



AYUNTAMIENTO DE VILLANUEVA DE LA SERENA

ANUNCIO de 18 de marzo de 2025 sobre aprobación definitiva del programa de ejecución de la actuación urbanizadora en suelo urbano no consolidado correspondiente al área de planeamiento específico M.3.01, denominada "Valdivia III". (2025080471)

De conformidad con lo establecido en el artículo 135 del Decreto 143/2021, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura, en relación con el artículo 113 de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura, se hace público para general conocimiento lo siguiente:

- I. Por el Pleno de la Corporación, en sesión ordinaria celebrada el día 30 de octubre de 2024, se aprobó inicialmente el programa de ejecución de la actuación urbanizadora en suelo urbano no consolidado correspondiente al área de planeamiento específico M.3.01, denominada "Valdivia III", redactado por la Arquitecta doña Ángeles Benítez Aranda y promovido por la Agrupación de Interés Urbanístico "APE.M3-01 Valdivia, Ctra. Entrerríos", con CIF ***7109** y domicilio en Valdivia (Badajoz), en carretera de Entrerríos, s/n, constituida mediante escritura pública otorgada el día 22 de diciembre de 2016 ante la notario doña María Pilar Carrascal Peñuela (protocolo 1.869), comprensivo de los siguientes documentos: proposición jurídico-económica -que comprende el desarrollo de las relaciones entre el agente urbanizador y las personas propietarias y la estimación de los gastos de urbanización-; propuesta de convenio urbanístico -en el que se hacen constar los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación-; estudio de detalle, proyecto de reparcelación y proyecto de urbanización.
- II. Con fecha 21 de febrero de 2025 se formalizó convenio urbanístico del siguiente tenor literal:

"CONVENIO URBANÍSTICO DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN DEL ÁREA
DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO M.3.01, DENOMINADA "VALDIVIA III",
EN LA ENTIDAD LOCAL MENOR DE VALDIVIA

PREÁMBULO

El presente convenio urbanístico se formaliza en virtud de lo establecido en el artículo 111.3 de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUSEX, en adelante), y del acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento



de Villanueva de la Serena, en sesión ordinaria celebrada el día 29 de enero de 2025, por el que se aprobó el programa de ejecución para la ejecución de la actuación urbanizadora correspondiente de la unidad de actuación con código APE M.3.01, como área de planeamiento específico, denominada "Valdivia III", en suelo clasificado como urbano no consolidado, con uso característico residencial, según el Plan General Municipal de Villanueva de la Serena (PGM, en adelante), aprobado definitivamente por resolución de 18 de mayo de 2015, del Consejero de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo de la Junta de Extremadura, publicada en el Diario Oficial de Extremadura n.º 118, de 22 de junio.

En dicho acuerdo, el Pleno del Ayuntamiento de Villanueva de la Serena resolvió adjudicar dicho programa, para su gestión indirecta, por el sistema de compensación, a la agrupación de interés urbanístico "APE.M3-01 Valdivia, Ctra. Entrerríos" (AIU APE M.3.01, en adelante), y otorgó su conformidad al presente texto del convenio incorporado al programa de ejecución como parte integrante de su documentación.

El objeto de este convenio lo constituye, por tanto, la regulación de los derechos y obligaciones recíprocas que contraen las partes que lo suscriben para el desarrollo de la unidad de actuación urbanizadora referida, así como las garantías y penalizaciones asumidas por el agente urbanizador para el caso de incumplimiento de los citados compromisos, actuando cada una de las partes en la respectiva condición legal que se hace constar a continuación.

INTERVIENEN:

De una parte, en calidad de Administración actuante, el Ayuntamiento de Villanueva de la Serena, y en su nombre y representación la alcaldesa, doña Ana Belén Fernández González, por las facultades que le confiere el artículo 21 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, y en ejecución del acuerdo adoptado por el Pleno de la Corporación en sesión ordinaria celebrada el día 29 de enero de 2025; asistida por el secretario de la Corporación, don Bernardo Gonzalo Mateo, que da fe del acto.

Y de otra, en su condición de agente urbanizador, don Francisco José Escobar Benítez, con DNI ***3953**, que lo hace en nombre y representación de la agrupación de interés urbanístico "APE.M3-01 Valdivia, Ctra. Entrerríos", de nacionalidad española, con CIF ***7109** y domicilio en carretera de Entrerríos, s/n, de Valdivia (Badajoz), constituida mediante escritura otorgada en Villanueva de la Serena (Badajoz), el día 22 de diciembre de 2016, ante la notaria doña María Pilar Carrascal Peñuela (n.º 1.869 de su protocolo), inscrita con n.º 378/2017 en el Registro de Agrupaciones de Interés Urbanístico dependiente de la Dirección General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana, de la Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda de la Junta de Extremadura.

**MANIFIESTAN:**

- I. Que el Pleno del Ayuntamiento de Villanueva de la Serena, en sesión ordinaria celebrada el día 29 de enero de 2025, aprobó definitivamente el programa de ejecución de la actuación urbanizadora en suelo urbano no consolidado correspondiente al área de planeamiento específico M.3.01, denominada "Valdivia III", redactado por la arquitecta doña Ángeles Benítez Aranda y promovido por la agrupación de interés urbanístico "APE.M3-01 Valdivia, Ctra. Entrerríos", comprensivo de los siguientes documentos: proposición jurídico-económica -que comprende el desarrollo de las relaciones entre el agente urbanizador y las personas propietarias y la estimación de los gastos de urbanización-; propuesta de convenio urbanístico -en el que se hacen constar los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación-; estudio de detalle, proyecto de reparcelación y proyecto de urbanización.
- II. Que en la misma sesión referida en el párrafo precedente, el Pleno del Ayuntamiento de Villanueva de la Serena adjudicó definitivamente la ejecución del citado programa a la agrupación de interés urbanístico "APE.M3-01 Valdivia, Ctra. Entrerríos", siendo responsable, en su condición de agente urbanizador, de ejecutar la actuación de urbanización por cuenta del Ayuntamiento de Villanueva de la Serena, ostentando para ello las prerrogativas, facultades y responsabilidades previstas en los artículos 116 y 121 LOTUSEX.
- III. Que en cumplimiento del citado acuerdo plenario se suscribe el presente convenio urbanístico, haciendo constar las siguientes

ESTIPULACIONES:**1. ÁMBITO Y OBRAS A REALIZAR.****1.a) Ámbito de gestión y obras de urbanización.**

El ámbito de gestión sobre el cual el agente urbanizador se compromete a realizar todas las obras de urbanización, así como a desarrollar el proyecto de reparcelación, es el referido al área de planeamiento específico APE M.3.01, "Valdivia III", clase de suelo urbano no consolidado, uso característico residencial, del PGM de Villanueva de la Serena.

Las obras de urbanización a realizar son las reflejadas en el proyecto de urbanización, junto a los demás documentos incluidos en la alternativa técnica integrante del programa de ejecución, con las mejoras y definición de calidades que se relacionan a continuación, que serán de obligado cumplimiento para la AIU APE M.3.01, como adjudicataria del programa de ejecución:



- El pavimento y bordillos de acerado, así como el modo de ejecución de los vados de acceso de vehículos a las parcelas, deben ser autorizados por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Villanueva de la Serena con carácter previo a su ejecución, y las obras se extenderán a las vías del Paseo de Extremadura y Carretera de Circunvalación. Asimismo, el agente urbanizador se compromete a la ejecución de la rotulación de la denominación de todas y cada una de las calles, que tendrán tipología similar al del resto de calles limítrofes.
- Los modelos del mobiliario urbano (papeleras, bancos, fuentes, hidrantes, alcorques de árboles y demás elementos) deberán ser previamente autorizados por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Villanueva de la Serena, que también serán quienes determinen el número de unidades de cada uno de los elementos a instalar en toda la unidad de actuación.
- Asimismo, la jardinería de las zonas verdes (plantaciones, arbustos, árboles, etc.) y el mobiliario infantil será el determinado en su momento por la Administración municipal.
- Se ejecutarán de forma proporcionada y conforme a los criterios de distribución que se establezcan las obras necesarias para el suministro eléctrico en media tensión en canalización subterránea para el conjunto de la actuación urbanizadora. Las características de las conducciones subterráneas y el número de tubos y arquetas, así como el trazado por los viarios públicos, será el que se recoja en el citado proyecto específico.

Se valoran las obras de urbanización incluidas dentro del programa de ejecución, según lo determinado en el proyecto de urbanización, en un presupuesto de ejecución material de 41.020,10 euros (cuarenta y un mil veinte euros y diez céntimos), y un presupuesto de ejecución por contrata, antes de IVA, de 41.020,10 euros x 1,19 = 48.813,92 euros (cuarenta y ocho mil ochocientos trece euros y noventa y dos céntimos).

1.b) Proyectos y documentos elaborados y tramitados.

1. El proyecto de urbanización (dos subproyectos) se ha elaborado siguiendo lo establecido en el artículo 122 LOTUSEX y de acuerdo con las directrices que se han marcado desde la Administración actuante competente para su aprobación.
2. El proyecto de reparcelación presentado se ajusta a los criterios de los artículos 123, 124.2.b), 127 y 128 LOTUSEX, sobre instrumentos de equidistribución en el suelo objeto de obras de urbanización.



1.c) Contratación de obras y servicios. Cesión de la adjudicación.

La AIU APE M.3.01 asume la condición de responsable, como agente urbanizador, para ejecutar el programa de ejecución, en suelo urbano no consolidado, y por tanto de la obligación de urbanizar el ámbito total de la unidad de actuación, conforme al proyecto de urbanización. Y a tal fin, aprobado el programa de ejecución, realizará las diligencias administrativas oportunas para poner a disposición, con carácter prioritario, los recursos económico-financieros, técnicos y jurídicos con los que cuenta, sean propios o derivados de la colaboración con otras Administraciones Públicas, entidades públicas o privadas o particulares privados, para materializar su ejecución.

Es competencia del agente urbanizador la designación de los técnicos encargados de la dirección de las obras de urbanización. De igual forma, podrá contratar con terceros la ejecución de dichas obras de urbanización, debiendo notificar todo ello a la Administración actuante con carácter previo al acta de replanteo.

Las relaciones contractuales que el agente urbanizador establezca con terceros, ya sea por éstos u otros conceptos, no implicarán la transmisión a los mismos de las obligaciones que en virtud de este convenio se contraen, ni supondrán en ningún caso alteración de los compromisos y responsabilidades asumidas en este documento.

El agente urbanizador podrá ceder su condición a un tercero, o podrá contratar prestaciones accesorias de su gestión con tercera persona, siguiendo las pautas y con las limitaciones de los apartados 2 y 3 del artículo 115 LOTUSEX.

2. PLAZOS DE EJECUCIÓN.

2.a) Plazos.

La AIU APE M.3.01, en calidad de agente urbanizador, se compromete a cumplir los siguientes plazos en la materialización del programa de ejecución, en virtud de lo establecido en el artículo 110.1.b) LOTUSEX:

- La ejecución material de las obras de urbanización se iniciará dentro del primer año de vigencia del programa de ejecución y concluirá antes de los cinco años desde su inicio.

En supuestos excepcionales, extraordinarios y de fuerza mayor, se suspenderá el cómputo de los plazos anteriores durante el tiempo estrictamente necesario para su subsanación.

El plazo general para la ejecución del programa podrá ser prorrogado por causas excepcionales y previo informe favorable de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.



Los plazos parciales podrán ser prorrogados por causas debidamente justificadas, que quedarán acreditadas en el expediente.

2.b) Causa de suspensión de los plazos.

El cómputo de los plazos anteriores quedará suspendido desde el momento en que, por causa de fuerza mayor, caso fortuito u otras causas insuperables ajenas a la voluntad del agente urbanizador, sea temporalmente imposible la iniciación, prosecución o conclusión de las actuaciones jurídicas o materiales programadas.

Se entienden expresamente comprendidas entre las causas antes mencionadas las resoluciones administrativas o judiciales que ordenen la paralización de obras o la paralización o suspensión de actuaciones administrativas, las catástrofes naturales, las huelgas laborales que afecten al sector de la construcción u otras circunstancias análogas o similares.

Asimismo, será causa de suspensión del cómputo de los plazos antes señalados cualquier dilación de la que sea responsable la Administración actuante o cualquier otro organismo administrativo que tome parte en la incoación, trámite o resolución de los procedimientos administrativos o registrales que le corresponda instruir en el desarrollo del programa de ejecución.

Si por alguna de las causas que legalmente tienen el carácter de fuerza mayor se suspendiesen total o parcialmente los trabajos, se considerará interrumpido el plazo de duración del programa de ejecución mientras duren aquéllas.

En cualquier caso, se levantará acta tanto de la suspensión como de la reanudación del cómputo de los plazos.

3. CESIÓN DE TERRENOS DOTACIONALES Y DE LOS CORRESPONDIENTES AL APROVECHAMIENTO MUNICIPAL Y COMPROMISOS DE URBANIZACIÓN.

Conforme a lo establecido en la legislación urbanística, resultan de cesión gratuita a la entidad local menor de Valdivia los siguientes suelos del área de planeamiento específico APE M.3.01, "Valdivia III", clase de suelo urbano no consolidado, uso característico residencial, del PGM de Villanueva de la Serena, como consecuencia del desarrollo del programa de ejecución, así definidos en el proyecto de reparcelación aprobado:

- Cesión de la superficie del suelo del viario del sistema general incluido en el APE: 181,96 m²s (ciento ochenta y un metros cuadrados y noventa y seis decímetros cuadrados de suelo), que corresponde a la parcela resultante VIARIO SISTEMA GENERAL.



- Cesión de la superficie del aprovechamiento lucrativo del 10% del aprovechamiento tipo total del APE, en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actuación urbanística de los poderes públicos, o compensación económica sustitutiva, en cualquier caso, libre de cargas de urbanización: edificabilidad de 290,30 m²t (doscientos noventa metros cuadrados y treinta decímetros cuadrados de techo), que será monetizada.
- Cesión de la superficie del suelo dotacional (no viario) para equipamiento genérico: 238 m²s (doscientos treinta y ocho metros cuadrados de suelo), que será monetizada.

La valoración económica de la monetización indicada asciende a la cantidad de 27.282,31 euros (veintisiete mil doscientos ochenta y dos euros y treinta y un céntimos), que se desglosa en:

- 20.544,53 euros (veinte mil quinientos cuarenta y cuatro euros y cincuenta y tres céntimos), por la cesión de la superficie del aprovechamiento lucrativo del 10% del aprovechamiento tipo total del APE: edificabilidad de 290,30 m²t.; y
- 6.737,78 euros (seis mil setecientos treinta y siete euros y setenta y ocho céntimos), por la cesión de la superficie del suelo dotacional (no viario) para equipamiento genérico: 238 m²s.

Además, el compromiso de urbanización se extiende a suelos de propiedad de la entidad local menor de Valdivia y suelos cedidos, que se concretan en:

- Urbanización del suelo dotacional (no viario) para zonas verdes locales, con una superficie total de suelo de 1.137,62 m²s (mil ciento treinta y siete metros cuadrados y sesenta y dos decímetros cuadrados de suelo).
- Urbanización del suelo dotacional viario (zona de aparcamientos) y Acerados, con una superficie de total de suelo de 747,83 m²s (setecientos cuarenta y siete metros cuadrados y ochenta y tres decímetros cuadrados de suelo), de los cuales 248,60 m²s corresponden a las zonas de aparcamiento y 499,23 m²s corresponden a Acerados.
- Urbanización del suelo de cesión del viario del sistema general incluido en el APE M.3.01: 181,96 m²s (ciento ochenta y un metros cuadrados y noventa y seis decímetros cuadrados de suelo), con sus infraestructuras urbanas mínimas.

La AIU APE M.3.01 autoriza a la entidad local menor de Valdivia a la ocupación de los terrenos objeto de cesión con anterioridad a la recepción de las obras de urbanización, comprometiéndose la AIU APE M.3.01 a realizar las obras de urbanización suficientes para la utilización de las obras ejecutadas sobre dichos terrenos.



4. GARANTÍAS OFRECIDAS POR EL URBANIZADOR.

En cumplimiento de lo establecido por la LOTUSEX, que regula detalladamente las garantías que la AIU APE M.3.01 -en su condición de agente urbanizador- debe presentar para el desarrollo del programa de ejecución, se establecen las siguientes garantías:

4.a) Garantía de promoción.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 120.1 LOTUSEX y con el objeto de asegurar el cumplimiento de las previsiones incluidas en este programa de ejecución, la AIU APE M.3.01 ha constituido garantía definitiva del siete por ciento (7%) del coste de las obras presupuestadas en el proyecto de urbanización, por valor de 3.416,97 euros (tres mil cuatrocientos dieciséis euros y noventa y siete céntimos), sobre el importe del presupuesto de contrata, antes de IVA (7% x 48.813,92 euros).

Mediante la efectividad de la garantía prestada por el agente urbanizador, el Ayuntamiento de Villanueva de la Serena podrá hacer frente a aquellos perjuicios ocasionados como consecuencia del incumplimiento, por parte de aquél, de cualquiera de las cláusulas contenidas en el presente convenio.

Una vez formalizada la recepción definitiva de las obras de urbanización por parte de la entidad local menor de Valdivia, se procederá a la devolución por parte del Ayuntamiento de Villanueva de la Serena de la garantía definitiva prestada.

4.b) Garantía de retribución.

En la medida en que la propia AIU APE M.3.01 se convierte en urbanizadora de los terrenos, actuando como agente urbanizador, los propietarios integrantes de la misma no contemplan otras garantías que las que se desprenden de la aplicación de los estatutos y bases aprobados.

Para lo no previsto en las mismas o no aplicable, la AIU APE M.3.01 asume estrictamente el cumplimiento de los artículos 120 y 121 LOTUSEX para la ejecución de las obras de urbanización a que se ha comprometido, como garantía y responsabilidad de su condición de agente urbanizador, ante un eventual incumplimiento de las obligaciones contraídas del que se derive perjuicio a los propietarios.

5. RESPONSABILIDAD DEL AGENTE URBANIZADOR Y PENALIZACIONES.

5.a) Incumplimiento de los plazos.



Se entenderá que el agente urbanizador ha incumplido los plazos previstos en el programa de ejecución cuando la demora, clara y directamente a él imputable en el cumplimiento de sus obligaciones, haga imposible concluir la actuación dentro de los seis meses siguientes a la finalización de los plazos establecidos.

El incumplimiento de los plazos regulados en esta cláusula será motivo de resolución del programa de ejecución, que deberá ser acordada por el Ayuntamiento de Villanueva de la Serena, previa audiencia del agente urbanizador y con el informe favorable de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

5.b) Responsabilidades frente a terceros.

Siguiendo lo establecido en el artículo 121 LOTUSEX, el agente 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 de la Administración actuante o en el cumplimiento de una condición impuesta por ella.

No se considerarán daños a terceros las actuaciones de demolición de construcciones, la ocupación de terrenos y la ejecución de obras previstas en el proyecto de urbanización, debidamente contempladas, a efectos de indemnizaciones, en el proyecto de reparcelación.

Asimismo, la AIU APE M.3.01 ostentará de forma exclusiva y completa toda la responsabilidad que la ejecución de dichas obras conlleve, amén de realizarlas bajo los criterios de la buena construcción, siendo susceptibles de ser entregadas al uso y servicio público sin ningún tipo de defecto o merma. Con tal propósito, el agente urbanizador se compromete a disponer para el servicio exclusivo de esas obras de los medios materiales y humanos que resulten necesarios.

En caso de incumplimiento de cualquiera de las cláusulas contenidas en el presente convenio, la AIU APE M.3.01 quedará sometida al régimen de penalizaciones y sanciones previstas en el marco de la LOTUSEX, así como por el resto del ordenamiento jurídico vigente.

6. MODIFICACIONES DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN POR DECISIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN.

Durante la materialización del presente programa de ejecución, el Ayuntamiento de Villanueva de la Serena, como Administración actuante, podrá en cualquier momento efectuar cuantas inspecciones crea oportunas al objeto de comprobar el adecuado desarrollo de las obras y el cumplimiento de los plazos previstos, pudiendo consultar, a tal fin, los libros de órdenes de las obras y cuantos documentos oficiales se deriven de las mismas.



Para el funcionamiento normalizado de la comunicación entre el Ayuntamiento de Villanueva de la Serena y el agente urbanizador, éste designará a un interlocutor capaz, con cualificación suficiente para abordar las materias objeto del programa de ejecución. En ausencia de esta designación, la función de interlocución recaerá sobre el director facultativo de las obras.

Si por necesidad imprevista o ineludible hubiera de introducirse alguna modificación respecto de lo previsto en el programa de ejecución, el director facultativo, a instancias del agente urbanizador, deberá recabar por escrito el informe favorable del Ayuntamiento de Villanueva de la Serena, sin el cual no podrá llevarse a cabo la modificación pretendida.

De igual manera, durante el desarrollo del programa de ejecución el Ayuntamiento de Villanueva de la Serena podrá instar de forma unilateral aquellas modificaciones que en orden al interés general estime oportunas, de acuerdo con la facultad que goza la Administración actuante sobre el fondo y la forma del contrato administrativo en general.

Cuando dichas modificaciones tengan como causa la necesidad de cubrir circunstancias previsibles que, por omisión, no hayan sido contempladas en la propuesta técnica presentada por el agente urbanizador, éste asumirá los costes íntegros de las mismas, teniendo derecho en todo caso, si el Ayuntamiento de Villanueva de la Serena lo entendiera justificado, a una prórroga en el plazo de ejecución de las obras.

Si las modificaciones planteadas por el Ayuntamiento de Villanueva de la Serena respondieran a motivaciones de otra índole, el agente urbanizador tendría derecho a negociar las condiciones de su aceptación, tanto en términos económicos como de duración del programa de ejecución. En estos supuestos, deberán ser notificados con al menos treinta días naturales de antelación a hacerse efectivos, por escrito, mediante acuse de recibo, a la AIU APE M.3.01, disponiendo ésta de un plazo de quince días naturales desde dicha notificación para presentar, si proceden, las alegaciones correspondientes, y pudiéndose en todo caso reclamar los daños y perjuicios y compensaciones económicas que procedieran en cada caso.

De no alcanzarse un acuerdo entre las partes, el agente urbanizador podría solicitar la resolución anticipada del programa de ejecución, teniendo derecho a las indemnizaciones necesarias para cubrir las inversiones hasta entonces realizadas y los perjuicios que tal circunstancia hubieran producido sobre sus expectativas de negocio.

7. VIGENCIA, CADUCIDAD Y RESOLUCIÓN DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN.

7.a) Vigencia del programa de ejecución.



La vigencia del programa de ejecución se extenderá desde la firma del presente convenio y concluirá a la finalización de las obras de urbanización con el acta de recepción definitiva. En todo caso, la vigencia del programa de ejecución estará condicionada al efectivo cumplimiento de los compromisos y los plazos establecidos en el presente convenio.

Los plazos de ejecución de las obras de urbanización y, por tanto, la vigencia del programa de ejecución, se podrán ampliar mediante la solicitud del agente urbanizador de prórrogas justificadas, que deberán ser en todo caso autorizadas y concedidas por el Ayuntamiento de Villanueva de la Serena.

La vigencia del programa de ejecución será de seis años desde su entrada en vigor, sin perjuicio de las prórrogas que pudieran otorgarse por razones de interés general.

Está previsto el inicio de la ejecución material de las obras dentro de su primer año de vigencia y la conclusión de la urbanización antes de los cinco años desde su inicio.

7.b) Causas de caducidad, extinción y resolución.

El incumplimiento de cualquiera de las cláusulas contenidas en el presente convenio dará lugar, previa audiencia del adjudicatario del programa de ejecución, a la resolución del mismo, en cuyo caso se estará a lo dispuesto, en materia de penalizaciones y sanciones, en la LOTUSEX y el resto del ordenamiento jurídico.

Para cubrir las responsabilidades del agente urbanizador, el Ayuntamiento de Villanueva de la Serena podrá hacer efectivas las garantías prestadas por aquél a la firma del presente convenio, sin que su cuantía suponga límite al alcance de dichas responsabilidades.

Se producirá la automática caducidad del programa de ejecución cuando, concluidos los plazos de ejecución previstos, no se hayan alcanzado sus previsiones, ni medie prórroga de ellas por causas justificadas.

El programa de ejecución podrá ser resuelto anticipadamente por alguna de las siguientes causas:

- Cuando las obras hubieran sido suspendidas o paralizadas por la AIU APE M.3.01, salvo causa de fuerza mayor, por un plazo superior a un año.
- En caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones que asumen la AIU APE M.3.01 y el Ayuntamiento de Villanueva de la Serena, respectivamente, en virtud de este convenio.



- Negativa reiterada del agente urbanizador a cumplir sus obligaciones urbanísticas, incluso las adquiridas en virtud de este convenio, habiendo sido requerido previamente de forma motivada y por escrito por el Ayuntamiento de Villanueva de la Serena.
- Comisión por el agente urbanizador o sus representantes de conductas que sean constitutivas de delito en el cumplimiento de las funciones que le son propias como adjudicatario.
- Comisión por el agente urbanizador, en el desarrollo del programa, de infracciones urbanísticas tipificadas como muy graves.
- Acuerdo entre el agente urbanizador y el Ayuntamiento de Villanueva de la Serena.
- Cumplimiento anticipado por el agente urbanizador de sus obligaciones, respecto de los plazos inicialmente previstos en el presente convenio.
- Cuando a juicio de la Administración actuante el desarrollo y ejecución de las obras o de los materiales utilizados no se ajustaren a los ritmos y calidades exigidas.

7.c) Procedimiento de resolución anticipada.

La resolución anticipada vendrá acordada por el Ayuntamiento de Villanueva de la Serena, previa audiencia del agente urbanizador y dictamen favorable de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

No será necesario el dictamen anterior si la resolución viene motivada por el cumplimiento anticipado de las obligaciones del agente urbanizador.

8. CONCLUSIÓN DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN. RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y PLAZO DE GARANTÍA.

8.a) Conclusión del programa de ejecución en los plazos previstos.

La recepción de las obras de urbanización corresponderá a la entidad local menor de Valdivia. Con tal objeto, una vez concluidas las obras de urbanización, dentro del plazo previsto para su ejecución, de acuerdo con la estipulación segunda de este convenio, cuando el agente urbanizador entienda que se han cumplido todas las obligaciones a las que se ha comprometido en virtud del presente convenio, comunicará por escrito a la entidad local menor de Valdivia la finalización de las mismas solicitando su recepción, acompañada de la documentación técnica correspondiente a la finalización de las obras.



Desde dicha fecha, la entidad local menor de Valdivia dispondrá del plazo máximo para resolver el procedimiento de recepción, que será de tres meses a contar desde la comunicación de la finalización de las obras interesando su recepción, aunque será ampliable hasta en la mitad de dicho plazo por razones justificadas en las necesarias comprobaciones del estado de las obras, construcciones e instalaciones.

El transcurso del plazo máximo aplicable en cada caso sin que se haya producido el levantamiento del acta de recepción, positiva o negativa, de las obras ejecutadas determinará la recepción a todos los efectos por acto presunto producido por silencio administrativo positivo.

La recepción producirá todos sus efectos con el levantamiento de acta de recepción de las obras ejecutadas, la cual expresará el resultado de todas las actuaciones dirigidas a la comprobación de aquéllas.

Cuando con motivo de su práctica se observen deficiencias, el acta deberá determinar éstas y fijar un plazo determinado para su subsanación, quedando en suspenso su eficacia hasta que esta última se produzca.

Con la recepción definitiva de las obras de urbanización se dará por concluida la vigencia del presente programa de ejecución.

8.b) Cancelación de las garantías.

La declaración de dar por cumplidas las obligaciones del agente urbanizador, así como la recepción de las obras de urbanización, incluso la determinada por acto presunto producido por silencio administrativo, marcará el inicio del cómputo del plazo de garantía para la conservación de las obras de urbanización, que, una vez superado sin que se hayan encontrado defectos aparentes en las mismas, supondrá el derecho del agente urbanizador a que le sea devuelta la garantía definitiva del programa de ejecución.

En el caso de existir alguna obligación pendiente de liquidación firme, la AIU APE M.3.01 podrá solicitar que esta garantía sea reemplazada por otra que cubra suficientemente esta obligación en tanto sea liquidada.

8.c) Conservación de las obras de urbanización.

La conservación de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos correspondientes, correrá por cuenta del agente urbanizador hasta el momento de la recepción definitiva de las correspondientes obras y a partir de la recepción definitiva la conservación de las obras de urbanización incumbe en todo caso a la entidad local menor de Valdivia, de acuerdo con lo determinado en el artículo 88 LOTU-SEX.



Se establece un plazo de garantía de doce meses, a contar desde la recepción definitiva, para los posibles defectos, excepto vicios ocultos, que su plazo será el establecido en la legislación civil.

En caso de recepción por fases, este plazo comenzará a contar desde la fecha de recepción de la última fase.

9. INTERPRETACIÓN.

En lo no previsto en el presente convenio se aplicará la legislación urbanística, las normas rectoras de la contratación administrativa, las de régimen local y, supletoriamente, el Derecho Administrativo y el Código Civil.

En caso de discrepancias entre el contenido del presente convenio y cualquier otro de los documentos acompañados por el agente urbanizador, prevalecerá el contenido de este convenio por ser lo acordado entre las partes.

En caso de ulterior modificación de la legislación urbanística que afectase a las actuaciones derivadas del presente convenio, se procederá a modificar el clausulado del mismo, manteniendo el contenido material sin desviaciones respecto de los objetivos establecidos.

10. RÉGIMEN JURÍDICO Y JURISDICCIÓN COMPETENTE.

El presente convenio se registrará por la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura; el Decreto 143/2021, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura; el Reglamento de Planeamiento de Extremadura, aprobado por Decreto 7/2007, de 23 de enero; el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana; la 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; el Código Civil y las determinaciones particulares que resulten del programa de ejecución, del acuerdo aprobatorio del mismo y del presente convenio.

Este convenio tiene naturaleza administrativa, por lo que las partes firmantes se someten a la jurisdicción contencioso-administrativa para la resolución de cualquier incidencia que pudiera surgir de la interpretación o cumplimiento de su contenido.



11. ENTRADA EN VIGOR.

El presente convenio entrará en vigor con la publicación del mismo en el Diario Oficial de Extremadura.

Y para la debida constancia de todo lo convenido, firman este documento en las fechas consignadas en las respectivas firmas. La Alcaldesa, Ana Belén Fernández González. El Presidente de la AIU, Francisco José Escobar Benítez. El Secretario General, Bernardo Gonzalo Mateo”.

III. Con fecha 12 de marzo de 2025 y n.º 0003/2025/PEJ, se ha procedido al depósito del citado programa de ejecución en el Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio, adscrito a la Dirección General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana, de la Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda de la Junta de Extremadura.

Contra la aprobación definitiva del programa de ejecución podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante los Juzgados de lo Contencioso-administrativo de Mérida (Badajoz), en el plazo de dos meses, contado a partir del día siguiente al de la publicación del presente anuncio en el Diario Oficial de Extremadura, según lo dispuesto en los artículos 8.1 y 46.1 de la Ley 29/1988, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa.

Villanueva de la Serena, 18 de marzo de 2025. La Alcaldesa, ANA BELÉN FERNÁNDEZ GONZÁLEZ.