

ENTRADA 7/1/04
Nº E 2004000073

PROMOCIONES LA ALBUFERA, S.L.
C/ Condomina, Nº 8, 8ºB. ALICANTE

**PROGRAMA DE DESARROLLO ACTUACION
INTEGRADA DE LA "U.A.19" DE ALICANTE.**

**Proposición Económico-Financiera a la ALTERNATIVA
TECNICA Nº2 formulada por la mercantil, PROMOCIONES
LA ALBUFERA, S.L.**

Y Propuesta de Convenio Urbanístico.

(TEXTO REFUNDIDO presentado en ENERO de dos mil cuatro, según Resolución de fecha 7 de noviembre de 2.002, a fin de dar cumplimiento al DECRETO de la Presidenta Delegada de la Gerencia de Urbanismo de fecha 21 de noviembre de 2.003, notificado el 17 de diciembre del mismo año).

PROMOTOR:

PROMOCIONES LA ALBUFERA, S.L.

URBS JURÍDICA. ABOGADOS.
ANA ISABEL PEREZ GARCIA
Abogado.

Aprobado definitivamente por el
Pleno del Excmo. Ayuntamiento
en sesión de ...0.7. MAY. 2002.....
y Decreto n.º ...3417...../...2004...
de... 19 SEP. 2004.....





INDICE

Págs. 25

I. SUSCRIPCION DE LA PROPUESTA JURIDICO-ECONOMICA	3
II. CONSIDERACIONES GENERALES	4
III. BASES DE ACTUACION JURIDICO-ECONOMICAS	5
1. PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA A EJECUTAR Y SU AMBITO	5
2. FINALIDADES DE LA PROPUESTA	5
3. GESTION DEL PROGRAMA	5
IV. ESTIMACION DE LOS COSTES DE LA OBRA URBANIZADORA	7
V. DESARROLLO DE LAS PREVISIONES DEL ART. 29.9 DE LA LRAU	12
5.1 RELACIONES ENTRE EL URBANIZADOR Y LOS PROPIETARIOS	12
5.2 CALCULO DE LA RETRIBUCION CORRESPONDIENTE AL URBANIZADOR	14
5.3 ALTERNATIVA DE PAGO EN SUELO. RETRIBUCION MEDIANTE SOLARES	15
5.4 CRITERIOS DE VALORACION Y ADJUDICACION EN LA REPARCELACION	18
5.4.1.- DERECHOS INICIALES	18
a) Criterio de proporcionalidad	18
b) Distribución de aprovechamientos entre los Propietarios de suelo y el Urbanizador	19
5.4.2.- ADJUDICACIONES	19
5.4.3.- VALORACIONES Y VINCULACIONES DE LAS ADJUDICACIONES	20
5.4.4. LOCALIZACION DE LAS ADJUDICACIONES	20
5.4.5. EFECTOS DE LA APROBACIÓN DE LA REPARCELACIÓN	20
VI.- INCIDENCIA ECONOMICA DE OTROS COMPROMISOS ART. 32.D)4º	21
a) Garantías.	21
b) Plazos de Ejecución del Programa.	21
c) Procedimiento para la ejecución de las obras de urbanización	22
VII.- CONVENIO CON LA ADMINISTRACION	23
VIII. ANEXO.	
I.- PROPUESTA DE CONVENIO URBANISTICO A SUSCRIBIR CON EL AYUNTAMIENTO DE ALICANTE.	25



I.- SUSCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA JURÍDICO-ECONÓMICA

D. Rafael Gregori Seguí, mayor de edad, con D.N.I. 19.131.795-G, con domicilio a estos efectos de notificaciones en Alicante, C/ La Nasa, Apartamentos "Vistasol", número 3, 8º Izda., de Alicante, en calidad de Administrador de la mercantil PROMOCIONES LA ALBUFERA, S.L., con C.I.F. B-03019122, al amparo de los dispuesto en los Artículos 32-C y D y 46.4 de la Ley 6/94, de 15 de Noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, **SUSCRIBE:**

El presente documento de Proposición Jurídico-Económica para la adjudicación del PROGRAMA DE DESARROLLO DE ACTUACION INTEGRADA correspondiente a la ALTERNATIVA TECNICA presentada por la mercantil PROMOCIONES LA ALBUFERA, S.L., cuyo ámbito abarca el la **Unidad de Actuación "U.A.19" del Suelo Urbano delimitada en el Plan General de Ordenación Urbana de Alicante**, aprobado definitivamente en fecha 27 de Marzo de 1.987, y publicado en el B.O.P. nº 108, de 14 de Mayo de 1.987.

El proponente se compromete a la firma del preceptivo CONVENIO URBANISTICO, con aportación de las garantías oportunas,

Por lo que, **SOLICITA:**

Gestionar de forma indirecta, el Programa de Actuación Integrada de que se trata, mediante la adjudicación de su desarrollo a la mercantil PROMOCIONES LA ALBUFERA, S.L.

Alicante a veinte de Octubre de mil novecientos noventa y nueve, según PROPOSICIÓN REFUNDIDA de conformidad con la Resolución de fecha 7 de noviembre, notificada a esta parte el 21 de noviembre, a fin de dar cumplimiento al Acuerdo plenario de siete de mayo de dos mil dos, dando cumplimiento al mismo en ENERO DE 2.003, y volviendo a dar cumplimiento al mismo en enero de 2.004, previa resolución municipal de fecha 21 de noviembre de 2.003.

POR PROMOCIONES LA ALBUFERA, S.L.

Fdo. Rafael Gregori Seguí.



II. CONSIDERACIONES GENERALES.

Según establece el artículo 46 de la Ley 6/1.994, Reguladora de la Actividad Urbanística, a partir de ahora -LRAU-, una vez se ha cumplido el **plazo de información pública, de 20 días**, se presentarán **Proposiciones Jurídico-Económicas** en plica cerrada, durante los cinco días hábiles siguientes al vencimiento del plazo anterior, todo ello de conformidad con lo establecido en el artículo 48.2, de la LRAU.

El artículo 32 de la LRAU, determina la documentación del Programa para el desarrollo de las Actuaciones Integradas. En su apartado D), al hablar de la Proposición económica-financiera, dice que ha de ser comprensiva 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 con ellos -si los hubiere- y las disposiciones relativas al modo en que será retribuido el Urbanizador.

2º) Estimación, siquiera sea preliminar y aproximada, de los costes de la obra urbanizadora.

3º) Proporción o parte de los solares resultantes de la actuación constitutiva de la retribución del Urbanizador, con los índices correctores que procedan respecto a la estimación de costes del ordinal anterior. 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 gastos de gestión (Art. 32. D). 3

Todos estos aspectos vienen reflejados en la presente Proposición Económico-financiera, haciendo referencia tanto a la retribución del Urbanizador -en el caso de que la retribución se realice mediante solares resultantes- 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 entre el Urbanizador y la Administración.



III.- BASES DE ACTUACION JURIDICO-ECONOMICAS.

1.- PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA A EJECUTAR Y SU AMBITO.

El Programa de Actuación Integrada a ejecutar es el propuesto por la mercantil PROMOCIONES LA ALBUFERA, S.L., correspondiente a su ALTERNATIVA TECNICA, formulado sobre el ámbito de Suelo Urbano (U.A.19) delimitada en el Plan General de Ordenación Urbana del Planeamiento Municipal de Alicante.

2.- FINALIDADES DE LA PROPUESTA.

1) La ejecución total e integral de las obras de urbanización, infraestructuras fundamentales y conexiones externas necesarias, según la Alternativa Técnica correspondiente a la presente Propuesta.

2) La puesta en marcha de sus servicios urbanísticos mediante la obtención de los permisos, licencias y gestiones de índole técnica o administrativa necesarias.

3) El mantenimiento de la urbanización hasta la recepción definitiva por parte del Ayuntamiento.

3.- GESTION DEL PROGRAMA.

Se solicita gestionar este Programa de forma indirecta, mediante la adjudicación de su desarrollo a la mercantil PROMOCIONES LA ALBUFERA, S.L., de conformidad con lo dispuesto en la Ley 6/94, de 15 de Noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

PROMOCIONES LA ALBUFERA, S.L., se compromete a asumir los compromisos de correcta gestión del Programa, obras de urbanización y conexiones necesarias, y los plazos de ejecución del mismo.



Igualmente, PROMOCIONES LA ALBUFERA, S.L., se encargará de la tramitación del Proyecto de Reparcelación forzosa, con cesiones al Ayuntamiento de Alicante del suelo destinado a viario público conforme al Ordenamiento en vigor.

Así mismo, se tramitará el Proyecto de Urbanización, consecuencia directa del Anteproyecto presentado.

Es de hacer constar, que la mercantil **PROMOCIONES LA ALBUFERA, S.L.**, tiene una directa vinculación con la propiedad de suelo incluida en la Actuación, siendo titular dominical de la finca registral número.º66.161, inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de Alicante, que forma parte del suelo sujeto a la Unidad, en una superficie de 1.914, 35.-m2.



IV.- ESTIMACION DE LOS COSTES DE LA OBRA URBANIZADORA.

La alternativa técnica de Programa sometida a Exposición Pública consiste en desarrollar el Anteproyecto de Urbanización que se acompañó a la misma. En la presente proposición jurídico-económica se plantea el presupuesto de las obras de urbanización a realizar contenidas en el Anteproyecto de Urbanización, incluyéndose entre los mismos el importe de los gastos de urbanización, como señala el artículo 67 de la Ley 6/1.994, LRAU, y 59 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística, los costes de las obras de urbanización, proyectos e indemnizaciones, así como la retribución al Urbanizador, por la promoción de la Actuación y por la gestión de la misma.

En relación con las citadas cargas, PROMOCIONES LA ALBUFERA, S.L., se compromete a asumir la Alternativa Técnica de Programa presentada, en las cantidades que a continuación se reflejan.

PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIAL

1.- DEMOLICIONES Y MOVIMIENTOS DE TIERRA.....	27.142,61 €
2.- SANEAMIENTO.	
2.1. OBRA CIVIL	7.640,72 €
2.2. CANALIZACIONES	6.168,47 €
2.3. OBRAS DE FABRICA Y VARIOS	6.818,96 €
Total 2 SANEAMIENTO.....	20.628,15 €
3.- AGUA POTABLE.	
3.1. OBRA CIVIL	5.099,90 €
3.2. TUBERÍAS	17.390,72 €
3.3. PIEZAS ESPECIALES Y VARIOS	10.385,62 €
Total 3 AGUA POTABLE.....	32.876,24 €
4.- PAVIMENTACIÓN DE VIALES	59.458,94 €
5.- ALUMBRADO PUBLICO.	
5.1. OBRA CIVIL	252,44 €
5.2. CANALIZACIONES Y ARQUETAS	6.554,93 €
5.3. LUMINARIAS Y VARIOS	21.209,26 €
Total 5 ALUMBRADO.....	28.016,63 €
6.- TELEFONIA.	
6.1. OBRA CIVIL	740,60 €
6.2. CANALIZACIONES	4.527,60 €
6.3. ARQUETAS Y VARIOS	4.863,66 €
Total 6 TELEFONÍA.....	10.131,86 €
7.- INSTALACION ELÉCTRICA.	
7.1. MEDIA Y BAJA TENSIÓN.	
7.1.1. OBRA CIVIL	2.225,31 €
7.1.2. CANALIZACIONES Y CABLEADO	20.953,70 €
Total 7.1 MEDIA Y BAJA TENSIÓN	23.179,01 €



7.2. CENTRO DE TRANSFORMACIÓN	24.312,27 €
Total 7. INSTALACIÓN ELÉCTRICA.....	47.491,28 €
8.- SEÑALIZACIÓN	3.443,57 €
9.- SEGURIDAD Y SALUD	4.330,18 €
Presupuesto Ejecución Material.....	233.519,46 €
I.V.A.: 16%.....	37.363,11 €
Presupuesto Global de licitación.....	270.882,57 €

ASCIENDE EL PRESUPUESTO GLOBAL DE LICITACIÓN A LA EXPRESADA CANTIDAD DE DOSCIENTOS SETENTA MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y DOS EUROS CON CINCUENTA Y SIETE CÉNTIMOS DE EURO.

ESTIMACION DE COSTES Y CARGAS DE URBANIZACION	
OBRAS DE URBANIZACION:	
- Presupuesto de Ejecución material	233.519,46 €
16% IVA	37.363,11 €
TOTAL COSTE URBANIZACION	270.882,57 €
HONORARIOS TECNICOS	
- Redacción del Programa Actuación Integrada, Estudio de Detalle Proyectos de Urbanización y de Reparcelación, Dirección Obras.	56.076,34 €
16% IVA	8.972,21 €
TOTAL	65.048,55 €
- Notaria, Registro, Tasas, Licencias, Publicaciones, etc.... (a justificar).	3.626,07 €
TOTAL COSTES	339.557,19 €
GASTOS FINANCIEROS Y DE GESTION 3%(Sobre P.E.M)	7.005,58 €
INDEMNIZACIONES	18.032,64 €
TOTAL COSTE	364.595,41 €
REPERCUSION SOBRE LAS SUPERFICIES BRUTAS	9.500.-m2
364.595,41 € / 9.500.- M2=	38,38 €/m2s bruto.
TOTAL CONSTE sin IVA	318.260,09 €.
TOTAL CONSTE con IVA	364.595,41 €.

Asciende el presente presupuesto con todas las cargas urbanísticas a la cantidad de (TRESCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS NOVENTA Y CINCO EUROS CON CUARENTA Y UN CÉNTIMOS DE EURO), incluido el I.V.A vigente del 16%.



*En el desglose del Presupuesto de Ejecución Material, se han separado las obras civiles de urbanización propiamente dichas de las correspondientes a las líneas de media, baja y centros de transformación proyectados incluso obra civil, para las que el urbanizador tiene derecho al reintegro de los costes generados.

Este reintegro de costes, en su caso, se materializará mediante Convenio de Cesión de las instalaciones a suscribir por el Urbanizador y la compañía suministradora, por lo que el costo por imputar a los propietarios que retribuyan a la empresa urbanizadora disminuirá en la proporción equivalente, siendo por tanto el referido epígrafe estimativo, determinándose en su caso la cuantía definitiva en la liquidación definitiva a presentar ante la Administración actuante.

.- REPECURSIONES EN METÁLICO:

TOTAL CARGAS DEL PROGRAMA SIN IVA	318.260,09 €.
SUPERFICIE NETA	5.769.-m2s.
APROVECHAMIENTO NETO	0,56 m2t/m2s
REPERCUSIÓN POR METRO CUADRADO DE TECHO.	240,44.-€/m2t.

$318.260,09 \text{ €} / 9.500 \text{.-m}^2\text{s} = 33,50 \text{ €/m}^2\text{s}$ bruto. (Sin IVA)

$318.260,09 \text{ €} / 5.769 \text{.-m}^2\text{s} = 55,17 \text{ €/m}^2\text{s}$ neto. (Sin IVA)

Valor del aprovechamiento: $5.769 \text{.-m}^2\text{s} \times 0,56 = 3.230,64 \text{ m}^2\text{t}$.

$318.260,09 \text{ €} / 3.230,64 \text{ m}^2\text{t} = 98,51 \text{ €/m}^2\text{t}$. (Sin IVA)



No obstante, los costes expresados quedarán afectados a las siguientes condiciones:

a) En los mismos no están incluidos los impuestos que en su caso pudieran corresponder en concepto de transmisiones patrimoniales, que serán soportados en su totalidad por la propiedad, según sea la forma de retribución del Urbanizador.

b) Solamente podrán ser alterados, en más o en menos, por la inejecución de unidades de obra o la inclusión de unidades adicionales en los términos previstos en las Bases de colaboración y entre ellos los mayores costes que por razón de indemnización por construcciones o derechos incompatibles con el planeamiento procedan, en especial los que resulten de resoluciones administrativas o judiciales.

c) Atendiendo la Resolución de fecha 7 de noviembre, a fin de dar cumplimiento al Acuerdo plenario de siete de mayo de dos mil dos, los apartados c) d) y e) quedarán redactados de la siguiente forma:

“La actualización de costes y retasaciones que, en su caso se produzcan se llevarán a efecto de acuerdo con los criterios fijados por la Comisión Municipal de Gobierno en sesión de enero de 2.001”.

La actualización de precios por transcurso del tiempo se presentará como anexo del Proyecto de Reparcelación.

f) De la misma forma, cualquier circunstancia sobrevenida que determinase una nueva cuantificación del importe total de las cargas a soportar deberá ser equidistribuida, contemplándose en el proyecto de reparcelación. De la misma forma, se actuará respecto a aquellas compensaciones monetarias que correspondan a aquellos propietarios cuyo derecho no alcance o exceda lo necesario para la adjudicación de una finca independiente, de conformidad con lo dispuesto en el art. 70 E) de la LRAU.

g) Atendiendo al Acuerdo plenario de siete de mayo de dos mil dos, se añade el siguiente párrafo que quedará redactado de la siguiente forma:

a) “Los gastos de notarías, tasas, registro, publicaciones, etc..., propuestos se consideran “a justificar””.

b) “El concepto previsto para indemnizaciones se ajustará definitivamente en el Proyecto de Reparcelación”



c) "El concepto de gastos financieros se califica expresamente como simple estimación preliminar, que habrá de justificarse en el Proyecto de Reparcelación"

d) "En el Proyecto de Urbanización, costará de manera independiente, los presupuestos parciales de las obras de suministros de electricidad y de las restantes infraestructuras, cuya explotación y titularidad no fuese de un organismo público, al tener derecho el urbanizador y los propietarios a reintegrarse de los costes que sufragaren para extensiones de las redes de suministros, con cargo a las compañías que presten el servicio."

Este reintegro de costes se materializará mediante Convenio de Cesión de las instalaciones a suscribir por aquél y la compañía suministradora, por lo que el costo por imputar a los propietarios que retribuyeren a la empresa urbanizadora disminuiría en la proporción equivalente".

h) Las cargas repercutibles a los propietarios tienen carácter provisional y a justificar. El Urbanizador, en el trámite de la Cuenta de Liquidación Definitiva de la Actuación, reflejará debidamente y justificará los gastos efectivamente realizados que han de sufragar los propietarios.



V.- DESARROLLO DE LAS PREVISIONES DEL ARTICULO 29.9. DE LA LRAU.

5.1.- RELACIONES ENTRE EL URBANIZADOR Y LOS PROPIETARIOS.

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

A) Se podrán retribuir los costes de la urbanización al Urbanizador por los propietarios, compensándole con terrenos edificables, teniendo en cuenta las unidades de aprovechamiento asignadas, costes estimados de urbanización, determinándose así, la superficie de compensación. 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 ésta Actuación Integrada pueden cooperar con ella aportando su primitivo terreno sin urbanizar, recibiendo, a cambio, parcelas edificables urbanizadas. Dicha cooperación admite dos modalidades: *Art 29.9 LRAU.*

1.- Contribución proporcionada a las cargas de urbanización cediendo terrenos.

En este caso, recibirá, libre de cargas, un solar menor que el que realmente le corresponda, constituyendo la diferencia la retribución del Urbanizador.

2.- Abono en metálico, como retribución del urbanizador, de la cuota de urbanización que le corresponda, debiéndose garantizar esta deuda.

C) Los propietarios que expresamente declinen cooperar pueden renunciar a ello si solicitan, antes del acuerdo aprobatorio del Programa, mediante documento público, la expropiación y pago según su valor inicial o el que corresponda conforme a la legislación estatal a la condición de suelo urbanizable no programado. Dicho acuerdo aprobatorio determinará la incoación del expediente de determinación del justiprecio para la finca correspondiente.



D) Dado que la mercantil PROMOCIONES LA ALBUFERA, S.L., tiene directa relación con una gran parte de la titularidad dominical incluida en la Unidad que se pretende desarrollar, ya que cuenta con **1.914,35.-m2., de superficie incluida en la Unidad de Ejecución**, perteneciente a sus socios, se puede afirmar que representa a estos propietarios, y que establece como uno de los objetivos principales la negociación con el resto de titularidades de suelos incluidos en la Unidad, y de esta forma conseguir la Agrupación del máximo porcentaje de dichos suelos, para finalmente ser los propios propietarios quienes desarrollen urbanísticamente la Unidad. Como se ve, la proposición pretende la máxima colaboración entre todos los intervinientes en el proceso, eliminando los problemas y tensiones que puedan surgir, y de este modo caminar en la misma dirección que posibilite el acceso a la ciudad de unos suelos que deben ser urbanizados con la debida calidad.

Atendiendo al Acuerdo plenario de siete de mayo de dos mil dos, se añade el siguiente párrafo que quedará redactado de la siguiente forma:

“Para el ejercicio de la prerrogativa que el artículo 66.2 a) de la LRAU, otorga al Urbanizador, consistente en la posibilidad de someter a la aprobación administrativa uno o varios proyectos de reparcelación forzosa, habrá de acreditar que, habiéndose puesto en contacto con los propietarios afectados por el Programa con la intención de llegar a un acuerdo que facilitase la gestión, no ha culminado ningún convenio de colaboración subsumible en el artículo 76.5 de la LRAU”.



5.2.- CALCULO DE LA RETRIBUCION CORRESPONDIENTE AL URBANIZADOR.

La mercantil PROMOCIONES LA ALBUFERA S.L., opta inicialmente por que los propietarios afectados cooperen abonando en metálico su cuota parte de las cargas de urbanización, garantizando esta deuda en los términos prevenidos por el Artículo 71, apartado 3, de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

Sin embargo, y con el fin de ofrecer las máximas posibilidades de participación a los propietarios afectados, se aceptarán igualmente las propuestas que formulen aquellos interesados en soportar mediante cesión de terrenos o aprovechamiento lucrativo sus cargas de urbanización.

Si los propietarios retribuyesen en metálico la labor urbanizadora, deberán observarse las reglas prescritas en el artículo 72 de la LRAU, o de lo contrario si no optasen por el pago en metálico en la forma prescrita por la LRAU, se aplicará el pago en suelo de conformidad con lo dispuesto en el mismo texto legal (artículo 71).



5.3.- ALTERNATIVA DE PAGO EN SUELO. RETRIBUCIÓN MEDIANTE SOLARES.

ATENDIENDO A LA RESOLUCIÓN DE 7 DE NOVIEMBRE, (notificada a esta parte el **21 de noviembre**), A FIN DE CUMPLIR EL ACUERDO PLENARIO DE SIETE DE MAYO DE DOS MIL DOS, SE HA DE TENER EN CUENTA, el Informe emitido por el Departamento de Gestión Urbanística de fecha **22 de octubre de 2.002**, por el que en el apartado 6 se dice: "Para el cálculo del Coeficiente de retribución (R) se ha considerado la superficie de suelo lucrativo, en lugar de realizarse sobre el valor del aprovechamiento, por lo que es necesario rectificar este aspecto".

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

Si consideramos un valor de repercusión del suelo urbanizado por metro cuadrado edificable lucrativo de (240,40.-€-), el porcentaje de cesión del suelo edificable que correspondería a cada propietario interesado en utilizar dicha forma de pago al Urbanizador sería:

.- REPECURSIONES EN SUELO:

TOTAL CARGAS DEL PROGRAMA SIN IVA	318.260,09.-€
SUPERFICIE NETA	5.769.-m2s.
APROVECHAMIENTO NETO	0,56 m2t/m2s
REPERCUSIÓN POR METRO CUADRADO DE TECHO.	240,40.-€/m2t.
C= 318.260,09.-€/(318.260,09.-€ + 240,40.-m2t x 5.769.-m2s x 0,56.-m2t/m2s).	
C= 318.260,09.-€/ (318.260,09.-€+776.645,856.-€).	
C= 318.260,09.-€/1.094.905,946.-€ = 29,07 % (Sin Iva).	

Es decir, el propietario tendría que ceder al Urbanizador el porcentaje así obtenido, del **29,07%** de la parcela adjudicada y ya urbanizada, IVA no incluido, libre de cargas, como pago en terrenos.



↓

Respecto al punto relativo a que superficie de suelo lucrativo debe computarse en la unidad, si la establecida en la inadecuada, e incorrecta ordenación, establecida en el Plan General, que como ha quedado acreditado en el procedimiento urbanístico, es inviable por las características físicas y de preexistencias con las que se encuentra el suelo afectado (6.760 m²), o en su caso, la resultante de la lógica y adecuada ordenación propuesta en la Alternativa aprobada por el municipio y adjudicada al urbanizador (5.769 m²), esta parte siempre ha mantenido que el error del planeamiento general, y la mejora de la ordenación desde el punto de vista del interés público, no puede dañar a la propiedad de los suelos que ya se han visto seriamente perjudicados con la propia delimitación de la Unidad, tal como hemos venido señalando repetidamente. No obstante, el municipio impone el criterio más restrictivo para la propiedad, a pesar del beneficio público de la propuesta, y no existe más obligación procesal de aceptar el criterio del Ayuntamiento por imperativo del expreso requerimiento en este sentido, haciendo expresa reserva de acciones la propiedad, si en su caso así se decidiese.

Los solares a entregar por los Propietarios al Urbanizador Proponente, se determinarán en el Proyecto de Reparcelación, una vez se conozcan las pretensiones de los diferentes Propietarios. Respecto al necesario ajuste del porcentaje de cesión derivado de la necesaria retasación en el momento procesal oportuno, cuya referencia el municipio no autoriza a incluir en el presente instante, señalar que una vez más el Ayuntamiento perjudica con su unilateral criterio a esta parte, recordemos titular dominical de parte del suelo afectado, que debe asumir exclusivamente el coste de retasación en tal caso, a pesar de haber sido el propio municipio el que ha dilatado los plazos de adjudicación, y aprobación de los proyectos, lo que lleva a la reserva de acciones en caso de que así se considere, con todo el respeto que merece la decisión municipal. No obstante, a pesar de impedirnos corregir el porcentaje de suelo de cesión, esta parte presentará la retasación en la forma establecida por el propio Ayuntamiento.

Al precisarse estas cifras con todo detalle en el Proyecto de Reparcelación -que es el instrumento adecuado para ello- se llevará a cabo la retasación legalmente exigible, actuándose en tal instrumento de conformidad con lo previsto en el Artículo 71.2 de LRAU (ya que deberán ajustarse en todo caso las indemnizaciones). Hacemos la advertencia de la posibilidad que el legislador otorga para efectuar la retasación junto a la presentación del proyecto de urbanización, que vedada por el municipio, nos



impide ajustar el porcentaje de cesión, cuestión que finalmente asumimos por imperativo del requerimiento del Ayuntamiento, con expresa reserva de acciones llegado el caso, y con absoluto respeto a la decisión del municipio y de sus técnicos, pero amparados en el afortunado Estado de Derecho que rige nuestro ordenamiento jurídico-político.



5.4.- CRITERIOS DE VALORACIÓN Y ADJUDICACIÓN EN LA REPARCELACIÓN.

5.4.1.- DERECHOS INICIALES:

A los efectos de distribuir equitativamente los aprovechamientos resultantes del Programa, para determinar los derechos de adjudicación de cada propietario y del Urbanizador serán de aplicación los siguientes criterios, y reglas de conformidad con las determinaciones generales contenidas en la LRAU, la ley del Suelo (TRLRHL), del Reglamento de Gestión Urbanística, y las específicas resultantes del Programa aprobado.

a) Criterio de proporcionalidad.

Los aprovechamientos de uso lucrativo privado, que dispone la Unidad de Ejecución se reconocerán a los diferentes propietarios, en relación a las diferentes tipologías edificatorias, en proporción directa a las cuotas de participación de cada uno de ellos minoradas y/o corregidas por aplicación de las reglas que figuran en los siguientes apartados.

Dicha cuota de participación se calcula en función de la superficie de suelo bruto de cada uno de los propietarios incluida dentro de la Unidad de Ejecución excluidas las superficies que por su naturaleza o titularidad no generen derechos de adjudicación al amparo de lo previsto en la legislación urbanística, dando lugar al aprovechamiento objetivo, tal y como se refiere en el artículo 60.1 de la LRAU. En el presente supuesto, dado que la Unidad se compone de suelos con tipologías y aprovechamientos iniciales muy diferentes, se debe resaltar, que se valorarán en el Proyecto de Reparcelación en función de su destino, en relación a las fincas de su procedencia, pues en determinados casos, éstos suelos sirvieron para consumir importantes aprovechamientos urbanísticos, quedando despojados de tal componente de valor, de forma, que consumido y materializado el aprovechamiento urbanístico que les correspondía, quedaron para un concreto uso final, no modificándose el mismo como resultado de la reparcelación, por lo que su valor será el correspondiente a su propia naturaleza. No obstante, a pesar de lo expuesto, dado el criterio municipal impuesto, se corrige lo expresado, en el sentido de considerar aplicable a los criterios de valoración a plasmar en el Proyecto de Reparcelación, el que se deduce de lo dispuesto en el artículo 70, apartado A de la LRAU.

NO



b) Distribución de aprovechamientos entre los Propietarios de suelo y el Urbanizador.

Como consecuencia de la adjudicación del Programa corresponderá distribuir los beneficios y cargas del mismo entre los propietarios del suelo y el urbanizador de conformidad con las determinaciones establecidas por dicho Programa, así como respecto a lo dispuesto en el apartado anterior.

5.4.2.- ADJUDICACIONES.

El Proyecto de Reparcelación procederá a la adjudicación de las parcelas resultantes y a efectuar las operaciones complementarias correspondientes, en base a, en primer lugar, al criterio legal establecido en el artículo 70 de la LRAU, al principio de autonomía de la voluntad de los participantes en el programa, contemplado con amplitud en la LRAU y a concretar en las Bases de cooperación/colaboración con los propietarios del suelo, el urbanizador y el Ayuntamiento de Alicante, y, en segundo lugar, en base a las determinaciones del Programa adjudicado y en última instancia a las disposiciones legales de aplicación.

Adicionalmente a lo anterior será de aplicación las previsiones contenidas en el artículo 70.D), de la LRAU, de tal manera que durante el periodo de información pública del proyecto de reparcelación los propietarios con adjudicaciones en pro indiviso, a fin de evitar el mismo, podrán efectuarse los requerimientos contemplados y, en su caso, efectuar las indemnizaciones en metálico sustitutorias de la adjudicación de suelo.

Igualmente, será de aplicación supletoria cualesquiera otros criterios contenidos en la legislación urbanística.



5.4.3.- VALORACION Y VINCULACIONES DE LAS ADJUDICACIONES.

Los aprovechamientos a adjudicar estarán sujetos a las siguientes reglas de valoración y vinculación específica, de conformidad al acuerdo plenario de adjudicación del Programa:

a) "La valoración de los distintos suelos incorporados a la Unidad de Actuación deberá ser la que se deduzca del artículo 70, apartado A, de la LRAU".

b) Los desequilibrios en las adjudicaciones, por exceso o defecto sobre los derechos que correspondan a los propietarios o al Urbanizador así como las indemnizaciones en metálico sustitutorias de la adjudicación en terrenos procederá su valoración de conformidad con los precios unitarios establecidos en el Programa.

5.4.4.- LOCALIZACIÓN DE LAS ADJUDICACIONES.

En la localización de las adjudicaciones, siempre que sea posible a tenor de lo establecido en los apartados anteriores, se respetará el criterio del artículo 70 de la LRAU.

5.4.5.- EFECTOS DE LA APROBACIÓN DE LA REPARCELACIÓN.

Atendiendo al Acuerdo plenario de siete de mayo de dos mil dos, se añade el siguiente epígrafe que quedará redactado de la siguiente forma:

"Aprobada la reparcelación forzosa, y una vez que ésta adquiera firmeza en vía administrativa, se expedirá la correspondiente certificación de su contenido, junto con una copia sellada del proyecto aprobado, que se entregará al Urbanizador para que, por sus propios medios, y previa su formalización en documento público, proceda a su inscripción registral, utilizando cualquiera de los procedimientos a que se refiere el artículo 6 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística".



VI.- INCIDENCIA ECONOMICA DE OTROS COMPROMISOS. ARTICULO 32.D).4º.

a) Garantías.

La mercantil PROMOCIONES LA ALBUFERA, S.L., 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 **100% de los costes de ejecución material de la urbanización** que se han indicado, y que ascienden a **(233.519,46.-€), DOSCIENTOS TREINTA Y TRES MIL QUINIENTOS DIECINUEVE EUROS CON CUARENTA Y SEIS CÉNTIMOS DE EURO**. Por lo que el aval propuesto como garantía es superior al 7% del coste de urbanización previsto, entendiéndose como coste de urbanización previsto el coste total del programa.

b) Plazos de Ejecución del Programa.

El plazo de ejecución de las obras de urbanización será de **5 MESES**.

Atendiendo al Acuerdo plenario de siete de mayo de dos mil dos, se añade el siguiente párrafo que quedará redactado de la siguiente forma:

“El Proyecto de Reparcelación se entregará en el Ayuntamiento en el plazo de dos meses, contados desde que se conozca la opción de pago al Urbanizador, elegida por los propietarios”.

El Urbanizador Proponente, quedará autorizado a ocupar de forma efectiva y directa, los terrenos necesarios para ejecutar las obras comprendidas en el Proyecto de Urbanización, una vez se haya aprobado el Proyecto de Urbanización y el Proyecto de Reparcelación.

El inicio de la ejecución material de las obras de urbanización tendrá lugar dentro del plazo de **1 mes** desde la aprobación y publicación del Proyecto de Reparcelación. El cómputo de los plazos se iniciará después de las últimas publicaciones de los anuncios relativos a las aprobaciones correspondientes, y en concreto el inicio de las obras de urbanización, comenzará a contar a partir de la fecha de la publicación de la aprobación definitiva del proyecto técnico de urbanización y de reparcelación, desde el momento en que se obtenga la disponibilidad de la totalidad de los terrenos necesarios para la ejecución de la obra de urbanización.



La disponibilidad de los terrenos se entenderá otorgada con la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, si la totalidad de los terrenos necesarios estuvieran incluidos en aquel proyecto. En caso contrario, requerirá adicionalmente las Actas de ocupación de los terrenos que sean precisas para su expropiación u ocupación inmediata.

c) Procedimiento para la ejecución de las obras de urbanización.

Atendiendo al Acuerdo plenario de siete de mayo de dos mil dos, se añade el siguiente párrafo que quedará redactado de la siguiente forma:

La duración de las obras será el establecido en el apartado anterior, salvo que se indique otro en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, que se fijen para la subasta de las mismas. En cuanto a los plazos parciales y programas de trabajo se cumplirá todo lo dispuesto en la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (Ley 13/95 y R.D. 390/1.996), el Reglamento General de contratación del Estado (Decreto 3410/1975) y el Pliego de Cláusulas Administrativas Generales para la contratación de Obras del Estado (Decreto 3854/1970).

El contratista a quien se adjudiquen las obras del presente proyecto, deberá estar clasificado en el grupo G, subgrupo 4, viales y pistas con firmes de mezclas bituminosas, categoría "C", salvo disposición distinta en el Pliego de Condiciones Técnico-Económicas de concurso ó proceso de adjudicación que utilice la propiedad.

El Plazo de garantía de las obras es de 1 año, contado a partir de la fecha de recepción de las obras.

"En lo concerniente a las penalizaciones por incumplimiento de plazos, habrá de constar expresamente la aplicación del artículo 95 y siguientes del Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de la Administración Públicas".

"El Urbanizador queda obligado a facilitar la acción inspectora municipal en los términos que señale el Departamento de Obras".



VII.- CONVENIO CON LA ADMINISTRACION.

Así el presente documento, debe entenderse adicionado con el texto completo del acuerdo municipal de adjudicación referido que es asumido por acto imperativo de la Administración actuante.

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

Se acompaña junto con la Proposición Económico-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).

No obstante, el texto del Convenio que se propone, podrá sufrir las alteraciones que se estime convenientes por parte del Ayuntamiento de Alicante, a los efectos de concretar los aspectos contenidos en la presente oferta y de los que resulten del procedimiento de adjudicación.

Alicante, a veinte de Octubre de mil novecientos noventa y nueve, según proposición refundida de conformidad al acuerdo municipal de adjudicación, otorgado en sesión plenaria de siete de mayo de dos mil dos, cumplimentada en fecha de ocho de agosto de dos mil dos, y vuelta a cumplimentar en fecha cinco de enero de dos mil cuatro.

PROPONENTE A URBANIZADOR.

FDO.: D. RAFAEL GREGORI SEGUI.

ADMINISTRADOR DE LA MERCANTIL PROMOCIONES LA ALBUFERA, S.L.

URBS JURÍDICA. ABOGADOS.
ANA ISABEL PEREZ GARCIA
Abogado.

Aprobado definitivamente por el
Pleno del Excmo. Ayuntamiento
en sesión de ... 07 MAY 2002
y Decreto n.º ... 3417 ... / 2004.,
de ... 10 SEP 2004



EL SECRETARIO GENERAL

Exp.: Carlos Arteaga Castaño



ANEXO I



PROPUESTA DE CONVENIO URBANISTICO A SUSCRIBIR ENTRE EL EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE ALICANTE Y LA MERCANTIL PROMOCIONES LA ALBUFERA, S.L., PARA LA GESTION INDIRECTA POR MEDIO DE URBANIZADOR DE LA UNIDAD DE ACTUACION Nº 19 DEL SUELO URBANO (U.A.19) DELIMITADA EN EL P.G.M.O.U., DE ALICANTE.

En Alicante, a de de mil novecientos noventa y nueve.

REUNIDOS:

De una parte, **D.** , en su condición de Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Alicante, asistido por el Secretario General de la Corporación, que da fe del acto, autorizado para este otorgamiento por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento, en el que se Adjudicó el Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Actuación nº 19 del Suelo Urbano (U.A.19), delimitada en el Plan General de Ordenación Urbana del Planeamiento Municipal de Alicante, de fecha siete de mayo de dos mil dos.

Y de otra, **D. RAFAEL GREGORI SEGUI**, con D.N.I. nº 19.131.795-G, en calidad de Administrador de la mercantil **PROMOCIONES LA ALBUFERA, S.L.**, domiciliada en Alicante, C/ Condomina, nº 8, 8ª B, con C.I.F., nº B-03019122, constituida por tiempo indefinido, como S.A (con la denominación de "ESTACION DE SERVICIO LA ALBUFERA, S.A.) en Escritura otorgada el día 30 de Junio de 1.967, ante el Notario de Alicante, D. José Luis de la Viña Magdaleno, cambiada su denominación por la de **PROMOCIONES LA ALBUFERA, S.L.**, mediante la autorizada el 2 de Diciembre de 1988 por el Notario de Alicante el 2 de Diciembre de 1988 D. Ramón Alarcón Cánovas y transformada en S.L., mediante la autorizada el 16 de Septiembre de 1992 por el Notario de Madrid D. Fernando Cano Jimenez , e inscrita en el Registro Mercantil de esta Provincia, al Tomo 1591, Folio 172, Hoja A-21.043, 1ª, que asegura vigente.

Las partes, en la representación con que respectivamente actúan, se reconocen plena capacidad legal para el otorgamiento del presente **CONVENIO URBANISTICO**, y a tal efecto



MANIFIESTAN

PRIMERO.- Que conforme a lo previsto en el artículo 32, apartado C), de la Ley 6/94 Reguladora de la Actividad Urbanística, si la Administración Local opta por la Gestión Indirecta del Programa, se formalizará en su documentación un Convenio Urbanístico a suscribir, de una parte, por el Adjudicatario, y de otra por la Administración actuante, con el fin de que este regule los compromisos y plazos para la ejecución de la urbanización, así como las garantías a prestar por el Urbanizador.

SEGUNDO.- Por acuerdo del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Alicante, de fecha siete de mayo de dos mil dos, se aprobó el Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Actuación nº 19 Suelo Urbano (U.A.19) del P.G.M.O.U de Alicante, decidiéndose la Gestión Indirecta del mismo, y su adjudicación como Urbanizador a la mercantil PROMOCIONES LA ALBUFERA, S.L., la cual acepta ser la Adjudicataria.

En base a cuanto antecede, ambas partes, de común acuerdo, formalizan el presente Convenio Urbanístico con arreglo a las siguientes,

ESTIPULACIONES

I.- OBJETO DEL CONVENIO.

El objeto del presente Convenio, consiste en plasmar los compromisos y plazos que asume la Administración y el Urbanizador, las garantías que este presta para asegurarlos y las penalizaciones a que se somete por incumplimiento.

II.- PLAZOS.

El Urbanizador, adjudicatario del Programa de Actuación Integrada, asume la obligación de urbanizar el ámbito total de la Unidad de Ejecución del Suelo Urbano (U.A.19) del P.G.M.O.U. de Alicante, conforme a los contenidos del correspondiente Programa de Actuación Integrada y su Alternativa técnica, con las concreciones y modificaciones establecidas por el Excmo. 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 **5 MESES**.

El Urbanizador asume el compromiso expreso de formular el Proyecto de Urbanización, en el plazo de 3 meses, desde la Adjudicación del P.A.I.

El Proyecto de Reparcelación se entregará en el Ayuntamiento en el plazo de dos meses, contados desde que se conozca la opción de pago al urbanizador elegida por los propietarios.

El Urbanizador se compromete a iniciar las obras de urbanización dentro de **1 mes** siguiente a la aprobación municipal del Proyecto de Reparcelación, así como publicación e inscripción de éste último.

La disponibilidad de los terrenos se entenderá otorgada con la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, si la totalidad de los terrenos necesarios estuvieran incluidos en aquel proyecto. En caso contrario, requerirá adicionalmente las Actas de ocupación de los terrenos que sean precisas para su expropiación u ocupación inmediata.

III.- COMPROMISOS Y GARANTIAS.

La totalidad de los compromisos, plazos y garantías que se han concretado en el expediente se asumen en su íntegra totalidad por la mercantil PROMOCIONES LA ALBUFERA, S.L.

Para el exacto cumplimiento de todos los compromisos expuestos, se constituirá como garantía el 100% del coste de la ejecución material de las obras de esta Unidad de Ejecución de (233.519,46.-€), que se garantizarán mediante aval bancario, según lo previsto por el artículo 29.8, de la LRAU.

El aval en cuestión se ajustará a la cantidad que resulte del Proyecto de Urbanización. En cuanto a su devolución o cancelación, ésta se hará por su importe total, a lo que viene obligado el Excmo. Ayuntamiento de Alicante, por resolución expresa o una vez transcurrido el plazo de 1 año desde que se hubiera instado por el Urbanizador acompañando el correspondiente Certificado Final de la obra de urbanización. Alternativamente, el Urbanizador podrá instar cancelaciones parciales, esto es, la sustitución del aval por otro de cuantías inferiores, por el mismo procedimiento refiriendo el Certificado Final de obra o fases o unidades de obra, a su elección. No obstante, atendido el criterio municipal fijado en



el acuerdo de adjudicación, la garantía que el Urbanizador presta, se cancelará cuando las obras hayan sido recibidas definitivamente por el Ayuntamiento, siempre que no existan recursos pendientes cuyo resultado pudiera afectar al compromiso avalado. En este último caso, el aval podrá minorarse hasta incluir la cantidad que garantice el cumplimiento del resultado del litigio.

IV.- CONTROL DE EJECUCIÓN.

La Dirección Facultativa de las obras, vigilará y controlará el exacto cumplimiento de la ejecución de las mismas con respeto a las determinaciones del Programa y Proyecto de Urbanización, por lo que el Urbanizador queda obligado a facilitar la acción inspectora municipal en los términos que señale el Departamento de obras y Proyectos. De esta forma, el Ayuntamiento supervisará este cumplimiento.

V.-CESIÓN DE LA ADJUDICACIÓN.

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.

VI.- PENALIZACIONES.

La realización de las obras de urbanización se encuentra plenamente garantizada con los avales y fianzas previstos en los apartados anteriores.

No se establecen especiales penalidades para supuestos de incumplimiento por parte del Urbanizador. A pesar de ello, en los supuestos de incumplimiento grave, y siempre previa audiencia del Urbanizador, la Administración actuante podrá declarar la caducidad de la adjudicación, de conformidad con lo establecido por el artículo 29.10 de la LRAU. No



obstante, de conformidad al criterio municipal fijado en el acuerdo de adjudicación, "en lo concerniente a las penalizaciones por incumplimiento de plazos, habrá de constar expresamente la aplicación del artículo 95 y siguientes del Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas".

VII.- RÉGIMEN JURÍDICO.

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, 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.

VIII.- ENTRADA EN VIGOR.

El presente Convenio entrará en vigor, como parte integrante de la proposición jurídico-económica, en la fecha que se adjudique el Programa por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Alicante.

Y en prueba de conformidad, ambas partes firman el presente documento, por duplicado ejemplar y a un solo efecto, en Alicante, en la fecha al principio indicada.

EL ALCALDE-PRESIDENTE
Fdo. D.

EL URBANIZADOR.
PROMOCIONES LA ALBUFERA, S.L.
Fdo. D. Rafael Gregori Seguí.

EL SECRETARIO GENERAL.
Fdo. D.