

---

**PROGRAMA PARA EL DESARROLLO  
DE LA ACTUACION INTEGRADA  
UNIDAD DE EJECUCION UNICA  
DEL PLAN PARCIAL SECTOR  
"PLAYA DE SAN JUAN NORTE"  
P.G.M.O.U. DE ALICANTE**

---

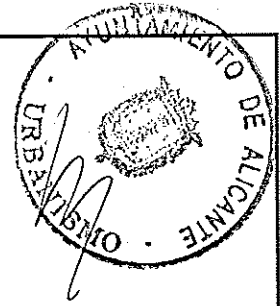
*Proposición Económico - Financiera*

**TEXTO REFUNDIDO**  
JUNIO-1999

**PROMOTOR:**

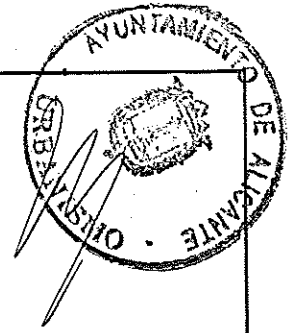
**LITORAL MEDITERRANEO 2, S.A.**

**Perez Segura**  
&  
**ASOCIADOS**



## INDICE

- I. CONSIDERACIONES GENERALES.
- II. ESTIMACION DE LOS COSTES DE URBANIZACION.
- III. APLICACIÓN DEL REGIMEN DE ADJUDICACION PREFERENTE.
- IV. DESARROLLO DE LAS PREVISIONES DEL ARTÍCULO 29.9 DE LA LRAU.
  - A. RELACIONES CON LOS PROPIETARIOS
  - B. ALTERNATIVA DE PAGO EN SUELO. RETRIBUCION MEDIANTE SOLARES.
    - 1. Valor del suelo incluido en el ámbito del Plan Parcial PLAYA DE SAN JUAN NORTE.
    - 2. Porcentaje de retribución del Urbanizador.
  - C. ALTERNATIVA DE PAGO EN METÁLICO.
  - D. OTROS DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS.
  - E. CONSIDERACIONES SOBRE LOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN DE PARCELAS EN PROCESO DE REPARCELACIÓN FORZOSA.
  - F. INDEMNIZACIONES.
  - G. CONCLUSIÓN, RETRIBUCIÓN DEL URBANIZADOR.
- V. INCIDENCIA ECONÓMICA DE OTROS COMPROMISOS
  - A. GARANTÍAS.
  - B. PLAZOS DE EJECUCIÓN DEL PROGRAMA.
    - 1.-Presentación de Proyectos.
    - 2.-Ejecución de las obras de urbanización.
  - C. OTROS COMPROMISOS COMPLEMENTARIOS.
- VI. CONVENIO CON LA ADMINISTRACIÓN.
- VII. RESUMEN DE LA PROPUESTA.
- VIII. ANEXOS.
  - A) MODELO DE CONVENIO A SUSCRIBIR CON EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE.
  - B) MODELO DE CONTRATO A SUSCRIBIR CON LOS PROPIETARIOS PARA EL SUPUESTO DE PAGO EN METÁLICO.
  - C) MODELO DE CONTRATO A SUSCRIBIR CON LOS PROPIETARIOS PARA EL SUPUESTO DE PAGO EN SUELO.
  - D) ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DE LA AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO "PLAN PARCIAL PLAYA DE SAN JUAN NORTE" DE ALICANTE.
  - E) PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL PLAN PARCIAL "PLAYA DE SAN JUAN NORTE" DEL PGOU DE ALICANTE.
  - F) CONTRATOS SUSCRITOS ENTRE LA MERCANTIL LITORAL MEDITERRANEO 2, S.A. Y PROPIETARIOS INCLUIDOS EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UNICA DEL PLAN PARCIAL "PLAYA DE SAN JUAN NORTE".
  - G) ACTA DE PROTOCOLIZACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UNICA DEL PLAN PARCIAL "PLAYA DE SAN JUAN NORTE" DEL PGMOU DE ALICANTE.



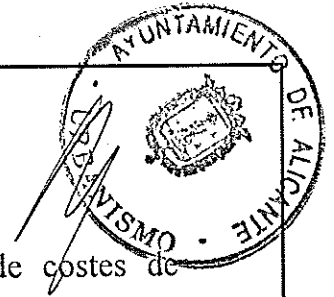
## I. CONSIDERACIONES GENERALES

Determina la Ley 6/94, Reguladora de la Actividad Urbanística, que una vez se ha cumplido el plazo de información al público previsto en el artículo 46, de 20 días, se presentará la Proposición económico-financiera en la que el aspirante a ser adjudicatario del Programa de Actuación Integrada, y en todo caso el proponente del mismo, deberá presentar la plica donde expone todos los requisitos necesarios para que se proceda a la adjudicación, y que deberá reunir como mínimo la documentación a que se refiere el artículo 32.D).

Esta Proposición económico-financiera, de conformidad con los artículos 48.2 y 46 apartados 2, 4 y 5 en relación con el Art.32.D) de LRAU, se presenta en plica cerrada en el plazo señalado en el Art. 46.4 de la LRAU, es decir, durante los cinco días hábiles siguientes a la expiración del período de información pública.

Consiste la proposición económico-financiera en un documento comprensivo de los siguientes aspectos:

- 1º) 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 –si los hubiere- y las disposiciones relativas al modo en que será retribuido el Urbanizador.
- 2º) Estimación, siquiera preliminar y aproximada, de los costes de la obra urbanizadora.
- 3º) Proposición o parte de los solares resultante de la actuación constitutiva de la retribución del Urbanizador. Cuando la retribución del Urbanizador esté prevista en metálico, se especificará si le corresponde



percibir algún recargo sobre la expresada estimación de costes de urbanización, en concepto de beneficio o gasto de gestión.

- 4º) 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.

Todos estos aspectos son expuestos con el grado de concreción necesario en la presente Proposición Económico-Financiera, haciendo así referencia tanto a la retribución del Urbanizador – en el caso de que la retribución se realice mediante solares resultantes- así como a los plazos de ejecución de las obras, y acompañando en los Anexos los modelos de Convenios que servirán de Bases para las relaciones entre el Urbanizador y los propietarios, y entra el Urbanizador y la Administración.

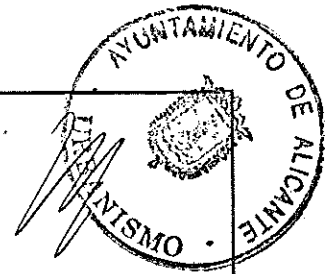
Toda vez que el procedimiento iniciado es el previsto en el artículo 48 de la LRAU, previamente al acto de apertura de plicas se deberá acreditar por el promotor de la Actuación el cumplimiento de los requisitos previstos en el artículo 46.3 del mismo texto legal (publicidad y remisión de avisos), lo que se efectúa acompañando Acta Notarial comprensiva de la documentación expuesta, cartas a los propietarios, edictos de publicación y, en su caso, alegaciones.

Habiéndose aprobado con carácter provisional el presente Programa mediante acuerdo plenario de 12 de mayo de 1.998, en el que se acordó readaptar la ordenación estructural y pormenorizada sobre la base de las consideraciones expuestas en los informes técnicos, lo que determinó la necesidad de adaptar, igualmente, las determinaciones sobre infraestructuras y costes de urbanización, también sobre la base de los informes técnicos, es por ello que el presente documento jurídico-económico se adapta a dichas contingencias, estableciendo unas implicaciones económico-financieras del Programa dimensionadas a la nueva ordenación e infraestructura, y aprovechando, por otro lado, para



adecuar los apartados de las relaciones del Urbanizador, Ayuntamiento y propietarios a las exigencias contenidas en el acuerdo de adjudicación derivadas de los informes municipales (contenidas en la propuesta de Convenio).

Los nuevos costes de obra de urbanización se justifican en anexo que se acompaña al presente documento, que define las diferencias existentes entre la propuesta original y la presente, derivadas, en cualquier caso, de la fiel plasmación de las orientaciones municipales expresadas en el acuerdo plenario municipal de 12 de mayo de 1.998.



## II. ESTIMACION DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN ART.32.D).2º LRAU.

Los costes de urbanización previstos en el Programa para el desarrollo de Unidad de Ejecución Unica del Plan Parcial "Playa de San Juan Norte" del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante, se configuran a partir de los datos marcados en la propia Alternativa Técnica de Programa y en el Anteproyecto de Urbanización de dicha Unidad, derivados de su adaptación al acuerdo plenario de 12 de mayo de 1.998, incluyéndose entre los mismos el importe de los gastos de urbanización, como señala el Art. 67 de la Ley 6/94, LRAU, y 59 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística, y la retribución al Urbanizador que se señala en el siguiente apartado.

En relación con los mismos, el URBANIZADOR se compromete a asumir la Alternativa Técnica de Programa presentada por él mismo, en las cantidades que a continuación se reflejan:

<input type="checkbox"/> Presupuesto de Ejecución Material. Sectorial y extrasectorial	2.428.600.130.-ptas
<input type="checkbox"/> Indemnizaciones	75.000.000.-ptas
<input type="checkbox"/> Honorarios Técnicos y jurídicos	95.000.000.-ptas
<input type="checkbox"/> Otros costes (dirección de obra urbanización, parque, geotécnicos, topografía, cartografía, etc...)	35.000.000.-ptas
<input type="checkbox"/> Gastos Generales (17%)	412.862.022.-ptas
<input type="checkbox"/> Beneficio Industrial (6%)	145.716.008.-ptas
<input type="checkbox"/> SUBTOTAL	3.192.178.160.-ptas
<input type="checkbox"/> Gastos financieros <sup>1</sup>	239.833.270.-ptas
<input type="checkbox"/> SUBTOTAL	3.432.011.430.-ptas
<input type="checkbox"/> I.V.A. 16%	549.121.829.-ptas
<input type="checkbox"/> SUBTOTAL	3.981.133.259.-ptas
<input type="checkbox"/> Suplidos notariás <sup>2</sup> , registros <sup>3</sup> , publicaciones, anuncios, etc. <sup>4</sup>	30.000.000.-ptas
<input type="checkbox"/> APORTACION PARQUE URBANO EXTERNO (PAU/4)	100.000.000.-ptas

<sup>1</sup> El Urbanizador asume el compromiso de justificar estos gastos junto con el Proyecto de Reparcelación, entendiéndose esta cifra como una estimación preliminar (art. 32.D) 2º LRAU)

<sup>2</sup> Estimados conforme al RD 2253/1.985, de Aranceles de Notariás (BOE 3-12-85).

<sup>3</sup> Estimados conforme al RD 1427/1.989, de Aranceles de Registros de la Propiedad (BOE 28-11-89)

<sup>4</sup> En cualquier caso, estos gastos son a justificar por el Urbanizador y no podrán englobar gastos no imputables directamente a operaciones reparcelatorias o del contrato de obras y deberán concretarse pormenorizadamente en el Proyecto de Reparcelación.



La suma de los anteriores conceptos arroja las siguientes cantidades, según incluyamos o no el Impuesto sobre el Valor Añadido:

### TOTALES

<input type="checkbox"/> Total Coste de la Urbanización con I.V.A.	4.111.133.259.-ptas
<input type="checkbox"/> Total Coste de la Urbanización sin I.V.A.	3.562.972.223.-ptas



### III. APLICACIÓN DEL RÉGIMEN DE ADJUDICACIÓN PREFERENTE.

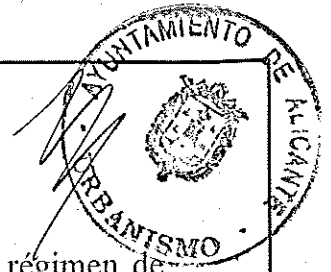
La LRAU ha resuelto, dentro del proceso dinamizador de la ejecución de infraestructuras públicas urbanísticas, primar a aquellas alternativas que supongan un mayor grado de satisfacción de los propietarios afectados –por la iniciativa. Así se observa en los preceptos dedicados a los criterios de adjudicación de los Programas de Actuación Integrada, como el apartado 2 y el 5.III del artículo 47.

Aparte de los criterios de adjudicación, la LRAU ha decidido apostar firmemente por esta “*prima especial*”, y, en el artículo 50 ha dado lugar a lo que se denomina “*Régimen de Adjudicación Preferente*”, cuyo objeto consiste en: “*Fomentar la elaboración de iniciativas de Programa por los particulares e incentivar su inmediata ejecución*”.

Veamos cuáles son los requisitos exigidos para la aplicación de este régimen:

1. El solicitante debe haber presentado una Alternativa Técnica de Programa propia y original.
2. El plazo de ejecución debe ser inferior a tres años.
3. Alternativamente:
  - a) O bien la proposición –debemos entender a la que se refiere el artículo 32.D) de la LRAU- se acompaña de un Proyecto de Reparcelación Voluntaria, esto es, suscrito por todos los propietarios.
  - b) O bien se acompaña –la proposición- de un Proyecto de Urbanización, y es refrendada o concertada con una Agrupación de Interés Urbanístico.





Como se advierte con nitidez, lo que constituye el núcleo del régimen de adjudicación preferente previsto en la LRAU es el respaldo y acuerdo de los propietarios de terrenos incluidos en el sector en ejecución urbanística, ya en un proyecto de reparcelación VOLUNTARIA, ya mediante el refrendo de una proposición por la Agrupación de Interés Urbanístico (formada por propietarios de suelo).

La Agrupación de Interés Urbanístico de la Unidad de Ejecución Unica del Plan Parcial Playa de San Juan Norte del PGMOU de Alicante, constituida ante el Notario de Alicante, D. Ramón Alarcón Cánovas, al nº 2.406 de su protocolo, entre sus acuerdos asamblearios fundacionales adoptó el que se transcribe:

*“SEPTIMO.- Que la Agrupación adopta por unanimidad, el acuerdo de apoyar la alternativa técnica formulada por la Mercantil LITORAL MEDITERRANEO 2, S.A., en el P.A.I. del Plan Parcial “Playa de San Juan Norte” del PGOU de Alicante, al tiempo que da su conformidad a su pretensión de concurrir en régimen de adjudicación preferente, con la formulación del Proyecto de Urbanización”.*

De este modo, la mercantil LITORAL MEDITERRANEO 2, S.A., que ya es propietaria de aproximadamente un 30% en la Unidad de Ejecución, solicita del Excmo. Ayuntamiento de Alicante la aplicación del régimen de adjudicación preferente, en base al cumplimiento de los requisitos anteriormente reseñados, y que, en síntesis, se vienen a manifestar del siguiente modo:

- A) La mercantil LITORAL MEDITERRANEO 2, S.A. ha formulado y presentado ante este Ayuntamiento una Alternativa Técnica de Programa para desarrollar urbanísticamente el ámbito de Suelo Urbanizable No Programado PAU/5 del PGMOU de Alicante, consistente en la siguiente documentación:



1. Programa de Actuación Integrada con las determinaciones y contenido del artículo 29 de la LRAU, de la Unidad de Ejecución Unica del Plan Parcial PLAYA DE SAN JUAN NORTE.
  2. Documento de Homologación definitivo del Sector a desarrollar mediante Plan Parcial y, en su caso, modificativo de las determinaciones del PGMOU de Alicante.
  3. Plan Parcial del Sector "PLAYA DE SAN JUAN NORTE" del PGMOU de Alicante con el contenido del artículo 27 y 28 de la LRAU.
  4. Proyecto de Urbanización y Electrificación del Sector "PLAYA DE SAN JUAN NORTE".
- B) El plazo de ejecución del Programa es inferior a tres años, como se desprende de la presente Propuesta, a contar desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
- C) Se presenta esta proposición por la mercantil LITORAL MEDITERRANEO 2, S.A. concertada con la Agrupación de Interés Urbanístico "PLAYA DE SAN JUAN NORTE", legalmente constituida de acuerdo con el artículo 49 de la LRAU, y cuyo objeto consiste en refrendar y concertar la Alternativa Técnica de Programa y su correspondiente Proposición Económico-Financiera del Sector Plan Parcial "Playa de San Juan Norte" del PGMOU de Alicante.

Se consideran cumplidos todos los requisitos exigidos por la Ley para concurrir en régimen de adjudicación preferente.



#### IV.- DESARROLLO DE LAS PREVISIONES DEL ARTICULO 29.9 LRAU

##### A. RELACIONES CON LOS PROPIETARIOS.

El nuevo régimen previsto por la LRAU, lejos de atribuir toda capacidad de decisión y gestión al Urbanizador, propicia que el desarrollo de los Programas –en lo concerniente al aspecto económico- se concierte, expresa o tácitamente, con los propietarios incluidos en la Unidad.

Como ya se expuso en el documento del Programa para el Desarrollo de la Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución Unica del Plan Parcial “Playa de San Juan Norte”, estas relaciones se catalogan del modo siguiente:

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 no 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 proporcionadamente a las cargas de la 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.*



A este respecto, se acompañan a la presente propuesta los acuerdos particulares alcanzados con los propietarios afectados por la Actuación, que han manifestado de manera expresa su intención de afrontar mediante pago en metálico su cuota proporcional en los gastos de urbanización.

Hacemos constar expresamente que el conjunto de los propietarios privados del sector representan más del CINCUENTA Y CINCO POR CIENTO del total de los afectados por la urbanización.

*B. ALTERNATIVA DE PAGO EN SUELO.RETRIBUCION MEDIANTE SOLARES.*

De conformidad con las previsiones contenidas en la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, la mercantil LITORAL MEDITERRANEO 2, S.A. opta por instrumentar la retribución del urbanizador con parte de los solares resultantes de la actuación, como fórmula señalada con carácter preferencial en la mencionada Ley.

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

A este respecto son costes incluidos en el Programa –de conformidad con el artículo 67 de la LRAU y 59 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística:

- a) El coste de urbanización estimado en la adjudicación con cuantos conceptos lleva aparejado legalmente, el beneficio empresarial y los gastos financieros y de gestión.



- b) Los gastos de proyectos y entre ellos, el de Reparcelación y Urbanización.
- c) Las obras de rehabilitación que, en su caso, sean necesarias.
- d) Indemnizaciones que procedan por demoliciones y similares.
- e) Gastos de Registros y Notarios, anuncios, tasas, etc...
- f) La inversiones que se produzcan excepcionalmente al amparo del artículo 30.2 de la LRAU.
- g) Por el contrario, en dichos conceptos no se incluyen los gastos que se deriven, en su caso, de la rescisión de cualesquiera derechos, contratos u obligaciones que graven las fincas, los cuales serán soportados por la Propiedad o aquéllos gastos que pudieran derivarse de los mecanismos administrativos sustitutorios por el incumplimiento de las obligaciones urbanísticas de la Propiedad.

Tampoco están incluidos los impuestos derevados de las operaciones en pago de la actividad del Urbanizador, IVA o, en su caso, impuesto de Transmisiones Patrimoniales, que serán soportados por la Propiedad y recargados en las cuotas de urbanización en la cuantía que legalmente sean aplicables.

1. *Valor del suelo incluido en el ámbito del Plan Parcial PLAYA DE SAN JUAN NORTE.*

Para determinar el valor del suelo, se ha optado por el método de valor de repercusión del suelo -método residual- avalado por su estimación en repetidas ocasiones por el Tribunal Supremo



(SS.TT.SS. de 23 de enero y 6 de febrero de 1.993, Art. 1.070 y 1.071 respectivamente).

A pesar de que en el sector no se produzca una vinculación de destino raltiva a la construcción de Viviendas de Protección Oficial, se ha acudido a este criterio como referencia toda vez que se dan en el producto inmobiliario habitual en este municipio las mismas notas de costes y superficies que caracterizan a la vivienda de protección oficial, produciéndose una evidente semejanza respecto de la situación de mercado.

Por otra parte, la presente propuesta se ha querido diferenciar de la Alternativa Técnica presentada por la mercantil HANSA URBANA, S.A., en la que prima la construcción de residencias de alto stánding dirigida a sectores de gran poder adquisitivo, entendienddo que éste es un espectro del mercado suficientemente cubierto por el P.A.I. LA CONDOMINA.

Así, el uso de la vivienda prevista en el Plan debe ser valorado, con carácter general, a tenor de los productos inmobiliarios que actualmente se promueven en la zona. Por lo tanto, los desarrollos urbanísticos existentes coinciden en precios con las viviendas de protección oficial, cuyo precio máximo de venta viene establecido en el Real Decreto 1186/98, sobre Medidas de Financiación de Actuaciones Protegibles en materia de Vivienda y Decreto 173/98, del Gobierno Valenciano, sobre Actuaciones Protegidas en materia de vivienda y suelo, que arrojan un precio máximo por metro cuadrado útil de vivienda de 137.900.-ptas.

De acuerdo con estas circunstancias, podemos estimar que el valor actual del suelo de la Unidad de Ejecución programada asciende a 7.748.876.800-ptas. Para su mejor comprensión, se acompaña el siguiente cuadro:



CONCEPTOS	CIFRAS
<input type="checkbox"/> Precio VP Alicante	137.900.-ptas
<input type="checkbox"/> Factor conversión m <sup>2</sup> construido	1'2
<input type="checkbox"/> Precio máximo de venta	110.320.-ptas/m <sup>2</sup> t
<input type="checkbox"/> Repercusión valor suelo (20%)	22.064.-ptas/m <sup>2</sup> t
<input type="checkbox"/> Edificabilidad	351.200 m <sup>2</sup> t
<input type="checkbox"/> Valor U.E.	7.748.876.800.-ptas

Lo que arroja un valor medio por unidad de vivienda de 2.300.000.-ptas, que cabe considerar, antes de urbanizar, una valor digno de ser tenido en cuenta.

2. *Porcentaje de retribución del Urbanizador.*

Partiendo pues, de las anteriores circunstancias, la alternativa de conversión de gastos de urbanización a cambio de entrega en suelo edificable se propone a razón de un coeficiente de equivalencia del 45'97% que se explicita en el cuadro siguiente:

E <sup>UE</sup>	Edificabilidad Unidad Ejecución	351.200 m <sup>2</sup> t
CU	Coste global urbanización (S/IVA)	3.562.011.430.-ptas
VS <sup>UE</sup>	Valor suelo Unidad de Ejecución	7.748.876.800.-ptas
C <sup>i</sup>	Coeficiente equivalencia (CU/VS <sup>UE</sup> )	45'97%

La liquidación del IVA se hará en el Proyecto de Reparcelación con arreglo al supuesto específico que le sea de aplicación a cada propietario, esto es, que su retribución sea en especie o en metálico. Si resultare en especie, se tomará como elemento para su liquidación el presupuesto de cargas de urbanización con IVA.



### C. ALTERNATIVA PAGO EN METÁLICO.

Sin perjuicio de lo expuesto, la mercantil LITORAL MEDITERRANEO 2, S.L. opta subsidiariamente por la alternativa señalada en el apartado B.2 del artículo 29.9 de la LRAU, relativa al pago en metálico de los gastos de urbanización de la Unidad de Ejecución Unica del Plan Parcial Playa de San Juan Norte del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Alicante.

Es decir, porque los propietarios puedan contribuir, proporcionalmente, a las cargas de urbanización en metálico, incluidos los gastos del Programa, en los porcentajes y cuotas que se señalarán en cada una de las fincas resultantes en el Proyecto de Reparcelación, así como en la Cuenta de Liquidación Provisional, garantizando esta deuda en la forma que determine el Ayuntamiento, si así lo estima conveniente, de conformidad con las disposiciones al respecto de la LRAU.

Esta opción deberá ejercitarse expresamente por los propietarios que lo deseen en el plazo de quince días a contar desde que el Urbanizador requiera al propietario, acompañando las bases de colaboración que se adjuntan a esta Proposición, y, en todo caso, dentro del plazo previsto en el artículo 71.3 de la LRAU, salvo en el supuesto del Ayuntamiento de Alicante, que ha manifestado ya en el acuerdo de 12 de mayo de 1.998 su opción de pagar en terrenos.

En caso de que no haya manifestación en este sentido, el Urbanizador entenderá que se opta por pagar con terrenos.

Para este supuesto, los gastos del Programa son los mismos que se exponen en el Cuadro Básico de Costes de Urbanización, incrementando únicamente un 5% en concepto de gastos de gestión, más el I.V.A. correspondiente, resultando una repercusión por metro cuadrado de techo (sin IVA) de 8.253.-ptas.

Estos gastos se estructuran del siguiente modo:





CONCEPTOS	PESETAS
<input type="checkbox"/> Presupuesto de Ejecución Material. Urbanización sectorial y extrasectorial (Prolongación tramo Via Parque). <sup>5</sup>	2.428.600.130.-ptas
<input type="checkbox"/> Indemnizaciones	75.000.000.-ptas
<input type="checkbox"/> Honorarios Técnicos y jurídicos	95.000.000.-ptas
<input type="checkbox"/> Otros costes (dirección de obra urbanización, parque, geotécnicos, topografía, cartografía, etc...)	35.000.000.-ptas
<input type="checkbox"/> SUBTOTAL	2.663.600.130.-ptas
<input type="checkbox"/> 5% de Gastos de gestión	131.680.007.-ptas
<input type="checkbox"/> Presupuesto cargas de urbanización sin I.V.A.	2.765.280.137.-ptas
<input type="checkbox"/> I.V.A. 16%	442.444.822.-ptas
<input type="checkbox"/> SUBTOTAL	3.207.724.958.-ptas
<input type="checkbox"/> Gastos de registros, notarías y tasas varias <sup>6</sup>	30.000.000.-ptas
<input type="checkbox"/> APORTACION PARQUE URBANO PAU/4	100.000.000.-ptas
<input type="checkbox"/> TOTAL COSTE DE LA URBANIZACIÓN CON I.V.A.	3.337.724.958.-ptas
<input type="checkbox"/> TOTAL COSTE DE LA URBANIZACIÓN SIN I.V.A.	2.895.280.137.-ptas

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

- a) Aprobación e imposición de las cuotas por el Ayuntamiento de Alicante, ya en el Proyecto de Reparcelación –cuenta de liquidación provisional- ya sobre la base de una Memoria y una cuenta detallada y justificada.
- b) Podrá reclamarse el pago anticipado de las inversiones previstas para los seis meses siguientes, al propietario de las parcelas

<sup>5</sup> Se acompaña como Anexo desglose de las partidas integrantes del Anteproyecto de Urbanización.

<sup>6</sup> Los gastos mencionados son los señalados en las pertinentes normas de aranceles y en la Ordenanza reguladora de las Tasas municipales. En cualquier caso, se trata de gastos a justificar en el Proyecto de Reparcelación y si los gastos son finalmente inferiores a esta estimación preliminar (artículo 32.D) 2º LRAU) será devuelta finalmente la diferencia a los propietarios afectados, no pudiendo englobar gastos no imputables directamente a operaciones reparcelatorias o de la contratación de las obras de urbanización.



directamente servidas o, incluso, a las indirectamente afectadas por aquellas inversiones, en proporción parcial estimada, según su importancia para éstas últimas.

- c) La exigencia del desembolso inmediato de las compensaciones reguladas en el artículo 70.E).
- d) La afección de las parcelas resultantes del proyecto de reparcelación a las cargas de urbanización, como carga real contatable en el Registro de la Propiedad. Se exceptúa la aplicación de esta regla cuando el propietario de la parcela ya haya garantizado, mediante aval, fianza o cualquier otro medio admitido, los débitos que se le imputen en el Proyecto de Reparcelación y, en su caso, en los posteriores Presupuestos de cargas de urbanización que pudieran derivarse de acuerdo con el apartado 1.A) del artículo 72 de la LRAU.
- e) La ejecución forzosa a través del Ayuntamiento, en beneficio del Urbanizador, de las cuotas impagadas, a través del procedimiento de apremio.

#### *D. OTROS DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS*

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 programada. Dicho acuerdo aprobatorio, determinará la incoación del expediente de determinación del justiprecio para la finca correspondiente, según lo previsto en el apartado C del citado art. 29.9 LRAU.



*E. CONSIDERACIONES SOBRE LOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN DE PARCELAS EDIFICABLES EN EL PROCESO DE REPARCELACIÓN.*

En el Proyecto de reparcelación de la Unidad de Ejecución UNICA del Plan Parcial Playa de San Juan Norte, se determinará el aprovechamiento subjetivo de los distintos propietarios, en función de la superficie de suelo que cada uno de ellos aporte a la gestión de la Unidad, siguiendo así el criterio expuesto en el artículo 70.A) de la LRAU.

Asímismo deberá reflejar el apartado de las relaciones entre el Urbanizador y los propietarios de la Unidad, al efecto de determinar, por un lado, el aprovechamiento subjetivo de los mismos, y por otro lado, las cuotas de urbanización que les resulten exigibles.

Para aquellos propietarios que estimen cooperar con el Urbanizador mediante la retribución de los costos de urbanización a cambio de solares, se establecerá un apartado que expondrá, de un modo claro y sucinto, la minoración de sus derechos, que se obtendrá de la aplicación al aprovechamiento subjetivo el porcentaje de retribución que se determine en el plica que finalmente resulte adjudicada.

Las parcelas resultantes de la operación señalada en el párrafo anterior estarán exentas de pago de cuota de urbanización, siendo reponsabilidad del Urbanizador su urbanización, sin perjuicio de aquellos casos especiales en que se den situaciones mixtas (p. ej. para permitir parcelas superiores a parcela mínima).

Esta formula de retribución –en solares- afecta a todos los propietarios de la Actuación Integrada a excepción de los que, dentro de los plazos a que se hace referencia en la Proposición económico-financiera, opten por el pago en metálico, lo que se documentará expresamente en el



Proyecto de Reparcelación mediante la incorporación del correspondiente Convenio suscrito entre el Urbanizador y el propietario.

Corresponde al Ayuntamiento de Alicante, como administración actuante, el 10 por 100 del aprovechamiento objetivo de la actuación, que podrá ser minorado, al haber optado por el pago en terrenos, en el porcentaje aprobado por el Ayuntamiento.

El Proyecto de Reparcelación procederá a la adjudicación de las parcelas resultantes y a efectuar las operaciones complementarias que habilitan estos instrumentos urbanísticos, en base a las determinaciones del Plan Parcial PLAYA DE SAN JUAN NORTE, del Programa y la Proposición Económico-Financiera, así como los condicionamientos que sean dispuestos en el acuerdo plenario de adjudicación.

Con carácter orientativo, y sin perjuicio de las estimaciones que sean objeto de análisis en el Proyecto de Reparcelación, los criterios de adjudicación pueden ser los siguientes:

- 1) El aprovechamiento objetivo de la finca adjudicada a un propietario debe ser proporcional a la superficie de la finca originaria.
- 2) Los derechos de las fincas que no alcancen parcela mínima edificable definida por las Ordenanzas del Plan Parcial serán compensados mediante indemnización en metálico sustitutoria, sin perjuicio de que durante la exposición al público del Proyecto de Reparcelación, se llegue por los propietarios a algún acuerdo que determine el cumplimiento de dicho requisito, bien por la adquisición del excedente de aprovechamiento necesario -exceso de adjudicación- bien por la constitución de un proindiviso.
- 3) Siempre que sea posible, la finca adjudicada al propietario se formará con terrenos integrantes de su antigua propiedad.

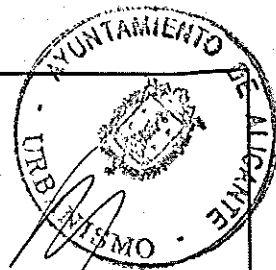


## F. INDEMNIZACIONES

En lo que se refiere al capítulo de indemnizaciones previsto en el Programa y que totaliza el importe de 75.000.000.-Pts., esta cantidad se entiende a "riesgo y ventura" del Urbanizador y no podrá verse incrementada bajo ningún concepto, aunque su incremento fuera motivado por sentencia firme. Bajo este epígrafe se contienen todos los supuestos previstos en las cláusulas octava y novena de la propuesta de Convenio que se acompaña. Los elementos indemnizables están constituidos por las edificaciones e instalaciones incluidas dentro del Sector "Playa de San Juan Norte" cuya existencia es incompatible con las determinaciones urbanísticas del Plan Parcial.

A este respecto, se incluye una partida de 25.000.000.-ptas vinculada específicamente para valorar la reposición de las cuatro viviendas que se afectan por el trazado del viario que cruza la urbanización de Regina Maris y Comodoro, a razón de calcular un valor de reposición por cada vivienda de 6.250.000.-ptas, esto es, calculando un precio unitario por metro cuadrado construido de entre 50.000/60.000.-ptas, a valor de reposición, teniendo en cuenta los potenciales coeficientes de minoración según antigüedad o estado de conservación, afecciones públicas, etc... cantidades éstas que, aunque pueden ser inferiores a las que finalmente se determinen en el Proyecto de Reparcelación, son susceptibles de ser asumidas en las presentes circunstancias. En cualquier caso, el exceso sobre esta valoración será asumido exclusivamente por el Urbanizador sin poder ser repercutido a los propietarios del Sector.

Se entiende suficiente esta estimación, a los efectos del artículo 32.D), 2º de la LRAU.



### *G. CONCLUSION. RETRIBUCION DEL URBANIZADOR.*

A tenor del cuadro anteriormente expuesto, y de acuerdo con lo expuesto en el apartado de la presente propuesta, la retribución del Urbanizador consistirá en:

- a) En el supuesto del pago en suelo: el 45'97% de la superficie edificable adjudicada al propietario incluido en la Unidad de Ejecución, sin perjuicio del IVA que deberá aplicarse, que se será liquidado en el Proyecto de Reparcelación.
- b) En el supuesto pago en metálico: la cantidad equivalente a la participación proporcional en los gastos de urbanización, según la cuota asignada en el Proyecto de Reparcelación. Dicho porcentaje de participación se efectuará sobre la cantidad de 2.895.280.137.-ptas., más el I.V.A. correspondiente, de conformidad con el cuadro expuesto en el apartado III.C del presente documento.



## V. INDICENCIA ECONÓMICA DE OTROS COMPROMISOS. ARTICULO 32.D).4°.

### A. GARANTÍAS.

La mercantil LITORAL MEDITERRANEO 2, S.A., con posterioridad a la adjudicación del Programa y, previamente a la firma del Convenio con la Administración, acompañará en hábil plazo el aval correspondiente al 7% de los costes de urbanización que se han indicado.

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

- a) El Urbanizador, a través del procedimiento reparcelatorio, constituirá garantía real sobre los solares adjudicados en pago de la urbanización, o garantía financiera en los términos del artículo 66.3 de la LRAU.
- b) El Urbanizador constituirá garantía suficiente —al momento de la aprobación de la reparcelación forzosa o, en todo caso, antes de la liquidación administrativa de la cuota de urbanización— por importe de las cuotas de urbanización a girar a los propietarios acogidos por convenio a la modalidad de retribución en solares. Consistirán en primera hipoteca sobre los terrenos adjudicados al Urbanizador o garantía financiera prestada con los requisitos exigidos por la legislación reguladora de la contratación pública.
- c) Los propietarios acogidos mediante convenio a la fórmula de pago en metálico deberán avalar la totalidad de los gastos de urbanización que le correspondan, si bien el Urbanizador soportará los gastos financieros de dicho aval en la medida que no superen el 1% anual.



## *B. PLAZOS DE EJECUCION DEL PROGRAMA.*

### **1. Presentación de proyectos.**

El Proyecto de Reparcelación Forzosa deberá formularse dentro de los tres primeros meses a partir de la firma y publicación del Convenio de adjudicación del Programa al Urbanizador.

### **2. Ejecución de las obras de urbanización.**

El plazo de ejecución de las obras de urbanización será de 34 meses, -inferior a tres años-, a contar desde la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación. Las obras de urbanización se iniciarán en el plazo de dos meses desde la aprobación del Proyecto de Reparcelación.

Las obras de urbanización, se realizarán sin seguir etapas o prefijadas, ateniéndose a las prioridades que determine el Excmo. Ayuntamiento de Alicante en la ejecución de obras, excepto el Parque Público y las Zonas Verdes, que se ejecutarán el último año, por disponibilidad de agua, red de riego y por ser la época idónea de plantación, entre otras razones.

Sin perjuicio de lo anterior, se podrán anticipar en el tiempo las fases de urbanización referidas, por causa justificada y previa notificación a la Administración actuante y a los propietarios afectados.





### C. OTROS COMPROMISOS COMPLEMENTARIOS.

Junto a los objetivos propios del Programa de Actuación Integrada a que se ha hecho referencia en el documento de Programa expuesto al público, se encuentran otro tipo de objetivos –complementarios– que pueden ser objeto de compromiso por el aspirante a Urbanizador en la proposición económico-financiera prevista en el artículo 32.D) de la LRAU. Entre estos objetivos, la mercantil LITORAL MEDITERRANEO 2, S.A. propone la incorporación de los siguientes, comprometiéndose desde este momento a su ejecución y desarrollo:

- a) Asumir las responsabilidades económicas de las reclamaciones que, en vía contencioso-administrativa o civil, pudieran derivarse contra el Ayuntamiento de Alicante, mediante la oportuna caución o acuerdo previo de los demandantes, lo que se acreditará mediante acta de manifestaciones en la que se acreditan dichos extremos.
- b) Formular, en plazo máximo de tres meses a partir de la publicación de la adjudicación del Programa, el correspondiente Proyecto de Homologación y Plan de Reforma Interior sobre los terrenos restantes del antiguo PAU-5, comprendidos entre la línea de playa y la Avenida de la Costa Blanca. No obstante lo anterior, dicha obligación ha sido asumida por el Urbanizador, estando en la actualidad en exposición al público dicha alternativa y habiendo solicitado prórroga de plazos –artículo 46.4 de la LRAU– otras entidades urbanizadoras.
- c) La propuesta formulada por LITORAL MEDITERRANEO 2, S.A. supone suplementar las infraestructuras y espacios públicos y reservas dotacionales, en cuanto, al tiempo que reúne las zonas verdes previstas en los estándares de planeamiento parcial, prevé la cesión y ejecución de un gran parque urbano público, sin que por ello se hayan minorado la cantidad ni la calidad de las zonas verdes



del Plan Parcial, aportando al mismo tiempo cien millones para la ejecución del parque urbano sito en la zona del antiguo PAU/4, lo que se ha manifestado formalmente ante este Ayuntamiento según consta en acuerdo plenario de 25 de mayo de 1.999.

- d) La mercantil LITORAL MEDITERRANEO 2, S.A. se compromete a poner en el mercado en las mejores condiciones temporales y económicas las parcelas edificables que obtenga como retribución en su condición de Urbanizador, en el ámbito del Plan Parcial PLAYA DE SAN JUAN NORTE.



## VI. CONVENIO CON LA ADMINISTRACION.

En previsión de lo contemplado en el artículo 32.C) de la LRAU se acompaña borrador de Convenio Regulator de la adjudicación del Programa.

A estos efectos se acompaña, junto a la Proposición Económica Financiera a que se refiere el artículo 32.D) de la LRAU una propuesta de Convenio a suscribir entre la Administración y el Urbanizador, en el que se sentarán las obligaciones y deberes de este 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 presentar los diversos proyectos que sean necesarios (Reparcelación y Urbanización).



## VII. RESUMEN DE LA PROPUESTA.

A tenor de lo expuesto, consideramos que, la oferta presentada por "LITORAL MEDITERRANEO 2, S.A.", cumple todos los requisitos exigidos por la Ley para poder resultar adjudicataria del concurso. Así:

1. Ambito de la actuación más idóneo (Art. 47.2. LRAU)- Se ha tenido en cuenta la última STSJCIV de 3 de abril de 1.993, por la que se declaraba urbano un solar situado entre la primera línea de playa y la Avenida Costa Blanca, para la delimitación del Sector de tal manera que, sin riesgos impugnatorios evidentes pudiera conectar la actuación propuesta con el recientemente aprobado Plan Parcial de la Condomina.

Las propuestas que se hacen bajo el epígrafe "Otros compromisos complementarios", referidas a la ejecución completa del Parque Urbano Litoral y complementar el planeamiento del suelo restante del antiguo PAU-5, si fueran aceptadas por el Ayuntamiento supondrían la culminación de la ordenación urbanística de la Playa de San Juan, confirmando nuestra afirmación de haber seleccionado el ámbito de actuación más adecuado.

2. Plazos de ejecución más breves (Art. 47.2. LRAU) – El plazo se concreta en TREINTA Y CUATRO meses, acorde con nuestra pretensión de concurrir en régimen de adjudicación preferente.
3. Asume compromisos más rigurosos (Art. 47.2. LRAU) – Requisito que se cumple de manera especial al asumir el urbanizador las responsabilidades a que se alude en el apartado VI.-C.a).
4. Beneficio empresarial más proporcionado (art. 47.2. LRAU) – Como se ha visto en el presente documento, tanto en el caso de pago en suelo como en metálico la retribución del Urbanizador es proporcionada, como no podía ser de otro modo, dado que la iniciativa está refrendada



con los propios propietarios del Sector, respetando en todo momento los derechos de los mismos. El beneficio del Urbanizador, en el supuesto de retribución en solares, tan sólo supone el 6%. En el caso de pago en metálico, el Urbanizador tan sólo recibe un 5% en concepto de gastos de gestión, sin que se imponga al propietario ni beneficio empresarial ni gastos financieros, primando así esta fórmula de retribución.

La retribución del Urbanizador, en el supuesto de pago en suelo, cifrada en un 53'05% también obedece a criterios estrictos de proporcionalidad, en atención al valor de los solares resultantes de la Actuación Urbanística.

5. Proporcionalidad de los costes de urbanización (Art.47.2.LRAU).- Aun sin elementos de comparación, debemos resaltar la razonable repercusión de los costes de urbanización sobre el metro cuadrado de edificabilidad.
6. Proposición que ofrezca mayores garantías a los propietarios afectados (Art.47.2. LRAU)- Además del acuerdo fundacional de la Agrupación de Interés Urbanístico reproducido anteriormente, por el que se apoya la propuesta de LITORAL MEDITERRANEO 2, S.A., en régimen de adjudicación preferente, se acompañan los acuerdos firmados individualmente por una serie de propietarios que, unidos a la superficie de suelo vinculado a la sociedad proponente, representa más del 65% del suelo afectado por la ordenación.

Todo ello, con independencia de que la Agrupación de Interés Urbanístico está abierta a cualquier propietario que decida incorporarse a la misma a posteriori.

7. Facilidad y celeridad en la disposición de los terrenos necesarios para urbanizar. (Art.47.3. LRAU)- El hecho de que los propios propietarios apoyen el desarrollo urbanístico del Sector formulado por la mercantil



LITORAL MEDITERRANEO 2, S.A. ofrece, sin duda alguna, unas perspectivas inmejorables en orden a obtener los terrenos necesarios.

8. Cumplimiento de objetivos imprescindibles y complementarios,(art.30 LRAU)- Nuestra propuesta conecta la nueva urbanización con las redes de infraestructuras y comunicaciones colindantes y término municipal de El Campello, así como suplementa las infraestructuras y espacios verdes públicos, potenciando los niveles de calidad y cantidad de los servicios públicos disponibles.

Como conclusión de lo expuesto en este epígrafe, resaltar que, la alternativa técnica sobre la que se basa la propuesta, es absolutamente congruente con las determinaciones deducidas de las conversaciones previas sostenidas durante los últimos meses con los representantes municipales y técnicos, así como con lo dispuesto en el acuerdo plenario de 12 de mayo de 1.998.

Alicante, siete de junio de mil novecientos noventa y nueve

Edo. Joaquín Rocamora Ferri  
LITORAL MEDITERRANEO 2, S.A.

Aprobado provisionalmente por el  
Pleno del Excmo. Ayuntamiento  
en sesión de ..... 12 MAYO 1998 .....  
y Decreto n.º ..... 1.271 ..... / 1998.,  
de ..... 01 JUL 1999 ..... del Concejalejo  
Delegado de Urbanismo.

EL SECRETARIO GENERAL,



## ANEXOS

Tratándose el presente documento de un texto refundido, nos remitimos a los anexos originalmente acompañados en el documento original, que deberán ser interpretados de acuerdo con las determinaciones jurídico económicas que en éste se comprenden.

No obstante ello, sí se acompaña nuevo modelo de convenio a suscribir con el Ayuntamiento en el que se recogen las determinaciones relativas a las relaciones Urbanizador, Ayuntamiento y propietarios de acuerdo con el sentido expuesto en los informes técnicos municipales y el acuerdo plenario de 12 de mayo de 1.998.

En el mismo sentido, se acompaña igualmente, si bien en documento aparte del presente, justificación efectuada por los técnicos redactores de los proyectos de urbanización en la que se clarifican las diferencias sobre costes de urbanización entre la alternativa original y la que se deduce a partir del cumplimiento del acuerdo plenario de 12 de mayo de 1.998, definiendo los importes y el origen de la modificación.



**MODELO DE CONVENIO A SUSCRIBIR CON EL  
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE.**

En ALICANTE, a ..... de ..... de mil novecientos noventa y ocho.

COMPARECIENTES:

- ◆ D. LUIS DIAZ ALPERI, Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de ALICANTE, asistido por el Secretario General del mismo, D. ....
- ◆ D. JOAQUIN ROCAMORA FERRI, mayor de edad, casado, .....

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

D. JOAQUIN ROCAMORA FERRI en representación de la mercantil "LITORAL MEDITERRANEO 2, S.A.", en su condición de URBANIZADOR, como consecuencia de resultar adjudicatario del Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada única del Plan Parcial "PLAYA DE SAN JUAN NORTE" formulado por el mismo.

Todos ellos con capacidad suficiente para obligarse y obligar, solemnizan en este acto el Convenio que formaliza los compromisos derivados de la adjudicación del concurso convocado por el procedimiento del Art. 48, L.R.A.U., del P.A.I. de la Unidad de Ejecución Unica del Plan Parcial "PLAYA DE SAN JUAN NORTE" de ALICANTE, que ha tenido los siguientes,





## ANTECEDENTES

**Primero.-** Que por el URBANIZADOR se ha procedido, de acuerdo con el artículo 48 de la Ley 6/94, a protocolizar una iniciativa de Programa de Actuación Integrada en el Plan Parcial "PLAYA DE SAN JUAN NORTE" del PGOU de Alicante. Dicha iniciativa se ha expuesto al público con fecha ..... de .... de 1..... en el Diario "*La Verdad*" y con fecha .... de .... en el DOGV.

**Segundo-** El día ....., se procedió a la apertura de las plicas presentadas a concurso, entre las que se encontraba la formulada por la mercantil LITORAL MEDITERRANEO 2, S.A. (URBANIZADOR. Dicha plica contenía, de conformidad con lo dispuesto en la normativa aplicable, los requisitos señalados en el art. 32 de la LRAU.

La documentación integrante de la plica ha sido objeto de los siguientes informes:

- a) Por los Servicios Técnicos municipales, señalando las deficiencias o correcciones técnicas que deben subsanarse con anterioridad a la firma del Convenio a suscribir entre el Urbanizador y el Exmo. Ayuntamiento de Alicante.
- b) Por el Acta de la Sesión de la Comisión Informativa de Urbanismo celebrada con fecha ....., señalada al efecto, que asumió el contenido del Informe de los Servicios Técnicos y propuso la adjudicación provisional del Programa a la mercantil LITORAL MEDITERRANEO.2, S.A.

**Tercero:** Mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de ALICANTE, de fecha 12 de mayo de 1.998, se otorgó la adjudicación provisional, condicionada a la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento



que debe efectuarse por los organos competentes de la Administración autonómica, así como al cumplimiento de determinadas condiciones, como consecuencia de los Informes Técnicos, que se recogen en el clausulado siguiente. Habiéndose introducido modificaciones en función de estos Informes, las mismas han sido informadas favorablemente por los Servicios Técnicos Municipales, habiendo sido notificadas a los afectados durante un nuevo plazo de 20 días, quienes presentaron las alegaciones que estimaron oportuno. La resolución de estas alegaciones y la confirmación del anterior acuerdo de 12 de mayo de 1.998 se ha producido en el acuerdo del pleno de fecha 25 de mayo de 1.998, en el cual igualmente la mercantil LITORAL MEDITERRANEO 2, S.A. ofreció, y el Excmo. Ayuntamiento de Alicante aceptó, una serie de compromisos suplementarios que refuerzan las garantías para el interés pública que dimanen de la ejecución del Plan Parcial "Playa de San Juan Norte", compromisos éstos que se unen al contenido del presente Convenio en cumplimiento de la parte dispositiva del acuerdo plenario citado.

**Cuarto:** En cumplimiento de lo establecido en el Art. 29.8 LRAU, en el acuerdo de adjudicación se requirió al Urbanizador adjudicatario a acreditar el depósito en la Caja Municipal, de una fianza definitiva por importe de .....-ptas (correspondiente al 7 % del presupuesto de obras de urbanización contenido en el Anteproyecto de Urbanización), lo que ha hecho efectivo con anterioridad a la firma del presente convenio.

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

#### ESTIPULACIONES



## CAPITULO I.- RELACIONES CON LA ADMINISTRACION.

PRIMERA.- El Urbanizador, adjudicatario del P.A.I., asume la obligación de urbanizar el ámbito total de la Unidad de Ejecución Única del Plan Parcial "PLAYA DE SAN JUAN NORTE", conforme a los contenidos del correspondiente Programa de Actuación Integrada y su alternativa técnica, con las concreciones y modificaciones establecidas por el Ayuntamiento de ALICANTE en el acuerdo plenario de adjudicación y se compromete formalmente al cumplimiento de todas las obligaciones y compromisos establecidos en el plazo de TREINTA Y CUATRO MESES.

SEGUNDA.- El Urbanizador asume el compromiso expreso de formular el Proyecto de Reparcelación y de Urbanización en un plazo máximo de TRES meses, a contar desde la firma del presente Convenio de adjudicación del Programa.

TERCERA.- El Urbanizador se compromete a iniciar las obras de urbanización dentro de los dos meses siguientes a la aprobación municipal del Proyecto de Urbanización y/o Reparcelación. En su caso podrán simultanearse las obras de edificación y urbanización, conforme a lo dispuesto en los artículos 41 del Reglamento de Gestión Urbanística y 73 de la LRAU

CUARTA.- El Ayuntamiento de ALICANTE, como Administración actuante vigilará y controlará el exacto cumplimiento de la ejecución de las obras con respeto a las determinaciones del Programa y Proyecto de Urbanización. Esta circunstancia y el correspondiente derecho de inspección y control, se hará constar expresamente en el clausulado de los contratos que puedan firmarse con empresas colaboradoras o subcontratistas.



QUINTA.- En materia de garantías, y sin perjuicio de las que resulten de los artículos 41 del R.G.U. y 73 de la LRAU, el Urbanizador ha constituido un aval bancario por el 7% del coste de urbanización de la Unidad de Ejecución, de conformidad con el artículo 29.8 de la LRAU, pudiendo el Ayuntamiento de ALICANTE proceder a su ejecución para completar la urbanización y para subsanar, en su caso, las deficiencias del mismo. Una vez finalizadas las obras previa conformidad de los servicios técnicos municipales se procederá a la devolución del aval.

SEXTA.- El urbanizador podrá ceder la adjudicación del Programa a otra persona o entidad, si bien con el preceptivo y previo permiso municipal que se otorgará tras el trámite de un expediente en el que fundamentalmente se acredite la solvencia profesional y económica del nuevo pretendido Urbanizador. La cesión parcial requerirá que entre cedente y adquirente asuman, solidaria o mancomunadamente, una programación debidamente coordinada y un conjunto de compromisos que satisfagan las exigencias de la programación originaria.

Sin perjuicio de lo anterior, el Urbanizador podrá subcontratar prestaciones accesorias de su gestión con terceros, sin que por ello se opere transmisión de la responsabilidad del Urbanizador, bastando que se dé cuenta de ello a la Administración actuante.

SEPTIMA.- En cuanto a las penalizaciones, será de aplicación el régimen expuesto en la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, que será supletoria en cuanto a esta especial disposición. No obstante, la Administración actuante podrá declarar la caducidad de la adjudicación, previa audiencia, en los supuestos de incumplimiento grave, de acuerdo con el artículo 29.10 de la LRAU.



## CAPITULO II.- JUSTIFICACION Y VINCULACION DE LA PROPUESTA.

### OCTAVA.- Naturaleza de la oferta económica.

El importe global del presupuesto de gastos de urbanización, en que consiste la propuesta económica efectuada por el Urbanizador, no podrá ser superado en el Proyecto de Urbanización, ya que la oferta se hace a riesgo y ventura del concursante.

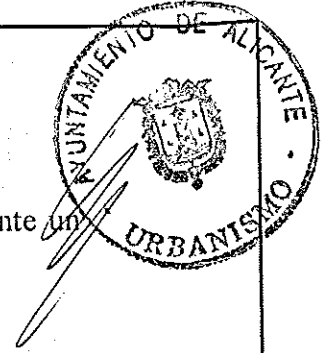
### NOVENA.- Obras complementarias.

Las partidas de coste imputables a obras de integración y conexiones que se precisen para suplementar las infraestructuras requeridas para no menguar o desequilibrar los niveles de calidad y capacidad de servicios, se consideran objetivos imprescindibles y complementarios del Programa, por lo que, tanto si han sido previstos en la propuesta como si han sido incorporados como consecuencia de los Informes Técnicos, el coste de tales inversiones se repercutirá entre los propietarios del terreno, tal como disponen los Arts. 30 y conexos de la Ley 6/94 Reguladora de la Actividad Urbanística.

### DECIMA.- Alternativa de pago.

Los propietarios de suelo podrán optar por el pago en dinero o en terrenos, posibilidad que podrán ejercitar, de manera expresa tras notificársele, individualmente a cada uno de ellos, con un plazo de quince días, en los importes que se expresan a continuación:

- a) La propuesta para los propietarios que opten por el pago en dinero, se concreta en 2.895.280.137.-ptas más el correspondiente I.V.A. En esta propuesta se renuncia a cargar gastos generales y beneficio industrial, así como gastos financieros debido a los avales



bancarios previstos en el Art. 71 LRAU, cargando únicamente un 5% en concepto de gastos de gestión.

- b) La propuesta para los propietarios que deseen pagar en suelo se concreta en 3.562.011.430.-ptas, más el I.V.A. correspondiente.

El anterior presupuesto, con el I.V.A. incluido asciende a la cantidad de 4.111.133.259.-ptas.

#### UNDECIMA.- Justificación del coeficiente de cambio.

El valor del suelo se obtiene a partir del mismo criterio empleado en la Proposición Jurídico Económica, si bien, se aplica sobre el precio máximo de venta del módulo de VP –resultante de la nueva legislación reciente aprobada- el porcentaje del 20% y no el del 15% inicialmente planteado, resultando así la siguiente valoración de terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución Unica del Plan Parcial “Playa de San Juan Norte”:

Precio máximo de venta en superficie útil VPO	Módulo VP	137.900.-ptas/m <sup>2</sup>
Valor bruto de repercusión	$137.900 \times 0,8 \times 20\%$	22.064.-ptas
Valor Suelo U.E. Unica P.P. “Playa de San Juan Norte”	$22.064 \times 351.200.-m^2$	7.748.876.800.-ptas

La aplicación de estos valores ofrece un valor total de la Unidad de Ejecución de 7.748.876.800.-ptas.

En consecuencia, el coeficiente de cambio, tras las modificaciones y nuevas valoraciones, como consecuencia de los Informes Técnicos Municipales, se establece en:



E <sup>UE</sup>	Edificabilidad Unidad Ejecución	351.200 m <sup>2</sup>
CU	Coste global urbanización (S/IVA)	3.562.011.430.-ptas
VS <sup>UE</sup>	Valor suelo Unidad de Ejecución	7.748.876.800.-ptas
C <sup>i</sup>	Coficiente equivalencia (CU/VS <sup>UE</sup> )	45'97%

La liquidación del IVA se hará en el Proyecto de Reparcelación con arreglo al supuesto específico que le sea de aplicación a cada propietario, esto es, que su retribución sea en especie o en metálico. Si resultare en especie, se tomará como elemento para su liquidación el presupuesto de cargas de urbanización con IVA.

El Ayuntamiento de Alicante pagará los costes de urbanización que le sean imputables mediante su compensación en terrenos edificables.

#### **DUODECIMA.- Beneficio industrial del urbanizador.**

El Beneficio Empresarial, que figura inmerso en el computo global del 23%, (con objeto de que la cifra resultante fuera más beneficiosa para el propietario del suelo) se establece en un 6% a los efectos del Art. 67.3 LRAU y concordantes.

### **CAPITULO III.- RELACIONES CON LOS PROPIETARIOS AFECTADOS.**

#### **DECIMOTERCERA.- Criterios de valoración.**

Las edificaciones o instalaciones (vallas, piscinas, aparcamientos, etc..) que, como consecuencia de la reparcelación o ejecución de la obra urbanizadora, tuvieran que ser demolidas, serán indemnizadas a su propietario, bien por el procedimiento de reconstrucción de lo afectado si fuera posible, bien por su sustitución de su costo en metálico. En este caso, el importe de la indemnización se determinará por el procedimiento del valor de reposición



de los elementos afectados, corregido por los correspondientes coeficientes de antigüedad. Si las partes no se pusieran de acuerdo en cuanto a las valoraciones resultantes de los informes periciales requeridos, se solicitará tasación de dos Arquitectos del COACV, Delegación de Alicante, designados por insaculación, para obtener el promedio de ambas peritaciones.

Los derechos reales, servidumbres o derechos personales sobre las fincas iniciales, en el supuesto de no actuar el principio de subrogación real sobre las fincas adjudicadas, se valorarán de acuerdo con los criterios establecidos en la Ley de Expropiación Forzosa.

#### **DECIMOCUARTA.- Valoración de arrendamientos e industrias.**

En los arrendamientos urbanos se tendrá en cuenta no sólo la dificultad de sustitución del arrendamiento en condiciones análogas de localización y renta, sino también la cuantía de los gastos de traslado, licencias, nuevos contratos, etc. y el valor de las mejoras realizadas cuando su percepción corresponda al arrendatario.

En los arrendamientos rústicos se ponderará la actividad económica principal del arrendatario y dificultad de sustitución de dicha actividad, así como la cuantía del beneficio del cultivador y el valor de los elementos mecánicos propios del arrendamiento o instalaciones fijas utilizadas en la explotación, en los términos del Art. 137 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Cuando se trate de traslados de industria, se tendrá en cuenta, además de los factores reseñados, el costo de traslado de la maquinaria y utillaje, incluidos permisos y licencias y, en su caso, las pérdidas ocasionadas por la





inactividad debidamente justificadas según balances oficiales anuales. La peritación vendrá firmada por técnico competente (Ingeniero Industrial o empresa especializada) y la consignación de su importe iniciará el procedimiento de desalajo sin perjuicio de las acciones legales correspondientes.

#### **DECIMOQUINTA.- Criterios de reparcelación.**

El Proyecto de Reparcelación cumple la doble función de ser el instrumento de equidistribución de beneficios y cargas para la determinación del aprovechamiento subjetivo, para aquellos propietarios que opten por afrontar los gastos de urbanización en efectivo, en cuyo caso las transmisiones o permutas de suelo operadas están exentas, con carácter permanente, de los impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales, Actos Jurídicos Documentados y Arbitrio Municipal de Plusvalía.

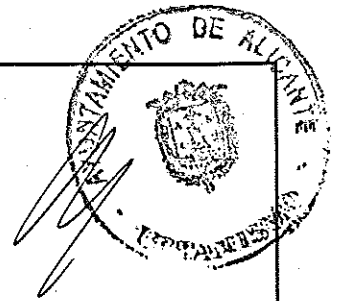
Cuando el Proyecto de Reparcelación cumpla la función mixta de ser instrumento de equidistribución y al mismo tiempo instrumento liberatorio de pago por las cargas de urbanización, porque el propietario haya optado por el pago en terrenos, la excepción a que se refiere el párrafo anterior sólo afectará a las parcelas en las que se concrete su derecho al aprovechamiento urbanístico, no así a las que tengan carácter de instrumento de pago, que se verán afectadas por el correspondiente Impuesto sobre el Valor Añadido.

Con carácter específico, los criterios bajo los que se operará en el Proyecto de Reparcelación de la U.E. Unica del P.P. "PLAYA DE SAN JUAN NORTE", serán los siguientes:

- a).- *Respecto de la adjudicación de parcelas se observarán las siguientes reglas:*



- a.1.- El aprovechamiento objetivo de las fincas adjudicadas a los propietarios, será proporcional a la superficie de sus fincas originarias, cualquiera que sea la unidad de medida de las mismas (metros cuadrados de superficie o unidades de aprovechamiento).
- a.2.- En la medida de lo posible, la finca adjudicada se formará con terrenos de la finca original o siguiendo el método de proximidad a la misma, con la única excepción aplicable a terrenos que estén destinados, en más de una mitad de su superficie original, a dotaciones públicas o equipamientos comunitarios, en cuyo caso su ubicación no vendrá condicionada.
- a.3.- Cuando el urbanizador deba ser retribuido en parcelas edificables, su adjudicación no requiere consentimiento alguno de los afectados y su localización se hará según se prevé en la regla anterior, complementada con un criterio integrador de agrupación de fincas resultantes.
- a.4.- Con carácter general, se estará a lo dispuesto en el Art. 70 LRAU y la normativa específica del Capítulo III, del TITULO III del Reglamento de Gestión Urbanística.
- a.5.- En referencia con la aportación de 100.000.000.-ptas que sobre el Sector "Playa de San Juan Norte" se repercute para el costeamiento de parte de las infraestructuras del Parque Urbano sito en el Plan Parcial "La Condomina", se hace constar expresamente, de acuerdo con el tenor literal del acuerdo de pleno de 12 de mayo de 1.994, que ello no afectará a la cuantía del aprovechamiento lucrativo atribuible al Ayuntamiento.



b).- *Respecto de las cargas de urbanización que deban asumir los propietarios afectados, se estará a lo dispuesto en los Arts. 67 y 30 de la LRAU, con las precisiones siguientes:*

b.1.- Satisfechos por los propietarios afectados los gastos correspondientes a las redes de suministros (electricidad, telefonía, etc.), tendrán derecho a reintegrarse de los mismos, en los términos y en la medida en que se alcance acuerdo con las Compañías Suministradoras. Estos costes se incluirán cautelarmente dentro de las cargas de urbanización, de acuerdo con el apartado secto letra e) de la parte dispositiva del acuerdo de 12 de mayo de 1.998.

En este sentido, el Proyecto de Reparcelación hará constar independientemente los presupuestos parciales de obras de suministro de electricidad y de telefonía, facilitando así su identificación y posterior individualización.

b.2.- En lo que se refiere al capítulo de indemnizaciones previsto en el Programa y que totaliza el importe de 75.000.000.-Pts., esta cantidad se entiende a "riesgo y ventura" del Urbanizador y no podrá verse incrementada bajo ningún concepto, aunque su incremento fuera motivado por sentencia firme. Bajo este epígrafe se contienen todos los supuestos previstos en las cláusulas octava y novena.

b.3.- En aquellos supuestos en que un propietario hubiera realizado a su costa obras de infraestructura, tendrá derecho a resarcirse de las mismas, en tanto en cuanto tales obras sean asumibles en el



Proyecto de Urbanización que se apruebe por el Ayuntamiento y a los precios que del mismo resulten.

b.4.- El Urbanizador no podrá modificar la previsión de cargas estimadas en el Programa, siendo la suya una oferta a precio cerrado, asumida a riesgo y ventura, sin más excepción que aquellas variaciones debidas a causas objetivas cuya previsión no hubiera sido posible para el Urbanizador al formular el Programa.

b.5.- Las cargas que deba asumir cada propietario, según imperativo legal y con las peculiaridades aquí afirmadas, se harán constar en el Proyecto de Reparcelación mediante la correspondiente cuota de afección real o asignación de suelo a cambio de los costes de urbanización asumidos por el Urbanizador. Sin embargo, no soportarán los gastos de urbanización las edificaciones existentes y las parcelas sobre las que se ubican, destacando en este sentido las afectadas por el vial en la zona de las Urbanizaciones Comodoro y Regina Maris. En cuanto a las edificaciones afectadas en esta última urbanización, el Proyecto de Reparcelación deberá observar la adjudicación a sus titulares de sendas parcelas resultantes calificadas con uso familiar, que asimismo estarán exentas de cargas de urbanización.

#### CAPITULO IV.- LIQUIDACIÓN Y PAGO.

DECIMOSEXTA.- Trimestralmente se certificará por el Arquitecto Director de las Obras el porcentaje de obra ejecutada sobre el total presupuestado, certificación que con el Vtº. Bº del Técnico Municipal correspondiente,



facultará al Urbanizador para proceder al cobro de la cantidad resultante, incluso por la vía de recaudación ejecutiva.

El aval presentado por los propietarios se irá reduciendo en la medida en que se vayan efectuando los pagos.

De acuerdo con el apartado seis letra e) de la parte dispositiva del acuerdo plenario de 12 de mayo de 1.998, el Urbanizador hará entrega al Ayuntamiento de copia legalizada del contrato o contratos de ejecución de obras, y presentará semestralmente justificación de los gastos efectivamente realizados que pretenda repercutir a los propietarios. Previamente, el Urbanizador notificará al Ayuntamiento el procedimiento adoptado, en su caso, para la adjudicación de los contratos de ejecución de las obras de urbanización.

Del mismo modo, el Ayuntamiento es competente para vigilar la ejecución de las obras e instalaciones realizadas directamente por el Urbanizador o mediante subcontratistas, pudiendo, en su caso, ordenar la demolición de lo indebidamente ejecutado y su nueva realización con cargo al Urbanizador, sin perjuicio del derecho de repetición de éste contra el causante del daño o perjuicio. Para el mejor control de estas contingencias, el Urbanizador dispondrá de un libro de órdenes específicos para las instrucciones de los técnicos municipales que deberá estar a su disposición en la oficina de obras hasta tanto se reciban las mismas.

En este sentido, la ejecución de las obras de urbanización se realizará de acuerdo con las condiciones señaladas por el Departamento de Obras, adjuntándose como Anexo 1 de este Convenio el informe emitido por ese Departamento.



DECIMOSÉPTIMA.- Tras la recepción definitiva de las obras por parte del Ayuntamiento, se procederá a la liquidación definitiva de la cuenta provisional del Proyecto de Reparcelación, lo que comporta la cancelación de los débitos y obligaciones entre Urbanizador y propietarios afectados, salvo posibles supuestos pendientes de cobro por vía de apremio o jurisdiccional.

El Ayuntamiento gestionará la cancelación de las inscripciones registrales de afección de cargas de urbanización.

#### CAPITULO V.- CUMPLIMIENTO ACUERDO PLENARIO 25-MAYO-99

DECIMOCTAVA.- En cumplimiento del acuerdo reflejado en el apartado nº 28 de la sesión del Ayuntamiento Pleno de 25 de mayo de 1.999, la mercantil LITORAL MEDITERRANEO 2, S.A. se compromete a:

- A) En relación con el Parque Urbano sito en terrenos de lo que se denomina PAU/4 y PAU/5, esta mercantil se compromete a que las obligaciones derivadas de su ejecución se asuman desde la perspectiva de completar toda la estructura básica del mismo en ambas zonas, desde el concepto básico de un espacio verde tipo bosque mediterráneo.
- B) Esta mercantil se hará cargo, como Agente Urbanizador, de la creación de un denominado Punto Limpio, siendo a su costa su ejecución, que se desarrollará en suelo público de cesión, con entrega al Ayuntamiento para su gestión.



- C) Asimismo, se redactará un estudio sobre la posibilidad de implantación de un sistema de recogida de residuos sólidos alternativo, que se entregará para su consideración a este Excmo. Ayuntamiento.
- D) Del mismo modo, LITORAL MEDITERRANEO 2, S.A. se compromete a que cualquier ayuda de carácter oficial que pudiera obtener o percibir para fomentar la ejecución de las instalaciones comunitarias referidas tendrá su contraprestación equivalente en equipamientos para barrios de la ciudad.
- E) Finalmente, asume esta mercantil el compromiso de que, como Agente Urbanizador, promoverá la fluidez en la puesta en el mercado de suelo suficiente para su promoción por empresas del sector, con el fin de evitar cualquier tipo de especulación sobre el mismo.

Estos compromisos no supondrán en modo alguno aumento de las cargas de urbanización repercutibles a los propietarios más allá de los directamente deducibles del acuerdo plenario de 12 de mayo de 1.998, ni minoración de las inversiones comprometidas en el Programa aprobado provisionalmente.

#### DISPOSICION FINAL.-

El régimen jurídico que regula el presente convenio se constituye por la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Valenciana, la ley de Contratos de la Administración Pública, si bien únicamente en lo que no contradiga lo dispuesto por la LRAU ni sean incompatibles con los principios de la misma, los Reglamentos de Planeamiento y Gestión



Urbanística, el Código Civil y las determinaciones particulares que resulten del Programa, del acuerdo aprobatorio del mismo y del presente Convenio.

Y para que así conste y en prueba de conformidad, lo firman los comparecientes, en la fecha y lugar al principio indicados.

EL ALCALDE-PRESIDENTE

Fdo. ....

EL SECRETARIO GENERAL

Fdo. ....

EL URBANIZADOR

Fdo. ....

Aprobado provisionalmente por el  
Pleno del Ilustre Ayuntamiento  
en sesión de ..... 12 MAYO 1998 .....  
y Decreto n.º ..... 1271 ..... / 1998 ...  
de ..... 01 JUL 1999 ..... del Concejal  
Delegado de Urbanismo.

EL SECRETARIO GENERAL,