

13/03/2006 ENTRADA EJEMPLAR OIU

Documentación presentada el 27-12-2002

Registro de entrada nº 69142



000001

2001-283-05

CONSELL DE LA GENERALIDAD VALENCIANA
CONSELLERIA DE TERRITORIO Y VIVIENDA
DILIGENCIA para hacer constar que este
documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

el día

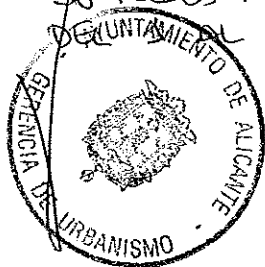
5 SEP 2003

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo

**PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA QUE
PRESENTA NUEVO SECTOR P.P. 1.2. BENALÚA
SUR SL. PARA LA ALTERNATIVA TÉCNICA DE
PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA
UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 1 DEL PLAN
PARCIAL DEL NUEVO SECTOR BENALÚA SUR
DE ALICANTE FORMULADA POR LA MERCANTIL
REFERIDA.**

**Documentación refundida a
diciembre de 2002**

ESTE TOMO CONTIENE
36 FOLIOS NUMERADOS
DE 1 A 36.



Aprobado provisionalmente
por el Pleno del Excmo. Ayun-
tamiento en sesión de 17 ENE 2003

EL SECRETARIO GENERAL,

Fdo.: Carlos Antega Castaño



PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA QUE PRESENTA NUEVO SECTOR P.P. 1.2. BENALÚA SUR SL. PARA LA ALTERNATIVA TÉCNICA DE PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN N 1 DEL PLAN PARCIAL DEL NUEVO SECTOR BENALÚA SUR DE ALICANTE FORMULADA POR LA MERCANTIL REFERIDA.

Documentación refundida a diciembre de 2002

I.- CONSIDERACIONES GENERALES.

1) Presentación de la Alternativa Técnica de Programa de Actuación Integrada.

Esta Proposición Jurídico Económica se presenta, al amparo de lo dispuesto en los apartados 1 y 4 del art. 46 de la Ley Valenciana 6/1994 de 15 de noviembre Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU) a la Alternativa Técnica de Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución Nº 1 del Plan Parcial del Nuevo Sector Benalúa Sur, de Alicante, formulada por la mercantil. "NUEVO SECTOR P.P. 1.2. BENALÚA SUR S.L" con fecha 29 de septiembre de 1.998 junto con el Plan Parcial del Sector, el Expediente de Homologación, y el Proyecto de Urbanización refrendado por la Agrupación de Interés Urbanístico Nuevo Sector Benalúa Sur.

Con la Proposición Jurídico-Económica, queda pues, cumplimentado el Programa de conformidad con lo establecido en el art. 32 de la LRAU.

2) Contenido del Programa y de la Proposición Jurídico-Económica.

Con arreglo a lo establecido en el art. 32 de la LRAU el Programa de Actuación Integrada contendrá los siguientes documentos:

A.- Cédula de urbanización que no se acompañó con el Programa de Actuación Integrada, al existir Expediente de Homologación del Sector.

B.- Anteproyecto de urbanización que en el presente caso es el Proyecto de Urbanización.





C.- Propuesta de Convenio Urbanístico entre el adjudicatario y Administración actuante, haciendo constar los compromisos y plazos asumidos, garantías para asegurarlos y las penalizaciones por incumplimiento.

D.- Proposición Económico-Financiera comprensiva de los siguientes aspectos:

- Desarrollo de las previsiones del art. 29.9 de la Ley.
- Estimación aproximada de los costes de la obra urbanizadora.
- Retribución del urbanizador.

3) Otras consideraciones.

La Alternativa que hemos presentado y a la que se refiere esta Proposición Jurídico Económica, se atiene estrictamente a los criterios municipales, tal como se hizo constar en la documentación que acompañaba la referida Alternativa y, en su actual redacción, recoge además las modificaciones introducidas por el acuerdo de aprobación y adjudicación, así como en los informes técnicos emitidos por los Departamentos Técnicos de Gestión Urbanística y Obras y Proyectos.

II.- DOCUMENTACIÓN DE ESTA PROPOSICIÓN.

La Proposición Jurídico-Económica , como acabamos de señalar, se compone de una Propuesta de Convenio Urbanístico y una Proposición Económico-Financiera.

Los aspectos jurídicos son los del apartado C del art. 32 de la LRAU y los económicos, los del apartado D, dándose a los primeros proforma de Convenio.





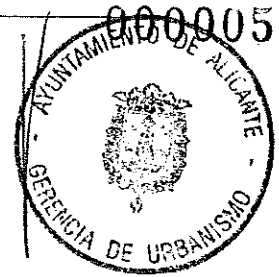
III.- PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO.

Se redacta de acuerdo con lo ordenado en el art. 32-C de la LRAU, según el cual en el convenio "*se harán constar los compromisos y plazos que asumen la Administración y el Urbanizador, las garantías que éste presta para asegurarlas y las penalizaciones a que se somete por incumplimiento*".

Las relaciones con los propietarios se diferencian a la parte económica de la Proposición, correspondiendo a la parte jurídica el Convenio a suscribir entre el adjudicatario de la ejecución del Programa y la Administración, el Ayuntamiento de Alicante en nuestro caso.

Como es natural, en su actual redacción, si bien mantiene la misma estructura original, se ajusta además a las concretas exigencias del acuerdo de aprobación del Programa que le afectan.





PROPUESTA DE CONVENIO

En Alicante, **REUNIDOS**, ...

EXPONENDOS

I

La mercantil **NUEVO SECTOR P.P. 1.2. BENALÚA SUR SL.** presentó en el Ayuntamiento una Alternativa Técnica de Programa de Actuación Integrada de la **Unidad de Ejecución Nº 1 del Plan Parcial del Nuevo Sector Benalúa Sur**, junto con dicho Plan Parcial, Expediente de Homologación y Proyecto de Urbanización, refrendados por la Agrupación de Interés Urbanístico Nuevo Sector Benalúa Sur de acuerdo con lo autorizado en el art. 46-4 de la Ley Valenciana 6/94 de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU).

Dentro del plazo prescrito en el precitado artículo, **NUEVO SECTOR P.P. 1.2.BENALÚA SUR SL** presentó la Proposición Jurídico-Económica del Programa, incluyendo la proforma del Convenio a suscribir con el Ayuntamiento de Alicante.

II

Con fecha ... se procedió a la apertura de las plicas presentadas a concurso, y posteriormente el Ayuntamiento de Alicante, con arreglo a lo dispuesto en el art. 47 de la LRAU en sesión de ...otorgó la adjudicación de la ejecución del Programa formulado por "**NUEVO SECTOR P.P. 1.2. BENALÚA SUR S.L.**" a dicha mercantil, confiriéndole de este modo la condición de Urbanizador para su desarrollo.

Expuesto lo anterior, y de conformidad con lo establecido en art. 32 de la LRAU se formula el Convenio para la ejecución del Programa de Actuación Integrada antes reseñado, entre el Ayuntamiento de Alicante y **NUEVO SECTOR P.P. 1.2.BENALÚA SUR SL** de acuerdo con las siguientes:

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- SOBRE LA NATURALEZA DEL CONVENIO Y LA DESIGNACIÓN DEL URBANIZADOR.

Se firma el presente Convenio, de acuerdo con lo prevenido en los arts. 32 y 46 de la L.R.A.U., por tratarse de un supuesto de gestión indirecta del proceso urbanizador.

Este Convenio tiene naturaleza contractual, enmarcándose en la categoría de los convenios urbanísticos a los que se refiere la legislación de este orden.

La condición de URBANIZADOR recae en **NUEVO SECTOR P.P. 1.2.BENALÚA SUR SL** que asume así el desarrollo del Programa de Actuación de la Unidad de Ejecución Nº 1 del Plan Parcial del Nuevo Sector Benalúa Sur, con las concreciones y modificaciones establecidas





por el Ayuntamiento de Alicante en el acuerdo plenario de adjudicación y los informes municipales de que trae razón el mismo.

SEGUNDA.-SOBRE LOS COMPROMISOS Y PLAZOS ASUMIDOS POR EL URBANIZADOR.

El Urbanizador asume, además de los que se derivan de la propia Ley, específicamente los siguientes compromisos y obligaciones:

Compromisos.

1.- La urbanización íntegra de la Unidad de acuerdo con el Proyecto de Urbanización presentado por el mismo en la documentación acompañada al Programa de Actuación.

2.- La redacción del Proyecto de Reparcelación y su presentación a trámite ante el Ayuntamiento de Alicante, en forma tal que asegure la justa distribución de las parcelas resultantes entre los propietarios, el Ayuntamiento de Alicante en la parte que legalmente le corresponde y el Urbanizador.

3.- La cesión al Ayuntamiento de los terrenos de cesión obligatoria y de los que le correspondan por el exceso de 90 % del aprovechamiento tipo en parcelas resultantes que se recogerán en el Proyecto de Reparcelación, sin perjuicio de las determinaciones asumidas por el Ayuntamiento de Alicante en orden a la financiación de las obras poligonales, suprapoligonales y externas que le incumben.

4.- La presentación en el Ayuntamiento de Alicante de la información requerida para el ejercicio de los derechos de los propietarios, como contrato o contratos de ejecución de obras, justificación de los gastos y cuenta de liquidación definitiva para su aprobación, una vez finalizadas las obras de urbanización.

5.- La conservación de las obras de urbanización hasta que las mismas sean recibidas definitivamente por el Ayuntamiento de Alicante.

6.- Cualquier otro compromiso u obligación que se derive del cumplimiento de la LRAU y, en particular, de sus arts. 66 y 67.

Plazos.

Siempre y cuando el Ayuntamiento de Alicante no introduzca condiciones en la adjudicación del concurso o en el desarrollo de los trabajos que supongan técnicamente una ampliación de los plazos comprometidos, los plazos a los que se compromete el Urbanizador son como sigue :

1.- Entrega del Proyecto de Urbanización.

Como ya se ha dicho, dicho proyecto completo ya ha sido presentado formando parte del Programa.

2.- Entrega del Proyecto de Reparcelación.

Dentro de los tres meses siguientes, a la firma del Convenio.





3.- Inicio de las Obras de Urbanización.

Dentro del mes siguiente a la disponibilidad de la totalidad de los terrenos necesarios para la ejecución de la obra de urbanización, otorgada por los instrumentos de gestión requeridos, más en su caso, las correspondientes actas de ocupación y pago o consignación de fincas sitas en la Unidad de Ejecución.

4.- Terminación de las Obras de Urbanización.

Dentro de los 36 meses siguientes al inicio de las mismas.

TERCERA.- GARANTÍAS QUE ASUME EL URBANIZADOR PARA ASEGURAR EL CUMPLIMIENTO DE SUS COMPROMISOS Y PLAZOS.

El urbanizador constituirá una fianza a favor del Ayuntamiento de Alicante por un importe equivalente al 7 % del coste previsto en el Proyecto de Urbanización.

Constituirá asimismo las garantías a favor de los propietarios en algunas de las formas establecidas en el art. 66-3 de la LRAU.

Con objeto de asegurar la debida ejecución de las obras por parte del contratista contratistas, se establecerán plazos, garantías y sanciones por incumplimiento, así como la facultad por parte del Ayuntamiento de vigilar la correcta ejecución de las obras.

CUARTA.- SOBRE LOS DERECHOS DEL URBANIZADOR.

El Urbanizador tendrá todos los derechos determinados en la L.R.A.U y muy especialmente, en su arts. 29, 47 y 66 a 72.

El Urbanizador podrá ceder la adjudicación del Programa con la previa autorización del Ayuntamiento de Alicante y cumplimentando todas las condiciones y requisitos exigidos en el art. 29-11 de la LRAU.

QUINTA.- SOBRE LAS OBLIGACIONES Y COMPROMISOS DEL AYUNTAMIENTO DE ALICANTE.

El Ayuntamiento de Alicante se compromete a tramitar y aprobar, de acuerdo con los principios de máxima agilidad y eficacia, los instrumentos urbanísticos de desarrollo del Programa de Actuación Integrada, básicamente los Proyectos de Urbanización y Reparcelación.

Ejercerá su potestad pública cuando resulte necesario para desarrollar la actuación.

También asumirá todas aquéllas obligaciones que sean correlativas de los derechos del urbanizador establecidos en la L.R.A.U.

SEXTA.- CONTRATACION DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

La contratación de las obras de urbanización se efectuará por el Urbanizador, previa consulta y petición de ofertas, a empresa de reconocida solvencia y garantía.





En todo caso, el Contratista seleccionado se obligará contractualmente a facilitar la inspección y control de las obras, durante todo el periodo de su ejecución, por parte de los Funcionarios Municipales competentes.

SEPTIMA.- SOBRE LA RESPONSABILIDAD DEL URBANIZADOR Y LAS PENALIZACIONES POR INCUMPLIMIENTO.

El Urbanizador responderá del cumplimiento de sus obligaciones en los términos prevenidos en los arts. 29.7 y 66.4 de la L.R.A.U., y, en consecuencia, de la terminación completa de la urbanización de la Unidad de Ejecución objeto del Programa.

El incumplimiento de esta obligación o del plazo en que debe ejecutarse el Programa comportará, previo expediente, la caducidad de la adjudicación para el desarrollo del Programa y la pérdida de la fianza constituida, sin perjuicio de lo establecido sobre la prórroga justificada en el art. 29.10 de la L.R.A.U.

En cuanto al procedimiento y efectos de la resolución de la adjudicación se estará a lo dispuesto en el art. 29-13 de la L.R.A.U.

Igualmente, será de aplicación para los casos de incumplimiento de plazos, la imposición de penalidades en los términos previstos por el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (R.D. legislativo 2/2000, de 16 de Junio, art. 95 y concordantes)

OCTAVA.- EN LO NO PREVISTO EN ESTE CONVENIO

En lo no previsto en éste Convenio se aplicará la legislación urbanística, la legislación de Contratos Administrativos y la de Régimen Local, y supletoriamente el Derecho Administrativo y el Código Civil.

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 su contenido material sin desviaciones respecto de los objetivos establecidos.





IV.- RELACIONES ENTRE EL URBANIZADOR Y LOS PROPIETARIOS.

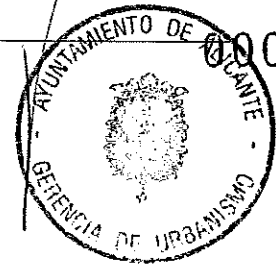
Dichas relaciones constituyen uno de los aspectos principales de un Programa de Actuación Urbanística. Son varios los preceptos de la LRAU que se refieren a esta materia, tanto para garantizar los derechos de los propietarios cuanto los del Urbanizador, muy señaladamente su retribución.

El marco de estas relaciones se debe ajustar a lo prevenido en la precitada LRAU y muy principalmente en sus arts 29-9, 32-D y 66 y ss., preceptos estos últimos referidos a la ejecución de los Programas para el desarrollo de las Actuaciones Integradas, donde se incluyen las facultades y prerrogativas del Urbanizador - art. 66 -, la viabilidad legal de los Proyectos de Reparcelación Forzosa - regulados en sus arts. 68 a 70-, la retribución del Urbanizador - art. 71 - y la recaudación, en su caso, de las cuotas de urbanización - art. 72 -.

El marco jurídico, por lo tanto, de las Relaciones Urbanizador-Propietarios será el determinado en los artículos de la LRAU que acaban de citarse.

El art. 29-9 de la LRAU habla de las Bases que regirán esas relaciones, por lo que de acuerdo con el mismo y teniendo en cuenta además los preceptos antes invocados, especialmente el art. 71 (retribución del urbanizador) se establecen las siguientes





BASES REGULADORAS DE LAS RELACIONES URBANIZADOR-PROPIETARIOS

A) Sobre la obligación de urbanizar la Unidad de Ejecución.

El Urbanizador soportará íntegramente los costos y cargas de la urbanización derivados de la ejecución del Programa, en los términos previstos en el Convenio suscrito con el Ayuntamiento de Alicante, a estos efectos.

B) Sobre la retribución del Urbanizador.

La compensación del Urbanizador se obtendrá mediante la retribución en parcelas edificables o en metálico, esto es, satisfaciendo los propietarios la parte proporcional de los costos de urbanización que les corresponda.

1) Alternativa de retribución en solares.

Esta modalidad de retribución preferencial según la LRAU consiste en que los propietarios aportan suelo al Urbanizador como contraprestación a la urbanización sufragada íntegramente por él mismo, de modo que las parcelas adjudicadas a los propietarios estarán liberadas de cualquier pago de cuotas de urbanización.

Esta forma retributiva exige determinar el porcentaje que el Urbanizador habrá de recibir de los solares resultantes, lo que se desarrolla en un epígrafe específico.

Las correspondientes adjudicaciones al Urbanizador y a los propietarios se efectuarán en el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución.

Los criterios que presidirán la confección de dicho Proyecto son los establecidos en el art. 70 de la LRAU, básicamente, pues:

- 1.- El aprovechamiento objetivo de las fincas adjudicadas a los propietarios será proporcional a las superficies de aquéllas.





2.- Las fincas adjudicadas a los propietarios se formarán, si es posible con terrenos integrantes de su antigua propiedad, o en otro caso, en el lugar más próximo posible.

3.- No podrán adjudicarse como fincas independientes parcelas inferiores a la parcela mínima; ni en proindiviso, contra la voluntad de los interesados a propietarios cuyo derecho no alcance la mitad de la parcela mínima, salvo que el condominio ya estuviera establecido en la finca inicial.

4.- Cuando la cuantía exacta del derecho de un propietario no alcance o exceda lo necesario para adjudicarle lotes independientes completos, los restos se podrán satisfacer mediante compensaciones económicas complementarias o sustitutivas.

5.- Los propietarios tendrán derecho a que se les indemnice el valor de las plantaciones, instalaciones y construcciones de sus fincas originarias que sean incompatibles con la actuación.

6.- El Proyecto de Reparcelación contendrá una cuenta de liquidación respecto a cada propietario. Si éste resultara acreedor neto, el Urbanizador le indemnizará antes de ocupar su finca originaria.

2) Alternativa de retribución en metálico.

Aquellos propietarios que prefieran recibir la totalidad de sus derechos deberán contribuir a las cargas urbanísticas en proporción a aquellos.

Esta opción deberá ejercitarse por los propietarios de conformidad con lo prevenido en el art. 71.3 de la LRAU.

Se entenderán comprendidos en las cargas de urbanización todos los conceptos del art. 67 de la LRAU, a saber:

1.- El coste de las obras, proyectos e indemnizaciones que integren el costo total de la obra urbanizadora.

2.- Los gastos de Proyectos y entre ellos los de Urbanización y Reparcelación.





3.- Las obras de rehabilitación que, en su caso, sean necesarias.

4.- Gastos de Notaría, Registros y Tasas.

En ningún caso se incluirán los gastos que se deriven de la resolución o rescisión de cualesquiera derechos, contratos u obligaciones que graven las fincas o disminuyan su valor en venta, las cuales serán soportados por sus correspondientes propietarios.

Las cuotas de urbanización se calcularán sobre los costos totales de urbanización, no incluyéndose en ningún caso, el concepto de gastos financieros relacionados por el Urbanizador en la estimación de los costos.

Para la percepción de las cuotas de urbanización se tendrá en cuenta lo prevenido en los arts. 71-3 y 72 de la LRAU, lo que comporta, entre otras cosas:

- o La aprobación e imposición de las cuotas por el Ayuntamiento de Alicante, 2) la reclamación del pago anticipado de las inversiones previstas para los seis meses siguientes; 3) la exigencia del desembolso inmediato de las compensaciones reguladas en el art. 70-E; 4) la afección de las parcelas resultantes del proyecto de reparcelación, como carga real, a hacer constar en el Registro de la Propiedad; 5) la ejecución forzosa a través del Ayuntamiento, en beneficio del Urbanizador, de las cuotas impagadas.

Los propietarios que opten por esta modalidad, de conformidad con lo dispuesto en el art. 71.3, deberán formalizarla en documento público, notificándolo al Ayuntamiento y al Urbanizador y acompañando garantía real o financiera bastante que asegure el desembolso de la retribución.





000013

C) Otros derechos y obligaciones del Urbanizador y de los Propietarios.

1.- Los propietarios que expresamente declinen cooperar podrán, al amparo del art. 29-9-C de la LRAU, renunciar a ello y solicitar, antes del acuerdo aprobatorio del Programa, la expropiación y pago conforme dispone dicho artículo.

2.- El Urbanizador podrá solicitar la ocupación directa de los terrenos sujetos a reparcelación y necesarios para desarrollar las infraestructuras y dotaciones, de conformidad con el art. 66-2-D de la LRAU.

3.- El Urbanizador vendrá sujeto a asegurar ante el Ayuntamiento de Alicante su obligación de convertir en solares las parcelas de los propietarios que deben retribuirle el los términos establecidos en el art 66-3 de la LRAU, esto es, mediante garantía hipotecaria sobre las parcelas adjudicadas o aval bancario.

4.- Los propietarios tendrán el derecho de información regulado en el art. 64-7 de la LRAU respecto de los costos de urbanización que hayan de asumir, a cuyo fin el Urbanizador vendrá obligado a su acreditación en todo momento cumplimentando, sobre este particular, las intimaciones que le efectúe el Ayuntamiento.

5.- El Urbanizador, en su caso, podrá hacer uso del derecho a la expropiación reconocido en el art 69-3 de la LRAU.

6.- El Urbanizador podrá variar, justificadamente, el importe final de los costes y cargas de urbanización con el alcance y los efectos previstos en los arts 67 y 71 de la LRAU.

D) Disposición Final.

En lo no previsto específicamente en estas Bases se aplicarán la L.R.A.U. y demás disposiciones legales complementarias.





V.- ESTIMACIÓN APROXIMADA DE LOS COSTOS DE LA OBRA URBANIZADORA.

El art. 67 de la LRAU establece las cargas de urbanización que todos los propietarios deben retribuir en común al Urbanizador.

Por su parte, el art. 32-D, 2º de la citada LRAU exige incorporar a la Proposición Jurídico-Económica del Programa la estimación, siquiera preliminar y aproximada, de los costos de la obra urbanizadora.

Para estimar los costos de la obra urbanizadora (con todos los conceptos del art. 67 de la LRAU), hemos partido de las obras e instalaciones comprendidas en el Proyecto de Urbanización incorporado a la Alternativa Técnica de Programa a la que hemos presentado plica, una vez modificado conforme a las exigencias derivadas del acuerdo de aprobación del Programa, tal como se especifican pormenorizadamente en el Proyecto de Urbanización reformado.

No obstante, conviene recordar que esta estimación se refiere a previsiones, y que solo cuando las obras se realicen, se sabrá su costo exacto, sin merma, obviamente, de los derechos de los propietarios, muy en especial, el de información que les permitirá conocer en cada momento el desarrollo económico de la actuación.

En base a todo lo expuesto, el Urbanizador se compromete a asumir la referida Alternativa Técnica con la estimación económica hasta aquí expuesta.

Las cantidades referenciadas no incluyen el IVA correspondiente, que habrá naturalmente de ser tenido en cuenta para el señalamiento, en su caso, de las cuotas de urbanización, al tipo que esté vigente entonces.

A).-PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIAL

Según el Proyecto de Urbanización, el Presupuesto de Ejecución de las Obras de Urbanización para la ejecución de las mismas correspondientes a la totalidad del ámbito de la Actuación Integrada y a las obras exteriores y sistemas generales que tendrá que ejecutar la Urbanizadora con cargo a este programa





es de 731.298.007 ptas de presupuesto de ejecución por contrata (PEC sin IVA), que se desglosa del siguiente modo:

1	Demolición y movimiento de tierras	40.576.391
2	Saneamiento	
	2.1 Red de saneamiento	33.871.172
	2.2 Estación de bombeo e impulsión	11.297.556
3	Pluviales	5.331.206
4	Agua potable	33.716.811
5	Pavimentación de viales	91.787.514
6	Alumbrado	21.053.934
7	Jardinería de viales	19.114.061
8	Zonas verdes	98.285.595
9	Telefonía	13.860.831
10	Instalación eléctrica	44.190.446
11	Gas	5.324.498
12	Señalización	1.126.864
13	Muro perimetral al colegio	34.677.797
14	Otras obras	
	14.1 Avda. de Elche	55.104.490
	14.2 Desvío colector general	62.753.983
	14.3 Viaro exterior Catedrático Soler	21.507.652
15	Seguridad y salud	3.955.339
16	Foso de las torres de benalúa sur	17.000.000
	PEM	614.536.140
	13% Gastos Generales	79.889.698
	6% Beneficio industrial	36.872.168
	Presupues de ejecución por contrata	731.298.007

No obstante lo anterior, y teniendo en cuenta que dicho presupuesto alcanza diversos conceptos¹ (obras poligonales, suprapoligonales y externas), así como lo dispuesto en los informes municipales acerca de la financiación de dichas obras por parte del Ayuntamiento de Alicante, nos vemos en la precisión de hacer las siguientes consideraciones en torno a la determinación de las cargas repercutibles a la propiedad del Sector.

¹ Los importes por estos conceptos, en PEC, son:

- Obras poligonales: 552.008.226.-ptas.
- Obras suprapoligonales: 88.121.331.-ptas.
- Obras externas: 91.168.449.-ptas.





1.- Consideración primera.- Determinaciones contempladas en el acuerdo e informes municipales.

A este respecto, el acuerdo de Pleno anteriormente citado acuerda, en el apartado 4 de su parte dispositiva, lo siguiente:

“Aprobar el Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución nº 1 del referido Plan Parcial, compuesto por un Proyecto de Urbanización, con las siguientes rectificaciones y condiciones:

a)

b) *En la proposición económico-financiera y en la propuesta de convenio con el Ayuntamiento:*

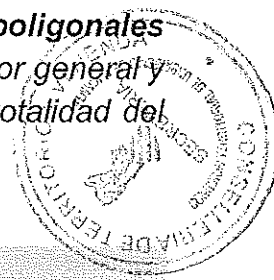
.....

Todas las obras que se proyectan, así como las señaladas en el informe del Departamento Técnico de Obras y Proyectos, son necesarias para la correcta conexión de las infraestructuras del Sector. Por ello, se ejecutarán a costa del Urbanizador, sin perjuicio de su repercusión a los propietarios, de conformidad con lo previsto en el artículo 30.1 de la LRAU.

La atribución de las cargas de urbanización deberá distinguir entre costes poligonales y suprapolygonales, que se imputarán a las unidades afectadas del modo en que se señala en el informe del Departamento Técnico de Gestión Urbanística.”

Así, el informe del Departamento Técnico de Gestión Urbanística, que el acuerdo de Pleno hace suyo por remisión y extensión, establece como **condiciones a recoger en la proposición jurídica del Programa**, entre otras, las siguientes:

*“A. La atribución de las cargas de urbanización deberá distinguir los **costes poligonales**, correspondientes a cada una de las Unidades de Ejecución ... que se imputarán a las unidades afectadas; y los **costes suprapolygonales propios del sector** (honorarios del planeamiento, desvío del colector general y estación de bombeo de aguas residuales) que se imputarán a la totalidad del*





sector, repartiéndose proporcionalmente a los dos máximos aprovechamientos eventuales de las Unidades del sector y en su caso al nuevo sector PRI Benalúa Sur).

Además se deberán fijar los **costos de urbanización externos** al sector cuya ejecución simultánea con las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución nº 1 es obligada aunque operen en áreas expresamente excluidas del mismo por la delimitación contenida en el Plan General (modificación de las rasantes de la avenida de Elche y obras complementarias de reurbanización en las aceras de las calles perimetrales). **La imputación de estas cargas se efectuará, en principio, al Ayuntamiento.**

B. Los costes externos se compensarán con terrenos adjudicables al Ayuntamiento por razón del excedente de aprovechamiento que le corresponda en la Unidad 1. Igualmente se efectuará con los costes suprapoligonales atribuidos a la unidad de ejecución 2, si bien constituirá su importe una partida acreedora a favor del Ayuntamiento cuando se programe el resto del sector."

2.- Consideración segunda.- Determinación de las cargas de urbanización. Conceptos identificables.

Sobre la base del referido informe, las cargas de urbanización deben distinguir:

- ✓ *Cargas poligonales:* son las obras de urbanización intrasectoriales y los honorarios de Programa, Proyecto de Urbanización y Reparcelación.
- ✓ *Cargas suprapoligonales:* honorarios de planeamiento, desvío del colector general y estación de bombeo de aguas residuales.
- ✓ *Cargas externas:* elevación rasantes de la Avenida de Elche y reurbanización de aceras en la Avenida de Catedrático Soler.

Dichos conceptos a su vez, y a pesar de ser todos ejecutados en unidad de acto al desarrollar la Unidad nº 1, se distinguen por su financiación, ya que varían en función de determinadas circunstancias:

a) *Cargas poligonales:* a financiar exclusivamente por los propietarios de la Unidad nº 1.





b) *Cargas suprapoligonales*: a financiar entre los propietarios de ambas Unidades del Sector Benalúa Sur, e incluso las de la U.E. Unica del Sector PRI, en función del aprovechamiento potencial de cada una de ellas (esto último ha de contrastarse con las cargas asumidas en el PRI por Benalúa Sur, S.L.)

Una propuesta de reparto en función del techo de cada unidad podría ser:

o Unidad 1 PP: techo total:	83.127 m ² t	58%
o Unidad 2 PP: techo total :	19.606 m ² t	14%
o Unidad PRI: techo total:	40.905 m ² t	28%
o Total	143.638 m²t	100%

Sin contar el PRI sería:

o Unidad 1 PP: techo total:	83.127 m ² t	81%
o Unidad 2 PP: techo total :	19.606 m ² t	19%
o Total	102.733 m²t	100%

Respecto de estos costes, el acuerdo municipal hace una especial mención a que la parte imputable a la UE 2 del PP se asumirá por el Ayuntamiento a costa de su compensación por el aprovechamiento que le sea atribuible, sin perjuicio de constituir una partida acreedora para cuando se programe dicha Unidad.

c) *Cargas externas*: elevación rasantes de la Avenida de Elche y reurbanización de aceras en tal Avenida.

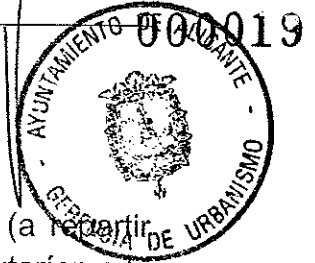
Estas cargas serán igualmente ejecutadas en unidad de acto imputándose su financiación al Ayuntamiento, que lo hará con cargo al aprovechamiento que le corresponda en el Sector.

3.- Consideración tercera. Liquidación y cuadro resumen.

1.- La forma de repartir y financiar los costes suprapoligonales y los externos sería pues, la siguiente (las cifras de obra son en PEC):

- ✓ Suprapoligonales:





- Saneamiento (Estación de bombeo): 13.444.092 ptas (a repartir entre UE 1 y UE 2 PP y PRI). De esta cantidad, se imputarían a la UE 1 un total de 7.797.573.-ptas.
- Saneamiento (desvío colector general): 74.677.240.-ptas (a repartir en unidades 1 y 2 del PP I/2). Se imputan a la UE 1 un total de 60.488.564.-ptas.
- Plan Parcial: 6.000.000.-pta (a repartir entre UE 1 y UE 2 PP), de los que corresponden a la UE 1 un total de 4.860.000.-ptas.

La parte correspondiente a la UE 2 la financia Ayto hasta su programación. Importa una cantidad de 16.070.848.-ptas.

- ✓ Externos: 91.168.449 ptas (a pagar por Ayuntamiento en suelo, haciendo la obra el Urbanizador).

En la siguiente página se adjunta cuadro explicativo del modo de reparto de las anteriores cantidades.





PRESUPUESTO DE LICITACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DEL P.P.

(Incluida la partida de las chimeneas)

Presupuesto Ejecución Material	614.536.140
13% Gastos Generales	79.889.698
6% Beneficio Industrial	36.872.168
Presupuesto de ejecución por contrata	731.298.006
IVA 16%	117.007.681
PRESUPUESTO GLOBAL DE LICITACIÓN	848.305.687

DETERMINACIÓN DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN . Conceptos identificables

CARGAS POLIGONALES	PEM	19% G.G+B.I.	PEC	16%IVA
Obras de urbanización intersectoriales	463.872.459	88.135.767	552.008.226	88.321.316
Honorarios del programa, proyecto de urbanización y proyecto de reparcelación				

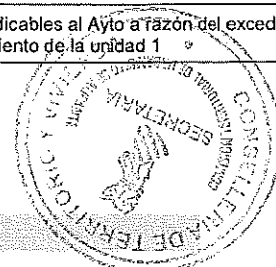
CARGAS SUPRAPOLIGONALES	PEM	19% G.G+B.I.	PEC	16%IVA
Honorarios de planeamiento				
Desvío del colector general	62.753.983	11.923.257	74.677.240	11.948.358
Estación de bombeo	11.297.556	2.146.536	13.444.092	2.151.055
			88.121.331	total C.Suprap.

CARGAS EXTERNAS	PEM	19% G.G+B.I.	PEC	16%IVA
Cambio de rasante Avda. de Elche	55.104.490	10.469.853	65.574.343	10.491.895
Viarío Exterior Catedrático Soler	21.507.652	4.086.454	25.594.106	4.095.057
			91.168.449	total C. Externas
	614.536.140		731.298.007	

TOTAL OBRAS 848.305.688

	UE-1	UE-2	PRI	totales
Porcentajes según edificabilidad (3 sectores)	0,58	0,14	0,28	1
Porcentajes según edificabilidad (2 sectores P. P.)	0,81	0,19		1
CARGAS POLIGONALES	552.008.226			552.008.226
CARGAS SUPRAPOLIGONALES				0
Desvío colector general	60.488.564	14.188.676		74.677.240
Estación de bombeo	7.797.573	1.882.173	3.764.346	13.444.092
CARGAS EXTERNAS				91.168.449
TOTALES	620.294.364	16.070.848	3.764.346	731.298.007

	PEC	PEC	PEC	PEC
CARGAS IMPUTABLES AL AYUNTAMIENTO				
Cargas Suprapoligonales	16.070.848	lo asume el Ayto a costa de su compensación por el aprovechamiento que le sea atribuible, sin perjuicio de constituir una partida acreedora para cuando se programe la unidad		
Cargas externas	91.168.449	se compensará con terrenos adjudicables al Ayto a razón del excedente de aprovechamiento de la unidad 1		
	107.239.297			





2.- El presupuesto definitivo a repercutir entre los propietarios de la UE 1 sería el siguiente:

PRESUPUESTO DE CARGAS DE URBANIZACION DE LA UE 1	
CONCEPTOS	IMPORTE
OBRAS DE URBANIZACION	
POLIGONALES	552.008.226 pta
SUPRAPOLIGONAL	68.286.137 pta
SUBTOTAL	620.294.364 pta

B).-PRESUPUESTO GLOBAL DE LA OBRA URBANIZADORA.

Los Costes del programa resultarán pues de añadir al de las Obras de Urbanización repercutibles a la propiedad ya expuesto los de honorarios técnicos, indemnizaciones, Tasas y Licencias Municipales, Notarios y Registro, Gastos de gestión, Gastos financieros y el Beneficio del Urbanizador. Los costos suprapoligonales y externos asumidos por el Ayuntamiento de Alicante en función del acuerdo municipal, mediante pago en suelo, no serán objeto de recargo alguno en concepto de gasto de gestión, financieros ni beneficio del Urbanizador. Se acompaña cuadro explicativo en anejo de este documento.

b.1) Costes por Indemnizaciones:

Se han calculado las indemnizaciones dividiendo las edificaciones existentes y a derribar con motivo de la obra urbanizadora en los siguientes conceptos: naves en uso, naves en buen estado, naves ruinosas, viviendas en buen estado u ocupadas y viviendas ruinosas.

Medidas las superficies construidas de dichos conceptos y aplicando a las mismas unos costes de repercusión de mercado, se ha estimado una partida total por este concepto de 322.000.000.-ptas. En todo caso, el importe final será el que resulte de los acuerdos de indemnizaciones con los propietarios y de los que, en los casos de no acuerdo, finalmente determine el Jurado Provincial de Expropiación o la instancia final que corresponda.





Por último, es de advertir, para terminar este apartado, que no se ha procedido a incluir indemnizaciones por el traslado de la Estación de Servicio, ya que, como es obvio, la misma se mantiene, considerándose que el valor de su suelo más el de reposición es equivalente al terreno que se asigna en el Plan para ubicar la nueva Estación de servicio.

b.2) Honorarios Profesionales:

Los honorarios técnicos de redacción de los diversos proyectos del PAI han sido calculados utilizando como referencia el BAREMO de honorarios profesionales del Colegio de Arquitectos de la Comunidad Valenciana para trabajos de Urbanización (de 25.02.97), y las Normas de Honorarios de los Colegios de Abogados de la Comunidad Valenciana, importando la totalidad de los mismos la cantidad de 68.889.164 de ptas, de los que repercutibles a la UE 1 son 67.749.164.-ptas (1.140.000.-ptas corresponden a la parte que la UE 2 financia del Plan Parcial).

b.3) Tasas y Licencias, Notaría y Registro.

Se contempla en este capítulo una previsión cautelar para los conceptos reseñados de 6.000.000 de ptas.

b.4) Gastos de Gestión

Todos los conceptos expuestos en los anteriores apartados para el caso de ser sufragados directamente por los propietarios del suelo mediante la modalidad de pago en metálicos acarrear al Urbanizador unos gastos de gestión que en esta oferta se cuantifican de una forma reducida en un 6 % de la suma de los anteriores gastos.

b.5) Gastos Financieros

Se ha hecho una previsión de financiación de los gastos con línea de crédito y vencimiento trimestrales y liquidaciones de intereses también trimestrales, con amortizaciones anticipadas anuales del 30 % de lo dispuesto y a un interés referenciado al MIBOR + 0'25, con comisión de apertura del 0'25 %, resultando de todo ello un total de costes financieros estimados de un 7% de los anteriores gastos, excluidos los de gestión.





b.6) Beneficio del Urbanizador

En este caso, los proponentes han reducido al máximo el porcentaje de su beneficio estimándolo tan sólo en un 6% del total de gastos de la suma de los correspondientes a los conceptos A), b.1), b.2) y b.3).

El resumen de todo estos gastos arroja el total que se refleja en el siguiente cuadro:

PRESUPUESTO DE CARGAS DE URBANIZACION DE LA UE 1	
CONCEPTOS	IMPORTE
OBRAS DE URBANIZACION	
POLIGONALES	552.008.226 pta
SUPRAPOLIGONAL	68.286.137 pta
SUBTOTAL	620.294.364 pta
HONORARIOS PROFESIONALES	67.749.164 pta
TASAS Y SUPLIDOS	6.000.000 pta
INDEMNIZACIONES	322.000.000 pta
SUBTOTAL	1.016.043.528 pta
GASTOS GESTION (6%)	60.962.612 pta
GASTOS FINANCIEROS (7%)	71.123.047 pta
BENEFICIO DEL URBANIZADOR (6%)	60.962.612 pta
TOTAL GASTOS	1.209.091.798 pta





VI RETRIBUCIÓN DEL URBANIZADOR

La retribución del Urbanizador está en función del costo total de la obra urbanizadora, incluido su beneficio.

La LRAU, como es bien sabido, prevé dos modalidades de retribución, en terrenos y en metálico. En todo caso, hay que tener en cuenta que los costos incluidos en el Programa, son los establecidos en el art. 67 de la LRAU. Diferenciamos, pues, seguidamente, el régimen aplicable a cada una de esas modalidades.

1.- Retribución en solares resultantes de la actuación.-

Para calcular la retribución del Urbanizador en suelo, comenzaremos valorando los terrenos de conformidad con los criterios de la Legislación de V.P.O. y de sus precios máximos de venta.

Así pues, partimos del módulo ponderado por m² de superficie útil de vivienda, que según la Orden del Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente de 14.02.98 (B.O.E. 11.02.98) es para el área geográfica en la que se encuentra la ciudad de Alicante de 93.410 pts./m² útil.

Según la misma Orden y la de 15.02.96 (BOE 21.02.96), el precio de venta máximo para las viviendas de Protección Oficial del Régimen General es de:

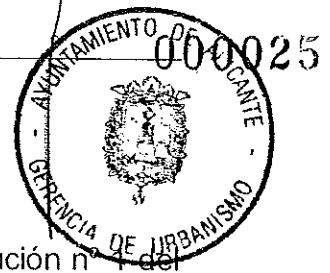
$$1,2 \times 93.410 \text{ Pts} = 112.092 \text{ pts/m}^2 \text{ útil.}$$

Como la Legislación de V.P.O. establece una repercusión máxima del suelo ya urbanizado sobre el precio de venta de la vivienda de un 15 %, resulta que la repercusión máxima del suelo ya urbanizado por cada m² útil de vivienda es de:

$$112.092 \times 0,15 = 16.813'8 \text{ pts/m}^2 \text{ útil de vivienda.}$$

Como ya sabemos por la práctica, la relación habitual entre m² útil de vivienda y m² construido es de 0'8.





Por otra parte, la edificabilidad máxima de la unidad de ejecución nº 1 del P.P. que nos ocupa es de 83.127 m² construidos.

Esta edificabilidad es el resultado de sumar los m² de uso residencial y los m² de uso terciario, haciendo la simplificación habitual para viviendas de protección oficial de que cada m² de otros usos, equivale a un m² de vivienda, simplificación que como sabemos por la práctica es favorable a los intereses de los propietarios del suelo, y por otro lado, es coincidente con los criterios de ponderación que en toda la propuesta se han considerado más ajustados a la realidad, es decir:

- o Coeficiente de ponderación de uso residencial: 1
- o Coeficiente de ponderación de uso terciario: 0,9

Con ello los m² totales útiles de la unidad ejecución nº 1 serán de:

$$83.127 \times 0,8 = 66.501,6 \text{ m}^2 \text{ útiles}$$

Que con la repercusión máxima de V.P.O. importan un total de valor para el suelo urbanizado del ámbito de la Unidad de Ejecución nº 1 de:

$$66.501 \times 16.813'8 = 1.118.144.602.-\text{pts}$$

No obstante, en parte porque los precios de mercado son superiores a los de VPO y en parte porque la proponente está dispuesta a mejorar la valoración, multiplicamos por el factor 2'5 la repercusión VPO antes calculada, lo que pondría el valor de los terrenos del ámbito de la unidad en:

Valoración corregida y mejorada por la proponente: 2.795.361.505 pts.

Esta cifra arroja una repercusión sobre m² UTC de 34.100.-ptas

Teniendo en cuenta los gastos de urbanización y el valor del suelo, la proporción de suelo urbanizado que correspondería al Urbanizador por su acción urbanizadora, es del 43,25% porcentaje que se hará efectivo en la oportuna acción reparcelatoria.





En efecto, este porcentaje resulta de la siguiente operación:

$$\frac{1.209.091.798 \text{ Pta} \times 100}{2.795.361.505 \text{ pts.}} = 43,25 \%$$

El importe de la obra urbanizadora asumido por el Urbanizador y que corresponde inicialmente al Ayuntamiento de Alicante, habiendo éste decidido financiar dicha obra en especie, asciende a 91.168.449.-ptas (costes externos) y 17.210.848.-ptas (costes suprapoligonales UE 2), que implica un total de 108.379.297.-ptas, será compensado al primero por aprovechamiento municipal proporcional al valor del suelo anteriormente establecido, resultando una cesión al Urbanizador de 3.178 m² UTC (108.379.297/34.100).

Como anejo a este documento, se adjunta cuadro explicativo a tal efecto.

2.- Retribución del Urbanizador en metálico.

Para el caso de aquellos propietarios que al amparo del art. 71.3 de la LRAU prefieran acogerse al pago en metálico, los costes a soportar por cada propietario en función de cada m² de suelo bruto de su propiedad será el resultado de dividir los costos totales de la acción urbanizadora por los m² totales de superficie bruta del ámbito del P.P. a urbanizar.

Así pues, el propietario que prefiera acogerse a esta modalidad de pago abonará al Urbanizador por cada m² de techo ponderado que se le adjudique, la cantidad de:

$$1.209.091.798 \text{ Pta} / 81.975 = 14.749,52 \text{ ptas}$$

La liquidación de las cuotas correspondientes se efectuará de conformidad con lo dispuesto en los artículos 71 y, subsidiariamente, 72 de la LRAU.

Los propietarios deberán hacer efectivo el importe de cada liquidación en el plazo máximo de 1 mes desde que les fuese presentado al cobro por el Urbanizador.





El impago de una cualquiera de las certificaciones mensuales habilitará al Urbanizador para exigir la ejecución de las garantías prestadas por el propietario, en base al art. 71.3 de la LRAU.





MODELO DE CONTRATO A SUSCRIBIR POR LOS PROPIETARIOS QUE CONTRIBUYAN AL PAGO DE LOS GASTOS DE URBANIZADOR.

En Alicante, REUNIDOS...

EXPONENDOS

PRIMERO.- Por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Alicante de fecha... se adjudicó a la mercantil **NUEVO SECTOR P.P. 1.2. BENALÚA SUR SL** la ejecución del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución la Unidad de Ejecución N 1 del Plan Parcial del Nuevo Sector Benalúa Sur de Alicante, asignándole la condición de urbanizador.

SEGUNDO.- La Proposición Jurídico-Económica incluida en el Programa de Actuación Integrada establece las Bases reguladoras de las Relaciones Urbanizador-Propietarios, previéndose en las mismas la posibilidad que la Ley Valenciana 6/94 de 15 de noviembre Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU) concede a los propietarios de la Unidad de Ejecución para percibir la totalidad de sus derechos de aprovechamiento urbanístico, o lo que es lo mismo satisfacer en metálico la retribución del Urbanizador, abonando sus cuotas-parte de las cargas del urbanizador.

TERCERO.- D...manifiesta su voluntad de participar en las cargas de urbanización regulándose sus relaciones con el urbanizador **NUEVO SECTOR P.P. 1.2. BENALÚA SUR SL**. por las siguientes,

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- D. ... participará en los gastos de urbanización de la Unidad de Ejecución N° 1 del Plan Parcial del Nuevo Sector Benalúa Sur de Alicante en proporción a los derechos que le corresponden en el aprovechamiento urbanístico conforme a la cuota asignada en el Proyecto de Reparcelación de la referida Unidad y que es la que a continuación se reseña:





SEGUNDA.- Son cargas de urbanización que los propietarios, y por tanto D... en su cuota parte, deberán retribuir en común al urbanizador las expresadas en el art. 67 de la LRAU, a saber:

A) El coste de las obras, proyectos e indemnizaciones expresados en los arts. 155.1 y 166.1.d) del Texto Refundido aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, respecto a las inversiones necesarias para cubrir los objetivos imprescindibles del Programa, regulados en el art. 30.1 de esta Ley, incluso el mobiliario urbano y las redes de gasificación y telefonía -si las prevé el Proyecto de Urbanización-.

No obstante, el Urbanizador y los propietarios tendrán derecho a reintegrarse de los costes que sufragan para extensiones de las 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) En su caso, las inversiones reguladas en el art. 30.2 cuando, por las características excepcionales de la Actuación, así se disponga en el Programa.

C) Las obras de rehabilitación de edificios o elementos constructivos impuestas por el Programa, sin perjuicio del derecho al reintegro, con cargo a los propietarios de aquéllos, de la parte del coste imputable al contenido del deber normal de conservación.

D) El beneficio empresarial del Urbanizador por la promoción de la Actuación y sus gastos de gestión por ella."

TERCERA.- Será de aplicación todo lo dispuesto en el art. 72.1 y .2 de la LRAU que dice así:

Cuando los propietarios retribuyan en metálico la labor urbanizadora se han de observar las reglas siguientes:

A) Las cuotas de urbanización y su imposición deberán ser aprobadas por la Administración actuante, el Ayuntamiento de Alicante,





sobre la base de una memoria y una cuenta detallada y justificada que se someterá a previa audiencia de los afectados o se tramitarán junto al proyecto de reparcelación.

B) Podrá reclamarse el pago anticipado de las inversiones previstas para los seis meses siguientes, al propietario de las parcelas directamente servidas o, incluso, al de las indirectamente afectadas por aquellas inversiones, en proporción parcial estimada según su importancia para estas últimas parcelas. Las liquidaciones que así se giren se entenderán practicadas con carácter provisional, a reserva de una liquidación definitiva a tramitar, de nuevo, con audiencia del interesado.

No obstante, el Urbanizador podrá exigir el desembolso de las compensaciones referidas en el art.70.E), con motivo de la aprobación de la reparcelación.

Las liquidaciones se girarán de conformidad con los presupuestos aprobados administrativamente según lo dispuesto en los arts. 67 y 71.

C) Una vez aprobado el proyecto de reparcelación, las parcelas sujetas al pago de cuotas de urbanización se afectarán a éste, como carga real a hacer constar en el Registro de la Propiedad, por el importe cautelar estipulado en su cuenta de liquidación provisional. El Urbanizador podrá solicitar, en cualquier momento posterior, que se practique nueva afección, en la cuantía que apruebe la Administración actuante, hasta cubrir el importe total adeudado por cuenta de cada parcela. Se exceptúa la aplicación de la regla anterior respecto a los débitos que el dueño de la parcela tenga afianzados o avalados.

D) El impago de las cuotas dará lugar a la ejecución forzosa de su liquidación, a través del Ayuntamiento de Alicante y en beneficio del Urbanizador, mediante apremio sobre la finca afectada. La demora en el pago devengará, en favor del Urbanizador, el interés legal del dinero. Incurrirá en mora la cuota impagada al mes de la notificación de la resolución que autorice su cobro inmediato.

E) El Urbanizador podrá convenir con los propietarios obligados un aplazamiento en el pago de las cuotas de urbanización, sin que pueda





postergarse al inicio de la edificación, salvo fianza o aval que garantice dicho pago.

El importe final de las cuotas devengadas por cuenta de cada parcela se determinará repartiendo entre todas las resultantes de la Actuación, en directa proporción a su aprovechamiento objetivo, las cargas totales del Programa o de la Unidad de Ejecución, aunque excepcionalmente podrá corregirse este criterio de reparto según reglas objetivas y generales, estipuladas en el Programa o al aprobarse el Proyecto de Urbanización, para compensar ventajas diferenciales que reporte para parcelas determinadas la proximidad en la implantación de servicios concretos."

CUARTO.- Con la suscripción de este documento, el Urbanizador NUEVO SECTOR P.P. 1.2. BENALÚA SUR SL. podrá ocupar los terrenos de D.... con el fin de incorporarlos al proceso urbanizador de la Unidad.

QUINTO.- D.....percibirá en el Proyecto de Reparcelación ya sea voluntaria ya forzosa, sus derechos de acuerdo con la cuota que se le reconoce en la estipulación primera viniendo obligado el urbanizador a convertir en solar las parcelas de los propietarios que deben retribuirle en los términos establecidos en el art. 66.3 de la LRAU.

SEXTO.- En lo no previsto específicamente en este contrato se aplicará lo dispuesto en la LRAU y las normas que en su caso la reglamenten y la legislación complementaria de aquella.

Y en prueba de conformidad firman el presente por duplicado en el lugar y fecha al principio indicados.





MODELO DE CONTRATO A SUSCRIBIR POR LOS PROPIETARIOS QUE RETRIBUYAN AL URBANIZADOR EN SUELO.

En Alicante, REUNIDOS...

EXPONENDOS

PRIMERO.- Por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Alicante de fecha... se adjudicó a NUEVO SECTOR P.P. 1.2. BENALÚA SUR SL. la ejecución del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución Nº 1 del Plan Parcial del Nuevo Sector Benalúa Sur de Alicante, asignándole la condición de Urbanizador.

SEGUNDO.- La Proposición Jurídico-Económica del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución referida, estableció un porcentaje de retribución del Urbanizador del 43,25%, siendo, pues, el 56,75% la participación en suelo, concretamente en solares resultantes reservada en favor de los propietarios de la Unidad.

TERCERO.- D....manifiesta su voluntad de retribuir al Urbanizador en terrenos de suerte que de sus derechos de aprovechamiento, se asignará un 43,25% al Urbanizador y el restante 56,75%, a la propiedad.

En base a estos presupuestos, los comparecientes proceden a firmar este documento de definición de los derechos y obligaciones en la actuación urbanística a desarrollar por NUEVO SECTOR P.P. 1.2. BENALÚA SUR SL., en su condición de Urbanizador de la Unidad de Ejecución al principio reseñada, con arreglo a las siguientes:

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- D. ... manifiesta su voluntad de retribuir a NUEVO SECTOR P.P. 1.2. BENALÚA SUR SL. como Urbanizador de la Unidad de Ejecución Unica del Plan Parcial en suelo o parcelas resultantes, concretamente en el 43,25% del aprovechamiento lucrativo susceptible de apropiación privada correspondiéndole, por tanto, el restante 56,75% .





SEGUNDA.- NUEVO SECTOR P.P. 1.2. BENALÚA SUR. asignará a D.... su derecho en parcela o parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución, comprometiéndose a entregarlos como solares en los términos establecidos en el art. 63-3 de la Ley Valenciana 6/94 de 15 de noviembre Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU).

TERCERA.- NUEVO SECTOR P.P. 1.2. BENALÚA SUR SL. tendrá derecho a ocupar los terrenos de D..... para realizar la obra de urbanización, así como a percibir su retribución en solares, concretamente en la proporción del 43,25% del aprovechamiento privado correspondiente a aquél.

CUARTA.- En lo no previsto específicamente en este contrato se aplicará lo dispuesto en la LRAU y las normas que en su caso la reglamenten y la legislación complementaria de aquella.

Y en prueba de conformidad firman el presente por duplicado en el lugar y fecha al principio indicados.





Queda, pues, redactada en los términos precedentes la Proposición Jurídico-Económica del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución Unica del Plan Parcial , por lo que

SUPLICO a V.I.

que, habiendo por presentado esta Proposición Jurídico-Económica a la **ALTERNATIVA TÉCNICA DE PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 1 DEL PLAN PARCIAL NUEVO SECTOR BENALÚA SUR, DEL PGMOU DE ALICANTE, PROMOVIDA POR "NUEVO SECTOR P.P.I 2 BENALÚA SUR, S,L"**, ajustada a las modificaciones introducidas por la aprobación municipal del Programa, se sirva admitirla y continuar el trámite.

Alicante a 25 de Marzo de 2.001
Refundida: 3 de diciembre de 2002

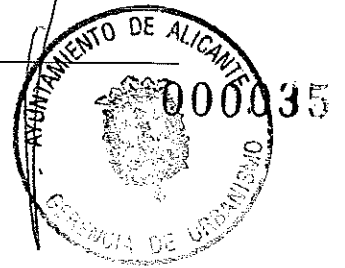
Fdo: Lourdes Gadea Ramos



ILMO. SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE.

Aprobado provisionalmente
por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de... 17 ENE 2003

.....
EL SECRETARIO GENERAL,



ANEJO EXPLICATIVO REPARTO CARGAS INTERSECTORES



DISTRIBUCION DE CARGAS DE URBANIZACION DEL P.A.I. DE LA UE 1

CONCEPTOS IDENTIFICABLES	IMPORTE GLOBALES			FINANCIACION		
	PROP. UE 1	PROP. UE 2 (ayto)	PROP. PRI	PROP. UE 1	PROP. UE 2 (ayto)	PROP. PRI

CARGAS SUPRAPOLIGONALES						
	CARGAS SUPRAPOLIGONALES			PORCENTAJES		
	81,00%	19,00%	0,00%	81,00%	19,00%	0,00%
Planeamiento	4.860.000,00 pta	1.140.000,00 pta	- pta	19,00%	0,00%	0,00%
Saneamiento	60.488.564,21 pta	14.188.675,56 pta	- pta	23,00%	0,00%	0,00%
Desvío colector	74.677.239,77 pta	14.188.675,56 pta	- pta			
Estación bombeo	13.444.091,64 pta	1.882.172,83 pta	- pta			
CARGAS EXTERNAS	91.168.448,98 pta	- pta	- pta			
TOTAL CARGAS SUPRAPOLIGONALES Y EXTERNAS DE URBANIZACION	185.289.780,39 pta	17.210.848 pta	108.379.297 pta			

108.379.297 pta	504,72	2.673,56
3.764.346 pta		3.178,28

Esta carga habrá que detraerla porque su importe es remunerado directamente por el Ayuntamiento mediante pago en suelo. Ver informe de Garulo.

Este es el presupuesto de coste suprapoligonal repercutible a los propietarios de la

Esto corresponde a la UE 2 pero lo adelanta el Ayuntamiento en suelo

Esto corresponde al Ayto. pero lo compensa en suelo

CONSEJERIA DE LA GENERALITAT VALENCIANA
 CONSELLERIA DE TERRITORI I VIVIENDA
 DILIGENCIA para hacer constar que este documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

el día 5 SEP 2003

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo



El Urbanizador ejecuta las cargas externas totales y las suprapoligonales pendientes de la UE 2 a cambio de estas 1.726 udas. 000036