

000001

**PROGRAMA PARA EL DESARROLLO
 DE LA ACTUACION INTEGRADA
 "POLÍGONO A DEL PLAN PARCIAL
 SECTOR 1.4 ALBUFERETA"
 ALICANTE**

*Refundido de la Proposición Jurídico-Económica a la
 Alternativa Técnica PAI "POLÍGONO A" formulada
 por la mercantil PROFU S.A. en base a los informes
 municipales.*

PROMOTOR:
 PROFU S.A.

Aprobado definitivamente por el
 Pleno del Excmo. Ayuntamiento
 en sesión de... 0-8-ABR... 2003...
 Este plano consta de... 32...
 folios y... planos, numerados
 desde... al... 52...
 Secretario General
 Sr. Carlos Arteaga Castaño





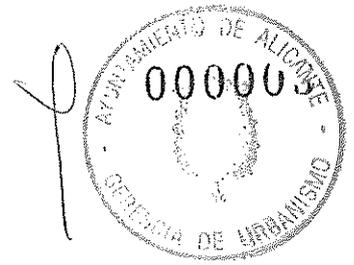
I.- IDENTIFICACIÓN DEL AGENTE URBANIZADOR.

Promotor: La presente refundición de la proposición jurídico-económica es presentada por **PROFU S.A.**, en base a los informes municipales.

Datos de identificación de la sociedad promotora: PROFU, S.A. es una sociedad promotora, con domicilio social en Murcia, Gran Vía Escultor Salzillo, número 8, constituida por escritura otorgada ante el Notario de Murcia Don Miguel Borrachero Fernández el día cuatro de marzo de mil novecientos setenta y siete, modificada por otras, siendo la última la de traslado de domicilio social, otorgada en Alhama de Murcia ante el Notario de la misma Don Juan Pérez Martínez el día 22 de febrero de 2002. Inscrita en el Registro Mercantil de Murcia al tomo MU-289, folio 58, hoja MU-5.586, inscripción 26ª, y con C.I.F. número A-30023857

La sociedad PROFU S.A pertenece al Grupo empresarial "FUERTES, S.A.", grupo de reconocida solvencia técnica y financiera.

Representación: Actúa como representante de la referida mercantil, D. Tomás Fuertes Fernández, con D.N.I 23.146.307-G, como Consejero solidario de la referida sociedad.



Declaración responsable: El suscribiente de la presente proposición declara bajo su responsabilidad que ni él ni su representada se encuentran incurso en causa alguna de incompatibilidad o inhabilitación de las previstas en la legislación de contratación administrativa que les impida entablar con la Administración las relaciones jurídicas que se derivarán de la adjudicación del Programa conforme a las previsiones de la presente proposición. Asimismo declara que PROFU, S.A. se encuentra al corriente del pago de sus obligaciones tributarias y de la seguridad social y se compromete a acreditarlo documentalmente si así se le solicita para completar el presente documento.



II.- IDENTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA QUE VIENE A COMPLETAR LA PRESENTE PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA.

La alternativa técnica de Programa para el desarrollo de Actuación Integrada que viene a complementar la presente proposición jurídico-económica es la presentada por la misma PROFU, S.A. bajo la denominación de PAI "POLÍGONO A DEL SECTOR 1.4 ALBUFERETA" ante el Ayuntamiento de Alicante como Modificación del Plan Parcial. El ámbito territorial previsto para su desarrollo comprende el Polígono A del Plan Parcial.

Dicho ámbito de actuación recae sobre 173.991 m² del Plan Parcial, el cual tiene una extensión de 189.395 m², siendo por tanto el Polígono A el 91,86% del ámbito geográfico del Plan Parcial.

Además dicho Polígono A tiene la totalidad de los propietarios de vía Parque adscritos al Plan Parcial (Tramo IV y Tramo V), es decir 90.153 m² de suelo.

Sumados el ámbito de actuación territorial del Polígono y del Suelo Exterior, obtendríamos una totalidad de 264.144 m² de suelo bruto.

A los efectos de edificabilidad el POLIGONO A tiene el 94,618% del Plan Parcial (190.122 m² techo), y el PLAN PARCIAL tiene 200.957 m² techo.



Se hace constar que el Poligono A, es el motor del Plan Parcial, ya que en el mismo se realiza la total urbanización del Plan Parcial, dejando el Poligono B con poco costo de urbanización a ejecutar..

Ademas con la nueva ordenacion las condiciones de conexión e integracion territorial se mejoran y facilitan con la nueva delimitacion.

SITUACION DE PROPIEDAD EN SU GESTION:

A nivel de su posterior gestión, se hace constar que PROFU, S.A., es propietaria de aproximadamente del 86% de suelo del Poligono A, habiendo obtenido ya reuniones periodicas con los demás propietarios del Poligono de Actuación.



III.- ALCANCE JURÍDICO DE LA PRESENTE PROPOSICIÓN.

La Ley 6/94 de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, determina que, cumplido el plazo de información al público previsto en su artículo 46, se presentará la Proposición económica-financiera, en la que el aspirante a ser adjudicatario del Programa de Actuación Integrada y, en todo caso, el proponente del mismo, deberá presentar la plica donde cumplimenta todos los requisitos necesarios para que se proceda a la adjudicación, debiendo reunir, como mínimo, la documentación a que se refiere el artículo 32.C) y D) de la Ley citada.

Dicha Plica fue presentada por mi representada, siendo la única que se presentó, efectuándose la apertura de Plicas el día 10 de julio de 1997.

Presentándose una ampliación de fecha 13 de diciembre de 1999 de aquella en base a los informes técnicos, en plica abierta, no dejando la LRAU otra opción, ya que ante una modificación de las unidades de actuación por causas no imputables al administrado, sino a las determinaciones técnicas del Ayuntamiento, y habiéndose aperturado la PLICA el día 10 de julio de 1997, se presenta esta como una extensión, complemento o modificación a allí presentada y aperturada.

No obstante, en consideración al informe del arquitecto Municipal Jefe del Departamento Técnico de Gestión don Miguel Garulo

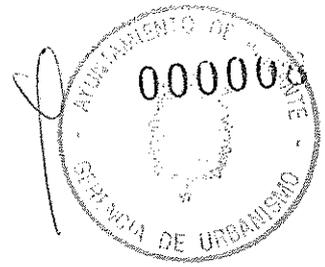


Muñoz de fecha 11 de julio del 2000, se presenta este Refundido, que viene a susbsanar o a corregir los defectos descritos en dicho informe.

Consiste la proposición económica-financiera en un documento que comprenda, básicamente, los siguientes aspectos:

- 1º) Desarrollo de las previsiones del artículo 29.9, regulando las relaciones entre el Urbanizador y los propietarios y las disposiciones relativas al modo en que será retribuido el Urbanizador.
- 2º) Estimación, siquiera preliminar y aproximada, de los costes de la obra urbanizadora.
- 3º) Proporción o parte de los solares resultantes de la actuación constitutiva de la retribución del Urbanizador. Se indica asimismo la retribución en metálico, que corresponderá al Urbanizador en caso de que los propietarios opten por esta modalidad de retribución, con indicación de los distintos conceptos que la integran.

Todos estos aspectos quedan expuestos, con el grado de concreción necesario, en la presente Proposición Económica-Financiera, haciendo, así, referencia tanto a la retribución del Urbanizador como a los plazos de ejecución de las obras y acompañando, en el Anexo, el preceptivo modelo de Convenio que servirá de Bases para las relaciones entre el Urbanizador y la Administración.



IV.- OBJETIVOS DEL PROGRAMA Y TAREAS DEL AGENTE URBANIZADOR

4.1 Objetivos de urbanización interna del Sector.

Los objetivos a desarrollar en la gestión del presente Programa respecto a las obras de urbanización interna del sector son:

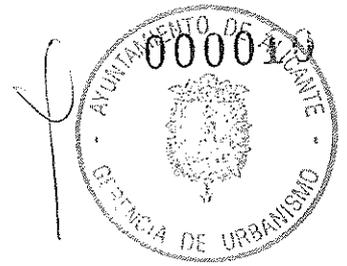
- Ejecución completa de la urbanización correspondiente a la Unidad de Ejecución delimitada dentro de la alternativa técnica a la que corresponde esta proposición, **Poligono A**, debiéndose realizar todas las obras de urbanización públicas previstas en el correspondiente Anteproyecto de Urbanización, que posteriormente se concretarán en Proyecto de Urbanización a elaborar por el Urbanizador. Obras tales como: ejecución de la red viaria, completa (aceras y calzadas), red de alcantarillado, electrificación y telefonía y realización de las zonas verdes públicas comprendidas en dicho ámbito de Actuación.
- Obtención gratuita para la Administración de todos los terrenos de destino dotacional público previstos por el planeamiento dentro de la Unidad de Ejecución.



- Reparcelación de los terrenos para configurar las fincas con forma apta para el uso urbano que les es propio y para distribuir entre Urbanizador y propietarios, las adjudicaciones de parcelas en los términos previstos por el Programa y hacer posible la retribución del Urbanizador que permita financiar la ejecución de la Actuación.

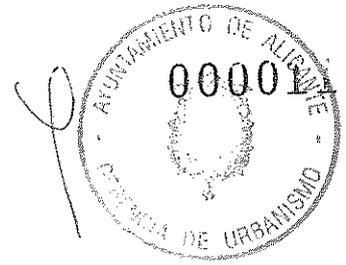
A estos efectos el Urbanizador presentará el pertinente proyecto de reparcelación que, en todo caso, asegurará el reparto de forma justa y equitativa entre los propietarios afectados de los beneficios y cargas de la ejecución del Programa, conforme a las bases de actuación establecidas en el presente documento.

- La cesión de hasta el 10% de aprovechamiento lucrativo resultante al Ayuntamiento de Alicante, que se efectuará su entrega mediante parcela edificable .
- Cesión al Ayuntamiento de Alicante, Departamento de Arqueología, de la totalidad de los restos arqueológicos que se encuentran o se encuentren en dicho ámbito de actuación, efectuando la urbanización con el mayor respeto a cualquier resto que hubiera o se encontrare pendiente de exhumación, y en todo caso, de acuerdo a las Ordenanzas presentadas en el Plan Parcial; debiendo efectuar un estudio previo arqueológico antes



de la aprobación del Proyecto de Urbanización y de
Reparcelación.

- Conservar y mantener la urbanización hasta la recepción definitiva de las obras.



V.- PLAZOS DE EJECUCIÓN DEL PROGRAMA Y FASES Y PRIORIDADES EN SU DESARROLLO.

El plazo máximo para la ejecución del Programa será:

- El proyecto de urbanización deberán estar redactado y deberá ser presentados en condiciones para su tramitación ante el Ayuntamiento en el plazo máximo de 4 meses desde la entrada en vigor del Programa.
- El proyecto de reparcelación, deberá estar redactados y deberán ser presentados en condiciones para su tramitación ante el Ayuntamiento en el plazo máximo de 4 meses desde la publicación de la aprobación definitiva del proyecto de Urbanización.
- 8 meses para iniciar obras desde que se apruebe el proyecto de urbanización y exista disponibilidad de los terrenos.
- 3 años desde su inicio para terminar las obras de urbanización

No se considerará incursión en mora al Urbanizador cuando el retraso en la terminación de las obras derive de interrupción causada por fuerza mayor u orden de la autoridad o por dilación administrativa en la tramitación de los procedimientos que sean necesarios para que el Urbanizador pueda cumplir sus cometidos.



Se permite la anticipación de los plazos y fases indicadas que tienen carácter máximo.



VI.- ESTIMACIÓN DE LOS COSTES Y CARGAS DE URBANIZACIÓN.

1. Conceptos considerados en la estimación de costes.

Son costes incluidos en el precio del Programa que aquí se propone, todos ellos entre los previstos en el artículo 67 de la LRAU:

- a) El coste de las obras de urbanización; se hace constar que el importe se ha obtenido de acuerdo al Anteproyecto de Urbanización, excluido el IVA (**5.089.438,61 Euros.-**), a dicho coste se hace constar que previamente habra que hacer los estudios arqueologicos que se valoran, excluido IVA, en 651.414,49 Euros.

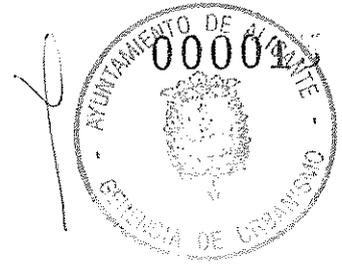
No obstante, el Urbanizador y los propietarios que retribuyeren al mismo tendrán derecho a reintegrarse en dinero y/o en terrenos por las obras propias de cesión al Ayuntamiento, de los costes que sufraguen para extensiones de redes de suministros, con cargo a las compañías que presten el servicio, salvo la parte correspondiente a las acometidas propias de la Actuación. Todo ello se entiende sin perjuicio de las previsiones que específicamente establezca la reglamentación del correspondiente servicio.

- b) Los gastos de honorarios tecnicos, entre ellos el Plan Parcial, la modificacion del Plan Parcial, el Anteproyecto de Urbanizacion, el



Proyecto de Urbanización y el Proyecto de Reparcelación, así como la dirección de Obras del Proyecto de Urbanización.

- c) Gastos de Registros y Notarías, anuncios, tasas, etc.
- d) Los gastos derivados del pago de indemnizaciones por derribo de construcciones, traslados, indemnizaciones por pérdida de arbolado, etc., del polígono A. Asimismo este Polígono asume los gastos derivados del pago de la indemnización de la casa existente en el polígono B, dicha asunción la hará no en su totalidad, sino de acuerdo al porcentaje de su aprovechamiento urbanístico sobre la totalidad del plan parcial; a tal fin se deberá iniciar expediente para dicha valoración notificando a los propietarios de la casa.
- e) Los demás gastos de gestión que deba soportar el Urbanizador además de los comprendidos en los apartados anteriores.
- f) Los gastos financieros del capital y del aval bancario.
- g) El beneficio empresarial del urbanizador y los gastos de gestión del urbanizador.
- j) Los gastos generados por la recaudación ejecutiva de las cuotas de urbanización o derivados de la rescisión de cualesquiera derechos, contratos u obligaciones que graven las fincas o disminuyan su valor en venta, serán soportados por sus correspondientes propietarios. Art. 67.2 LRAU.



2. Gastos de gestión y beneficio del urbanizador.

Se prevé una cantidad de 759.110,63 Euros. en concepto de gastos de gestión y beneficio del urbanizador, que suponen un 09,0025% sobre el total de costes de urbanización sin iva del Poligono A.

3. Precio del Programa.

En relación con las citadas cargas, el Urbanizador se compromete a asumir la Alternativa Técnica de Programa presentada por PROFU S.A., en las cantidades que a continuación se reflejan:



CUADRO DE COSTES Y CARGAS DE URBANIZACION Y DE RETRIBUCION AL URBANIZADOR sin Iva

CUADRO RESUMEN DE COSTES Y CARGAS DE URBANIZACION Y DE RETRIBUCION AL URBANIZADOR

1. COSTE URBANIZACION OBRAS CIVILES	4.088.818,85.-□
Presupuesto Ejecución material + 14%GG+ 6%BI	
2. COSTE URBANIZACION OBRAS ELECTRICAS	1.000.519,76.- □.
Presupuesto Ejecución material +14%GG+ 6%BI	
3. ESTUDIO ARQUEOLOGICO.	651.514,49.-
4. HONORARIOS TECNICOS	480.809,68.-□.
5. TASAS, NOTARÍA, REGISTRO Y OTROS (*)	150.253,03.-□
6. INDEMNIZACIONES Pol A y Pol B (*) (**)	640.101,21.-□
7. GASTOS FINANCIEROS (*)	661.113,31.-□
8. GESTIÓN + Bº URBANIZADOR	759.110,63.- □
TOTAL COSTES URBANIZACIÓN	8.432.240,96.-□uros

(Todos los precios se indican: IVA no incluido)

(*) GASTOS A JUSTIFICAR.

(**) Se estima que los gastos de indemnizaciones en el Poligono A: 60.101,21□.
Se estima que los gastos de indemnizacion a pagar del Pol B: 580.000,00 □



RETRIBUCION AL URBANIZADOR con Iva

CUADRO RESUMEN DE COSTES Y CARGAS DE URBANIZACION Y DE RETRIBUCION AL URBANIZADOR

1. COSTE URBANIZACION OBRAS CIVILES	4.088.818,85.-□
Presupuesto Ejecución material + 14%GG+ 6%BI	
2. COSTE URBANIZACION OBRAS ELECTRICAS	1.000.519,76.- □.
Presupuesto Ejecución material +14%GG+ 6%BI	
3. ESTUDIO ARQUEOLOGICO.	651.514,49.-
4. HONORARIOS TECNICOS	480.809,68.-□.
5. TASAS, NOTARÍA, REGISTRO Y OTROS (*)	150.253,03.-□
6. INDEMNIZACIONES Pol A y Pol B (*) (**)	640.101,21.-□
7. GASTOS FINANCIEROS (*)	661.113,31.-□
8. GESTIÓN + Bº URBANIZADOR	759.110,63.- □
IVA 16% sobre (6.221.662,78), excl. partidas 5,6,7,8.	995.466,05 □
TOTAL COSTES URBANIZACIÓN	9.427.707,01.-Euros

(*) GASTOS A JUSTIFICAR.

(**) Se estima que los gastos de indemnizaciones en el Poligono A: 60.101,21□.
Se estima que los gastos de indemnizacion a pagar del Pol B: 580.000,00 □



VII.-RELACIONES ENTRE LOS PROPIETARIOS Y EL URBANIZADOR Y DETERMINACIÓN DE LOS DERECHOS DE AQUELLOS Y DE LA RETRIBUCIÓN DE ÉSTE.

1. *Carácter preferente de la retribución en suelo.*

De conformidad con las previsiones contenidas en la LRAU, "PROFU, S.A." opta por instrumentar la retribución del Urbanizador con parte de los solares resultantes de la actuación, como formula señalada con carácter preferente en la mencionada Ley.

Así, los propietarios podrán contribuir proporcionalmente a las cargas de la urbanización aportando su primitivo terreno y recibiendo a cambio, en los términos que se establezcan en el Proyecto de Reparcelación, parcelas edificables ya urbanizadas y libres de cargas de urbanización.

2. *Porcentaje de retribución del Urbanizador.*

Partiendo de los criterios antes establecidos, la alternativa de conversión de gastos de urbanización a cambio de entrega en suelo edificable se propone a razón de un coeficiente de equivalencia urbanización/suelo del porcentaje de aprovechamiento objetivo



total que corresponde como retribución al Urbanizador, que se ha determinado sobre las premisas que quedan resumidas en el siguiente cuadro.

CUADRO LIQUIDACION SIN IVA:

Superficie suelo neto	58.425 m²s
Cargas totales de urbanización	8.432.240,96 □
Valor del suelo neto	30.514.581,00 □
Valor del suelo neto + urbanización	38.946.821,96 □.
Coefficiente de equivalencia (%) =	21,65 %

CUADRO LIQUIDACION CON IVA:

Superficie suelo neto	58.425 m²s
Cargas totales de urbanización	9.427.707,01 □
Valor del suelo neto	30.514.581,00 □
Valor del suelo neto + urbanización	39.942.288,01 □.
Coefficiente de equivalencia (%) =	23,60 %



Justificación del valor del suelo.

El suelo en venta ya urbanizado, tendrá un valor de :

Siendo el coste del suelo urbanizado (sin el incremento del iva) de **38.946.821,96 EUROS**, suma de los costes de urbanización (8.432.240,96 Euros) y el valor del suelo sin urbanizar (30.514.581,00 Euros) obtenido de multiplicar la Edificabilidad del Poligono: 190.122 m²t * 160,50 Euros/metro techo (como se ve superior al precio del informe municipales).

Suelo neto : 58.425 m²s * 666,61 Euros/m²s = 38.946.821,96 Euros.

Valor del suelo urbanizado: 38.946.821,96 EUROS.

3. Formalización de las adjudicaciones de terrenos al Urbanizador y a los propietarios.

El reparto de las parcelas entre el Urbanizador y los propietarios, así como la formalización de las cesiones obligatorias y gratuitas a la Administración y el reparto equitativo de cargas y beneficios entre propietarios se producirá mediante la aprobación de la correspondiente Reparcelación, que podrá ser voluntaria o, en defecto de acuerdo entre los afectados, incluso forzosa.



4. Posibilidad de pago de la retribución en metálico. Condiciones.

- De conformidad con lo dispuesto por el art. 71.3 LRAU los propietarios que lo prefieran podrán efectuar el pago de la retribución en metálico. Para ello deberán solicitar expresamente esta modalidad de retribución. A falta de solicitud expresa con las condiciones señaladas en el citado precepto y que se detallan en el párrafo siguiente se entenderá que el propietario opta tácitamente por la retribución en terrenos.
- La solicitud de retribuir en metálico deberá ser formalizada en documento público y habrá de ser notificada al Ayuntamiento y al Urbanizador durante los diez días siguientes a la aprobación del Proyecto de Urbanización o del más dilatado plazo específico que se confiera a los propietarios al efecto. La solicitud se acompañara de garantía bastante que asegure el desembolso de la retribución en los términos expresados por el antes citado artículo 71.3 LRAU. Se considera garantía bastante la prestada mediante aval o fianza o cualquier otro medio permitido por la legislación de contratación administrativa con las condiciones exigidas por esta. La garantía hipotecaria sobre el propio terreno exigirá que éste se encuentre libre de cargas, que quien la preste acredite su titularidad registral sobre el suelo y su capacidad de disposición sobre él, que el



compromiso de pago así garantizado tenga el alcance previsto en el art. 71.3 LRAU y que el importe garantizado cubra, además del importe de la cuota de urbanización, cantidad suficiente para los eventuales gastos de ejecución forzosa sobre la finca en caso de impago.

5. Importe de la retribución en metálico.

Si el propietario opta por el pago en metálico, los gastos del Programa son los previstos en el cuadro resumen de costes y cargas de urbanización y de retribución al Urbanizador antes detallado del que resulta una repercusión de costes sin iva de **44,35** Euros/m²t (por cada metro cuadrado de superficie de techo adjudicada); si la repercusión de costes se efectuara con iva sería de **49,59** Euros/m²t (por cada metro cuadrado de superficie de techo adjudicada).

Si los propietarios retribuyesen en metálico la labor urbanizadora, deberán observarse las reglas prescritas en el artículo 72 de la LRAU que, en resumen, son:

- La aprobación e imposición de las cuotas corresponde al Ayuntamiento de Alicante, ya en el Proyecto de Reparcelación - cuenta de liquidación provisional- ya sobre la base de una Memoria y una cuenta detallada y justificada. El Urbanizador



someterá a la consideración del Ayuntamiento la correspondiente propuesta.

- Podrá reclamarse el pago anticipado de las inversiones previstas, para los seis meses siguientes, en los términos previstos por la ley.
- No obstante será exigible el desembolso inmediato de las compensaciones reguladas en el artículo 70.E) LRAU, con motivo de la aprobación del proyecto de reparcelación.
- El proyecto de reparcelación determinará la afección real de las parcelas resultantes del mismo al pago de la retribución en metálico que a cada una de ellas corresponda. Se exceptúa la aplicación de esta regla cuando el propietario de la parcela ya haya garantizado, mediante aval, fianza o cualquier otro medio admisible según las formalidades y requisitos exigidos por la legislación de contratación administrativa, los débitos que se le imputen en el Proyecto de Reparcelación.
- El plazo de pago en periodo voluntario de las cuotas una vez se notifique el recibo correspondiente será de 1 mes.
- El impago en periodo voluntario dará lugar a la ejecución forzosa de las cuotas pendientes, a través del Ayuntamiento de



Alicante, mediante procedimiento de apremio, para recaudar el descubierto en beneficio del Urbanizador.

- La demora en el pago devengará interés en favor del Urbanizador, según el tipo de demora legalmente aplicable.



6. Actualización de precios.

Para el supuesto de retribución en metálico el Urbanizador podrá solicitar de la Administración y ésta autorizará un incremento de las cargas de urbanización presupuestadas proporcionadamente equivalente al incremento del precio registrado en los índices del IVE entre la fecha de presentación de esta proposición y la de aprobación del correspondiente presupuesto de cargas.

7. Retasación de cargas.

Con independencia de la previsión del apartado 6 anterior, la retasación de las cargas de urbanización presupuestadas en este Programa procederá, de conformidad con el artículo 67.3 LRAU, cuando obedezca a causas objetivas cuya previsión no hubiera sido posible para el Urbanizador en el momento de asumir sus compromisos. En cualquier caso, el comienzo de las obras interrumpe el periodo computable de retasación, en cuyo caso la fecha final del cómputo será la del Acta de replanteo de las obras, que marca el comienzo de las mismas.



afecten, ya estén previstas o sobrevengan, en el desarrollo de la actuación.

- Al arbitraje del Ayuntamiento de Alicante en los conflictos que se susciten con el agente urbanizador, salvo que pacten con él otro modo de arbitraje.
- A que la definición económica, cuantificación o valoración de sus derechos se ajuste a los baremos previstos en el Programa, sin que proceda revisión alguna que les perjudique, salvo expediente de retasación de cargas debidamente tramitado y aprobado por la Administración apreciando el valor real de las cosas, obras y terrenos.
- Los propietarios tendrán derecho a recibir, en todo momento, información debidamente documentada respecto a los costes de urbanización que hayan de asumir y a cooperar con la Actuación en los términos establecidos por la ley y por este Programa, siempre que asuman las cargas y riesgos de su desarrollo.
- Podrán, asimismo y para la mejor ejecución de dicho Programa, someter a consideración de la Administración actuante sugerencias y enmiendas para la elaboración, corrección o modificación de los proyectos y presupuestos, siempre que las pongan también en conocimiento del Urbanizador.



- El propietario que contribuya a las cargas de la urbanización podrá exigir que el Urbanizador la ejecute con la diligencia de un buen empresario y que la Administración actuante tutele la Actuación en los términos previstos por la Ley.
- La finca/s adjudicada/s a cada propietario se formará/n, si fuera posible con terrenos integrantes de su antigua propiedad. Las adjudicaciones se practicarán procurando satisfacer el derecho de todos los afectados evitando la formación de proindivisos, siendo de aplicación en el resto de los casos el art.70 de la LRAU.

9. Liquidación del IVA.

Sobre el valor de la retribución prevista en el Programa el Urbanizador repercutirá el impuesto sobre el Valor Añadido. No obstante quienes retribuyan al Urbanizador en terrenos, podrán compensar este recargo expidiendo al Urbanizador la correspondiente factura de IVA por el mismo importe que éste debe girarles (dada la equivalencia que ha de mediar entre el impuesto devengado por la entrega de parcelas constitutiva de la retribución al Urbanizador y el que ha de devengar la prestación y cobro por éste de los servicios cuya realización le corresponde).



No obstante, no estaran sujetos a IVA las partidas correspondientes a las indemnizaciones, notaria, registros, beneficio del urbanizador y gastos financieros.



VIII.-GARANTÍAS Y SANCIONES.

1. Garantías.

Para la aprobación del Plan Parcial, "PROFU S.A.", presentó ante el Ayuntamiento de Alicante un AVAL de acuerdo con lo dispuesto con el Reglamento de Planeamiento, por la cantidad de 15.567.469 ptas.- del Banco de Murcia, y de fecha de creación el día 13 de septiembre de 1991.

En todo caso, se hace constar que dicho aval se pedirá su devolución, a la presentación de un **AVAL BANCARIO**, siendo su importe del **7% de los costes de urbanización**.

Dicho aval se extinguirá cuando las obras de urbanización se reciban definitivamente por el Ayuntamiento, siempre que no existan recursos pendientes cuyo resultado pudiera garantizarse con el mismo.

Adicionalmente se propone la aprobación del Programa con el siguiente esquema de garantías:



- a) El Urbanizador, a través del procedimiento reparcelatorio, podrá constituir garantía real o garantía financiera, en los términos del artículo 66.3 de la LRAU, a cuenta de las parcelas que le sean adjudicadas en pago de la urbanización y, en su caso, mediante gravamen sobre las mismas, con el fin de garantizar el valor de la parte de la urbanización correspondiente a las demás parcelas que se adjudiquen a los propietarios que le retribuyan en terrenos, asegurando así la conversión en solar de estas últimas parcelas adjudicadas a dichos propietarios retribuyentes.
- b) El Urbanizador constituirá garantía suficiente -al tiempo de la aprobación de la reparcelación forzosa o, en todo caso, antes de la liquidación administrativa de la cuota de urbanización- por importe de las cuotas de urbanización a girar a los propietarios acogidos a la modalidad de pago en metálico. Consistirán en garantía financiera prestada con los requisitos exigidos por la legislación reguladora de la contratación pública.
- c) Las garantías expresadas en los apartados a) y b) anteriores podrán ser objeto de cancelación total o parcial a medida que el Urbanizador vaya haciendo entrega al Ayuntamiento de las obras de urbanización garantizadas.



- d) Los propietarios acogidos a la fórmula de pago en metálico deberán garantizar con suficiencia la totalidad de los gastos de urbanización que les puedan corresponder o correspondan, incluso los recaudatorios del principal de la deuda que se genere por este concepto.

2. Previsiones para la hipótesis de incumplimiento de sus obligaciones por el Urbanizador.

En caso de incumplimiento de sus obligaciones por el Urbanizador este se somete al régimen general de penalizaciones que corresponda por aplicación de la Ley. Se hace constar que en caso de incumplimiento grave de sus obligaciones por el Urbanizador la Administración, previos los trámites oportunos, podrá rescindir la adjudicación y declarar la caducidad del Programa, con incautación, en su caso, de las garantías prestadas al efecto.

IX- CONVENIO CON LA ADMINISTRACIÓN. REMISIÓN.

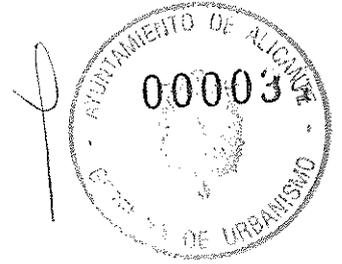
En previsión de lo contemplado en el artículo 32.C) de la LRAU, se acompaña, junto a la Proposición jurídico-económica, una propuesta de Convenio Urbanístico a suscribir entre la Administración y el Urbanizador, en el que se hacen constar las obligaciones, compromisos, deberes y plazos que asumen ambos.



X.- MEJORAS.

Asimismo el Urbanizador y en cumplimiento al informe de 13 de junio del 2001 emitido por la Dirección General de Patrimonio Artístico de la Generalitat Valencia, hará entrega al Ayuntamiento, cuando se apruebe el proyecto de reparcelación del Polígono A, de una partida económica específica a fin de colaborar en la restauración de los elementos patrimoniales encontrados en el denominado B.I.C. "Cerro de las Balsas", por un importe de 150.255 Euros.

Se hace constar que asimismo dentro del anteproyecto de urbanización se ha incluido una partida correspondiente al vallado arqueológico del B.I.C. asimismo se ha contemplado el traslado hasta el mismo de algarrobos y oliveras si fuera necesario y siempre con el visto bueno de la Concejalía de Cultura del Ayuntamiento de Alicante, y asimismo se ha contemplado una partida alzada de la superficie de dicho BIC para su tratamiento como jardín; si a la finalización de las obras de urbanización no hubiera sido posible la ejecución del jardín sobre la zona arqueológica, dicha partida económica se depositaría en la cuenta corriente del Ayuntamiento de Alicante, comprometiéndose este a que dicho importe no se dedique a otro fin, estimándose que dicho importe es de 860.580 Euros, el criterio de valoración para la fijación de la referida cantidad ha sido el establecido en el informe del Dpto. de Parques y Jardines, tomando como base 20 Euros como coste promedio en la ejecución de zonas verdes.



XI.- RESUMEN DE LA PROPUESTA

- **Urbanizador:** PROFU,S.A.
- **Objetivos del Programa:** urbanización interior del ámbito “POLÍGONO A DEL SECTOR 1.4 ALBUFERETA”.
- **Alternativa técnica que se postula:** la propuesta por el mismo proponente como “Programa de Actuación Integrada “POLÍGONO A DEL PLAN PARCIAL SECTOR 1.4 ALBUFERETA””.
- ***Total Gastos y cargas de la urbanización sin iva:*** 8.432.240,96 Euros.
- ***Total Gastos y cargas de la urbanización con iva:*** 9.427.707,01 Euros.
- ***Modalidad de retribución preferente:*** En terrenos.
- ***Procedimiento previsto para la gestión del suelo:*** Reparcelación.

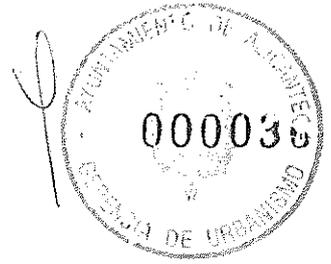


- *Porcentaje medio de aprovechamiento constitutivo de la retribución del urbanizador sin iva: 21,65%*
- *Porcentaje medio de aprovechamiento constitutivo de la retribución del urbanizador con iva: 23,60%*
- *Plazo de ejecución de las obras de urbanización: Tres años desde su inicio.*
- *Garantías prestadas por el Urbanizador: 7% Aval bancario.*
- *Proyectos a presentar por el Urbanizador: Proyecto de Urbanización y Proyecto de reparcelación.*
- *Mejoras: Partida alzada y economica de 150.255 Euros para la restauracion del BIC.*

Murcia, para Alicante, 3 de Diciembre del 2.002.

PROFU S.A.

Fdo. D. Tomás Fuertes Fernández



**MODELO DE CONVENIO A SUSCRIBIR CON EL
M.I. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE**



En ALICANTE, a de del dos mil dos.

COMPARECIENTES:

D., Alcalde-Presidente del M.I. Ayuntamiento de ALICANTE, asistido por el Secretario General del mismo, D.

D. Tomás Fuertes Fernández, con D.N.I 23.146.307-G, quien comparece en su calidad de Consejero Delegado de PROFU S.A..

El Ilmo. Sr. Alcalde, en representación de la Corporación Municipal, facultada para este acto por el Pleno celebrado el día

D. Tomás Fuertes Fernández en representación de la mercantil “PROFU S.A.” en su condición de URBANIZADOR, como consecuencia de resultar adjudicatario del Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada “POLÍGONO A DEL PLAN PARCIAL SECTOR 1.4 ALBUFERETA” formulado por el mismo.

Todos ellos con capacidad suficiente para obligarse y obligar, solemnizan en este acto el Convenio que formaliza los compromisos derivados de la adjudicación del concurso público de selección del Urbanizador celebrado conforme a las prescripciones de la L.R.A.U., del P.A.I. “POLÍGONO A DEL PLAN PARCIAL SECTOR 1.4 ALBUFERETA”, que ha tenido los siguientes,



ANTECEDENTES

Primero.- Que por el URBANIZADOR se ha procedido, de acuerdo con el artículo 46 de la Ley 6/94, a presentar una iniciativa de Programa de Actuación Integrada "POLÍGONO A DEL PLAN PARCIAL SECTOR 1.4 ALBUFERETA", a partir de una alternativa técnica propia.

Segundo.- Previos los trámites oportunos, el día, se procedió, mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de ALICANTE, a otorgar la adjudicación definitiva en favor de PROFU S.A. de conformidad con el Art. 47 LRAU.

Tercero.- En cumplimiento de lo establecido en el Art. 29.8 LRAU, en el acuerdo de adjudicación se requirió al Urbanizador adjudicatario a acreditar el depósito en la Caja Municipal, de una fianza definitiva por importe de Euros.-, lo que ha hecho efectivo con anterioridad a la firma del presente convenio.

Cuarto.- De conformidad con lo prevenido en el Art. 32.C LRAU, se ha de proceder a la formalización del correspondiente Convenio en documento administrativo, en el que se determinan los compromisos mutuos que se asumen en la ejecución del P.A.I., lo que se lleva a efecto en este documento y de acuerdo con las siguientes



ESTIPULACIONES

1. Marco jurídico rector de las relaciones contempladas en este Convenio.

Las relaciones entre las partes que suscriben este Convenio se registrarán por lo previsto en la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, 6/1994, de la Generalitat Valenciana, por lo que los compromisos que el agente urbanizador adquiere con él se cumplirán de conformidad con las previsiones de dicha legislación y del resto de normas legales aplicables según las previsiones que en la misma se establecen y, en particular, en su artículo 29.13, 66 y concordantes.

2. Condición de agente público del Urbanizador.

El agente urbanizador desarrollará el presente Programa bajo la tutela y fiscalización del Ayuntamiento de Alicante, quien se reserva cuantas facultades comporten el ejercicio de autoridad. El agente urbanizador realizará las actuaciones técnicas o materiales precisas para ejecutar el Programa, así como la financiación del mismo. El Ayuntamiento de Alicante auxiliará al agente urbanizador en la realización de sus cometidos ejerciendo, en la medida precisa, las potestades públicas que la ley le atribuye.



3. Corresponde al agente urbanizador la realización de las siguientes tareas:

- Promover la reparcelación voluntaria o forzosa de los terrenos afectados por el ámbito de actuación. La reparcelación será innecesaria si el Urbanizador puede realizar los objetivos del Programa mediante acuerdos con los propietarios afectados substanciados y formalizados según las reglas del derecho privado.
- Redactar el proyecto de reparcelación y el proyecto de urbanización.
- Gestionar la realización de las obras de urbanización interna del sector previstas en el proyecto de urbanización.
- La realización de las actuaciones técnicas o materiales precisas para gestionar la recepción de su legal retribución ya sea por vía civil o administrativa si fuera necesario.
- Responsabilizarse de gestionar la cesión gratuita a la Administración de las obras públicas e inmuebles de destino público, según lo previsto en la ordenación del ámbito.
- Responsabilizarse a su riesgo y ventura de la contratación de obras y trabajos precisos con el fin de realizar la urbanización. No obstante el agente urbanizador informará a la Administración de la



contratación con terceros de prestaciones accesorias como obras y trabajos atinentes al cumplimiento de sus compromisos, sin que tal notificación comporte desplazamiento alguno de sus responsabilidades civiles ante ellos hacia la Administración.

- Ajustarse al siguiente calendario de plazos:
 - 4 meses para presentación del Proyecto de Urbanización a contar desde la entrada en vigor del Programa.
 - 4 meses para la redacción, formalización, presentación e inicio de la correspondiente tramitación del Proyecto de Reparcelación a contar desde la aprobación del Proyecto de Urbanización.
 - 8 meses, como máximo, para comenzar las obras de urbanización contados desde el momento en que ello sea legal y materialmente posible, por mediar disponibilidad del terreno preciso al efecto y por haberse aprobado el proyecto de urbanización conforme a cuyas previsiones deban realizarse las referidas obras.
 - 3 años desde su inicio para terminar las obras de urbanización



4. Corresponde, en todo caso, al Ayuntamiento de Alicante el ejercicio de las siguientes potestades:

- La aprobación de los instrumentos de gestión urbanística que hayan de desarrollar el Programa y que el agente urbanizador someta a su consideración y el otorgamiento de licencias urbanísticas. Al Urbanizador se le dará audiencia en el otorgamiento de las licencias de edificación cuando ésta sea simultánea a la urbanización a fin de que pueda manifestar su parecer respecto a la posibilidad de concluir la urbanización antes de que se concluya la correspondiente edificación y de si está debidamente liquidado y/o garantizado el pago de las cuotas de urbanización de las que sea acreedor y que graven las parcelas cuya edificación se pretenda.
- La definición concreta de las obligaciones y derechos de contenido económico que correspondan a los afectados por la ejecución de este Programa, dentro de las previsiones del mismo (salvo acuerdo entre ellos que la haga innecesaria), como la aprobación de presupuestos de tasación de cargas y cuentas de liquidación de la reparcelación; la fijación de indemnizaciones sustitutorias de adjudicación de aprovechamientos urbanísticos o resarcitorias por la demolición de construcciones; la retasación de cargas cuando, en su caso, proceda; y las facultades resolutorias que la ley le atribuye en materia de responsabilidad patrimonial de la Administración municipal o de responsabilidad civil de sus concesionarios.



- La vigilancia del desarrollo del Programa, la exigencia al agente urbanizador o a los propietarios de terrenos afectados por la actuación de sus respectivas obligaciones y, en particular, de las garantías que hayan de prestar para asegurar el cumplimiento de aquellas y la inspección, así como la supervisión, recepción de las obras de destino público previstas cuya subsanación por insuficiencia le cumple imponer si mediase incumplimiento de las previsiones programáticas aprobadas.
- Las facultades de policía administrativa limitativas de derechos o que autoricen su ejercicio, incluso las sancionadoras, precisas para el mantenimiento de la disciplina urbanística en el ámbito de la actuación integrada.
- La ejecución administrativa de actos de obligado cumplimiento para los afectados por el desarrollo del programa que éstos soliciten para la realización de sus derechos económicos de carácter público contra el patrimonio de terceros, como la recaudación ejecutiva de cuotas de urbanización, incluso en vía de apremio o en beneficio del agente urbanizador o de las deudas que este contraiga en ejercicio de sus funciones como agente público con terceras personas, o la ejecución e incautación, cuando proceda, de las garantías prestadas ante ella.



- El ejercicio de otras facultades de ejecución forzosa que sea necesario para la efectividad del programa.
- Las facultades de interpretación, suspensión y resolución, cuando proceda, del Convenio con el agente urbanizador, previo dictamen del Consejo Superior de Urbanismo.
- La autorización para la cesión de la condición de agente urbanizador.
- Cuantas demás facultades sean análogas a las anteriormente enunciadas e impliquen ejercicio de funciones de autoridad.

5. Corresponde al Ayuntamiento de Alicante la atención de los siguientes servicios:

- Tramitar y aprobar, con sujeción a los plazos legales máximos establecidos los instrumentos, proyectos y solicitud de permisos urbanísticos que el agente urbanizador someta a su consideración.



- Asistir al agente urbanizador en la realización de sus funciones ejerciendo las facultades de autoridad que sólo a la Administración corresponden con observancia de los plazos máximos de tramitación, resolución y ejecución forzosa previstos por la ley.
- Costear el mantenimiento de las obras e inmuebles de destino público desde su recepción.

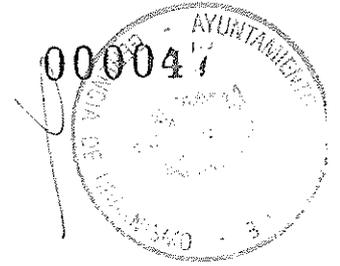
La dilación en la tramitación, resolución y ejecución de las actuaciones administrativas anteriormente enunciadas, comportará, la suspensión en el cómputo de los plazos a los que viene obligado el agente urbanizador para el cumplimiento de sus deberes, salvo que a éste precisamente le sea imputable el retraso.

6. Son obligaciones que corresponden al agente urbanizador:

- Formular y someter a aprobación de la Administración actuante los instrumentos urbanísticos que se precisen para la buena ejecución del Programa.
- Promover la reparcelación de los terrenos de forma acorde con la ordenación urbanística aprobada.



- Gestionar la cesión gratuita y obligatoria de la obra de destino dotacional público en beneficio de la Administración correspondiente.
- Gestionar la cesión de hasta el 10 % del aprovechamiento del Sector, comprometiéndose a adquirirlo al precio estipulado en el programa si el Ayuntamiento entiende más oportuno proceder a su compensación en metálico.
- Realizar las actuaciones anteriormente enunciadas con sujeción a los plazos previstos en el presente Programa y que se expresan en la estipulación 3.
- Prestar garantía definitiva por la promoción de la actuación y las demás garantías que le sean legalmente exigibles y que se detallan en la proposición jurídico-económica del Programa que complementa este Convenio.
- Facilitar pronta información sobre el desarrollo de las actuaciones tanto a la Administración actuante como a las demás personas afectadas por la ejecución del Programa.
- Informar puntualmente a la Administración de la contratación, con otras personas de obras y trabajos accesorios para el cumplimiento de sus obligaciones programáticas, sin que ello comporte derivación

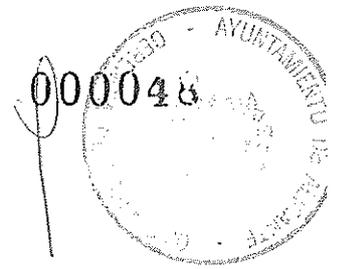


a terceros de sus responsabilidades ante el Ayuntamiento, siendo a riesgo y ventura del agente urbanizador las incidencias de sus relaciones contractuales con dichas terceras personas.

- Cumplir sus cometidos con diligencia empresarial.
- Conservar y mantener la urbanización, hasta la recepción definitiva de las obras por parte del Ayuntamiento.

7. Son derechos del agente urbanizador

- Recibir la asistencia debida de la Administración actuante en la realización de sus compromisos y mediante el ejercicio por aquella de las funciones de autoridad que le cumple desarrollar.
- Repercutir el coste de las obras y servicios que ejecute y desarrolle en el patrimonio de los propietarios de terrenos beneficiados por la actuación mediante la adjudicación en su favor de parcelas edificables o, subsidiariamente y a solicitud de los propietarios afectados debidamente formalizada, el cobro de cuotas urbanísticas o el cómputo de este concepto en la valoración de las indemnizaciones sustitutorias o complementarias de dicho aprovechamiento que hayan de percibir los propietarios, cuando ello proceda.



8. Modalidad de retribución.

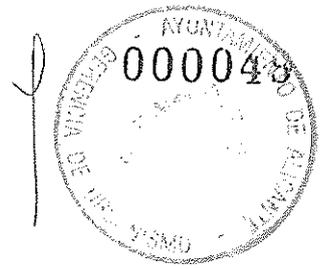
La retribución del agente urbanizador a percibir por éste a cargo de los propietarios y por cuenta de los solares urbanizados que les corresponde percibir será preferentemente en terrenos y subsidiariamente en metálico, de acuerdo con el artículo 29.9.B. de la LRAU. La retribución en metálico deberá ser solicitada por los propietarios conforme a lo previsto en el artículo 71.3 LRAU.

El Ayuntamiento como titular de la cesión del hasta el 10% de aprovechamiento podrá pagar por la retribución al urbanizador en las mismas condiciones fijadas por el Programa.

9. Valor de la retribución.

El valor de la retribución a percibir por el agente urbanizador consistirá en un **21,65 % sin iva y un 23,60 % con iva**, del aprovechamiento del sector, en los términos de la Proposición económica-financiera, adjunta a este Convenio.

Las cargas totales de urbanización se valoran en 8.432.240,96 Euros sin iva, y de 9.427.707,01 Euros con el iva incluido, sin perjuicio de las cantidades a añadir o descontar y que estrictamente se deriven, para cada propietario, del pago o cobro de indemnizaciones por rescisión de derechos o demolición de



construcciones o destrucción de plantaciones exigida por la obra urbanizadora del Programa.

10. Estabilidad del precio y retasación de cargas.

El precio de retribución fijado es cierto en garantía de los propietarios, pero podrá ser incrementado por retasación de cargas, con motivo de la aprobación del proyecto de urbanización cuando concurra alguno de los supuestos previstos por la ley para ello.

11. Garantías que presta el Urbanizador

El agente urbanizador, con motivo del otorgamiento de este convenio y en garantía de las obligaciones que en su virtud deposita aval bancario por valor del 7% de los costes de la obra urbanización.

La prestación de esa garantía no exonera al urbanizador de su obligación de ampliarla, conforme al artículo 66 LRAU, en caso de percibir retribución de los propietarios con carácter previo al cumplimiento de obligaciones en beneficio de ellos, debiendo, en tal caso, garantizar el íntegro valor de lo percibido a cuenta de obligaciones de cumplimiento futuro.

12. Prórrogas.



No se considerará incursión en mora al Urbanizador cuando el retraso en la terminación de las obras derive de interrupción causada por fuerza mayor u orden de la autoridad. Por previsión expresa del Programa la Administración, a solicitud del Urbanizador y por causa justificada, podrá otorgar o aceptar prórrogas en el plazo previsto para la ejecución de las obras o para la presentación de proyectos y realización de gestiones, siempre que eso permita una más adecuada conclusión de la Actuación programada.

13. Transmisión a terceros del título de agente urbanizador.

La condición de agente urbanizador corresponderá a PROFU S.A.. La adjudicación municipal en su favor del Programa del que trae causa este Convenio es a título personal. La transmisión a terceros de la condición de agente urbanizador estará sujeta a previa autorización administrativa municipal que sólo podrá denegarse si el cesionario no asumiera y garantizara las mismas obligaciones contraídas y aseguradas por el cedente o, en general, por menoscabo del interés público o defraudación del principio de libre concurrencia en la adjudicación de programas o si no se formalizara la pertinente sustitución de compromisos y garantías objetivas entre cedente y cesionaria a fin de que ésta se subrogue en el lugar y puesto de aquella ante la Administración. En cualquier caso la cesión de la adjudicación habrá de formalizarse en escritura pública de la que se trasladará copia al Ayuntamiento.

14. Penalidades.



No se establecen especiales penalidades para supuestos de incumplimientos por parte del urbanizador. No obstante, la Administración actuante podrá declarar la caducidad de la adjudicación, previa audiencia, en los supuestos de incumplimiento grave, de acuerdo con el artículo 29.10 de la LRAU, y estándose en lo demás a las previsiones contenidas en la vigente legislación general de contratación administrativa.

15. Referencia aclaratoria.

Se hace constar que las obras y trabajos previstos en este Convenio se entienden referidas a los documentos técnicos que forman parte del Programa de Actuación Integrada “POLÍGONO A DEL PLAN PARCIAL SECTOR 1.4 ALBUFERETA” aprobado por el Ayuntamiento de Alicante y que las previsiones de este Convenio se complementan con el resto de la proposición jurídico-económica aprobada por el Ayuntamiento junto a él. En particular en lo referente a la regulación de las relaciones entre los propietarios y el agente urbanizador.

Y en prueba de su entera conformidad con las anteriores estipulaciones, ambos comparecientes suscriben este documento, en la fecha y lugar al principio indicados, ante mí, el Secretario, que doy fe de su contenido.



Y para que así conste y en prueba de conformidad, lo firman,

EL ALCALDE-PRESIDENTE

EL SECRETARIO GENERAL

Fdo.

Fdo.

EL URBANIZADOR