

ANEXO VII. BORRADOR DE PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO PARA EL DESARROLLO DE LA UE-SUNC-R-LO.1 “FERROCARRIL DEL PUERTO” DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MÁLAGA.

REUNIDOS:

De una parte, en calidad de la Administración actuante:

De otra, en calidad de aspirante a Agente Urbanizador:

Las partes, en el respectivo carácter en 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 el Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, en sesión de fecha, acordó aprobar la iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación por cooperación por la modalidad de gestión indirecta, mediante la convocatoria del correspondiente concurso, y aprobar los pliegos para la selección de un agente urbanizador para la adjudicación de forma conjunta de la participación privada en la redacción y presentación del instrumento de ordenación detallada y de la gestión indirecta de la actividad de ejecución para el desarrollo de la **UE-SUNC-R-LO.1 “Ferrocarril del Puerto”**, conforme a lo dispuesto en el artículo 94 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y 176 y siguientes del Reglamento General de la LISTA que la desarrolla.

II.- Que el artículo 178.1 b) del Reglamento General de la LISTA dispone que deberá incluirse propuesta de Convenio Urbanístico a suscribir entre la Administración actuante y el agente urbanizador que regulará los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que resulten de aplicación, conforme al contenido mínimo establecido en el artículo 180.1.c) del RGLISTA.

En la propuesta de convenio se harán constar, al menos, como obligaciones esenciales, las que se contienen en el Capítulo Decimoquinto de los pliegos para la selección de un agente urbanizador, las condiciones y los compromisos de gestión y los plazos preclusivos que se proponen para el desarrollo de la actuación de transformación, determinando el calendario de desarrollo de cada una de sus distintas fases, trabajos y gestiones que integran la actividad de ejecución de la actuación.

Incluirá la garantía a prestar para asegurar el cumplimiento de sus obligaciones, que no podrá ser inferior al 7% de los gastos de urbanización, en la categoría de cargas fijas, IVA excluido, correspondiente a la Proposición Jurídica-Económica que hubiera realizado.

Asimismo incluirá las penalizaciones por incumplimientos que se consideren esenciales, a los efectos de lo previsto en la LCSP.

También se hará constar el importe que el agente urbanizador deberá percibir como contraprestación de su labor, que constituirá el precio de adjudicación del contrato, por la asunción, a su riesgo y ventura de las obligaciones asumidas y vendrá determinado por la cantidad total a que ascienden los gastos de urbanización, en la categoría de Cargas Fijas de Urbanización que se incluirá en la Proposición Jurídica-Económica.

III.- Que la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras del Excmo. Ayuntamiento de Málaga y, 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 DEL CONVENIO

El presente Convenio Urbanístico tiene por objeto regular las obligaciones y derechos que, como consecuencia del desarrollo de la actuación de transformación urbanística denominada **UE-SUNC-R-LO.1 “Ferrocarril del Puerto”** del Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga, van a derivarse para el Agente Urbanizador y para la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras del Excmo. Ayuntamiento de Málaga (GMUOI), en los términos de los acuerdos adoptados para la aprobación y adjudicación de forma conjunta de la participación privada en la redacción y presentación del instrumento de ordenación detallada y de la gestión indirecta de la actividad de ejecución para el desarrollo de la **UE-SUNC-R-LO.1 “Ferrocarril del Puerto”**.

SEGUNDA.- LEGISLACIÓN APLICABLE Y NORMATIVA SUPLETORIA

Al desarrollo de la actividad de ejecución de la **UE-SUNC-R-LO.1 “Ferrocarril del Puerto”** del Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga le serán de aplicación las previsiones del presente convenio.

En lo no previsto en este convenio se estará a lo dispuesto en las disposiciones contenidas en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y su desarrollo reglamentario por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre (RGLISTA) y, con carácter supletorio, a la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP) y a las normas que regulan la contratación administrativa de las entidades locales que le sean de aplicación, o normas que la sustituyan.

Se entenderá por no puesta cualquier cláusula o condición que contradiga o se oponga a lo dispuesto en los acuerdos de aprobación y adjudicación de la concesión, a la LISTA, al RGLISTA, a la LCSP o a las normas que regulan la contratación administrativa de las entidades

locales que le sean de aplicación; correspondiendo a la GMUOI la interpretación de la proposición jurídica-económica y de este convenio, así como la resolución de las dudas que ofrezca su cumplimiento y demás prerrogativas contenidas en el Capítulo Vigésimocuarto del pliego.

TERCERA.- OBLIGACIONES ESENCIALES DEL AGENTE URBANIZADOR.

El agente urbanizador es el responsable de la actividad de ejecución urbanística para lo cual asume las siguientes obligaciones contractuales mínimas, y que son:

a) Promover, gestionar y financiar la totalidad de los gastos derivados de la actuación urbanística, a su riesgo y ventura.

La promoción y gestión la realizará en los términos y condiciones previstas en este convenio.

Le corresponde al agente urbanizador asumir íntegramente la financiación necesaria para la ejecución de la actuación de transformación urbanística, sin perjuicio, de que, en el momento y en la forma que proceda, le deben ser compensados por los propietarios afectados la totalidad de los gastos derivados de la urbanización.

El eventual incumplimiento de sus obligaciones urbanísticas por los propietarios no exonera al agente urbanizador de su compromiso, ante el Ayuntamiento, de financiar dichos gastos.

b) Redactar y someter a tramitación y aprobación administrativa del órgano competente los instrumentos urbanísticos precisos para el desarrollo y ejecución de la actuación de transformación urbanística, y que son:

- Avance de Plan de Reforma Interior.
- Evaluación Ambiental Estratégica.
- Plan de Reforma Interior.
- Proyecto de Urbanización del ámbito.
- Proyecto Ordinario de obras de urbanización exteriores.
- Proyecto de Reparcelación.

Asimismo, deberá promover la redacción de las modificaciones de dichos instrumentos que, eventualmente, resultaren necesarios para el mejor desarrollo de la actuación, de acuerdo con las directrices de la GMUOI.

c) Para el caso de que vaya a realizar directamente las obras de urbanización el agente urbanizador deberá contar con la clasificación correspondiente conforme a lo dispuesto en la Legislación de Contratos del Sector Público.

d) Contratar, en caso de no realizarla directamente, la ejecución material de las obras de urbanización, de acuerdo con la legislación de contratos del sector público y las reglas contenidas en el artículo 183.2, 3 y 4 del RGLISTA.

El proceso de selección de la empresa constructora para la ejecución de las obras de urbanización por parte del agente urbanizador utilizará como presupuesto máximo y base de licitación el presupuesto de ejecución por contrata establecido en su Proposición Jurídica-Económica, debiendo velar por lograr las mejores condiciones económicas en la ejecución de las obras, sin menoscabo de la calidad global de la actuación..

El agente urbanizador gestionará la ejecución de las obras de urbanización en calidad de parte promotora de las mismas y respondiendo de su pago y demás obligaciones que legal o contractualmente haya asumido ante el contratista.

Las relaciones contractuales que el agente urbanizador entable con terceras personas, ya sea por éste o por otro concepto, no implicarán transmisión a dichos terceros de las obligaciones que contrae, en virtud de este convenio, con la Administración.

En todo caso, el agente urbanizador es el responsable frente a la Administración de la ejecución de la ordenación, sin perjuicio de las relaciones jurídicas con la empresa constructora.

Corresponde al agente urbanizador designar el técnico o técnicos competentes en la materia para llevar a cabo la Dirección Facultativa de las obras de urbanización así como garantizar el libre acceso a la zona de obras al técnico municipal designado para el seguimiento y control de las mismas y mantenerle puntualmente informado de su evolución.

e) Soportar el coste de urbanización correspondiente a los terrenos de su propiedad o que le sean adjudicados en concepto de retribución de su labor urbanizadora.

f) Asumir la adquisición de terrenos que le sean transmitidos a cambio de su actividad urbanizadora.

Asimismo, cuando corresponda, tiene la obligación de adquirir los terrenos de las personas propietarias que se abstengan de participar en la reparcelación. En este último caso, no se podrá aprobar la reparcelación en tanto quede acreditado el pago o subsidiariamente el depósito de la indemnización económica sustitutoria correspondiente.

g) Deberá solicitar licencia de edificación de los solares resultantes que se le adjudiquen como consecuencia del desarrollo de la actuación en el plazo máximo de dos años a contar desde el día siguiente a aquél en que sea suscrita el acta de recepción de las obras de urbanización. Dicha obligación deberá recogerse en el PRI.

h) Cumplir los plazos previstos en la cláusula quinta del presente convenio, previstos para las fases de desarrollo y ejecución de la actuación de transformación.

i) Garantizar la limpieza y seguridad del ámbito de actuación.

A partir de la firma del Acta de Replanteo, el agente urbanizador deberá asegurar el perímetro de las obras a realizar en el ámbito de la unidad de ejecución y garantizar las condiciones de seguridad, salubridad y ornato de todos los terrenos públicos y privados del ámbito hasta el momento en que se firme el acta de recepción de las obras.

j) Cumplir las condiciones especiales de ejecución contenidas en el Capítulo Octavo del pliego rector de la adjudicación.

El agente urbanizador será responsable de la calidad técnica de los trabajos que desarrolle y de las prestaciones y servicios realizados, así como de las consecuencias que se deduzca para la Administración o para terceros de las omisiones, errores, métodos inadecuados o conclusiones incorrectas en la ejecución del contrato (artículo 311.2 LCSP).

CUARTA.- COMPROMISOS QUE ASUME EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA, A TRAVÉS DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO, OBRAS E INFRAESTRUCTURAS.

La GMUOI interviene como Administración actuante, correspondiéndole la dirección, inspección y control de toda la actividad de ejecución y comprometiéndose a ejercer sus prerrogativas públicas para asistir al agente urbanizador en el cumplimiento de sus funciones.

Una vez adjudicada la concesión, la GMUOI notificará el acuerdo de adjudicación de la concesión de la gestión indirecta a los propietarios y demás interesados en el expediente, requiriéndoles para que en el plazo de quince días, opten expresamente por la modalidad en la que retribuirán al agente urbanizador, con arreglo al capítulo decimocuarto del pliego de condiciones aprobado para la concesión de la gestión indirecta y los criterios desarrollados en los artículos 231 a 236 el RGLISTA relativos al sistema de actuación por cooperación.

Asimismo, tramitará, con la mayor celeridad posible, hasta su aprobación definitiva, los instrumentos urbanísticos y/o expedientes administrativos precisos para el desarrollo y ejecución de la actuación de transformación urbanística.

Designará un técnico municipal para el seguimiento y control de las obras de urbanización.

Recibirá las obras de urbanización una vez ejecutadas con plena sujeción al plan de etapas y fases de urbanización.

La conservación de las obras de urbanización, una vez producida la recepción municipal, corresponde a la Administración.

Finalizadas las obras y transcurrido el plazo de garantía la Administración aprobará, a instancia del agente urbanizador, la cuenta de liquidación definitiva, siendo requisito necesario para la devolución de la garantía constituida.

QUINTA.- CALENDARIO DE PLAZOS DE DESARROLLO Y EJECUCION DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN.

1. FASE ADMINISTRATIVA PREVIA:

El agente urbanizador redactará y someterá a la aprobación del órgano competente cuantos instrumentos urbanísticos sean precisos para la ejecución de la actuación.

Se establecen los siguientes plazos máximos, a mejorar en la Proposición Jurídico-Económica, para la presentación de los siguientes documentos:

- a) Documento Ambiental Estratégico más Avance del PRI: TRES MESES DESDE LA FIRMA DEL CONVENIO.
- b) Plan de Reforma Interior: TRES MESES DESDE LA EMISIÓN DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO FAVORABLE.
- c) Proyecto de Urbanización: SEIS MESES TRAS LA APROBACIÓN INICIAL DEL PRI.
- d) Proyecto Ordinario de obras de urbanización exteriores: SEIS MESES TRAS LA APROBACIÓN INICIAL DEL PRI.
- e) Proyecto de Reparcelación: UN MES DESDE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PRI.

2. FASE DE EJECUCIÓN MATERIAL DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN:

Para el caso de que vaya a realizar directamente las obras de urbanización el agente urbanizador, se han de cumplir por el mismo los plazos máximos establecidos el cronograma aportado con su Proposición Jurídica-Económica, que no podrán ser superiores a los máximos indicados en el siguiente apartado..

En caso de no realizar directamente las obras de urbanización, el agente urbanizador adjudicatario de la gestión indirecta del sistema de actuación, contratará la ejecución material de las obras de urbanización correspondientes, de acuerdo con las reglas contenidas en el artículo 183.2, 3 y 4 del RGLISTA.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 183.3 del RGLISTA, la Administración actuante podrá aprobar un modelo de pliego de condiciones para la contratación por los agentes urbanizadores.

Aun cuando se siga éste procedimiento de contratación de las obras de urbanización, el responsable frente a la Administración de la ejecución de la ordenación será en todo caso el agente urbanizador.

Se establecen los siguientes plazos máximos para la ejecución de las siguientes actuaciones por parte del agente urbanizador, a mejorar en la Proposición Jurídica-Económica:

- a) El inicio del procedimiento de selección del contratista ejecutor de las obras de urbanización tendrá lugar en el plazo de TRES MESES desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización y del Pliego de Condiciones establecido al efecto.
- b) El inicio de las obras de urbanización deberá producirse en el plazo máximo de UN MES desde la contratación de las obras de urbanización. El inicio de las obras se acreditará mediante Acta de Replanteo suscrita por el Agente Urbanizador, la Dirección Facultativa como representante de la Contrata, y por parte de la Administración al menos por un técnico municipal, según artículo 184 del RGLISTA.
- c) El agente urbanizador, en el plazo máximo de 3 MESES siguientes a la recepción de las obras, presentará la documentación necesaria para que la Administración proceda a la aprobación de la cuenta de liquidación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

Las fases de ejecución y duración de obras de urbanización serán las que consten en el Proyecto de Urbanización. Este plazo será susceptible de prórroga expresa, por causa justificada y excepcionales previo informe favorable de la GMUOI.

La finalización de las obras se acreditará mediante el correspondiente Certificado Final de Obras expedido por la dirección facultativa de las mismas.

La recepción de las obras de urbanización producirá todos sus efectos con el levantamiento del acta de recepción de las obras ejecutadas o con la certificación de la recepción prevista en el artículo 198.2 del RGLISTA.

Las obras de urbanización ejecutadas y recibidas por el municipio se someterán al plazo de garantía que se hubiere previsto en el convenio por el que se formalice la adjudicación de la concesión, y que no podrá ser inferior a UN AÑO, a contar desde el día siguiente a la formalización del acta de recepción o desde el día siguiente a aquel en que se produzca la recepción tácita.

Respecto a la determinación de los importes, garantías económicas a aportar, actualizaciones y momento límite para proceder al abono de los costes de urbanización correspondientes a las obras cuya ejecución se condiciona al soterramiento definitivo del Ferrocarril del Puerto, se establecen las siguientes obligaciones a asumir por el agente urbanizador adjudicatario:

Corresponderá al Proyecto de Urbanización la definición y cuantificación de las actuaciones de urbanización previstas en el PRI, cuya ejecución está condicionada al soterramiento definitivo del Ferrocarril del Puerto y que incluye, por tanto, las obras de urbanización necesarias para materializar la ordenación prevista en el PRI, incluyéndose también la demolición y/o adaptación a su configuración definitiva de aquellas actuaciones realizadas o previstas, con carácter provisional.

De acuerdo con los criterios establecidos en esta GMUOI, en el momento de solicitud de las licencias de obras de edificación, se deberán aportar las garantías económicas para hacer frente a la ejecución de las obras definidas en el párrafo precedente. El importe a garantizar será el determinado en el Proyecto de Urbanización actualizado, con arreglo al IPC, desde el momento de aprobación inicial del Proyecto de Urbanización. Los importes a garantizar se verán incrementados en el porcentaje equivalente al impuesto que pueda resultar de aplicación, caso que la GMUOI debiera asumir la ejecución subsidiaria de tales obras.

En relación con la Declaración Responsable a la que, según el artículo 138 de la LISTA, está sujeta la primera ocupación y utilización de nuevas edificaciones, se deberá disponer como requisito indispensable:

- Caso de constar Proyecto de soterramiento del Ferrocarril debidamente aprobado: Actualizar las garantías aportadas con anterioridad, en función de los ajustes que puedan resultar del Proyecto de soterramiento del Ferrocarril aprobado.
- Caso de no constar Proyecto de soterramiento del Ferrocarril debidamente aprobado: Se deberán actualizar los importes de las garantías aportadas con anterioridad, a la fecha de la Declaración Responsable, debiéndose convertir dichos importes en ingresos definitivos en favor del Excmo. Ayuntamiento.

SEXTA.- GARANTÍA DEFINITIVA.

Para participar en el procedimiento de licitación, la mercantil ha garantizado, mediante....., por importe de **66.431,00 €**, (equivalente al 2% del valor estimado del coste de obras de urbanización del sector según se recoge en el **ANEXO II** del pliego de condiciones), el conjunto de obligaciones asumidas en su condición de agente urbanizador del ámbito UE-SUNC-R-LO.1 "Ferrocarril del Puerto".

Y en cumplimiento de lo dispuesto en el 178.1e) del RGLISTA, la mercantil, en el plazo de 15 días desde que sea requerida a tal efecto, y con carácter previo a la firma del convenio urbanístico, deberá completar la garantía definitiva hasta la cantidad total de€, importe equivalente al **7% del total las cargas de urbanización, IVA excluido**.

La garantía definitiva prestada por el adjudicatario se ampliará por cualesquiera variaciones al alza que se produzca sobre los gastos de urbanización, para que siempre y en todo caso, ésta iguale o supere el porcentaje establecido. Tal ampliación deberá realizarse en el

momento en que la Administración lo requiera, ya sea de oficio o a instancia de persona interesada, en el plazo de 15 días desde el requerimiento.

La devolución de la garantía definitiva prestada por el urbanizador se efectuará cumplidas las obligaciones derivadas de la adjudicación de la concesión de la gestión indirecta en los términos descritos en el acuerdo de aprobación y adjudicación una vez transcurrido el plazo de garantía de las obras de urbanización, siempre que esté aprobada con carácter firme la cuenta de liquidación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

En caso de resolución de la adjudicación, no procederá la devolución de la garantía definitiva aportada.

SEPTIMA.- CARGAS DE URBANIZACIÓN DE LA ACTUACIÓN.

Las cargas de urbanización que todos los propietarios deben retribuir al agente urbanizador comprenden los elementos económicos-financieros de la actuación que a continuación se relacionan y han sido desglosados en la Proposición Jurídico-Económica, a la que nos remitimos.

1. CARGAS FIJAS DE URBANIZACIÓN.

- Presupuesto de Ejecución por Contrata (PEC):
 - Presupuesto de Ejecución Material (PEM).....
 - Gastos generales (13% del PEM).....
 - Beneficio industrial (6% del PEM).....
 - Gastos de honorarios profesionales
(que no supere el 10% del PEC)
 - Gastos de gestión del agente urbanizador
(que no supere el 10% de la suma de los dos conceptos anteriores)
 - Beneficio empresarial del agente urbanizador
(que no supere el 10% de la suma de los tres conceptos anteriores)
- Total coste máximo de Cargas Fijas de urbanización

2. CARGAS VARIABLES DE URBANIZACIÓN.

- Costes de indemnizaciones por construcciones, instalaciones, plantaciones, etc...
- Gastos de realojo y retorno de ocupantes.

Total estimado de Cargas Variables de urbanización.

3. CARGAS TOTALES DE LA ACTUACIÓN (FIJAS Y VARIABLES).

4. PARÁMETROS ECONÓMICOS DE LA UE CON CARGAS DE URBANIZACIÓN FIJAS.

Repercusión por metro cuadrado de techo.

Repercusión por metro cuadrado de suelo de la UE.

Valor del metro cuadrado de techo sin urbanizar.

Valor del metro cuadrado de techo urbanizado.

Coefficiente de canje.

OCTAVA.- RETRIBUCIÓN AL AGENTE URBANIZADOR.

El precio máximo de las cargas totales fijas de la actuación se establece en€.

Dicho importe tiene la consideración de precio cerrado por el que el urbanizador ejecutará a su riesgo y ventura la labor urbanizadora, sólo revisable respecto a las indemnizaciones y en los supuestos en que proceda retasación de cargas y/o revisión o actualización de precios de obras de urbanización.

En defecto de acuerdos alcanzados por el agente urbanizador con los propietarios en cuanto a la modalidad de retribución que prefieran, los propietarios afectados, en el plazo de quince días desde la notificación del acuerdo de adjudicación de la concesión de la gestión indirecta, deberán optar expresamente por la modalidad en la que retribuirán al agente urbanizador los gastos de urbanización que les correspondan: en metálico o en especie mediante la cesión de terrenos edificables.

Cuando la retribución sea en metálico, las cuotas de urbanización se requerirán con la periodicidad que se establezca en el Proyecto de Reparcelación.

El importe de las cuotas y la forma de su liquidación serán aprobados por la Administración actuante, sobre la base de una memoria y una cuenta detallada y justificada y previa audiencia de las personas interesadas en el seno de la tramitación del Proyecto de Reparcelación, y de acuerdo con el contenido del artículo 232 del RGLISTA relativo al pago en metálico de las cuotas de urbanización al agente urbanizador.

Cuando el propietario opte por la retribución en terrenos, el pago se realizará en el seno del Proyecto de Reparcelación y de acuerdo a lo establecido en el artículo 233 del RGLISTA.

Para la retribución en terrenos, el coeficiente de canje queda fijado en un%, conforme a la correlación entre el coste dinerario de las cargas y el valor del suelo que se determina en la Proposición Jurídico-Económica. Dicho coeficiente se mantendrá también en la reparcelación siempre que el propietario sea adjudicatario de parcela resultante en proporción a sus derechos.

Si, por el contrario, en el momento de la formulación del Proyecto de Reparcelación y con la exclusiva finalidad de la equitativa distribución de beneficios y cargas y de evitar la constitución de pro indivisos, el propietario no resulta adjudicatario de una parcela de resultado y, en consecuencia, sus derechos se compensan mediante una indemnización económica

sustitutoria, se aplicará un nuevo coeficiente de canje en función del valor del suelo referido al inicio del Proyecto de Reparcelación y la cuantificación definitiva de las cargas.

En caso de que los propietarios no opten por algunas de las modalidades de retribución al agente urbanizador, se entenderá que optan por su abono en especie y quedarán vinculados al régimen de aportación forzosa mediante reparcelación.

NOVENA.- RETASACIÓN DE CARGAS Y REVISIÓN DE PRECIOS.

1. RETASACIÓN DE CARGAS.

Solo procederá la retasación de cargas cuando se produzcan costes nuevos por causas imprevisibles y no imputables al agente urbanizador, como son la fuerza mayor y los cambios por variación sobrevenida en la reglamentación técnica aplicable.

Dicha retasación, en caso de producirse, no implicará un aumento del importe total correspondiente al beneficio del agente urbanizador.

La Administración actuante podrá aprobar las retasaciones que comporten modificación de la previsión inicial de las cargas totales contempladas en los pliegos y convenio suscrito, exclusivamente por razones de interés público y siempre que concurren las circunstancias imprevistas que contempla la LCSP para la modificación de contratos de obras públicas o de concesión de servicios, justificando debidamente en el expediente la procedencia y alcance de la modificación.

Antes de aprobar modificaciones que comporten incrementos en los gastos de urbanización que hayan de asumir las personas propietarias, deberá serles concedida audiencia por plazo no inferior a 10 días ni superior a 15 días.

No se podrá solicitar la retasación de cargas una vez entregadas las obras a la Administración y recepcionadas las mismas.

La retasación de cargas tiene un límite del 20% de los gastos de urbanización asumidos por el agente urbanizador conforme a los pliegos y convenio suscrito.

2. REVISIÓN DE PRECIOS.

La revisión o actualización de precios de obras de urbanización por el transcurso del tiempo, en los términos regulados en la LCSP, se aplicará tomando como fecha inicial la fecha de apertura de la Proposición Jurídica Económica y como fecha final la de la presentación del Proyecto de Reparcelación.

Estas modificaciones de costes serán únicamente de aplicación a las obras de urbanización propiamente dichas.

No se considerarán revisables, en ningún caso, los costes asociados a las demás cargas fijas de urbanización, motivo por el cual el precio sobre el que se aplique la fórmula de revisión será el correspondiente al presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización.

DÉCIMA.- RESPONSABILIDAD DEL AGENTE URBANIZADOR Y PENALIDADES.

1. RESPONSABILIDAD

El agente urbanizador debe cumplir sus obligaciones con profesionalidad y la diligencia de un buen empresario, ajustándose a las reglas fijadas en los pliegos y convenio a suscribir.

El agente urbanizador será responsable de la calidad técnica de los trabajos que desarrolle y de las prestaciones y servicios realizados, así como de las consecuencias que se deduzca para la administración o para terceros de las omisiones, errores, métodos inadecuados o conclusiones incorrectas en la ejecución del contrato (artículo 311.2 LCSP).

2. PENALIDADES

Se tramitará la imposición de las penalidades descritas a continuación, salvo que, por la gravedad de la situación o imposibilidad de continuar la ejecución de la actuación, proceda la resolución de la adjudicación de la concesión:

a) El incumplimiento, por causa imputable al urbanizador, de los plazos máximos totales y parciales fijados en los pliegos y en este convenio, cuando se refieran a actuaciones propias de FASE ADMINISTRATIVA PREVIA, incluyendo el incumplimiento de cualquier requerimiento que impida la continuación del procedimiento que la Administración efectúe en desarrollo y ejecución de la actuación y del posterior Proyecto de Reparcelación hasta la aprobación de la cuenta de liquidación definitiva, podrá comportar la aplicación de una penalidad diaria por importe de 0,2 euros por cada 1.000,00 euros de las cargas de urbanización fijas asumidas por el agente urbanizador conforme a los pliegos y convenio suscrito, IVA excluido. (Por lo que, ascendiendo las cargas totales fijas a€, la penalidad diaria será a razón de€).

b) El incumplimiento, por causa imputable al urbanizador, de los plazos máximos totales y parciales fijados en los pliegos y en este convenio, cuando se refieran a actuaciones propias de FASE DE EJECUCIÓN MATERIAL DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN, podrá comportar la aplicación de una penalidad diaria por importe de 0,2 euros por cada 1.000,00 euros de las cargas de urbanización fijas asumidas por el agente urbanizador conforme a los pliegos y convenio suscrito, IVA excluido. (Por lo que, ascendiendo las cargas totales fijas a€, la penalidad diaria será a razón de€).

c) En caso de que las penalidades no sean abonadas en el período concedido al efecto, se harán efectivas sobre la garantía definitiva, debiendo el agente urbanizador reponer o ampliar aquélla en la cuantía que corresponda en el plazo de quince días desde la ejecución, incurriendo en caso contrario en causa de resolución de la adjudicación.

Cuando la penalidad a imponer sea superior al importe de la garantía depositada o el incumplimiento afecte a obligaciones esenciales del agente urbanizador, la Administración optará por la resolución de la adjudicación de la concesión con incautación de la garantía, salvo causa de interés público.

UNDÉCIMA.- RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DE LA CONCESIÓN

La Administración acordará la resolución de la adjudicación de la concesión cuando concurren los supuestos y con los requisitos establecidos en el artículo 186 del Reglamento de la LISTA y en la legislación de sobre contratos del sector público.

La resolución conllevará la pérdida de la garantía definitiva aportada.

DUODÉCIMA.- CESION DE LA CONDICIÓN DE URBANIZADOR

El agente urbanizador, previa autorización expresa de la Administración y mediante escritura pública, puede ceder dicha condición en favor de tercera persona que se subroge en sus derechos y obligaciones respecto a aquella y de las personas propietarias de los terrenos. El cesionario deberá reunir los mismos requisitos de capacidad y solvencia que le fueron exigidos a la persona cedente.

Se exigirá que el cedente haya efectuado el contrato durante al menos una quinta parte del plazo de duración del mismo, conforme se establece en el art. 214 de la LCSP.

DECIMOTERCERA.- INTERPRETACION DEL CONTRATO.

El Ayuntamiento ostenta todas las prerrogativas que, en general, reconoce la legislación urbanística, autonómica y estatal y, supletoriamente, la de legislación de Contratos de Sector Público, y entre ellas, las de interpretar los Convenios y Contratos, resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, modificar los términos de la adjudicación por causas imprevisibles o que no hubieran podido ser contempladas en el presente pliego y sean de interés público, acordar su resolución y determinar los efectos de ésta, de conformidad con las causas, procedimiento y efectos establecidos en el RGLISTA.

DECIMOCUARTA.- JURISDICCION COMPETENTE.

Las partes intervinientes se someten, expresamente, para conocer de las cuestiones que puedan suscitarse en la interpretación, modificación, resolución y ejecución del presente convenio, a los órganos judiciales de la jurisdicción contenciosa-administrativa.

DÉCIMOQUINTA.- ENTRADA EN VIGOR.

Este Convenio entrará en vigor, en el momento de la firma por las partes comparecientes.

Fecha y firma de las partes