y resto de determinaciones aplicables en virtud del art. 118.10 TRLOTAU y 106.3 RAELOTAU.

II.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, no obstante lo anterior, se señala que dado que el urbanizador no cuenta con la propiedad sobre la totalidad de los terrenos del presente ámbito de actuación se deben establecer las condiciones oportunas para el pago de las obras de urbanización presentes.

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, contribuyendo proporcionalmente a los gastos de urbanización del ámbito de actuación, mediante cesión de terrenos edificables al urbanizador, en el porcentaje de aportación establecido en el apartado 3.IV de esta proposición y recibiendo el resto de los terrenos edificables que les corresponden, en parcelas urbanizadas.

- b. La retribución en terrenos se hará efectiva mediante la reparcelación de dicho ámbito de actuación, de acuerdo con el Proyecto de Reparcelación del presente Programa que posibilitará la adjudicación al Urbanizador de parcelas edificables resultantes. Las diferencias en el coste de las obras por cambio en dicho proyecto, no imputables a la responsabilidad del urbanizador y debidamente aprobados, que sobrevengan tras la reparcelación se saldarán mediante compensaciones en metálico. Cuando, por tratarse de aumentos de coste, le corresponde pagarlos al propietario, podrá recaudarse mediante cuotas de urbanización.

- c. 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 de participación de las cargas de la urbanización, a favor del urbanizador (art. 119.1.c del TRLOTAU y 109.2 RAELOTAU), recibiendo a cambio las parcelas urbanizadas que le correspondan de acuerdo con el programa. Dicha solicitud, deberá ser efectuada en el plazo de UN MES desde que sea notificado o publicado, según proceda, el acto de aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora.

En este sentido, según el art. 119.4.b) TRLOTAU y 110.1.b) RAELOTAU, los propietarios que hayan optado por la retribución en metálico, previamente a la finalización del período de información pública del proyecto de reparcelación, deberá asegurar el pago mediante la prestación de garantía financiera o real en proporción a un 20% de la prestada por el urbanizador de conformidad con lo dispuesto en la letra d) del número 3 del artículo 110, condición que constará en los edictos y en las notificaciones que deban realizarse a los propietarios en dicho trámite de información pública y en la notificación de la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora.

- d. La forma de pago en metálico se expresa en la propuesta de convenio, y será la legalmente establecida procedimentalmente en el TRLOTAU y RAELOTAU

Si se deseara acometer obras de edificación conjuntamente al desarrollo de las obras de urbanización, se tendrá en cuenta lo ya referido en el apartado II.B de la propuesta de convenio anterior, que se da aquí por reproducida íntegramente.

De acuerdo con el artículo 119.3 del TRLOTAU y 108.4 del RAELOTAU, los propietarios disconformes con la valoración de los costes de ejecución material de las obras de urbanización podrán formular oposición justificada en informe técnico a la previsión del correspondiente proyecto de urbanización, que se resolverá en los términos y mediante el procedimiento citados en el artículo 108.4 del RAELOTAU.

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 de justiprecio para la finca correspondiente.

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

1. Someter a aprobación administrativa proyectos de urbanización, presupuestos de cargas de urbanización y, a falta de acuerdo con los afectados, uno o varios proyectos de reparcelación forzosa dentro del ámbito de la actuación, así como ser oído, antes de dicha aprobación.
2. Oponerse a la parcelación y a la edificación en el ámbito de la actuación, hasta el pleno cumplimiento de las previsiones del Programa. El otorgamiento de las licencias precisas para tales actos requerirá la previa audiencia del urbanizador. No podrán otorgarse licencias de parcelación o edificación en las unidades de actuación o para terrenos sometidos a actuaciones urbanizadoras sin autorización del urbanizador hasta que, una vez aprobado el correspondiente Programa, se cumplan las condiciones legales previstas para ello, debiendo el titular de la parcela haber

contribuido proporcionalmente a las cargas de la actuación y haber quedado garantizada la urbanización de dicha parcela simultánea, al menos, a su edificación y garantizado al urbanizador los daños que la ejecución de las obras de edificación puedan causar en las obras 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 corresponda.
4. Solicitar al Ayuntamiento la ocupación previa de los terrenos sujetos a reparcelación y necesarios para desarrollar las infraestructuras de urbanización, en los términos previstos por la legislación general. Siendo título suficiente y uno de los efectos jurídico-reales de la reparcelación, para dicha ocupación la aprobación del Proyecto de reparcelación. Ello de conformidad con los artículos 62, 63.1 y 64 del Decreto 29/2011 RAETRLOTAU. Respecto de los derechos y cargas que deban extinguirse y de las plantaciones, obras, edificaciones, instalaciones y mejoras que deban destruirse o demolerse, el acuerdo de reparcelación tendrá el mismo efecto que el acta de ocupación a efectos expropiatorios.
5. Unido a lo anterior, solicitar la colaboración de la Administración Actuante para ejecutar la obra urbanizadora, en tanto en cuanto la función pública de ordenación urbanística es una atribución competencial de ese Ayuntamiento según el art 2.2 TRLOTAU, y tratándose de uno de los fines enumerados en el artículo 7 TRLOTAU, configurándose como derechos de este agente en tanto que sujeto privado y ente promotor del desarrollo, los recogidos en el artículo 8 del TRLOTAU.
6. Ostentará la cualidad jurídica de beneficiario de las expropiaciones de bienes y derechos que, en su caso, sean precisas a los fines de la actuación y al buen fin del proyecto de reparcelación.

II.D.- El urbanizador, para percibir de los propietarios sus retribuciones, ha de ir asegurando, ante el Ayuntamiento, su obligación específica de convertir en solar las

parcelas de quienes deban retribuirle, mediante las garantías estipuladas en el apartado 2.II de esta propuesta de convenio incluida como parte del PAU.

II.E.- El urbanizador será responsable de los daños causados a los propietarios o a otras personas como consecuencia de su actividad o por falta de diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones, salvo cuando aquellos tuvieran su origen en órdenes directas del Ayuntamiento o en cumplimiento de una condición impuesta por este.

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

3.III.- ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN

El Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, en su artículo 115, y art. 38 RAELOTAU, determinan cuáles son los conceptos a tener en cuenta para estimar los gastos de urbanización que corren a cargo de los propietarios de los terrenos incluidos en un ámbito de actuación y que a continuación se desglosan (en todos los conceptos no está incluido el IVA correspondiente, que se aplica sobre la cuantía total resultante):

III.A.- OBRAS DE URBANIZACIÓN

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

- Red viaria: Las obras comprenderán la explanación, afirmado y pavimentación de calzadas; construcción y encintado de aceras, incluyendo las obras precisas para facilitar su accesibilidad para las personas de movilidad disminuida; y construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras.
- Saneamiento: Las obras de construcción de colectores generales y parciales, acometidas, alcantarillas, acometidas ramales, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras.

- Instalación y funcionamiento de los servicios públicos: suministro de agua, incluyendo las de captación, potabilización, distribución domiciliaria de agua potable, de riego incluso procedentes de aguas recicladas y de hidrantes contra incendios; de suministro de energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución, así como el alumbrado público, las infraestructuras comunes de telecomunicaciones y las de cualquier otro servicio público que estuviere previsto por el planeamiento.
- Obras de ajardinamiento, arbolado y amueblamiento urbano de parques, jardines y vías públicas.
- Las infraestructuras de transporte público que se requieran para una movilidad sostenible y cualesquiera otras cargas suplementarias que se impongan a los terrenos y tengan obligación de soportar las personas propietarias de las parcelas resultantes.
- Obras de conexión con las redes exteriores.

El PAU del presente ámbito de actuación incluye en su alternativa técnica un Proyecto de Urbanización, que deberá ser desarrollado posteriormente a la aprobación del programa, que entre su documentación contiene las mediciones de las obras a ejecutar.

RESUMEN DE PRESUPUESTO POR CAPÍTULOS

Los costes de la obra urbanizadora, incluidos los gastos por proyectos técnicos, asesoramiento jurídico, financiero y económico, tasas e impuestos, gastos financieros y beneficio industrial, se estiman de acuerdo con todos los documentos que figuran en la Alternativa Técnica, Plan Parcial y Proyecto de Urbanización, así como los complementarios de conexiones e instalaciones en su caso.

III.B. GASTOS CORRESPONDIENTES A EJECUCIÓN POR CONTRATA DE LAS OBRAS DE URBANIZACION (P.E.C)

Los gastos de Urbanización incluyen los conceptos que detalla el artículo 115 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido

de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha a en su apartado 1, así como el art. 38 RAELOTAU y que se detallan en los cuadros siguientes.

1. OBRAS DE URBANIZACIÓN		
CAPITULO	DENOMINACIÓN	EUROS
1	Actuaciones previas	154.838,11 €
2	Movimiento de tierras	968.176,65 €
3	Pavimentación	1.747.165,49 €
4	Red de abastecimiento de agua	299.305,89 €
5	Red de saneamiento	1.331.268,12 €
6	Red de telecomunicaciones	169.318,48 €
7	Jardinería, mobiliario urbano	606.511,79 €
8	Señalización	29.403,94 €
9	Gestión de residuos	5.499,85 €
10	Control de calidad	12.297,32 €
11	Seguridad y salud	65.998,21 €
12	Energía eléctrica	715.934,59 €
13	Alumbrado publico	308.640,06 €
SUBTOTAL	P.E.M 1	6.414.358,50 €
	13% Gastos Generales	833.866,61 €
	6% Beneficio Industrial	384.861,51 €
TOTAL	Total Presupuesto Ejc. Mat. Contrata (PEC 1)	7.633.086,62 €

2. CONEXIONES Y SSGG		
CAPITULO	DENOMINACIÓN	PRESUPUESTO
1	Adecuación Arroyo Ramabujas	365.244,31 €
2	Puente Arroyo Rmabujas	651.399,24 €
3	Seguridad y salud.	28.595,33 €
4	Conexión a redes de distribución eléctrica	1.446.628,65 €
5	Infraestructura de Energía Eléctrica ST TAGUS	6.749.175,58 €
SUBTOTAL	P.E.M. 2	9.241.043,11 €
	13% Gastos generales	1.201.335,60 €
	6% Beneficio Industrial	554.462,59 €
TOTAL	Total Presupuesto Ejc. Mat. Contrata (PEC 2)	10.996.841,30 €

Se adjunta como **ANEXO 3**, cuadro de mediciones y presupuesto del proyecto de urbanización a los efectos contenidos en la Base Novena (Menor importe de las cargas de urbanización).

III.C.- GASTOS CORRESPONDIENTES A HONORARIOS TÉCNICOS, JURIDICOS Y TASAS

Se incluyen aquí todos aquellos gastos que es preciso realizar para la dirección de las obras y para la redacción de los documentos técnicos de ordenación, urbanización y reparcelación. Se incluyen además los honorarios correspondientes a notarías y registro, tasas, tales como: formalización de escrituras, certificaciones o anotaciones en el Registro de la Propiedad.

De igual forma se incluyen los honorarios y costes de intervención de los profesionales y empresas necesarios para llevar a cabo las actuaciones y trabajos relacionados en dicha materia y las tasas que pueden aplicar.

3. HONORARIOS TÉCNICOS Y JURIDICOS	EUROS
Proyectos y dirección de obra, topografía, ambientales y servicios jurídicos	485.000,00 €
Notaria, Registro de la Propiedad y tasas	183.258,66 €
Arqueología	165.000,00 €
TOTAL	833.258,66 €

III.D.- INDEMNIZACIONES.

Tal y como señala en la Base Quinta de las Bases aprobadas *“Cuando las indemnizaciones establecidas en el artículo 44 del RAELOTAU no puedan ser objeto de valoración en esta fase del procedimiento, se podrá trasladar al Proyecto de Reparcelación planteándose, en este caso, una valoración preliminar de los costes de cese de actividad, traslados, derechos de retorno o realojo existentes, con expresión de los criterios generales para evaluar el coste de su indemnización.”*

De esta manera, en este momento procedimental no se han advertido elementos que puedan conformar un inventario y valoración preliminar de las indemnizaciones, máxime teniendo en cuenta que se mantienen las edificaciones existentes por su compatibilidad con la nueva ordenación, ni se tiene constancia de alegaciones al respecto en el periodo de información pública de la alternativa técnica, dejándose para un momento posterior, en su caso, la tramitación del Proyecto de reparcelación, su concreción.

Se ha de tener en cuenta que el instrumento encargado de pagar y valorar a estos efectos es el Proyecto de Reparcelación, a través de su plasmación en la cuenta de liquidación provisional (artículos 93, letras g) y h) del TRLOTAU y 40, 44, 45.2 y 61 del RAELOTAU). Se repercutirá el coste de la indemnización entre toda la comunidad reparcelatoria incluido el perceptor de la indemnización, siendo que, en este caso el propietario verá compensado su derecho de cobro de la indemnización de la que es acreedor respecto a la comunidad reparcelatoria con la cuota de gastos de urbanización que tiene que abonar. Estas operaciones tendrán reflejo en la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de reparcelación conforme el art. 67 RAELOTAU.

De conformidad con el artículo 93 a) del TRLOTAU para la valoración de los bienes y derechos en una reparcelación voluntaria se aplicarán en defecto de los voluntariamente establecidos por los propietarios afectados, los criterios previstos por la legislación general para las valoraciones por razón de urbanismo. Para el caso de reparcelación forzosa, de conformidad con el art. 61 RAELOTAU, se aplicarán los criterios previstos por la legislación general para las valoraciones por razón de urbanismo.

En este sentido se estará a lo establecido en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSYRU), así como el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, que la desarrolla.

El artículo 18.1.f) del Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establece la obligación de indemnizar: *“a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse”*. Siguiendo con dicha norma, las valoraciones con carácter general se establecen en los artículos artículo 34 y ss, y según el artículo 34.2.a), se entienden referidas *“Cuando se trate de las operaciones contempladas en la letra a) del*

apartado anterior, a la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que las motive”.

En cuanto a las construcciones en la reparcelación se tendrá en cuenta que las mismas se ajusten a la legalidad por contar con actos legitimadores al tiempo de su valoración, lo que se produce cuando éstas se realizaron de conformidad con la ordenación urbanística y el acto administrativo que legítimamente requiriesen, o han sido posteriormente legalizadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística. La valoración de las edificaciones o construcciones tendrá en cuenta su antigüedad y su estado de conservación. Si han quedado incursas en la situación de fuera de ordenación, su valor se reducirá en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil.

Todo ello sin perjuicio de una mayor concreción en el momento de la elaboración del Proyecto de Reparcelación que será cuando de manera exacta y fehaciente se determinen, cuantifiquen y tasen el importe a que asciende la demolición o eliminación de bienes (instalaciones, edificaciones, obras y plantaciones) incompatibles con el planeamiento, así como los derechos que fueran indemnizables, según prevé el TRLOTAU, el TRLSRU, y en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

De conformidad con la Base Quinta, en el presente documento y en aras de garantía de los propietarios afectados a quienes interesa una correcta tasación de sus bienes o derechos, en el momento actual, con base en la información reflejada en el instrumento de planeamiento, venimos a postergar la valoración que pudiera corresponder al procedimiento reparcelatorio tal y como habilita el TRLOTAU y RAELOTAU.

Todos los conceptos indemnizables se valorarán definitivamente y ponderarán en el documento correspondiente del Proyecto de Reparcelación, siendo objeto de consideración en la cuenta de liquidación provisional del mismo; y se satisfarán a los titulares interesados con cargo a dicho Proyecto de reparcelación mediante compensación de saldos acreedor (indemnización) y deudor (coste de urbanización) de cada propietario.

4.- INDEMNIZACIONES	
Indemnizaciones demolición construcciones, plantaciones o traslado de actividades	<i>A determinar en reparcelación (*)</i>

Se reitera que la presente valoración puede diferirse al momento de la reparcelación, quedando fijada la cantidad objeto de indemnización con carácter definitivo con la presentación del proyecto de reparcelación y resultado de su tramitación (art. 38.1.g en relación con el art. 44 Decreto 29/2011 de 19 de abril RAELOTAU), aplicando como criterio o método para su valoración el correspondiente a la normativa legal que sea de aplicación para ello, en función del tipo de bien o derecho objeto de indemnización vigente al tiempo de la reparcelación.

III.E.- 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 tres meses prorrogable desde la terminación de las mismas. En base a ello se estiman los gastos de conservación, hasta la previsión de recepción de las obras de urbanización según el P.E.M. y características de la urbanización

5. GASTOS DE CONSERVACION	EUROS
Previsión de costes de conservación hasta la recepción definitiva (3% PEC 1+2)	558.897,84 €

III.F.- GASTOS GENERALES Y FINANCIEROS; ADMINISTRATIVOS, DE PROMOCIÓN Y GESTION

Se refiere a todos aquellos gastos necesarios, para hacer posible la promoción de la actuación urbanizadora y realizar la gestión urbanística y empresarial de la misma, con el fin de alcanzar los objetivos señalados en el programa de actuación urbanizadora. Se incluyen aquí los gastos que es preciso realizar para la tramitación administrativa. Se consideran en este concepto todos los gastos relativos a la efectiva gestión empresarial, realizada por el urbanizador, para poder llevar a cabo la actuación urbanística,

incluyéndose la gestión de inicio de tramitación, de adjudicación, realización, reparcelación, etc. y cuanto incluya que sea necesario para el buen fin de todo el proyecto.

Se consideran como gastos generales y financieros, 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

5. GASTOS GENERALES Y FINANCIEROS, ADMINISTRATIVOS, DE PROMOCIÓN Y GESTIÓN	EUROS
Gastos de promoción y gestión (5,41% PECs)	1.007.879,10 €
Gastos financieros (5,54% PECs)	1.032.098,01 €
TOTAL GASTOS DE PROMOCION Y GESTION	2.039.977,11 €

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

Como consecuencia de lo indicado, cabe resumir que los gastos de urbanización totales correspondientes al desarrollo urbanístico UNIDAD URBANISTICA 25 + AMPLIACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA MUNICIPAL DE TOLEDO son los siguientes:

RESUMEN DE GASTOS	EUROS
1. OBRAS DE URBANIZACION	7.633.086,62 €
2. CONEXIONES Y SSGG	10.996.841,30 €
3. HONORARIOS TECNICOS, JURIDICOS Y TASAS	833.258,66 €
4. INDEMNIZACIONES	0,00 €
5. GASTOS DE CONSERVACION	558.897,84 €
6. GASTOS DE PROMOCION Y GESTION	2.039.977,11 €
SUBTOTAL GASTOS PAU	22.062.061,53 €
BENEFICIO DEL URBANIZADOR (6%)	1.323.723,69 €
TOTAL GASTOS DE URBANIZACION	23.385.785,22 €
I.V.A. 21%	4.911.014,90 €
COSTE TOTAL DE URBANIZACIÓN IVA INCLUIDO	28.296.800,12 €

() No se incluye el importe de la estimación preliminar de indemnizaciones que según la Base Quinta de las Bases de adjudicación aprobadas, está pendiente de concreción en el Proyecto de reparcelación, en su caso y a la vista de la tramitación del procedimiento.*

En función de tal desglose se estima que el coste de los gastos de urbanización del PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LA UNIDAD URBANISTICA 25 + AMPLIACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA MUNICIPAL DE TOLEDO asciende a **VEINTITRES MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y CINCO EUROS CON VEINTIDÓS CENTIMOS (23.385.785,22 €)**, sin incluir el I.V.A. al tipo actual del 21%. Los costes señalados anteriormente quedan afectados a las siguientes condiciones:

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

3.IV.- MODO DE RETRIBUCIÓN DEL URBANIZADOR

En el apartado 4.3.c del artículo 110 del Decreto 1/2023 de 28 de febrero, Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha, y art. 76.4 RAELOTAU determina que entre los contenidos de la proposición jurídico-económica de un Programa de Actuación urbanizadora, debe definirse el modo en que se debe retribuir al urbanizador, estableciendo cuál debe ser la proporción o parte de los solares resultantes de la actuación, constitutiva de la retribución del urbanizador, o bien definiendo las cuotas de urbanización cuando se prevea el pago en metálico. Deberá concretarse, también, si corresponde recibir algún recargo, sobre la estimación de gastos de urbanización, en concepto de “beneficio o retribución del urbanizador”.

Los costos totales de la urbanizadora a cobrar en metálico ascienden a **VEINTITRES MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y CINCO EUROS CON VEINTIDÓS CENTIMOS (23.385.785,22 €)**, I.V.A. no incluido

IV.A.- BENEFICIO DEL URBANIZADOR.

El Beneficio que corresponde al urbanizador por el desarrollo de la actuación urbanística de la UU25 + Ampliación del PGOUM se fija en el **SEIS POR CIENTO (6%)** de los costes de urbanización, por lo que le corresponde percibir de los propietarios de los terrenos la cantidad de **1.323.723,69 €**, y así, la cantidad total de gastos a soportar por los propietarios afectados por la actuación será:

Gastos de Urbanización	22.062.061,53 €
Beneficio del urbanizador (6%)	1.323.723,69 €
I.V.A. (21%)	4.911.014,90 €
Total gastos (con IVA)	28.296.800,12 €

IV.B.- RETRIBUCIÓN DEL URBANIZADOR

La retribución al urbanizador, por las cantidades que corresponda a cada uno de los propietarios afectados por la actuación, se realizará preferentemente dadas las características de la actuación, la mayor propiedad de terrenos del ámbito del Urbanizador, y el uso y determinaciones del planeamiento, mediante abono de la retribución en terrenos, todo ello sin perjuicio de que cada propietario pueda optar por el abono en metálico en los plazos legalmente previstos, tal y como se ha indicado en la propuesta de convenio y en la presente proposición.

IV.B.1.- RETRIBUCIÓN MEDIANTE APORTACIÓN DE TERRENOS

Cada propietario que no desee un pago en metálico pagará al agente urbanizador a cambio de la urbanización de los terrenos que se adjudican, un determinado porcentaje de los terrenos resultantes de su propiedad que se explicará a continuación y que se deduce de las siguientes operaciones.

El valor de repercusión por metro cuadrado de superficie edificable final sobre el suelo urbanizado (metro cuadrado de techo) se corresponde con el valor medio de mercado obtenido en la zona y uso industrial productivo y logístico en la ubicación del ámbito, consultando los precios de mercado de la zona, según informe y valoración que se adjunta como anexo.

En función de dicho estudio, el valor del suelo final generado con la alternativa técnica presentada por LONCITO DESARROLLO, S.L. asciende a un valor de mercado del suelo de 83,27 €/m²_{suelo}, para un uso y ubicación similar (sin inclusión del IVA aplicable).

Se obtienen 222.534,04 uu.aa resultantes (427.950,08 m²_{techo}), de los que el 10%, esto es 22.253,40 uu.aa corresponden al Ayuntamiento por cesión legal gratuita, por lo que el aprovechamiento neto asciende a 200.280,64 uu.aa.

Del mismo modo, se obtienen 505.369,80 m²_{suelo}, de los que por el citado 10% de cesión legal gratuita al Ayuntamiento (50.536,98 m²_{suelo}), resta un suelo neto resultante edificable de 454.832,82 m²_{suelo}. Dado que se estima un precio de 83,27 €/m²_{suelo} como se ha indicado, ello significa un valor de enajenación del suelo resultante neto de 37.873.928,92 €, atendiendo al criterio establecido en el artículo 109.1 del Decreto 29/2011 RAELOTAU y Real Decreto Legislativo 7/2015, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana

Dado que los gastos de urbanización ascienden a 23.385.785,22 € (sin I.V.A.), el valor de los metros cuadrados de superficie bruta de origen aportada, a efectos del cálculo del modo de retribución de los costes de urbanización en terrenos, asciende a la diferencia entre este y el resultante edificable –portante de unidades de aprovechamiento-, obteniendo la cantidad de 14.488.143,70 €. Dicho valor no incluye el IVA correspondiente.

Así la cuota o porcentaje de retribución supone para el dueño del terreno el **treinta y ocho con veinticinco por ciento (38,25%)** del aprovechamiento lucrativo neto que le corresponda (unidades de aprovechamiento). De igual forma la cuota para el urbanizador supone el **sesenta y uno con setenta y cinco por ciento (61,75%)** del aprovechamiento lucrativo neto (unidades de aprovechamiento) del propietario de que se trate, que le será adjudicado directamente en el proyecto de reparcelación.

IV.B.2.- RETRIBUCIÓN EN METALICO, MEDIANTE PAGO DE CUOTAS DE URBANIZACIÓN.

En este caso, la superficie del ámbito delimitado de la UU25+Ampliación de Toledo asciende a 673.770,49 m²_{suelo bruto} aportado generador de aprovechamiento, ya que el resto hasta los 683.778,17 m² se corresponde con suelo de dominio público o rústico de especial protección (1.540,20 y 8.467,84 respectivamente existentes). En consecuencia, por cada metro cuadrado de terreno aportado inicial se pagará:

$$23.385.785,22 \text{ €} / 673.770,49 \text{ m}^2_{\text{suelo bruto aportado}} = \mathbf{34,71 \text{ €} / \text{m}^2_{\text{suelo bruto aportado}}.$$

Dicho valor no incluye el valor del I.V.A., al tipo vigente del 21% a la fecha de la presente proposición, actualizándose en caso de que se modificara el tipo impositivo aplicable. Es decir, el propietario que optare por esta forma de retribución abonará la cantidad de **TREINTA Y CUATRO EUROS CON SETENTA Y UN CÉNTIMOS por cada metro cuadrado (34,71 € / m²_{suelo bruto})** de terreno sin urbanizar que posea en el momento inicial, susceptible de generar aprovechamiento lucrativo, y que aporte a esta unidad objeto de actuación.

IV.C.- DETERMINACION DEL PRECIO DEL SUELO A EFECTOS DE SU RETRIBUCION MEDIANTE APORTACION DE TERRENOS

Se adjunta como **ANEXO 4** estudio y valoración de mercado de los suelos conforme Real Decreto 1495/2011, aportando el desarrollo de la misma, así como los datos de transacciones reales verificados por una entidad tercera independiente a efectos de acreditar el ajuste del precio obtenido a la realidad del mercado.

3.V.- GARANTÍA DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA Y SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO

Nos remitimos en este punto al apartado 2.II y 2.III de la propuesta de convenio en el que se detalla, y que damos aquí por reproducido.

3.VI.- RESUMEN DE CRITERIOS DE ADJUDICACION DEL PROGRAMA (BASE NOVENA)

- a) Mayor disponibilidad de suelo sobre el ámbito objeto del Programa. **Propuesta: se han aportado acreditación de contar con propiedad de suelo que suponen el 80,73% de disponibilidad del total de superficie de los terrenos que conforman el ámbito de actuación**
- b) Plazos más breves para la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora: **Propuesta: SESENTA MESES (60) meses de ejecución material**
- c) Menor importe de las cargas de urbanización a trasladar a los propietarios, sin mengua de la calidad e infraestructuras necesarias: **Propuesta: 34,71 €/m² de suelo bruto generador de aprovechamiento**
- d) Mayor economía procedimental mediante la aportación de un Proyecto de Urbanización junto con la documentación de la alternativa técnica que se presente para su elección. **Propuesta: se ha aportado con la documentación de la alternativa técnica un Proyecto de Urbanización redactado con precisión suficiente para poder ser ejecutadas las obras proyectadas, eventualmente, bajo la dirección de técnico distinto a su redactor, y que permita así ser aprobado junto con el Programa de Actuación Urbanizadora en el mismo acto.**
- e) Menor beneficio del Urbanizador por la promoción y gestión de la actuación: **Propuesta: se ha ofertado un SEIS POR CIENTO (6%) de beneficio del urbanizador en beneficio de los propietarios.**

Y para que conste a los efectos oportunos se firma la presente Proposición Jurídico-económica y propuesta de convenio en Toledo, a 30 de enero de 2026

Fdo: Beltrán Cavero de Carondelet Aguirre

Fdo: Francisco B. Cavero de Carondelet Aguirre

LONCITO DESARROLLO, S.L