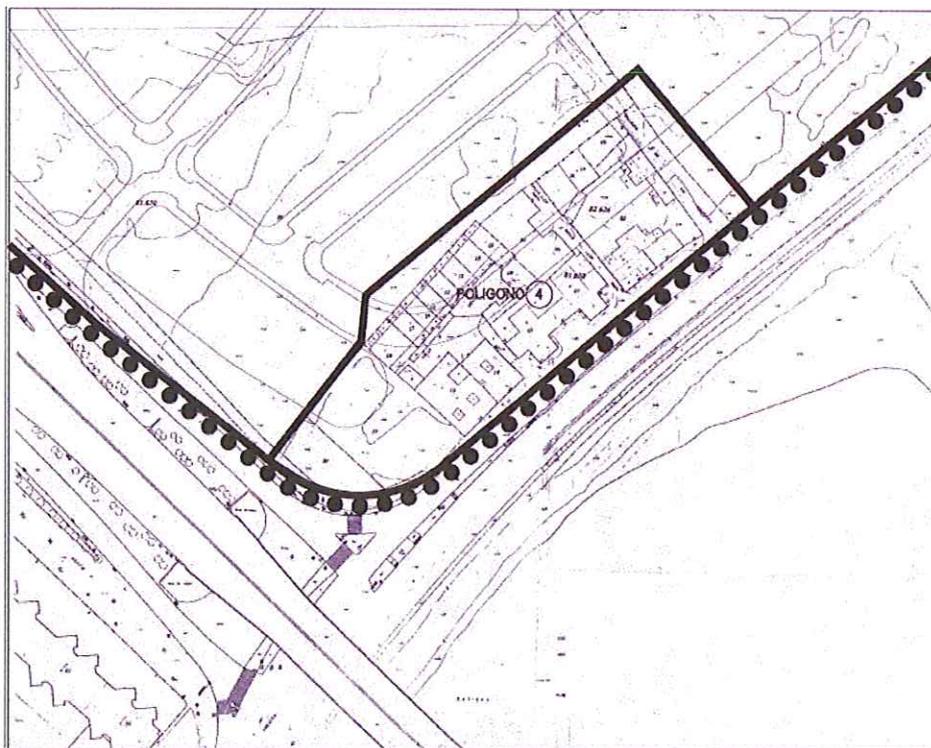


26/5/2005 ENTRADA
EJEMPLAR 010

ENTRADA: 16/06/04
Nº REG. 7870



PROGRAMA PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA U.E. POLÍG. IV DEL PLAN PARCIAL II "FABRICA DE SACOS" DEL PLAN GENERAL DE ALICANTE



ALICANTE
FEBRERO 2004

EXPEDIENTE: 2003/017/U/010/VAR/01

Equipo Redactor:
LABORATORIO DE PROYECTOS, S.L.

Aprobado definitivamente por
el Pleno del Excmo. Ayunta-
miento en sesión de 13 OCT 2004



SECRETARIO GENERAL,

**PROGRAMA PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACION
INTEGRADA DE LA U.E. POLIGONO IV DEL PLAN
PARCIAL I.1 " FABRICA DE SACOS" DEL PLAN
GENERAL DE ALICANTE**

1.- ANTECEDENTES

2.- PROPONENTE

3.- CONSIDERACIONES LEGALES

3.1.- JUSTIFICACION DEL PROCEDIMIENTO

3.2.- REQUISITOS DE LA PROGRAMACION DE ACTUACIONES INTEGRADAS

4.- OBJETO, DERECHOS Y DEBERES DEL P.D.A.I.

4.1.- OBJETO

4.2.- AMBITO TERRITORIAL

4.3.- OBRAS DE URBANIZACION Y PLAZOS DE EJECUCION DE LAS MISMAS

4.4.- BASES TECNICO-ECONOMICAS DE LA ACTUACION

4.5.- EL URBANIZADOR

4.6.- RELACIONES DEL URBANIZADOR CON LOS PROPIETARIOS

4.7.- RELACIONES ENTRE URBANIZADOR Y ADMINISTRACION ACTUANTE

4.8.- GARANTIAS

4.9.- RESPOSABILIDAD DEL URBANIZADOR

4.10.- OTROS CONTENIDOS

4.11.- OTRAS INCIDENCIAS

4.12.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS

5.- PROPOSICION ECONOMICA FINANCIERA

6.- CONSIDERACIONES FINALES

ANEXOS:

ESCRITURA DE LUXENDER, SL

PLANOS CATASTRALES

1.- ANTECEDENTES

El ámbito de este Programa de Actuación Integrada está constituido por el Polígono IV del Sector PP. I-1 " Fabrica de Sacos" del PGMO de Alicante, cuya delimitación viene incluida en el citado Plan Parcial, aprobado definitivamente en septiembre de 1991.

2.- PROPONENTE

Formula el Programa la mercantil **LUXENDER, SL**, domiciliada en Avda. Juan Gil Albert, nº 1-2º, Alcoi (Alicante) con CIF B-3917465, representada por Dª. Rosa Esteve Linares, con Documentos de Identidad nº 21.648.597-P.

3.- CONSIDERACIONES LEGALES

3.1.- JUSTIFICACION DEL PROCEDIMIENTO.

El presente programa tiene como función el desarrollo de la Unidad de Ejecución Polígono IV del Sector PP. I-1 "Fabrica de Sacos" del PGMO de Alicante.

El objeto último del P.D.A.I. es la ejecución de las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución, previamente formalizada la ordenación pormenorizada, como en este caso, y la aprobación del Programa de Actuación Integrada, de tal forma y manera que se logre, que las parcelas resultantes alcancen la calificación de solar y consecuentemente sean edificables.

De este modo, por la Mercantil LUXENDER, SL, se presenta un Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución, que cumple estrictamente los objetivos, establecidos en el art. 29.2 de la LRAU.

Como ya se ha determinado en el presente documento la delimitación del ámbito de la Unidad de Ejecución Polígono IV se contiene en el Plan Parcial I.1 " FABRICA DE SACOS" del PGMO de Alicante, por lo que se cumple con el Art. 33 de la LRAU, que dice que la delimitación de la U.E. se contendrá en Planes y Programas.

El citado P.D.A.I., de acuerdo con lo prevenido por la legislación urbanística actual, se acompaña de los siguientes instrumentos:

- 1.- Plan Parcial I.1 "FABRICA DE SACOS", que delimita el ámbito de actuación de este Programa, y que fue definitivamente aprobado por el Ayuntamiento de Alicante en septiembre de 1991.
- 2.- Programa de Actuación Integrada con las determinaciones y contenido del Art. 29 de la L.R.A.U. (Actuación integrada resultante del Plan Parcial).
- 3.- Proyecto de Urbanización, que fue aprobado por el Ayuntamiento en julio de 1996 y en el que esta propuesta se subroga.

Se inicia dicho procedimiento al amparo de los Arts. 45 y 46 de la L.R.A.U..

3.2.- REQUISITOS DE LA PROGRAMACION DE ACTUACIONES INTEGRADAS

En el presente Programa se acreditan todos y cada uno de los requisitos señalados en la Ley 6/1.994 L.R.A.U. exigidas como contenido esencial de la programación de ordenación pormenorizada. Así se dan las siguientes características.

1º) Alternativa técnica.**a) PLAN PARCIAL**

El citado Plan Parcial, como ya se ha comentado en el presente documento, ya ha sido tramitado y aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Alicante, con fecha 6 de septiembre de 1991. Este P.D.A.I. asume en su totalidad la ordenación, singularidades y condicionantes que en el mismo se establecen.

Entre estos condicionantes se encuentra en la delimitación de la Unidad de Ejecución, cuya propuesta gráfica se acompaña a este documento, y la participación o vinculación de unas parcelas, sitas en la vía parque a esta unidad. También se acompaña plano catastral con las parcelas efectivamente afectadas.

b) ACTUALIZACIÓN PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Que esta mercantil asume y se subroga en el Proyecto de Urbanización del ámbito del Plan Parcial, promovido por la Junta de Compensación del P.P. I.1 y redactado por el Arquitecto D. José María Buyo Couto, con fecha julio de 1996, y se compromete a todas a redactar e incluir todas las variaciones y modificaciones que deban efectuarse con motivo de la necesaria actualización del mismo. La citada actualización, que en principio será casi exclusivamente de carácter económico, en concreto con respecto al Presupuesto de Ejecución Material de la Obra quedará reflejado en el documento de la Proposición Jurídico - Económica, que se presentará en el momento procedimental oportuno.

El artículo 29.4 de la L.R.A.U. respecto a las obras y costes determina lo siguiente:

"Obras y Costes

El programa describirá las obras de urbanización a realizar y, en su caso, las de edificación, relacionándolas con los compromisos del Urbanizador y expresará, al menos:

- A) La definición o esquema de la estructura de la urbanización, con diagramas descriptivos de aquellos elementos más significativos o relevantes para determinar su coste total.
- B) Una memoria de calidades relativa, como mínimo, a las principales obras y elementos de urbanización a ejecutar.
- C) Los recursos disponibles para los abastecimientos básicos, modo de obtención y financiación.
- D) Las características básicas de la red de evacuación de aguas que se prevé diseñar, indicando su carácter separativo o no; su capacidad de drenaje, cubicándola con el potencial aproximado de efluentes a soportar, tanto pluviales como residuales, ya tengan su origen en el ámbito del Programa o bien en posibles aportes exteriores; punto o puntos de vertido y calidad de éste, en relación con su depuración e impacto ambiental.
- E) La capacidad portante de la red viaria y las directrices para la implantación de los demás servicios de urbanización."

En principio, de acuerdo con el documento en el que nos subrogamos, las obras que deben estar incluidas en nuestra propuesta serán:

- Pavimentación de Calzada, aceras, red peatonal y aparcamientos.
- Red de Evacuación de aguas residuales y pluviales.
- Redes de distribución de agua potable, riego y de hidrantes.
- Red de distribución de Energía Eléctrica y Alumbrado Público.
- Red de Gasificación y Telefonía.

En el Proyecto actualizado, cuyo presupuesto se incluirá en la Plica que incluya la Proposición Jurídico - Económica de

esta mercantil, se incluirán aquellas adecuaciones de los servicios, que desde los departamentos técnicos municipales se decidan, debido a los posibles cambios de criterios acontecidos desde la aprobación del Proyecto de Urbanización original en el que ahora nos subrogamos.

c) CEDULA DE URBANIZACION

De conformidad con el Art. 31 de la L.R.A.U. la Cédula de Urbanización es el documento que fija las condiciones mínimas de conexión e integración de una Actuación Integrada con su entorno.

En el presente caso se produce innecesariedad de acompañar el Programa con Cédula de Urbanización, ya que en virtud del Art. 31.2 de la L.R.A.U., los municipios de más de 5.000 pueden aprobar definitivamente, sin cédula, Estudios de Detalle, y también, Programas que desarrollando la ordenación pormenorizada por el Plan General conforme al Art. 18 L.R.A.U. y ajustándose a ella, cumplan además, las condiciones de conexión e integración en el territorio establecido por dicho Plan en virtud del Art. 17.4 . Existe igualmente innecesariedad de acompañar Cédula de Urbanización en aplicación del Art. 122 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana

2º) PLAZOS DE EJECUCIÓN.

El plazo de ejecución del Programa es inferior a cinco años, según establece el artículo 29.5 de la L.R.A.U. y la citada mercantil se compromete como se verá en epígrafes posteriores, a concluir las determinaciones del Programa dentro del plazo de cinco años a contar desde el inicio de su vigencia, remitido al momento de la publicación del convenio de adjudicación del programa a suscribir entre el urbanizador y el Excelentísimo Ayuntamiento de Alicante.

3º) ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y PROGRAMACIÓN DE UNA U.E.

El Art. 29.1. de la L.R.A.U. establece como requisitos que la urbanización y en su caso, edificación deben cumplir previamente.

A) La existencia previa de ordenación pormenorizada, circunstancia ésta que se cumple en el presente porque se mantiene la ordenación establecida por el PP. I-1 "Fabrica de Sacos" del PGMO de Alicante, constituyendo la U.E " POLIGONO 4" una Actuación Integrada en si misma considerada, de conformidad con las previsiones del art. 6 de la L.R.A.U., según el cual:

"Se considera Actuación Integrada la obra pública de urbanización conjunta de 2 ó más parcelas realizadas de una sola vez o por fases conforme a una única programación".

B) Y la programación para ejecutar la ordenación pormenorizada mediante la aprobación definitiva del correspondiente Programa para el desarrollo de las Actuaciones Integradas, necesario para legitimar la urbanización.

4º) SISTEMA DE GESTIÓN INDIRECTA

La L.R.A.U. en su artículo 7.2. dispone respecto a la gestión directa o indirecta en las actuaciones integradas que:

"Art. 7.2.

La ejecución de las Actuaciones Integradas es siempre pública, correspondiendo a la Administración decidir su gestión directa o indirecta. Se considera que una Actuación es de ejecución directa por la Administración, cuando la totalidad de las obras e inversiones que comporta son financiadas con fondos públicos y gestionadas por los órganos o empresas de la Administración. La gestión es indirecta cuando la Administración delega la condición

de agente Urbanizador adjudicándola a favor de una iniciativa empresarial seleccionándola en pública competencia."

De tal modo, salvo que en la adjudicación el Excmo. Ayuntamiento de Alicante disponga lo contrario, y con los efectos del artículo 29.6 de la L.R.A.U. el presente Programa de Actuación Integrada es de gestión indirecta a través de la fórmula del Agente Urbanizador, que es el agente público responsable de ejecutar la Actuación, seleccionado en pública competencia al aprobar el Programa y según Convenio estipulado entre el mismo y la Administración actuante.

Este aspirante a urbanizador, solicita poder realizar la gestión indirecta de esta Unidad de Ejecución, aún siendo consciente de las dificultades que la gestión de esta Unidad conlleva por las edificaciones existentes y los distintos usos, tanto residencial como comercial, que se le están dando a las mismas y que consecuentemente supondrá mayores costes y dificultades que el resto de Unidades de Ejecución.

Con el ánimo de poder solventar este hecho de la mejor manera posible esta mercantil, con carácter previo a este documento, ha intentado alcanzar acuerdos con los propietarios y así lo ha logrado con parte de ellos.

4.- OBJETO, DERECHOS Y DEBERES DEL P.D.A.I.

Al darse los requisitos previstos en el artículo 29.1 respecto a la existencia previa o simultánea de ordenación pormenorizada, resulta procedente la formulación del P.D.A.I de la U.E "POLIGONO IV" del PP. I.1 " FABRICA DE SACOS" del PGMO de Alicante.

4.1.- OBJETO

En base a lo establecido en el Art. 29.2 de la L.R.A.U. el objeto del presente documento es:

"Art. 29.2

Objeto

Los Programas tienen por objeto: identificar el ámbito de una Actuación Integrada con expresión de las obras que se han de acometer; programar los plazos para su ejecución; establecer las bases técnicas y económicas para gestionar la Actuación; regular los compromisos y obligaciones que asume el Urbanizador designado al aprobar el Programa, definiendo, conforme a esta Ley; sus relaciones con la Administración y con los propietarios afectados; y fijar las garantías de cumplimiento y las sanciones por incumplimiento de dichas obligaciones."

Entre los objetivos que ha de observar el Programa de forma imprescindible, de acuerdo con el artículo 30.1 de la L.R.A.U. destacan las siguientes:

- A) La conexión e integración adecuadas de la nueva urbanización con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios existentes.
- B) Suplementar, en su caso, las infraestructuras y espacios públicos o reservas dotacionales en lo necesario para no menguar ni desequilibrar los niveles de calidad, cantidad o capacidad de servicios existentes o deseables.
- C) Urbanizar completamente la Unidad de ejecución que constituyan el objeto del Programa y realizar las obras

públicas complementarias que se precisen para cumplir lo dispuesto en los apartados anteriores, haciendo todo ello con sujeción a plazos pormenorizados.

- D) Obtención gratuita a favor de la Administración de los suelos dotacionales públicos del ámbito de la Actuación.
- E) Obtención gratuita a favor de la Administración actuante del aprovechamiento que excede del 90 % de aprovechamiento tipo o porcentaje que legalmente corresponda con destino a patrimonio público del suelo.

El presente Programa, como instrumento de gestión que define la Actuación Integrada que afecta a la U.E "POLIGONO IV" del PP. I.1 " FABRICA DE SACOS" del PGMO de Alicante, acota el ámbito territorial de la misma, determinando las condiciones técnico - económicas para su realización, al tiempo que los compromisos públicos o privados requeridos en su ejecución junto con garantías y plazos de la misma.

Asimismo cumple las previsiones del artículo 30.1, toda vez que pretende la urbanización completa de la U.E., respetando las condiciones de integración con otras redes e infraestructuras externas, así como concretar, en el proyecto de Reparcelación, las cesiones obligatorias y gratuitas.

4.2.- AMBITO TERRITORIAL

El ámbito de la U.E tiene una superficie de 17.383 m²s, de acuerdo con lo previsto en el Plan Parcial aprobado, aunque la superficie definitiva es de 17.336 m²s, al variar la superficie afectada por la Vía Parque y que se incluye en esta Unidad de Ejecución. Es una Unidad de Ejecución discontinua, que consta de dos zonas bien delimitadas, una primera S₁, que esta incluida o ubicada en el sector, con una superficie de 11.651 m² y otra zona, S₂, de cesión vinculada

a la Unidad de Ejecución y que esta ubicada en la Vía Parque, con una superficie de 5.685 m²s (según informe municipal).

La zona que hemos denominado S₁, que queda incluida en el ámbito del PP.I.1., contiene un gran número de edificaciones a derribar y donde existen actividades y residencias, lo que hace que la gestión de la Unidad tenga mayor dificultad.

Los lindes de la S₁ son:

Norte: Polígono 3 y Polígono 2 del citado PP. I.1 " Fabrica de Sacos" del PGMO de Alicante.

Sur: Avenida de Elche y en parte con la Gran Vía.

Este.: Polígono 2 del PP. I.1 " Fabrica de Sacos" del PGMO de Alicante.

Oeste: Gran Vía y en parte con Avenida de Elche.

La S₂ está formada por tres parcelas incluidas en la vía parque y que el Plan Parcial denomina VP-3, VP-12 y resto de la VP-18 (704 m²s). Se adjunta Plano Catastral en el que aparecen las citada parcelas y su ubicación física en el término municipal.

Superficie Unidad de Ejecución: 17.336 m²s.

S. Incluida en el Sector: 11.651 m²s.

S. En Vía Parque: 5.685 m²s.

Edificabilidad Residencial: 9.598 m²t (8.878 UDA)

Edificabilidad Terciario: 2.247 m²t (1.871 UDA)

Las superficies edificables, de acuerdo con el documento del Plan Parcial, se han traducido a Unidades de Aprovechamiento tras ponderar las superficies que pueden dedicarse a usos diferentes con los siguientes coeficientes:

1 m² sup. Uso residencial : 0,924997 UDA

1 m² sup. Uso terciario : 0,832497 UDA

4.3.- CARGAS DE URBANIZACIÓN Y PLAZOS DE EJECUCION DE LAS MISMAS

Bajo este epígrafe se contemplan o los costes de urbanización derivados de la ejecución de las obras de infraestructuras previstos en el proyecto de Urbanización, ya aprobado por el Ayuntamiento, y que esta propuesta hace suyo. Así como el resto de conceptos incluidos en la LRAU con respecto a las cargas de urbanización.

Los conceptos expresados en el Art. 67 de la L.R.A.U. y los concordantes del artículo 155.1 y 166.1.d) del Real Decreto Legislativo 1/92, de 26 de Junio serán objeto, todos ellos, de análisis y determinación detallada en el documento de proposición económico - financiera con el contenido del artículo 32.D) de la L.R.A.U..

El plazo máximo de ejecución de las obras de urbanización, cuya realización se propone por fases será dentro de los 5 años que prevé la L.R.A.U.

El plazo de inicio de las obras de urbanización será a los **2 meses** desde la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación. Las fases establecidas así como sus plazos de ejecución correspondientes, se detallarán en el documento que contenga la Proposición Jurídica - Económica. La ejecución del Proyecto de Urbanización se realizara antes de los cinco años marcados por la Ley, concretamente en el plazo de 10 meses a contar desde la aprobación del Proyecto de Reparcelación. El plazo de garantía se establece en 1 año a partir de la recepción municipal de las obras de cada fase.

Por lo tanto, la ejecución total de las obras de infraestructura se llevará a cabo en un periodo inferior a 5

años, dando cumplimiento a las determinaciones del Art. 29.5 de la L.R.A.U.

4.4.- BASES TECNICO-ECONOMICOS DE LA ACTUACION

Las bases se sustentan en las previsiones fijadas en el apartado relativo a los costes de urbanización junto con las determinaciones que en su momento se sustancien a través de la Proposición jurídico - económica prevista en el artículo 32.D) y 46.4 de la L.R.A.U., que será presentada en pliego cerrado en el momento procedimental oportuno.

4.5.- EL URBANIZADOR

Establece el artículo 29.6 de la L.R.A.U. que el Urbanizador: *"Es el agente público responsable de ejecutar la Actuación. En el ejercicio directo de sus competencias, esa responsabilidad puede ser asumida por la propia Administración o mediante gestión indirecta, adjudicarse a un particular - sea o no propietario del terreno -, seleccionado como Urbanizador en pública competencia al aprobar el Programa y según convenio estipulado en éste. El Programa ha de fijar la forma de gestión directa o indirecta de la Actuación Integrada"*.

En el presente caso nos encontramos ante un Programa de gestión indirecta que, una vez seguidos los trámites pertinentes, será desarrollado y ejecutado por un agente particular seleccionado en pública competencia bajo la tutela de la Administración actuante, en este caso, el Excmo. Ayuntamiento de Alicante.

4.6.- RELACIONES DEL URBANIZADOR CON LOS PROPIETARIOS

En la proposición económica - financiera a que hace referencia el Art. 32 LRAU, que se presentará en el plazo fijado por la legislación, se especificarán las bases técnicas y económicas para el desarrollo de la presente Actuación Integrada. Dichas bases establecerán las relaciones entre los propietarios y el urbanizador.

En el caso que nos ocupa las relaciones entre el urbanizador y el resto de propietarios vendrá determinada por el art. 29.9 de la L.R.A.U. que establece:

" El Programa regulará las relaciones entre el Urbanizador y los propietarios afectados desarrollando las siguientes bases:

- A) *El urbanizador de una Actuación Integrada debe soportar los costes de la urbanización en la medida en que le sean compensados retribuyéndole en terrenos edificables. Los costes nos compensados así, le serán resarcidos en metálico por los propietarios de terrenos edificables resultantes de la Actuación.*
- B) *Los propietarios afectados por una Actuación Integrada pueden cooperar con ella aportando su primitivo terreno sin urbanizar y recibiendo, a cambio, parcelas edificables urbanizadas. Dicha cooperación admite dos modalidades, a saber, que el propietario:*
 - 1º) *Contribuya proporcionalmente a las cargas de urbanización cediendo terrenos. En este caso le corresponde recibir, libre de cargas, menor solar que el regulado en el ordinal siguiente, constituyendo la diferencia la retribución del urbanizador.*
 - 2º) *Abone - en metálico y como retribución a favor del Urbanizador - su cuota parte de las cargas de urbanización garantizando esta deuda.*

C) *Los propietarios que expresamente declinen cooperar por entender inconveniente o imprudente el desarrollo urbanístico de sus terrenos, pueden renunciar a ello si piden - mediante solicitud presentada en documento público antes del acuerdo aprobatorio del Programa - la expropiación y pago según su valor inicial o el que corresponda conforme a la legislación estatal a la condición de suelo urbanizable no programado. Dicho acuerdo probatorio determinará la incoación del expediente de determinación del justiprecio para la finca correspondiente."*

Además de lo expuesto, los propietarios afectados por la Actuación Integrada tienen los siguientes derechos:

- a) Tendrán derecho a recibir, de conformidad con el artículo 66.6 de la L.R.A.U., en todo momento, información debidamente documentada respecto a los costes de urbanización que hayan de asumir y a someter a la Administración y al Urbanizador toda clase de sugerencias y enmiendas para la corrección o modificación de los Proyectos, presupuestos y obras a efectuar.
- b) Los propietarios serán previamente consultados sobre sus preferencias para afrontar los costes de urbanización, bien en metálico o con parte de los terrenos que pudieran corresponderle en el Proyecto de Reparcelación. Aunque la opción prioritaria es el pago en metálico.
- c) El propietario que contribuya a las cargas de 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.

En la actualidad, y como queda constatado con los documentos que se adjuntan, este urbanizador ha intentado conciliar una serie de acuerdos para que la gestión sea más fácil y de ese modo, y considerando la propiedad de esta mercantil posee, cuenta en este preciso momento con el apoyo de los propietarios que representan alrededor del 44 % de la propiedad total incluida en el Polígono 4. Con la Proposición Jurídico - Económica se acompañaran documentos que demuestren el apoyo citado.

4.7.- RELACIONES ENTRE URBANIZADOR Y ADMINISTRACION ACTUANTE

De acuerdo con el artículo 29.10 de la L.R.A.U.:

"La Administración ejercerá sus potestades públicas (como la expropiación o la reparcelación forzosa) cuando resulte necesario para desarrollar la Actuación. El Urbanizador puede proponerlo, redactando los proyectos técnicos y financiando los gastos que ello conlleve.

El incumplimiento del plazo de ejecución de un Programa determinará, salvo prórroga justificada en causa de interés publico, la caducidad de la adjudicación. El adjudicatario que incumpla sus compromisos puede ser objeto de las penas contractuales previstas en el propio Programa y ser, en casos graves, privado de su condición de Urbanizador.

Los adjudicatarios de los Programas tendrán derecho a que se les compense, en los términos previstos por la legislación general de contratación administrativa, por su revocación anticipada o por el inadecuado ejercicio de sus potestades públicas por la Administración actuante impida el normal desarrollo de la Actuación.

Las decisiones públicas que alteren el desarrollo de una Actuación Integrada variando las previsiones del Programa comportarán las compensaciones económicas que procedan para restaurar el

equilibrio económico de la Actuación en favor de la Administración o del adjudicatario. Cuando estas alteraciones, por su importancia, afectan en más de un 20 % el coste de los compromisos y las obligaciones asumidos por el adjudicatario, se resolverá la adjudicación, salvo que, por el estado de desarrollo de la Actuación, ello lesione los intereses públicos o que, para mejor satisfacción de éstos, se alcance acuerdo entre las partes afectadas que permita proseguir la Actuación".

A estos efectos se acompañará, junto a la Proposición Económica Financiera a que se refiere el artículo 32.D) de la L.R.A.U. una propuesta de Convenio a suscribir entre la Administración y el Urbanizador, en el que se sentarán las obligaciones y deberes de éste último y la función de la Administración, siendo a partir de la firma de este Convenio cuando ha de comenzar el cómputo de los plazos para ejecutar la urbanización.

La exigencia de Convenio viene recogida en el apartado c) del artículo 32 de la L.R.A.U., que dice:

"Si la Administración Local optase por la gestión indirecta del Programa se formalizará en su documentación un convenio urbanístico a suscribir, de una parte, por el adjudicatario particular de la Actuación y, de otra, tanto por la Administración Actuante como, en su caso, por aquellas otras que resolvieran asumir compromisos en dicha ejecución. En él se harán constar los compromisos y plazos que asumen la Administración y el Urbanizador, las garantías que éste presta para asegurarlos y las penalizaciones a que se somete por incumplimiento. Cuando se prevea la gestión directa, el convenio se sustituirá por una relación precisa de los compromisos que la Administración urbanizadora adquiere por aprobar el Programa".

4.8.- GARANTIAS

En relación con este punto la L.R.A.U. en su artículo 29.8 establece que:

"Todo Programa ha de asegurar el cumplimiento de sus previsiones ya sea mediante crédito comprometido con cargo al presupuesto de una Administración, o bien con garantías - financiera ó real - prestada y mantenida por el adjudicatario seleccionado como urbanizada, para el importe mínimo que reglamentariamente se determina y que nunca excusará la prestación de aval o fianza por valor mínimo del 7 por cien del coste de urbanización previsto".

Se acompañará Aval por importe del 7 % de los costes de Urbanización estimados. Siendo los costes previstos de 3.730.108,24 € (IVA incluido), el Aval será de 261.107,58 €.

Complementariamente a lo anterior se establecen las siguientes garantías:

- a) El urbanizador, para percibir de los propietarios sus retribuciones ha de ir asegurando, ante la Administración actuante, su obligación específica de convertir en solar la correspondiente parcela de quien deba retribuirle. Así, se establecerá - al aprobarse el Proyecto de Reparcelación forzosa, que acompaña este documento - una garantía real hipotecaria sobre cada una de las parcelas edificables asignadas al urbanizador en pago de los costos de la obra urbanizadora, mediante las afecciones registrales expresadas en el Proyecto de Reparcelación, que, en su caso, podrá ser substituida por garantía financiera prestada con los requisitos exigidos para la legislación reguladora de la contratación pública, salvo pacto entre partes.

Estas garantías, de acuerdo con el artículo 66.3.D) de la L.R.A.U. "serán canceladas - previa resolución de la Administración Actuante - a medida que se realicen, en plazo, cada una de las obras que sean objeto de la correspondiente obligación garantizada. Procede la cancelación parcial según el precio de la obra realizada conforme al presupuesto de cargas aprobado administrativamente".

- b) Las parcelas que reciba el Urbanizador como retribución, no podrán ser edificados hasta la total finalización de las obras que configuren la condición de solar de las parcelas adjudicadas, salvo justificación de inclusión en el régimen de edificación simultánea con las garantías anteriores.

4.9.- RESPONSABILIDAD DEL URBANIZADOR

El artículo 29.7 de la L.R.A.U. dispone que:

"El coste de las inversiones, instalaciones, obras y compensaciones necesarias para ejecutar el Programa, será garantizado en forma y proporción suficientes y financiado por el Urbanizador responsable de la Actuación quien podrá repercutirlo en la propiedad de los solares resultantes. Si el Proyecto de Urbanización no es aprobado simultáneamente junto al Programa le corresponde al Urbanizador redactarlo. El Programa precisará y regulará los compromisos, sustantivos y temporales, que asume expresamente el Urbanizador con su aprobación. La Administración puede comprometer, al aprobarse un Programa, el gasto público necesario para financiar determinadas infraestructuras de apoyo a la Actuación que considere de interés general prioritario".

Por lo tanto, y a tenor de lo expuesto, es responsabilidad del Administrador asumir todos los costes expresados en el apartado 3 anteriormente descrito, repercutiéndolos sobre los

solares resultantes de la actuación en la proporción que resulte en la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Reparcelación.

La responsabilidad del urbanizador, con independencia de subcontratación de partidas de obra, no es transferible a otros agentes económicos, ni a terceros adquirientes de la propiedad del suelo a urbanizar, salvo que por la Administración se autorice la cesión del Programa para gestión indirecta o se procediera a su cancelación por los motivos legalmente previstos, sin perjuicio de las indemnizaciones que reglamentariamente correspondan.

Asimismo, el Urbanizador será responsable de los daños causados a los propietarios o a otras personas como consecuencia de la actividad o por falta de diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones, salvo cuando aquellos tuvieran su origen en una orden directa de la administración actuante o en el cumplimiento de una condición impuesta por ella. (Artículo 66.6 de la L.R.A.U).

El Urbanizador que incumpla el régimen de garantías expuesto en los artículos 29.8 y 66.3 de la L.R.A.U. adeudará a la Administración actuante:

- A) En el caso de resolución del Programa, el valor de las retribuciones ya percibidas, previo descuento del valor de las obras realizadas.
- B) En caso de que se incurra en mora en su obligación de urbanizar los intereses de la cantidad equivalente a la retribución que haya motivado la garantía, calculada según el apartado B) del Art. 66.3. de la L.R.A.U., según el tipo legal del dinero.

4.10.- OTROS CONTENIDOS

El Programa se ciñe a los objetivos previstos en los apartados a), c), d) y e) del número 1 del Art. 30 de la L.R.A.U., sin que sea necesario asumir para las características de la actuación propuesta, compromiso, complementarios a las ya enunciadas.

4.11.- OTRAS INCIDENCIAS

- 1.- Las relaciones derivadas del presente Programa se regirán por las normas rectoras de la contratación administrativa en lo que éstas no contradigan lo dispuesto por la L.R.A.U. ni sean incompatibles con los principios de la misma en los términos reglamentariamente sean desarrollados.
- 2.- En caso de resolución el Programa se estará a lo dispuesto en el Art. 29.13. de la L.R.A.U.
- 3.- En cuanto al régimen económico fiscal, el urbanizador tendrá la consideración legal de Junta de Compensación a los efectos tributarios y registrales, teniendo en cuenta que:

Procede la aplicación del art. 159.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1.992, de acuerdo con lo previsto en la disposición final primera de la Ley 6/94 L.R.A.U. en relación con el régimen fiscal aplicar, según el cual:

"Las transmisiones de terrenos que se realicen como consecuencia de la constitución de la Junta de Compensación por aportación de los propietarios de la Unidad de Ejecución, en el caso de que así lo dispusieran los Estatutos, o en



virtud de expropiación forzosa, y las adjudicaciones de solares que se efectúen a favor de los propietarios miembros de dichas Juntas y en proporción a los terrenos incorporados por aquéllos, estarán exentas, con carácter permanente, si cumplen todos los requisitos urbanísticos, del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales u Actos Jurídicos Documentados, y no tendrán la consideración de transmisiones de dominio a los efectos de la exacción del Impuestos del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. Cuando el valor de los solares adjudicados a los propietarios exceda del que proporcionalmente corresponda a los terrenos aportado por el mismo, se girarán las liquidaciones procedentes en cuanto al exceso".

4.12.- RELACION DE PROPIETARIOS.

Se remitir aviso previo a la publicación de este documento a los propietarios catastrales de la U.E. POLIGONO 4 del PP. I.1 " Fabrica de Sacos" del PGMO de Alicante.

5.- PROPOSICION JURIDICO-ECONOMICA

A los efectos de lo previsto en el Art. 48.2 y 46 apartados 2, 4 y 5 y 52.1.B) en relación con el Art. 32.D) de L.R.A.U. se presentará en plica cerrada Proposición Jurídico - Económica en el plazo señalado en el Art. 46.4 de LRAU.

Consiste la proposición Jurídico - Económica en un documento comprensivo de los siguientes aspectos, según el artículo 32.A) de la L.R.A.U.:

- 1.- Desarrollo de las previsiones del artículo 29.9, regulando las relaciones entre el Urbanizador y los propietarios, justificando, en su caso, la disponibilidad de aquél sobre los terrenos de éstos, los acuerdos ya alcanzados y las disposiciones relativas al modo en que será retribuido el Urbanizador.
- 2.- Concreción de los costes de la obra urbanizadora.
- 3.- Proporción o parte de los solares resultantes de la actuación constitutiva de la retribución del Urbanizador, con los índices correctores que procedan respecto a la estimación de costes del ordinal anterior. Cuando la retribución del Urbanizador esté prevista en metálico, como en el presente caso, se especificará si le corresponde percibir algún recargo sobre la expresada estimación de costes de urbanización, en concepto de beneficio o gasto de gestión.
- 4.- Incidencia económica de los compromisos que, en su caso, interese adquirir al Urbanizador para edificar - con fines de interés social - los terrenos que hayan de

adjudicársele, tanto en la valoración de éstos, como en su cuantificación y modo de adquisición.

6.- CONSIDERACIONES FINALES

- 1.- La mercantil LUXENDER, SL que formula el presente Programa, solicita del Excmo. Ayuntamiento del Municipio de Alicante la aprobación y posterior adjudicación del mismo en los términos expuestos y desarrollados en este documentos y los demás adjuntados con el mismo.
- 2.- No obstante lo anterior, la Administración Actuante podrá en virtud a los establecido en el art. 47 apartados 1, 2 y 3 de la L.R.A.U., imponer las modificaciones parciales que estime convenientes, en el acuerdo de aprobación y adjudicación, de tal manera que no sea preciso paralizar la tramitación del expediente.
- 3.- Con la adjudicación y aprobación del Programa se procederá a la formalización del Convenio Urbanístico por los compromisos derivados de la adjudicación por concurso y a tenor de lo dispuesto en el art. 29.6 y 32 apartado c) de la repetida L.R.A.U.


LUXENDER, SL, rep. por
D^a. ROSA ESTEVE LINARES

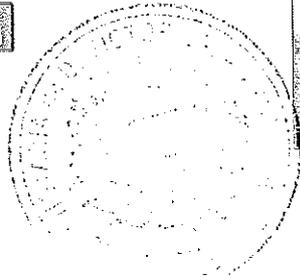
Aprobado definitivamente por
el Pleno del Excmo. Ayunta-
miento en sesión de 1.3 OCT. 2004



SECRETARIO GENERAL,

SECRETARIA Fdo.: Carlos Arteaga Castaño

3U6349482



[Handwritten signature]

ESCRITURA DE ADAPTACION DE LA MERCANTIL "LUXENDER, S.L." A LA LEY 2/1.995 DE 23 DE MARZO DE SOCIEDADES DE RESPONSABILIDAD LIMITADA, Y DE RENOVACION DE CARGOS POR ELEVACION A PUBLICO DE ACUERDOS SOCIALES.-----

NUMERO MIL CUARENTA Y OCHO -1.048-

En la Villa Condal de Cocentaina, a veintitrés de Julio de mil novecientos noventa y ocho.-----

Ante mí, RAFAEL DIAZ ESCUDERO, Notario del Ilustre Colegio de Valencia, con residencia en esta Villa,-----

-----COMPARECE:-----

DOÑA ROSA-MARIA ESTEVE LINARES, nacida el día 18 de Marzo de 1.967, casada, administrativa, vecina de Alcoy, con domicilio en Calle Santa Rosa, número 66, de nacionalidad española, con D.N.I. y/o N.I.F. número 21.648.597-P.-----

-----INTERVIENE:-----

En nombre y representación de la Mercantil de la Mercantil "LUXENDER, S.L."; domiciliada en Alcoy,

Avenida Juan Gil Albert número 1, Edificio Alcoy-Plaza, Planta 2ª, cuyo objeto social lo constituye la tenencia y explotación de inmuebles, incluyendo su arrendamiento. Negocio inmobiliario. Comprende, entre otros, la promoción, construcción, urbanización, arrendamiento y compraventa, de fincas rústicas y urbanas, naves industriales y demás obras y construcciones, por cuenta propia o ajena; **constituida**, por tiempo indefinido, mediante Escritura de fecha 8 de Febrero de 1.994, otorgada en Alicante ante el Notario Don Ramón Alarcón Cánovas bajo número 627 de Protocolo; se halla inscrita en el Registro Mercantil de Alicante, al Tomo 1.681 general, Folio 35, Hoja número A-25.685, Inscripción 1ª. C.I.F. número B-03917465.-----

Está legitimada para este otorgamiento:-----

1.- En virtud de su cargo de **Administradora Única**, para el que fue nombrada y aceptó por plazo de cinco años, en la Junta General de la Sociedad celebrada el día 15 de Diciembre de 1.995 y **reelegida por tiempo indefinido**, aceptando su renovación por tal plazo, en la Junta General Universal celebrada el día 22 de Junio de 1.998, cuyos acuerdos se elevan a público por medio del presente otorgamiento.--

3U6349483



[Handwritten signature]

2.- Y especialmente por autorización de la antedicha Junta General de Socios, según resulta de la Certificación expedida por la misma, cuya firma legitimo en este acto, que me aporta y uno a esta matriz, a continuación de los Estatutos Sociales y señalada como Documento número 2, para su inserción en copias y traslados.-----

Me afirma estar en posesión de su cargo, en uso de las facultades que le fueron conferidas y la plena personalidad jurídica de la Mercantil que representa.-----

La identifico por su documento nacional de identidad, constan de sus manifestaciones sus datos personales. Tiene a mi juicio, según interviene, capacidad legal para otorgar esta **ESCRITURA DE ADAPTACION DE ESTATUTOS Y DE RENOVACION DE CARGOS POR ELE-VACION A PUBLICO DE ACUERDOS SOCIALES** y, al efecto, -

-----EXPONE:-----

I.- Que, según resulta de la Certificación incorporada, suscrita por la compareciente, en la Junta General de la Sociedad representada, celebrada el

día 22 de Junio de 1.998, se tomaron por unanimidad los acuerdos que constan en la misma y que se dan aquí por íntegramente reproducidos para evitar inútiles repeticiones.-----

II.- Que, con el carácter en que interviene, y en ejecución de los acuerdos de la Junta General referida y, estando especialmente facultada para este otorgamiento, según dispone el Artículo 108 del Reglamento del Registro Mercantil,-----

-----DISPONE:-----

PRIMERO.- ELEVACION A PUBLICO.- Que eleva a público los acuerdos adoptados por la Junta General Extraordinaria y Universal de la Mercantil "LUXENDER, S.L.", celebrada el día 22 de Junio de 1.998 y que figuran en la certificación unida a esta matriz, cuyo contenido se ha dado por íntegramente reproducido.-----

SEGUNDO.- INCORPORACION DE ESTATUTOS.- Que me acompaña los Estatutos Sociales aprobados en la indicada Junta General, que incorporo a la matriz, como Documento número Uno, para que formen parte de la misma y se inserten en copias y traslados.-----

TERCERO.- GASTOS.- Cuantos gastos se deriven del presente otorgamiento por Notaría, Impuestos, en su

3U6349484



[Handwritten signature]

caso, y Registro serán de cuenta de la Entidad re-
presentada.-----

CUARTO.- SOLICITUD REGISTRAL.- Se solicita del Sr. Registrador Mercantil de Alicante, la práctica de la Inscripción correspondiente en los Libros a su digno cargo.-----

-----AUTORIZACION Y OTORGAMIENTO-----

Así lo dice y otorga. Hago las reservas y advertencias legales, en particular, y a efectos fiscales, advierto de las obligaciones y responsabilidades tributarias, que incumben a la otorgante, en su aspecto material, formal y sancionador, y de las consecuencias de toda índole, incluso en el orden penal, que se derivarían de la inexactitud de sus declaraciones, así como de la trascendencia de las mismas por constar en documento público.-----

Advierto también de la obligación de presentar Copia autorizada de Esta escritura, con copia simple acompañada de la pertinente autoliquidación con solicitud de aplicación de la exención fiscal pertinente, en el plazo de treinta días hábiles contados

desde el otorgamiento de esta Escritura de conformidad con lo dispuesto en la Legislación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.-----

LEO íntegramente, en alta voz y en un solo acto, esta Escritura a la señora compareciente, por su elección, previa advertencia y renuncia al derecho que tiene a hacerlo por sí, conforme al Artículo 193 del Reglamento Notarial; la encuentra conforme, hace constar su consentimiento y la firma conmigo, el Notario, que del total contenido del presente instrumento público, que queda extendido en cuatro folios, de papel de Timbre del Estado, exclusivo para documentos notariales, de la serie 2Q, números 6453562 y los tres siguientes en orden correlativo, yo, el Notario, DOY FE.-

Está la firma de la compareciente.-----
Signado; Firmado, Rafael Díaz Escudero y Rubricado.-----
Está en tinta el sello de la Notaría.-----

Aplicación Arancel R.D. 1426/1.989, Anexo I y Anexo II.-----
Base: Sin Cuantía.-----
Números/Normas del Arancel aplicados: 1, 4 y Norma 8ª.-----
Derechos devengados: 22.370,- PESETAS.-----

Firmado, Rafael Díaz Escudero y Rubricado.-----

-----SIGUEN DOCUMENTOS INCORPORADOS-----

3U6349485



ESTATUTOS DE LA ENTIDAD "LUXENDER, S.L.". -----

ARTICULO 1º.- La sociedad mercantil de responsabilidad limitada bajo la denominación de "LUXENDER, S.L." se registrará por los presentes Estatutos y en lo no previsto por ellos, por las disposiciones de su Ley Reguladora 2/1.995 de 23 de Marzo y demás disposiciones aplicables. -----

ARTICULO 2º.- La Sociedad se constituyó por tiempo indefinido, y dió comienzo a sus operaciones el día 8 de febrero de 1.994. Los ejercicios sociales coincidirán con los años naturales empezando el 1 de enero y cerrándose el 31 de diciembre de cada año. -----

ARTICULO 3º.- La Sociedad tiene por objeto: ---
 a) La tenencia y explotación de inmuebles, incluyendo su arrendamiento. -----
 b) El negocio inmobiliario, que comprende, entre otros, la promoción, construcción, urbanización, arrendamiento y compraventa, de fincas rústicas y urbanas, naves industriales y demás obras y construcciones, por cuenta propia o ajena. -----

ARTICULO 4º.- El domicilio social se establece en ALCOY (Alicante), Avenida Juan Gil Albert, número 1-2º, Edificio Alcoy, Pl. pla. 2ª. -----

La junta general podrá variar dicho domicilio. No obstante el Órgano de Administración de la Entidad podrá cambiar el domicilio de la Sociedad dentro del mismo término municipal, así como acordar la creación, supresión o traslado de Sucursales, en cualquier lugar, bien del territorio nacional o del extranjero. -----

ARTICULO 5º.- El capital social se fija en la cantidad de TRESCIENTOS SETENTA Y DOS MILLONES CUATROCIENTAS CINCUENTA MIL PESETAS, desembolsado en su totalidad y dividido en TREINTA Y SIETE MIL DOSCIENTAS CUARENTA Y CINCO PARTICIPACIONES SOCIALES; íntegramente suscritas, acumulables e indivisibles, con un valor nominal cada una de ellas de DIEZ MIL PESETAS, y numeradas del 1 al 37.245, ambos inclusive. -----



ARTICULO 6º.- La transmisión voluntaria de participaciones sociales, por acto intervivos, será libre, siempre que se haga entre socios, o a favor del cónyuge, ascendientes o descendientes del socio, o en favor de Sociedades pertenecientes al mismo grupo. -----

Fuera de estos casos, la transmisión quedará sometida a las limitaciones establecidas en la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada. -----

ARTICULO 7º.- En cuanto a la transmisión mortis causa de las participaciones sociales, se establecen las siguientes normas: -----

- La adquisición de alguna participación social por sucesión hereditaria confiere al heredero o legatario la cualidad de socio, siempre que éste sea cónyuge, ascendiente o descendiente, del socio fallecido. -----

- En los demás casos, existirá un derecho de adquisición preferente, sobre la participación o participaciones del socio fallecido y a favor del socio o socios sobrevivientes, que se podrá ejercitar por éstos, a prorrata, en su caso, de su participación en el capital social y en el plazo de tres meses, siguientes al día de la comunicación a la Sociedad de la adquisición hereditaria. -----

Las participaciones, cuyo precio se satisfará al contado, deberán ser apreciadas en su valor real, al día del fallecimiento del socio, y en caso de desacuerdo en su valoración, se estará a lo dispuesto en el artículo 100 de la Ley. -----

ARTICULO 8º.- La Sociedad llevará un Libro Registro de socios en el que se harán constar la titularidad originaria y las sucesivas transmisiones, voluntarias o forzosas de las participaciones sociales, así como la constitución de derechos reales y otros gravámenes sobre las mismas. En cada anotación se indicará la identidad y domicilio del titular de la participación o del derecho o gravamen constituido sobre aquella. ----

Cualquier socio podrá examinar el Libro Registro de Socios, cuya llevanza y custodia corresponde al Organo de Administración. -----



3U6349486

El socio y los titulares de derechos reales o de gravámenes sobre las participaciones sociales, tendrán derecho a obtener certificación de las participaciones, derechos o gravámenes registrados a su nombre. -----

ARTICULO 9º.- Los socios reunidos en Junta General, decidirán por las mayorías legalmente establecidas, los asuntos propios de su competencia. -----

Todos los socios, incluso los desidentes y los que no hayan participado en la reunión, quedan sometidos a los acuerdos de la Junta. -----

- Los acuerdos sociales se adoptarán por mayoría de los votos, válidamente emitidos, siempre que representen, al menos, UN TERCIO de los votos correspondientes a las participaciones sociales en que se divida el capital social. No se computarán los votos en blanco. -----

- No obstante lo anterior, el aumento o reducción de capital y cualquier otra modificación de los estatutos sociales para la que no se exija mayoría cualificada, requerirán el voto favorable de MAS DE LA MITAD de los votos correspondientes a las participaciones en que se divida el capital social. -----

- Y en cuanto a la transformación, fusión o escisión de la Sociedad, la supresión del derecho de preferencia en los aumentos de capital, la exclusión de socios y la autorización para que los administradores puedan dedicarse por cuenta propia o ajena al mismo, análogo o complementario género de actividad que constituya el objeto social, requerirá del voto favorable de al menos DOS TERCIOS de los votos correspondientes a las participaciones en que se divida el capital social. -----

Todos los acuerdos sociales se adoptarán necesariamente en Junta General, y cada participación concede a su titular un voto. -----

ARTICULO 10º.- La convocatoria de la Junta General deberá hacerse por el Organo de Administración, o en su caso de Liquidación, con la antelación suficiente, en el domicilio que conste de cada socio en el libro de socios, por

25

correo certificado con acuse de recibo o por medio de acta notarial (bien de envío de carta con acuse de recibo, o por notificación personal del notario en el domicilio del socio). -----

En todo caso entre la convocatoria y la fecha prevista para la celebración de la Junta deberá existir un plazo de al menos quince días. Este plazo se computará a partir de la fecha en que hubiere sido remitido el anuncio de convocatoria al último de los socios. -----

La Junta deberá convocarse necesariamente cuando lo solicite, al menos, un número de socios que represente un CINCO POR CIENTO del capital social, debiendo expresarse en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta. -----

La Junta General quedará validamente constituida, para tratar cualquier asunto, sin necesidad de previa convocatoria, siempre que esté presente o representada la totalidad del capital social y los concurrentes acepten por unanimidad la celebración de la reunión y el orden del día de la misma. -----

En todos los casos actuará como Presidente y Secretario de la Junta, los socios que se elijan en cada reunión, y en su caso, quienes lo sean del Consejo de Administración. -----

ARTICULO 11º.- De todos los acuerdos se levantará la correspondiente acta que se extenderá en el libro de actas. El acta incluirá necesariamente la lista de asistentes y deberá ser aprobada por la propia Junta al final de reunión o, en su defecto, en el plazo de quince días, por el Presidente de la Junta y dos socios interventores, uno en representación de la mayoría y otro por la minoría. -----

ARTICULO 12º.- La administración de la sociedad corresponderá, según determine la Junta General, a: -----

- Un Administrador único, o dos o tres Administradores solidarios o indistintos. -----

- A dos Administradores mancomunados conjuntos. -----

- O a un Consejo de Administración, integrado por un mínimo de tres miembros y un máximo de

3U6349487



doce. -----

En caso de nombramiento de dos Administradores mancomunados, se exigirá a la intervención y firma de ambos para cualquier actuación. -----

Todo acuerdo de modificación en el modo de organizar la administración de la sociedad, no constituirá modificación de los estatutos, pero deberá constar en escritura pública, que se inscribirá en el Registro Mercantil. -----

CONSEJO DE ADMINISTRACION: -----

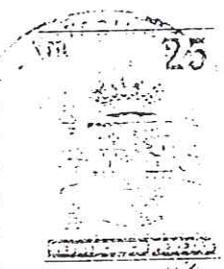
En el supuesto de designarse como Organo de Administración de la Sociedad un Consejo de Administración, se observarán las siguientes normas: -----

- El Consejo de Administración designará, al menos, de entre sus miembros, un Presidente (también si se estima oportuno un Vicepresidente, que sustituirá al Presidente en caso de ausencia o enfermedad) y un Secretario. -----

- El Consejo de Administración actuará colegiadamente. Deberá ser convocado cuando lo considere conveniente el Presidente o lo pida al menos la tercera parte de los Consejeros. La convocatoria será efectuada por el Presidente o por el que haga sus veces, bien mediante telegrama o carta certificada con acuse de recibo. -----

- El Consejo quedará validamente constituido cuando concurran a la reunión, presentes o representados la mayoría de sus componentes. Cualquier Consejero puede conferir su representación a otro Consejero, mediante poder notarial, o escrito firmado por él. En la reunión actuarán de Presidente y de Secretario los titulares de dichos cargos en el Consejo o, en su caso, quienes los sustituyan conforme a estos Estatutos. El Presidente dirigirá las deliberaciones. -----

- Los acuerdos, salvo lo establecido después, se adoptarán por la mitad más uno de los Consejeros concurrentes a la sesión. La votación por escrito y sin sesión sólo será admitida cuando ningún Consejero se oponga a este procedimiento. La ejecución de los acuerdos del Consejo corresponde al Consejero expresamente facultado para ello en la misma reunión y, en su defecto al Secretario del Consejo. -----



- El Consejo de Administración podrá designar de su seno una Comisión Ejecutiva o uno o más Consejeros Delegados, haciendo constar la enumeración particularizada de las facultades de administración que se delegan o bien que la delegación comprende todas las legal y estatutariamente delegables. El acuerdo de la delegación deberá expresar, además de si se delega también, de qué modo, con qué extensión, y a quién, el poder de representación. -----

La delegación de permanente de alguna facultad del Consejo en la Comisión Ejecutiva o en el Consejero o Consejeros Delegados, y la designación de los Administradores que hayan de ocupar tales cargos, requerirá para su validez el voto favorable de las dos terceras partes de los componentes del Consejo, y no producirán efecto alguno hasta su inscripción en el Registro Mercantil. -----

ARTICULO 13º.- La duración del cargo de Administrador o Consejero será por TIEMPO INDEFINIDO. Todo ello sin perjuicio del derecho de la junta de separar al administrador o consejero en cualquier momento. -----

ARTICULO 14º.- La representación del Organo de Administración se extiende a todos los actos comprendidos en el objeto social. A efectos meramente enunciativos y con la finalidad de facilitar los apoderamientos o delegaciones de facultades que pudieran realizarse, el administrador tendrá las siguientes facultades: --

A.- Girar, aceptar, pagar, cobrar, endosar, protestar, intervenir, avalar y negociar letras de cambio, talones, cheques, pagarés, créditos, saldos, facturas y demás efectos; abrir, seguir y cancelar cuentas corrientes, de crédito o préstamo, con o sin garantía de valores, y en toda clase de establecimientos públicos o privados, incluso el Banco de España; tomar y dar dinero a préstamo, firmando en su caso las correspondientes pólizas, dando o aceptando, en su caso todo tipo de garantías personales y reales, incluso hipotecarias o pignoraticias, que podrá cancelar; constituir, cobrar y cancelar depósitos y fianzas

3U6349488



de todas clases y ante cualesquiera Entidades, públicas o privadas o particulares. -----

B.- Administrar en los más amplios términos, llevando los libros y contabilidad de la Sociedad, dirigiendo y controlando la marcha de la misma, arrendar o tomar en arrendamiento toda clase de bienes y derechos, admitir y despedir inquilinos, colonos, trabajadores y empleados, asignando sueldos, jornales, gratificaciones y obligaciones; aceptar, cobrar, modificar y pagar rentas de todas clases, incluso mediante transacciones o compromisos, y conferir poderes a pleitos, con las facultades generales o las especiales de cada caso y ante cualesquiera Juzgados, Tribunales, Jurados o Magistraturas de cualquier clase, grado, orden o jurisdicción, revocando los nombrados y designando otros; y en general, ejecutar todo aquello necesario o conveniente para la buena marcha de la Sociedad. -----

C.- Celebrar toda clase de actos y negocios jurídicos, incluyendo los de transporte terrestre, marítimo o aéreo, seguro o afianzamiento, y adquirir, enajenar, permutar, gravar o modificar por cualquier título o concepto, toda clase de bienes muebles, mercaderías, materias primas, suministros y derechos reales o personales, de o para la Sociedad, al contado o a plazos, admitiendo, o prestando toda clase de garantías. -

D.- Adquirir, enajenar, permutar, gravar o modificar por cualquier título o concepto, toda clase de bienes inmuebles o partes indivisas o divididas de ellos, al contado o a plazos, admitiendo o prestando toda clase de garantías, incluso hipotecarias, que podrá cancelar en su día y dar y aceptar bienes en o para pago de deudas, otorgando y firmando toda clase de documentación, privada o pública, incluso escrituras de agrupación, segregación o división de fincas, obras nuevas y división material o en régimen de propiedad horizontal. -----

E.- Intervenir en procedimientos de concursos de acreedores, cesiones de bienes, suspensiones de pagos, quiebras y demás de la propia índole, con las más amplias facultades para celebrar y concluir toda clase de convenios. -----

F.- Nombrar Apoderados, sean o no socios, y

delegar en los mismos todas o parte de sus facultades. -----

G.- Y, en general, representar a la Sociedad en todos los derechos, y acciones que pudieren corresponderle y ante toda clase de Autoridades gubernativas, administrativas y judiciales, pudiendo en consecuencia otorgar y firmar toda clase de documentación, privada o pública, incluso escrituras de adición o rectificación, e instancias y expedientes de todo tipo. -----

ARTICULO 15º.- En materia de cuentas anuales se estará a lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, y por su remisión, en la Ley de Sociedades Anónimas. -----

A partir de la convocatoria de la Junta General, cualquier socio podrá obtener de la Sociedad, de forma inmediata y gratuita, los documentos que han de ser sometidos a la aprobación, así como el informe de gestión y en su caso el de los auditores de cuentas. -----

Durante el mismo plazo el socio o socios que representen al menos el cinco por ciento del capital podrán examinar en el domicilio social, por sí o en unión de experto contable, los documentos que sirvan de soporte y antecedente de las cuentas anuales. -----

ARTICULO 16º.- La transformación, fusión y escisión de la sociedad se regirá por lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, así como también se aplicarán sus normas al caso de que algún socio use del derecho de separación de la sociedad o en el supuesto de exclusión de un socio. -----

ARTICULO 17º.- La disolución y liquidación de la sociedad regirá por las normas a tal fin establecidas en la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada. -----

ARTICULO 18º.- Toda cuestión o desavenencia (a salvo el derecho de impugnación de acuerdos sociales) entre socios o entre éstos y la Sociedad se someterá a arbitraje de equidad, sometiéndose todos ellos al fuero de la Sociedad, con renuncia

(2)

Yo, ROSA-MARIA ESTEVE LINARES, como Administradora única con facultad certificante de la mercantil "LUXENDER, S.L.", con C.I.F. B-03917465.

CERTIFICO:

Que, según resulta del Libro de Actas, el día 22 de junio de 1.998 se reunieron en el domicilio social, sito en Alcoy, Avda. Juan Gil Albert, 1-2º, todos los socios que componen actualmente la entidad, cuyos nombres y firmas figuran en el acta, y acordaron válidamente constituirse en Junta General con carácter Universal, con el siguiente orden del día:

- ADAPTACION DE LOS ESTATUTOS SOCIALES A LA LEY 2/95.
- REELECCION DEL CARGO DE ADMINISTRADOR UNICO.

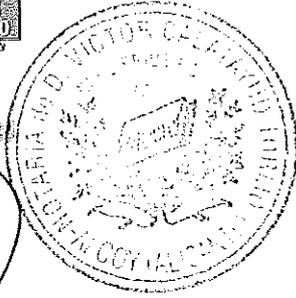
Después de un breve debate, y sin que se solicitara especial constancia de ninguna intervención, se adoptaron por unanimidad los siguientes acuerdos:

1º.- Modificar en su totalidad los Estatutos sociales refundiéndolos en un solo texto con arreglo a la Ley 2/95.

2º.- Reelegir como Administrador único de la sociedad por tiempo indefinido a doña Rosa-María Esteve Linares (mayor de edad, administrativa, casada, vecina de Alcoy, domiciliada en la calle Santa Rosa, 66, y con DNI/NIF 21.648.597-P), quien acepta el cargo y promete cumplirlo bien y fielmente en beneficio de la sociedad.

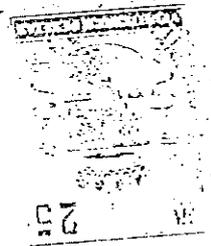
La designada manifiesta que no se halla comprendida en ninguna de las prohibiciones, incapacidades e incompatibilidades establecidas en el artículo 58 de la Ley de Sociedades Limitadas, de la Ley 12/95 de 11 de mayo y disposiciones concordantes.

3U6349489

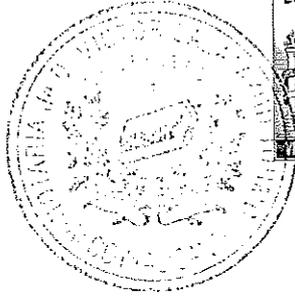


[Handwritten signature]

del propio si fuera distinto. -----



3U6349490



[Handwritten mark]

3º.- Y facultar a la Administradora doña Rosa María Esteve Linares para formalizar los anteriores acuerdos, y a tal efecto firmar cuantos documentos públicos o privados sean precisos o convenientes.

Certifico asimismo que el acta de la referida Junta fue aprobada y firmada a continuación por todos los asistentes.

Y para que así conste libro la presente certificación en Alcoy a diecisiete de julio de mil novecientos noventa y ocho.

LA ADMINISTRADORA

[Handwritten signature of Rosa Mª Esteve Linares]

Fdo. Rosa Mª Esteve Linares



~~...~~

ES COPIA EXACTA DE LA MATRIZ NUMERO INDICADO DE MI PROTOCOLO GENERAL CORRIENTE, DONDE DEJO NOTA DE ESTA SACA Y DOCUMENTACION EN LA MISMA INCORPORADA, Y PARA LA MERCANTIL OTORGANTE, LA EXPIDO EN NUEVE FOLIOS DE PAPEL DE TIMBRE DEL ESTADO, EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES, DE LA SERIE 2Q, NUMERO 6455002, LOS DOS SIGUIENTES, EL 6456241 Y LOS CINCO SIGUIENTES EN ORDEN CORRELATIVO, Y OTRO MAS, DE IGUAL SERIE, NUMERO 6456247, SELLADO Y RUBRICADO, PARA LA CONSIGNACION DE NOTAS POR LOS REGISTROS Y OFICINAS PUBLICAS. EN COCENAINA A CINCO DE AGOSTO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO. DOY FE.-

[Large handwritten scribble consisting of several overlapping horizontal and diagonal lines.]

El presente documento se devuelve al interesado por haber alegado que el acto o contrato que contiene está ~~exento~~^{EXENTO} al impuesto. Ha presentado copia que se conserva en la oficina para comprobación de la ~~resolución~~^{EXENCION} ~~al pago~~ o para practicar la liquidación o liquidaciones que, en su caso,



Y, _____, de 7 AGO. 1998 de 19 _____

El Liquidador,

[Handwritten signature of the liquidator.]

3U6349491



RECEBIDA

Handwritten scribbles and lines on the left side of the document.

Registro Mercantil de Alicante
Pza. Deportista Andres Muñoz 8 - 03003 ALICANTE

LUXENDER SL

DOCUMENTO : 1/1998/18,778.0

DIARIO : 140

ASIENTO : 1850

EL REGISTRADOR MERCANTIL que suscribe, previo examen y calificación del documento precedente de conformidad con los artículos 18-2 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil, ha procedido a su inscripción en el:

TOMO : 1746

LIBRO : 0

FOLIO : 16

SECCION : 8

HOJA : A-25685

HOJA BIS:

INSCRIP.: 14

INS. BIS :

HONORARIOS (sin I.V.A.): 96921 N.FACTURA: 116172

ALICANTE, 24 de Septiembre de 1998

EL REGISTRADOR



Handwritten signature of the Registrar.

FE DE TESTIMONIO.- Yo, **VICTOR CALATAYUD TORMO**,
Notario del Ilustre Colegio de Valencia, con
residencia en Alcoy. **DOY FE:** Que este documento,
extendido en diez folios de papel timbrado notarial
de la serie 3U, números 6349482 y los nueve
siguientes en orden que sello y rubrico, es
reproducción xerográfica exacta y testimonio
literal del original que me ha sido exhibido por la
parte interesada. -----

Alcoy, diez de septiembre del dos mil uno.
DOCUMENTO SIN CUANTÍA. -----

