

**PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA DEL
PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA
ENTRE LAS CALLE
HAROLDO PARRES, DR. SAPENA Y SAGRA
ALICANTE
(REFUNDIDA CORREGIDAS DEFICIENCIAS)**

31 JULIO 2.001

R Aprobado definitivamente por el
Pleno del Excmo. Ayuntamiento
en sesión de **19 JUN. 2001**
y Decreto n.º **4751** / 2001,
de **7-11-01**

EL SECRETARIO GENERAL,



Presentada el 31/7/2001
(nº Registro 40930)

Proposición Jurídico-Económica P.A.I. entre las calles
"Haroldo Parres, Dr. Sapena y Sagra" de Alicante

INDICE

I.- CONSIDERACIONES GENERALES

- 1) PRESENTACIÓN DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA DEL P.A.I.
- 2) CONTENIDO DEL PROGRAMA Y DE LA PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

- B.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN
- C.- PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO
- D.- PROPOSICIÓN JURÍDICO-FINANCIERA

II.- DOCUMENTACIÓN DE ÉSTA PROPOSICIÓN

III.- PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO

PROPUESTA DE CONVENIO

IV.- RELACIONES ENTRE EL URBANIZADOR Y LOS PROPIETARIOS

BASES REGULADORAS DE LAS RELACIONES URBANIZADOR-PROPIETARIOS

- A) SOBRE LA OBLIGACIÓN DE URBANIZAR LA U.E.
- B) SOBRE LA RETRIBUCIÓN DEL URBANIZADOR
- C) OTROS DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR
Y DE LOS PROPIETARIOS
- D) PROCEDIMIENTO PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE
URBANIZACIÓN.
- E) DISPOSICIÓN FINAL

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

- A) PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL
- B) PRESUPUESTO GLOBAL DE LA OBRA URBANIZADORA
 - b.1 Honorarios Profesionales
 - b.2 Tasas y licencias, Notaria y Registro

- b.3. Gastos de Gestión
- b.4 Gastos financieros
- b.5 Beneficio del Urbanizador
- b.6 Transformador eléctrico
- b.7 Honorarios Proyecto de Reparcelación

C) RESUMEN DE COSTOS DE LA OBRA URBANIZADORA

VI.- RETRIBUCIÓN DEL URBANIZADOR

A) CALCULO DE LA RETRIBUCIÓN DEL URBANIZADOR

1. Retribución del Urbanizador en metálico.
2. Retribución en solares resultantes de la actuación
- 3.- Total compensación económica.

**MODELO DE CONTRATO A SUSCRIBIR POR LOS PROPIETARIOS QUE
CONTRIBUYAN AL PAGO DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN**

**MODELO DE CONTRATO A SUSCRIBIR POR LOS PROPIETARIOS QUE
RETRIBUYAN AL URBANIZAR EN SUELO**

*Proposición Jurídico-Económica P.A.I. entre las calles
"Haroldo Parres, Dr. Sapena y Sagra" de Alicante*

PROPOSICIÓN JURÍDICO ECONÓMICA QUE PRESENTA PARA LA ALTERNATIVA TÉCNICA DE PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA ENTRE LAS CALLES HAROLDO PARRÉS, DR. SAPENA Y SAGRA DE ALICANTE, QUE PRESENTA COMO URBANIZADOR LA MERCANTIL ICONO PROMOCIONES, S.L.

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 6/1.994 de 15 de noviembre Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU) a la alternativa Técnica de Programa de Actuación Integrada entre las C/ Haroldo Parres, Dr. Sapena y Sagra, de Alicante, formulado por la mercantil ICONO PROMOCIONES, S.L.

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.- Se solicitó en su momento.

B.- Proyecto de urbanización.

Se acompañó Proyecto de Urbanización, en su momento.

*Proposición Jurídico-Económica P.A.I. entre las calles
"Haroldo Parres, Dr. Sapena y Sagra" de Alicante*

C.- Propuesta de Convenio Urbanístico entre el adjudicatario y la 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.
- Otros gastos.

II.- DOCUMENTACIÓN DE ÉSTA 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 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-.

*Proposición Jurídico-Económica P.A.I. entre las calles
"Haroldo Parres, Dr. Sapena y Sagra" de Alicante*

PROPUESTA DE CONVENIO

En Alicante, REUNIDOS....

EXPONENDOS

I

ICONO PROMOCIONES, S.L., presentó en el Ayuntamiento una alternativa Técnica de Programa de Actuación Integrada entre las Calles Haroldo Parres, Dr. Sapena y Sagra, de Alicante.

II

Con fecha....., se procedió a la apertura de las plicas presentadas a concurso, y posteriormente el Ayuntamiento, con arreglo a lo dispuesto en el art. 47 de la LRAU, en sesión de, aprobó la Alternativa Técnica del Programa con el Plan Parcial formulado por, y adjudicó la ejecución del Programa formulado por dicha agrupación a, confiriéndole de este modo la condición de Urbanizador para su desarrollo.

Expuesto lo anterior, y de conformidad con lo establecido en el art. 32 de la LRAU, se formula el Convenio para la ejecución del Programa de Actuación Integradas, antes reseñado, entre el Ayuntamiento de Alicante y, 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 previsto en los arts. 32 y 46 de la LRAU, por

*Proposición Jurídico-Económica P.A.I. entre las calles
"Haroldo Parres, Dr. Sapena y Sagra" de Alicante*

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 éste orden.

La condición de URBANIZADOR recae en la mercantil ICONO PROMOCIONES, S.L., que asume así el desarrollo del Programa entre las C/ Haroldo Parres, Dr. Sapena y Sagra de Alicante, con las concreciones y modificaciones establecidas por el Ayuntamiento en el acuerdo Plenario de adjudicación.

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

El Urbanizador asume los siguientes compromisos y obligaciones:

1.- Compromisos:

1.1. La urbanización íntegra de la Unidad de acuerdo con el Proyecto de Urbanización.

1.2. La redacción del Proyecto de Reparcelación y su presentación a trámite ante el Ayuntamiento.

1.3. La cesión al Ayuntamiento de los terrenos de cesión obligatoria y de los que se recogerán en el Proyecto de Reparcelación.

1.4. La justificación de los gastos de urbanización en todo momento y la presentación en el Ayuntamiento de la Cuenta de Liquidación Definitiva para su aprobación, una vez finalizadas las obras de urbanización.

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

*Proposición Jurídico-Económica P.A.I. entre las calles
"Haroldo Parres, Dr. Sapena y Sagra" de Alicante*

1.6. Cualquier otro compromiso u obligación que se deriva del cumplimiento de la LRAU y en particular, de sus artículos 66 y 67.

2.- 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 siguen:

En este capítulo, se mejoran con carácter expreso los plazos indicados en el capítulo IX, de la alternativa técnica del Programa, con arreglo a los que a continuación se indican.

1º Entrega del Proyecto de Reparcelación.

Dentro del mes siguiente a la adjudicación del Programa.

2º 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. Para ello, será necesario que, previamente se encuentre inscrita en el Registro de la Propiedad el expediente Reparcelatorio, previa su formalización municipal.

3º Terminación de las Obras de Urbanización.

Dentro de los 3 meses siguientes al inicio de las mismas.

Todos los plazos quedarían automáticamente suspendidos por cualquier retraso provocado a instancias de cualquier servicio municipal, o por imperativo, no imputable al urbanizador, de las

*Proposición Jurídico-Económica P.A.I. entre las calles
"Haroldo Parres, Dr. Sapena y Sagra" de Alicante*

compañías suministradoras.

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

1.- El Urbanizador constituirá una fianza a favor del Ayuntamiento por un importe equivalente al 7% del coste previsto en el Proyecto de Urbanización. (Se oferta la garantía mínima prevista legalmente, habida cuenta que la mercantil proponente es la propietaria mayoritaria de los terrenos, los cuales quedan afectos al resultado de la gestión, lo que supone una garantía preferente y complementaria).

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

CUARTA.- SOBRE LOS DERECHOS DEL URBANIZADOR.

1.- El Urbanizador tendrá todos los derechos determinados en la LRAU, y muy especialmente en sus arts. 29, 47 y 66 a 72.

2.- 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.-

1.- El Ayuntamiento 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 el Proyecto de Reparcelación.

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

*Proposición Jurídico-Económica P.A.I. entre las calles
"Haroldo Parres, Dr. Sapena y Sagra" de Alicante*

3.- También asumirá todas aquellas obligaciones que sean correlativas de los derechos del urbanizador establecidos en la LRAU.

**SEXTA.- 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 LRAU, y en consecuencia, de la terminación completa de la urbanización 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 LRAU.

En cuanto al procedimiento y efectos de la resolución de la adjudicación se estará a lo dispuesto en el art. 29.13 de la LRAU.

SÉPTIMA.- En lo no previsto en este 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, art. 95 y ss, del Reglamento aprobado por R.D.L. 2/2000 de 16 de junio, por el que se aprueba el T. Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas; y, supletoriamente, el Pliego de Condiciones Jurídico-Administrativas generales, aprobado por el Ayuntamiento.

En caso de ulterior modificación de la legislación urbanística que afectase a 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.-

*Proposición Jurídico-Económica P.A.I. entre las calles
"Haroldo Parres, Dr. Sapena y Sagra" de Alicante*

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 de 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 y 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 parcela edificables o en metálico, esto es, satisfaciendo los propietarios la parte proporcional de los costos de urbanización que les corresponda.

a) Alternativa de retribución de 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

*Proposición Jurídico-Económica P.A.I. entre las calles
"Haroldo Parres, Dr. Sapena y Sagra" de Alicante*

de la LRAU, básicamente, pues:

- 1.- El aprovechamiento objetivo de las fincas adjudicadas a los propietarios será proporcional a las superficies de aquellas.
- 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 pondrán satisfacer mediante compensaciones económicas complementarias o sustitutivas.
- 5.- Los propietarios tendrán derecho a que se le 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 propietarios. Si este resultará acreedor neto, el Urbanizador le indemnizará antes de ocupar su finca originaria.

B) Alternativa de retribución en metálico.

- 1.- 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.

*Proposición Jurídico-Económica P.A.I. entre las calles
"Haroldo Parres, Dr. Sapena y Sagra" de Alicante*

71.3 de la LRAU.

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

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

- Los gastos de Proyectos y entre ellos los de Urbanización, Reparcelación, Programa y Estudio Económico-Financiero.

- Gastos financieros. (El Urbanizador, podrá renunciar a dicho coste, en su caso).

- Gastos de Notaría, Registros y Tasas.

- Retribuciones del Urbanizador.

- Los que vengan impuestos por cualquier Administración Pública y/o por cualquier Compañía Suministradora, además de los previstos en el Proyecto de Urbanización.

3.- 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.

4.- 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:

1) La aprobación e imposición de las cuotas por el Ayuntamiento.

2) La reclamación del pago anticipado de las inversiones previstas para los seis meses

*Proposición Jurídico-Económica P.A.I. entre las calles
"Haroldo Parres, Dr. Sapena y Sagra" de Alicante*

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.

5.- 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 la garantía real o financiera bastante que asegure el desembolso de la retribución.

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 su obligación de convertir en solares las parcelas de los propietarios que deben retribuirle en 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 tendrá 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

*Proposición Jurídico-Económica P.A.I. entre las calles
"Haroldo Parres, Dr. Sapena y Sagra" de Alicante*

a su acreditación en todo momento cumplimentando, sobre este particular, las estimaciones 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) Procedimiento para la ejecución de las obras de urbanización.-

Aunque no sea preceptivo, para una mayor garantía de terceros, para la contratación de obras de infraestructura, -sin perjuicio de los contratos con la Cías. Suministradoras-, se solicitarán presupuestos a tres constructoras, y se adjudicará a la que mejor resulte a los intereses generales, teniendo en cuenta principalmente a los más económicos.

E) Disposición final.

En lo no previsto específicamente en estas Bases se aplicarán la LRAU y demás disposiciones legales complementarias.

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

El presupuesto total de la Urbanización, se calcula en base al Proyecto de Urbanización que acompaña la Alternativa Técnica que se presenta, en un total importe de 22.863.048' Ptas., y a este nos debemos remitir en el cálculo de costos de nuestra Proposición, (y como consecuencia en el cálculo de los costos derivados de ella), a fin de poder establecer una competencia referida al mismo objeto o proyecto de obras.

*Proposición Jurídico-Económica P.A.I. entre las calles
"Haroldo Parres, Dr. Sapena y Sagra" de Alicante*

A) PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL

a.1) Total presupuesto de ejecución material 12.554.193'- Ptas

a.2) Presupuesto de contrata (P.E.M. + 13% + 6%) 14.939.490'- Ptas

B) PRESUPUESTO GLOBAL DE LA OBRA URBANIZADORA.

Los costes del Programa resultarán pues de añadir al de las Obras de Urbanización ya expuesto los de honorarios técnicos, indemnizaciones, Tasas y Licencias Municipales, Notarios y Registro, Gastos de Gestión, Gastos financieros y el Beneficio del Urbanizador.

b.1) 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, trabajos de Urbanización , y las Normas de Honorarios de los Colegios de Abogados de la Comunidad Valenciana, importando la totalidad de los mismos la cantidad de 1.304.504'- Ptas.

b.2) Tasas y Licencias, Notaria y Registro. (5% de A)

Se contempla en este capítulo una previsión cautelar para los conceptos reseñados de 746.975'- Ptas. (A justificar ante el Ayuntamiento).

b.3) Gastos de Gestión. (6% de A) b.1) y b.2) (1.019.458'-Ptas)

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 metálico acarrearán 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.

*Proposición Jurídico-Económica P.A.I. entre las calles
"Haroldo Parres, Dr. Sapena y Sagra" de Alicante*

b.4) Gastos financieros. (4%) de A) b.1) y b.2) (679.639'-Ptas)

Se ha hecho una previsión de financiación de los gastos con línea de crédito y vencimientos 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 4% de los anteriores gastos, excluidos los de gestión.

b.5) Beneficio del Urbanizador. (6%) de A) b.1) y b.2) (1.019.458'-Ptas)

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

b.6) Transformador eléctrico.

Dada cuenta las circunstancias especiales que concurren en ésta pequeña unidad, y su suelo urbano, casco consolidado, en principio no se presenta ninguna partida por el concepto de transformador. No obstante, caso de que así venga impuesto, se incrementará en las cantidades necesarias en la Cuenta de Liquidación, repercutible entre todos los propietarios, por parte del Urbanizador.

b.7) Honorarios Proyecto de Reparcelación.

Quedan incluidos en el concepto b.1 "Honorarios profesionales".

C.- RESUMEN DE COSTOS DE LA OBRA URBANIZADORA

- Por P.E.M. de obras de Urbanización	12.554.193'-Pts
- Gastos Generales (13%)	1.632.045'-Pts
- Beneficio Industrial (6%)	753.252'-Pts
Total Presupuesto Contrata	14.939.490'-Pts

*Proposición Jurídico-Económica P.A.I. entre las calles
"Haroldo Parres, Dr. Sapena y Sagra" de Alicante*

- Honorarios técnicos	1.304.504'-Pts
- Tasas y licencias municipales, Notario y Registro (5%)	746.975'-Pts

Sub Total	16.990.969'-Pts
- Gastos Gestión (6%)	1.019.458'-Pts
- Gastos financieros (4%)	679.639'-Pts
- Beneficio Urbanizador (6%)	1.019.458'-Pts

TOTAL GASTOS	19.709.524'-Pts
IVA (16%)	3.153.524'-Pts

T. COSTE GENERAL	22.863.048'-Pts

NOTAS.- 1) Estos presupuestos se modificarán proporcionalmente, en función de además de los previstos en el Programa, los siguientes parámetros: (Y serán repercutibles a todos los afectados, proporcionalmente).

- Modificaciones impuestas por el Ayuntamiento no previstas.

- Estos gastos serán incrementados con coste repercutible a todos los propietarios, en cuantía necesaria, en su caso, para la instalación del centro de transformación que pueda exigir la compañía suministradora de energía eléctrica, así como los gastos repercutibles, caso de que en la reparcelación, sea necesaria la cesión de superficie de suelo en favor de dicha compañía para la instalación del centro a que nos referimos.

- Igualmente serán incrementables y repercutibles los gastos dimanantes de las instalaciones que sean necesarias y vengán impuestas por la COPUT, o por el propio Ayuntamiento, en función de la conexión a otras instalaciones que se deriven de la Cédula de Urbanización u otras exigencias de dichos organismos; así como de las conexiones que vengán impuestas por las diferentes administraciones sectoriales competentes.

*Proposición Jurídico-Económica P.A.I. entre las calles
"Haroldo Parres, Dr. Sapena y Sagra" de Alicante*

2) El IVA, no queda incluido y se liquidará aparte, en los apartados que proceda.

VI.- RETRIBUCIÓN DEL URBANIZADOR

A) CALCULO DE LA RETRIBUCIÓN DEL URBANIZADOR

La retribución del Urbanizador está en función del costo total de la obra urbanizadora, incluso 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 del Urbanizador en metálico.

- ICONO PROMOCIONES, S.L.	1.170,88 m2	71,66%
- OTROS	463,07 m2	28,34%
	1.633,95 m2	
M2 solares iniciales		

COSTO OBRA URBANIZADORA: 22.863.048'-Pts

OTROS GASTOS REPERCUTIBLES A LA COMUNIDAD REPARCELATORIA: (Demoliciones, indemnizaciones, y otros a reseñar en la Cuenta de Liquidación Provisional del Proyecto de Reparcelación): 5.222.399'-Pts

	(71,66%)	20.126.031'-Pts	ICONO
Total: 28.085.447'-Pts	(28,34%)	7.959.416'-Pts	OTROS

*Proposición Jurídico-Económica P.A.I. entre las calles
"Haroldo Parres, Dr. Sapena y Sagra" de Alicante*

- Todos pagan su parte proporcional.
- ICONO PROMOCIONES, S.L., paga 20.126.031'-Pts, y recibe en proyecto de reparcelación 71,66% del solar neto edificable.
- Otros pagan 7.959.416'-Pts, y reciben en proyecto de reparcelación un 28,34% del solar neto edificable

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

ICONO PROMOCIONES, S.L., siendo urbanizador, paga el 100 % de los gastos de la obra urbanizadora, y recibe parte de los terrenos de los otros propietarios, como pago de la parte que ha pagado ICONO, S.L., sin corresponderle. Será por lo tanto, una retribución en solares resultantes de la actuación.

Cálculo: Solar neto resultante después de las cesiones a viales: 1.045 m2.

Según el P.G.O.U. de Alicante en dicho solar se podrían construir:

- Toda la planta baja : 1.045 m2.
- 4 plantas altas de viviendas con un fondo máximo edificable de 14,70 m, cada una 898,50 m2
- Una planta de ático retranqueada 3 m. De alineación de fachada: 654 m2

Serían :

- Planta baja	1.045 m2.
- Plantas altas (4 x 898,50)	3.594 m2.
- Ático	654 m2.
Total Construible	5.293 m2

Hecha una prospección en el mercado actual, podemos estimar que una vivienda de 100 m2

*Proposición Jurídico-Económica P.A.I. entre las calles
"Haroldo Parres, Dr. Sapena y Sagra" de Alicante*

construidos en ese barrio, tendría un valor en venta de 11 millones de pesetas, lo que supone a 110.000 Pts/m2 construido.

Si la relación m2 útiles -m2 construido es la comunmente aceptada 1-1,2-, nos da que el precio de venta del m2 útil será de 132.000 Pts/m2, precio muy real de mercado.

Ese mismo valor se podría aplicar a los locales en planta baja, puesto que no es un barrio con mucha demanda comercial.

En solares urbanos de éstas características, podemos aplicar que la repercusión del coste del terreno sobre el precio de venta es del 20%. Así pues tendremos:

(En beneficio de los otros propietarios se valora por encima del 15%, máximo repercutible según la normativa de V.P.O.).

$$0,2 \times 110.000 \text{ Pts/m}^2 = 22.000 \text{ Pts/m}^2$$

Valor total del terreno:

$$5.293 \text{ m}^2 \text{ Construibles} \times 22.000 \text{ Pts/m}^2 = 116.446.000 \text{ Pts}$$

$$\text{M}^2 \text{ iniciales : } 1.633,95 \text{ m}^2.$$

$$\text{M}^2 \text{ netos finales: } 1.045,00 \text{ m}^2$$

Sobre los m2 iniciales, sería:

$$\frac{116.446.000 \text{ Pts}}{1.633,95 \text{ m}^2} = 71.267 \text{ Pts/m}^2$$

Sobre los m2 netos finales, sería:

*Proposición Jurídico-Económica P.A.I. entre las calles
"Haroldo Parres, Dr. Sapena y Sagra" de Alicante*

$$\frac{116.446.000\text{'-Pts}}{1.045 \text{ m}^2} = 111.431\text{'-Pts/m}^2$$

Para que el urbanizador cobre en terrenos urbanizados, el dinero que ha pagado por cuenta de otros en el desarrollo de la urbanización, deberá ser:

$$\frac{7.959.416\text{'-Ptas}}{111.431 \text{ Pts/m}^2} = 71 \text{ m}^2$$

Así pues, si los otros propietarios deciden no hacer su aportación económica al desarrollo de la urbanización, deberán ceder 71 m², o sea a razón de 111.431'-Pts/m² urbanizado.

Con esta opción, los otros propietarios recibirían en suelo urbanizado, no su derecho inicial de 28,34 %, sino ese 28,34% menos 71 m² netos, ya urbanizados, como pago del dinero que no aportan.

3.- Total compensación económica.

Si los otros propietarios deciden no recibir terrenos urbanizados, recibirán una compensación económica de :

$$(1.045 \text{ m}^2 \times 0,2834 \times 111.431 \text{ pts/m}^2) - 7.959.416\text{'-Pts} = 25.041.208\text{'- Pts}$$

Siendo:

1.045 m²; los m² netos finales.

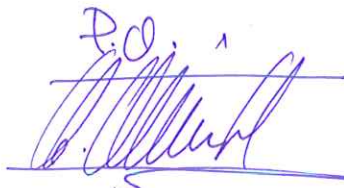
0,2834, el coeficiente de propiedad inicial, o sea el 28,34%

111,431 Pts/m², repercusión del coste del terreno sobre los m² netos finales.

7.959.416 Pts, la aportación debida del 28,34% al coste total.

aprobado definitivamente por el
Pleno del Excmo. Ayuntamiento
en sesión de ...19 JUN 2001...
y Decreto n.º ...4751...
de...7-11-01...
Salvo derecho a expropiar...

EL SECRETARIO GENERAL,

P.O.


*Proposición Jurídico-Económica P.A.I. entre las calles
"Haroldo Parres, Dr. Sapena y Sagra" de Alicante*

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

En Alicante a,

REUNIDOS.....

EXPONENDOS

PRIMERO.- Por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Alicante de fecha, se adjudicó a, la ejecución del Programa de Actuación Integrada entre las calles Haroldo Parres, Dr. Sapena y Sagra, de Alicante, asignándosele 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, por las siguientes,

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- D....., participará en los gastos de urbanización de la unidad de ejecución nº 1, en proporción a los derechos que le corresponde 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

*Proposición Jurídico-Económica P.A.I. entre las calles
"Haroldo Parres, Dr. Sapena y Sagra" de Alicante*

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 R.D. 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 ésta Ley, incluso el mobiliario urbano y las redes de telefonía, -si las prevé el Proyecto de Urbanización-.

No obstante, el Urbanizador y los propietarios tendrán derecho a reintegrarse de los costes que sufragen para extensiones de las redes de suministros, con arreglo 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 aquellos, 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:

"1.- Cuando los propietarios retribuyan en metálico la labor urbanizadora se han de observar las

*Proposición Jurídico-Económica P.A.I. entre las calles
"Haroldo Parres, Dr. Sapena y Sagra" de Alicante*

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.

C) Una vez aprobado el proyecto de reparcelación, las parcelas sujetas al pago de cuotas de urbanización se afectarán a este, 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

*Proposición Jurídico-Económica P.A.I. entre las calles
"Haroldo Parres, Dr. Sapena y Sagra" de Alicante*

las cuotas de urbanización, sin que pueda postergarse al inicio de la edificación, salvo fianza o aval que garantice dicho pago.

2) El importe final de las cuotas devengadas por cuenta de cada parcela se determinará repartiéndolo 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 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 éste documento, la, 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.

*Proposición Jurídico-Económica P.A.I. entre las calles
"Haroldo Parres, Dr. Sapena y Sagra" de Alicante*

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

En Alicante a,

REUNIDOS.....

EXPONENDOS

PRIMERO.- Por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Alicante de fecha, se adjudicó a, la ejecución del Programa de Actuación Integrada entre las calles Haroldo Parres, Dr. Sapena y Sagra, asignándosele 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 % , siendo, pues, el % 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 % al Urbanizador y el restante % 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....., en su condición de urbanizador de la Unidad de Ejecución al principio reseñada, con arreglo a las siguientes:

ESTIPULACIONES

*Proposición Jurídico-Económica P.A.I. entre las calles
"Haroldo Parres, Dr. Sapena y Sagra" de Alicante*

PRIMERA.- D.....manifiesta su voluntad de retribuir a..... como Urbanizador de la Unidad de Ejecución del Plan Parcial, en suelo o parcelas resultantes, concretamente en el % del aprovechamiento lucrativo susceptible de apropiación privada correspondiéndole por tanto, el restante %.

SEGUNDO.-, 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.-....., 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 de % del aprovechamiento privado correspondiente a aquel.

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.