

**CONVENIO URBANÍSTICO PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL  
PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA  
UNIDAD URBANISTICA 25 + AMPLIACION – TOLEDO  
(TOLEDO)**

En Toledo, a \_\_ de \_\_\_\_\_ de 202\_

**REUNIDOS**

De una parte el Ilmo. Sr. **D** \_\_\_\_\_,  
mayor de edad, Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Toledo, en cuyo nombre y  
representación interviene, como Administración actuante, asistido a efectos de fe pública del  
Secretario/a de la Corporación \_\_\_\_\_.

De otra parte, **D. BELTRAN CLAVERO DE CARONDELET AGUIRRE**, con DNI  
\_\_\_\_\_ y **D. FRANCISCO DE BORJA CLAVERO DE CARONDELET AGUIRRE**, con  
DNI \_\_\_\_\_, con domicilio a efectos de notificaciones en \_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_ en nombre y representación de la mercantil **LONCITO DESARROLLO, S.L.**, con C.I.F.  
B84659754, en virtud de personalidad y representación que consta acreditada, y cuyo  
domicilio y demás circunstancias obran en dependencias de este Excmo. Ayuntamiento.

Las partes, en el respectivo carácter con el que intervienen, se reconocen capacidad  
legal en derecho necesaria para este acto y representación suficientes para el presente  
otorgamiento y a tal fin, y como antecedente de este convenio

**EXPONEN**

**I.-** Que previa su tramitación legal, el Excmo. Ayuntamiento de Toledo, en sesión  
plenaria de fecha \_\_ de \_\_\_\_\_ de 202\_ acordó aprobar el Programa de Actuación  
Urbanizadora (PAU) de la Unidad Urbanística 25 + Ampliación del Plan General de Ordenación  
Urbana Municipal de Toledo, para el desarrollo de los suelos comprendidos en el ámbito del  
citado ámbito, y ello conforme la alternativa técnica planteada por la mercantil **LONCITO  
DESARROLLO, S.L.**, la cual comprendía Plan Especial de Reforma Interior de desarrollo,  
Proyecto de Urbanización, y documentación y anexos complementarios.

**II.-** En la misma resolución plenaria, se acordó aprobar por gestión indirecta la  
ejecución del P.A.U. y adjudicar la misma a **LONCITO DESARROLLO, S.L.**, como agente

urbanizador de acuerdo a la proposición jurídico-económica y propuesta de convenio urbanístico presentadas por dicha mercantil.

**III.-** Que el artículo 122.8 del Decreto Legislativo 1/2023, de 18 de mayo, 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 adelante, 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.* Así se prevé igualmente en la Bases del PAU de la Unidad Urbanística 25 + Ampliación de Toledo, aprobadas inicialmente por acuerdo de Pleno de 27 de junio de 2025, aprobadas definitivamente mediante acuerdo de Pleno de 30 de octubre de 2025 y publicada su aprobación definitiva en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha (D.O.C.M.) de 3 de diciembre de 2025, art. 110.4.2 TRLOTAU y 13 y 76 del Decreto 29/2011 RAELOTAU

**IV.-** Las condiciones urbanísticas y determinaciones serán las contenidas en la ordenación de la UA aprobada, los instrumentos que componen la alternativa técnica aprobada, así como aquellas que se desprendan del TRLOTAU y del RAELOTAU.

**V.-** Que el Excmo. Ayuntamiento de Toledo y la mercantil **LONCITO DESARROLLO, S.L.**, reconociéndose capacidad suficiente para ello, y de conformada con lo establecido en los artículos 110.4. y 122.8 TRLOTAU, en virtud de los antecedentes que se han referido, proceden a la firma del presente Convenio Urbanístico, que se regirá por las siguientes

## **CLÁUSULAS**

**PRIMERA. OBJETO.-** Es objeto del presente Convenio la actuación urbanizadora a realizar en los terrenos situados en el ámbito de la Unidad Urbanística 25 + Ampliación de Toledo, según las previsiones del P.A.U. y las contenidas en el presente convenio urbanístico.

Se contienen en este documento las previsiones concertadas entre las partes que lo suscriben, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 122.9 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 para completar la urbanización del ámbito, 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 LONCITO DESARROLLO, S.L.. dispone la titularidad de la mayoría de los suelos de la unidad, siendo las parcelas (totales o parciales) que conforman el ámbito las de referencia catastral siguientes:

45900A024000040000XU, 0655001VK2105F0001QS, 45900A086000020000XT,  
45900A086000060000XK, 45900A024000050000XH, 45900A086000050000XO,  
45900A024090050000XG, 45900A086090050000XI, 45900A024000020000XS,  
45900A086000010000XL, 45900A089000070000XE, 45900A088000060000XW,  
45900A089000050000XI.

**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 antecitadas que conforman el ámbito de la Unidad de Actuación 05 de Toledo.

**CUARTA. POTESTADES DEL AYUNTAMIENTO DE TOLEDO.-** El desarrollo y ejecución del P.A.U. se llevará a cabo bajo la superior dirección y control del Excmo. Ayuntamiento de Toledo, 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 y edificación en la actuación urbanizadora que se encomienda a la mercantil LONCITO DESARROLLO, 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 LONCITO DESARROLLO, 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.

En particular, el agente urbanizador contara con las siguientes prerrogativas:

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 de Actuación Urbanizadora. El otorgamiento de las licencias precisas para tales actos requerirá la previa audiencia del urbanizador.
3. 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.
4. Exigir que los propietarios le retribuyan su labor urbanizadora por medio de la modalidad de retribución que se determine de conformidad con lo dispuesto en el artículo 119 TRLOTAU.
5. Solicitar la ocupación directa 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 RAETRLTAU. 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.

6. 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.
7. 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.

El Ayuntamiento de Toledo será el encargado de garantizar la disponibilidad por el urbanizador de los terrenos incluidos en el ámbito de actuación.

## **SEXTA. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y DE REPARCELACIÓN.-**

### **6.1 DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN**

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 Parcial y el Proyecto de Urbanización presentados, así como el resto de documentación y anexos complementarios presentados, con la referencias marcadas por el Ayuntamiento, que forma la alternativa técnica del P.AU. en el plazo máximo de tres (3) meses desde la fecha de la firma del convenio urbanístico.

Los Proyectos de Urbanización Complementarios que sean 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.

### **DE LA SELECCIÓN DE CONTRATISTA EJECUTOR DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN**

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 regirá 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.

## 6.2 DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN

6.2.1 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) REALOTAU, 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 de la unidad de actuación, estableciéndose el pago en terrenos obligatorio de las cuotas de urbanización contenida en la 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 de Toledo el proyecto de reparcelación de la unidad de actuación antes de transcurrido 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, se procederá a la tramitación de la reparcelación por el Ayuntamiento en los plazos previstos en las Bases.

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 dotacional y las de infraestructuras y servicios que igualmente se ceden al Ayuntamiento, y del mismo modo, la/s parcela/s de 50.536,98 m<sup>2</sup>s de superficie que materialice el 10% del aprovechamiento lucrativo de cesión obligatoria y gratuita a favor del Ayuntamiento, capaz de materializar 22.253,40 u.a.

El Urbanizador se ocupará de que se efectúen las compensaciones económicas que, en su caso, resulten de las posibles expropiaciones e indemnizaciones como consecuencia de la urbanización de la unidad de actuación y de los sistemas generales asignados a cargo de la misma, incluyendo dichas compensaciones como gastos de urbanización.

6.2.2. 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, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del TRLOTAU, e incluirá una Cuenta de Liquidación Provisional de Gastos, cuya evaluación coincidirá con la proposición jurídico-económica incluida en el P.A.U. aprobado por el Ayuntamiento y el proyecto o proyectos de urbanización del ámbito, sin perjuicio de la cuantificación definitiva de las indemnizaciones en el propio Proyecto de Reparcelación, mediante el que se repercutirá el coste de la indemnización entre toda la comunidad reparcelatoria incluido el receptor 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, y 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 (TRLRU), 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 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 que, en su caso, corresponda satisfacer, y 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 Reglamento de Ejecución del TRLOTAU (Decreto 29/2011 de 19 de abril).

La retribución al urbanizador, por las cantidades que corresponda a cada uno de los propietarios afectados por la actuación, se realizará, en su caso, conforme los acuerdos alcanzados en particular (arts. 118 y 119 TRLOTAU, y 106 y concordantes del RAELOTAU). El resto de propietarios cumplirán su deber de sufragar los gastos de urbanización mediante abono de la retribución en terrenos, todo ello sin perjuicio del propietario que haya optado por el abono en metálico, todo lo cual, tendrá su correspondiente reflejo en el proyecto de reparcelación que se presente.

En este sentido, y para el caso de la opción de retribución en terrenos al agente urbanizador, con la inscripción registral del Proyecto de Reparcelación se adjudicarán al propietario las parcelas que le corresponda recibir, como consecuencia de la aportación de los suelos, libres de toda afección, carga o gravamen y, en particular, de los gastos de urbanización y liquidación provisional las parcelas que le corresponda recibir. Salvo que dicho propietario haya elegido la modalidad de pago en metálico en cuyo caso, en el registro de la propiedad figurará una afección al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del propietario en el Proyecto de Reparcelación del ámbito.

6.2.3 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) REALOTAU.

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 de 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.

#### **SÉPTIMA. EJECUCIÓN Y RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.-**

7.1.- Las obras de urbanización comenzarán 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).

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.

Las obras de urbanización se ejecutarán conforme las características y determinaciones que se contiene en la documentación técnica presentada y para formar parte del presente convenio.

7.2 - El plazo máximo de ejecución de las obras de urbanización será de **SESENTA (60) meses** desde el inicio de las mismas, acreditada mediante el levantamiento del acta de comprobación de replanteo 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 REALOTAU), 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 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (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).

7.3.- 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.

7.4.- La Administración dispondrá de un plazo 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.

7.5.- Cuando se hayan observado deficiencias, deberá levantarse un acta determinando cuáles son éstas 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.

7.6- 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.

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.

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

### **OCTAVA. DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS**

Los propietarios afectados por la presente actuación ostentarán los siguientes derechos y garantías:

1. Los propietarios tendrán derecho a recibir, en todo momento, información debidamente documentada sobre los gastos de urbanización que hayan de asumir y a cooperar en la actuación en los términos establecidos por la Ley y el Programa, siempre que asuman las cargas y los riesgos de su desarrollo.
2. 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 la Administración actuante supervise la ejecución de la actuación en los términos previstos por la Ley.
3. El derecho de los propietarios afectados por la actuación se determinará en función de su aprovechamiento privativo.

## **NOVENA. COSTES DE LA URBANIZACIÓN.-**

9.1.- Una vez aprobado el Proyecto de Reparcelación, las parcelas sujetas a pagos de cuotas de urbanización que se han indicado en la anterior cláusula 6.2.1, 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.

Cada propietario que participe mediante pago en metálico pagará al agente urbanizador a cambio de la urbanización de los terrenos que se adjudican la cantidad de **TREINTA Y CUATRO EUROS CON SETENTA Y UN CÉNTIMOS** por cada metro cuadrado de suelo bruto aportado (**34,71 €/ m2suelo bruto aportado**).

Cada propietario que no participe mediante pago en metálico y tampoco haya alcanzado un acuerdo particular de retribución, 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, siendo que para esta actuación 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

9.2.- Dado que **el Urbanizador ostenta la propiedad de más del 80% de los terrenos del ámbito de actuación**, no se procede a regular el pago anticipado o aseguramiento adicional de las inversiones.

9.3 - 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.

9.4. 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 presentó con antelación a la previsible fecha de ejecución de las obras, el importe de los gastos de urbanización se podrá incrementar con el IPC correspondiente desde la fecha de presentación de la proposición hasta el comienzo efectivo de las obras de urbanización, y en especial, si transcurre el plazo del art. 96.2 RAELOTAU.

Según la previsión inicial de la propuesta jurídico-económica y el anteproyecto de Urbanización, los costes de urbanización del presente PAU son los siguientes:

<b>RESUMEN DE GASTOS</b>	<b>EUROS</b>
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 €
<b>SUBTOTAL GASTOS PAU</b>	<b>22.062.061,53 €</b>
BENEFICIO DEL URBANIZADOR (6%)	1.323.723,69 €
<b>TOTAL GASTOS DE URBANIZACION</b>	<b>23.385.785,22 €</b>
I.V.A. 21%	4.911.014,90 €
<b>COSTE TOTAL DE URBANIZACIÓN IVA INCLUIDO</b>	<b>28.296.800,12 €</b>

9.5.- El Ayuntamiento aprobará o en su caso modificará la certificación, en el plazo de veinte días desde su entrada en el registro municipal, y la presentará al cobro antes del día uno del mes siguiente a su presentación

9.6- 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.

9.7.- Concluidas las obras de urbanización, y suscrita el acta de recepción de las obras, 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).

El Ayuntamiento, previa audiencia de los propietarios deberá aprobarla en el plazo máximo de un mes desde su presentación.

9.8.- 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 9.1 y siguientes.

#### **DÉCIMA. GARANTÍAS.-**

10.1.- En el momento de la firma del presente convenio el urbanizador adjuntará al mismo el justificante de haber constituido depósito en metálico, aval bancario, seguro de caución o garantía real a favor del Ayuntamiento por un importe igual al 7% del coste del 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,

porcentaje previsto en la propuesta jurídico-económica tal y como preceptúa el art. 110.3.d) del TRLOTAU.

En base a ello el coste de las obras de urbanización (**PEC1+PEC2**) 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 €)**.

10.2.- 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 RAETRLOTAU, 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 al conjunto de las actuaciones urbanizadoras establecidas en el PAU de cara al desarrollo de la totalidad del suelo urbanizable incluido en la correspondiente unidad de actuación urbanizadora. Esto es, la fianza prevista no será exigible en las parcelas que se ubiquen en la zona ya urbanizada por contar de forma efectiva con todos los servicios necesarios y en funcionamiento.
- Dicha garantía 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 ámbito 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

10.3.- 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.

10.4.- 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 implica el normal desarrollo de la actuación. De igual forma, cuando las decisiones públicas alteren el desarrollo de la actuación variando las cuestiones del Programa, comportaran las compensaciones económicas que procedan para restaurar el equilibrio económico de la actuación en favor de la Administración o del adjudicatario.

#### **UNDÉCIMA. PENALIZACIONES.-**

11.1. Las relaciones derivadas de la adjudicación del PAU de la UA5 de Toledo, se registrarán por lo dispuesto en el Decreto Legislativo 1/2023, de 18 de mayo, 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.

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

11.3.- 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 incautación de la garantía de promoción e la cuantía que corresponda, o bien por la imposición de penalidad del 0,0005% 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, previo incoación y tramitación del procedimiento administrativo que proceda.

11.4.- Las deudas determinadas en los apartados 11.2 y 11.3 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.

11.5.- 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.

#### **DUODÉCIMA. CUMPLIMIENTO DEL CONVENIO Y RESOLUCION DEL PROGRAMA DE ACTUACION 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 definitiva de las obras de urbanización a favor del Ayuntamiento, según se ha recogido en los apartados 7.3 y siguientes.

Serán causas de resolución del Programa de Actuación Urbanizadora las establecidas en el artículo 125 TRLOTAU y 114 del REALOTAU.

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.

**DECIMOTERCERA. TERRENOS CORRESPONDIENTES AL 10% DEL APROVECHAMIENTO.-**

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

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 222.534,04 unidades de aprovechamiento (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 m<sup>2</sup>s, 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.

**DECIMOCUARTA.-** 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. Los plazos 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.

**DECIMOQUINTA.-** 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 Tribunales con Jurisdicción en Toledo, 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 Secretaría 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-PRESIDENTE,

Ante mí,  
EL SECRETARIO

D. \_\_\_\_\_

D \_\_\_\_\_

LONCITO DESARROLLO, S.L.

D.: \_\_\_\_\_

D.: \_\_\_\_\_