

Presentado el 21-sept. - 1990 P033

nº 38968

PROGRAMA PARA EL DESARROLLO DE LA
ACTUACION INTEGRADA UNIDAD DE
EJECUCION UNICA DEL PLAN PARCIAL DEL
SECTOR P.E. APA/7 "BON HIVERN" EN EL PGMO
DE ALICANTE

TEXTO REFUNDIDO

Proposición Económico-Financiera a la Alternativa
Técnica formulada por la mercantil ALCAMPO S.A.

... definitivamente por el
Pleno del Excmo. Ayuntamiento
en sesión de - 4 MAYO 1999
y Decreto nº 2344/99
de 30-12-99 del Concejal
Delegado de Urbanismo.

EL SECRETARIO GENERAL

[Firma]

PROMOTOR: ALCAMPO S.A.

copia de proyecto



INDICE

- I.- CONSIDERACIONES GENERALES.
- II.- ESTIMACION DE LOS COSTES DE URBANIZACION.
- III.- DESARROLLO DE LAS PREVISIONES DEL ARTICULO 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 "Bon Hivern".
 - C. ALTERNATIVA DE PAGO EN METALICO.
 - D. OTROS DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS.
 - E. CRITERIOS DE VALORACION Y ADJUDICACION EN LA REPARCELACION FORZOSA.
 - 1. Derechos iniciales
 - 2. Adjudicaciones
 - 3. Valoración y vinculación de las adjudicaciones
 - 4. Localización de las adjudicaciones
 - F. CONCLUSION . RETRIBUCION DEL URBANIZADOR.
- IV.- INCIDENCIA ECONOMICA DE OTROS COMPROMISOS.
 - A. GARANTIAS
 - B. PLAZOS DE EJECUCION DEL PROGRAMA
 - 1. Presentación de Proyectos
 - 2. Ejecución de las obras de urbanización.
- V.- CONVENIO CON LA ADMINISTRACION
- VI.- RESUMEN DE LA PROPUESTA
- VII.- ANEXOS
 - A. MODELO DE CONVENIO A SUSCRIBIR CON EL EXCMO. AYTO. DE ALICANTE.
 - B. MODELO DE CONTRATO A SUSCRIBIR CON LOS PROPIETARIOS PARA EL SUPUESTO DE PAGO EN METALICO
 - C. MODELO DE CONTRATO A SUSCRIBIR CON LOS PROPIETARIOS PARA EL SUPUESTO DE PAGO EN SUELO.



I. CONSIDERACIONES GENERALES.

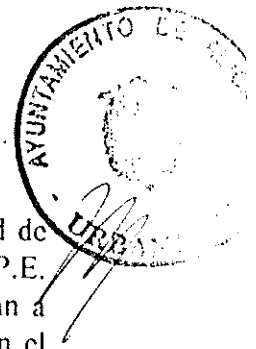
La Ley 6/94 de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, determina que, una vez se ha cumplido el plazo de información al público previsto en el artículo 46, de 20 días, se presentará la Proposición económico-financiera, en la que el aspirante a ser adjudicatario del Programa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

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

Consiste la proposición económico-financiera en un documento que comprenda, básicamente, 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 Proporción o parte de los solares resultantes de la actuación constitutiva de la retribución del Urbanizador. Cuando la retribución del Urbanizador está 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.

Todos estos aspectos quedan expuestos, con el grado de concreción necesarios, 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 – 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.



II. ESTIMACION DE LOS COSTES DE URBANIZACION.

Las cargas de urbanización previstas en el Programa para el desarrollo de Unidad de Ejecución Unica del Plan Parcial correspondiente al ámbito denominado P.E. A.P.A./7 en el Plan General Municipal de Ordenación 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. Se incluyen entre las mismas, de acuerdo con el artículo 67 de la LRAU y con el 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.

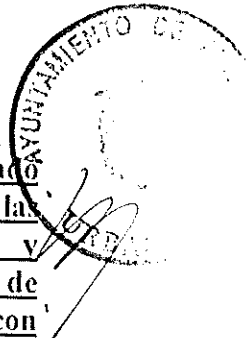
En relación con las citadas cargas, el Urbanizador se compromete a asumir la Alternativa Técnica de Programa presentada por él mismo, en las cantidades que a continuación se reflejan:

CUADRO BASICO DE COSTES DE URBANIZACION Y DE RETRIBUCION AL URBANIZADOR.

1. URBANIZACION		211.545.810 Ptas.
Ejecución material	177.769.588	
19% GG + BI	33.776.222	
2. HONORARIOS TECNICOS		10.666.175 Ptas.
Proyecto y Dirección de urbanización	3,5% PEM	
Proyecto P. Parcial y Homologación	1,0% PEM	
Proyecto Reparcelación Exprop.	1,0% PEM	
Topografía	0,5% PEM	
3. TASAS NOTARIA, REGISTRO Y OTROS	2,0% (S 1)	4.230.916 Ptas.
4. INDEMNIZACIONES, EXTRAPOLIGONALES, OTROS		11.000.000 Ptas.
5. GESTION PROGRAMA ... 4% (S-1-2-3-4)		9.497.716 Ptas.
SUMA -A		246.940.617 Ptas.
6. GASTOS FINANCIEROS ... 4% (s/A)		9.877.625 Ptas.
7. BENEFICIO URBANIZADOR ... 12% (s/A)		29.632.874 Ptas.
SUMA -B		39.510.499 Ptas.
TOTAL A+B		286.451.116 Ptas.

En el texto refundido del Proyecto de Urbanización con las modificaciones de la aprobación del Programa, constan independientemente los costes correspondientes al suministro de electricidad y a las restantes infraestructuras cuya titularidad no será municipal y cuya extensión, en principio, deberá ser reembolsada por las compañías suministradoras.

Dichos costes, recogidos de manera referencial en el Anexo del mencionado Proyecto de Urbanización, podrán ser corregidos para su inclusión en las liquidaciones con los propietarios según los reembolsos que efectiva y justificadamente realicen las compañías suministradoras, todo ello a efectos de su deducción a la hora de calcular los saldos de las cuentas de liquidación con que queda gravada cada una de las fincas resultantes de la reparcelación.



III. DESARROLLO DE LAS PREVISIONES DEL ARTICULO 29.9 LRAU.

A. RELACIONES CON LOS PROPIETARIOS.

ALCAMPO, S.A. es prácticamente el único propietario del ámbito territorial del Programa. Existen sólo dos pequeños enclaves de propiedad ajena. ALCAMPO, S.A. ha constituido la Agrupación de Interés Urbanístico "Bon Hivern", y en cumplimiento del art. 49.3.D) de la LRAU, ha reconocido el derecho a adherirse como asociado en favor de aquellos otros propietarios afectados por la iniciativa, en las mismas condiciones y con los mismos derechos que la propia entidad mercantil promotora de la misma.

Sin perjuicio de ello, para el caso de que esos terceros propietarios no decidan adherirse a la Agrupación de Interés Urbanístico y opten por otros medios de colaboración en la ejecución del P.A.I., se prevén a continuación ese otro tipo de relaciones con los propietarios que se desarrollarán de acuerdo a lo contenido en el art. 29.9 de la LRAU, con las bases siguientes:

- 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:*
 - 1. *Contribuya proporcionalmente 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.*
 - 2. *Abone- en metálico y como retribución a favor del Urbanizador- su cuota parte de las cargas de urbanización garantizando esta deuda.*



- C) *Los propietarios que expresamente declinen cooperar por entender inconveniente o imprudente el desarrollo urbanístico de sus terrenos, pueden renunciar a ello si piden – mediante solicitud presentada en documento público antes del acuerdo aprobatorio del Programa- la expropiación y pago según su valor inicial o el que corresponda conforme a la legislación estatal a la condición de suelo urbanizable no programado. Dicho acuerdo aprobatorio determinará la incoación del justiprecio para la finca correspondiente.*
- D) *A los efectos de garantizar el ejercicio efectivo de los derechos de los propietarios expresados en el artículo 66.7 de la L.R.A.U. y, en particular, el de recibir, en todo momento, información debidamente documentada de los costes que hayan de asumir, el Urbanizador entregará al Ayuntamiento una copia legalizada del contrato o contratos de ejecución de obras, y presentará semestralmente la justificación de los gastos efectivamente realizados que pretenda repercutir a los propietarios. Se redactará, además, una cuenta de liquidación definitiva de la reparcelación, en la cual se reflejarán, pormenorizada y justificadamente, los gastos realizados.*

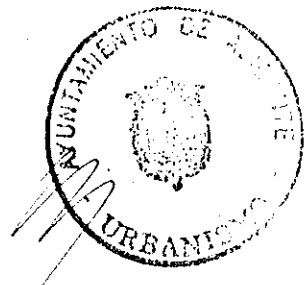
B. ALTERNATIVA DE PAGO EN SUELO. RETRIBUCIÓN MEDIANTE SOLARES.

De conformidad con las previsiones contenidas en la Ley 6/1994, de 15 de Noviembre, la mercantil ALCAMPO 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 proporcionadamente a las cargas de la urbanización aportando su primitivo terreno y recibiendo a cambio, en los términos que se establezcan en el Proyecto de Reparcelación, parcelas edificables ya urbanizadas y libres de cargas de urbanización.

A este respecto, como se ha señalado con antelación, son costes incluidos en el Programa de conformidad con el artículo 67 de la LRAU y con el 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 Notarias, anuncios, tasas, etc...
- f) Las inversiones que se produzcan excepcionalmente al amparo del artículo 30.2 de la LRAU.

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 derivados de las operaciones en pago de la actividad del Urbanizador, IVA o, en su caso, impuestos 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 "Bon Hivern"

Para determinar el valor del suelo se aplica el método del valor residual, por así imponerlo los arts. 23 y 27.2, de la Ley 6/1988 de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones.

Según Orden Ministerial de 14 de octubre de 1998 sobre la Aprobación del Módulo de valor M para el año 1999, se fija en 110.000 ptas/m² el valor de dicho módulo (este módulo es el referido en el art. 2 del R.D. 1020/1993 de 25 de junio)

Aplicando tal valor y el método residual tenemos:

Precio máximo de venta en superficie útil V.P.T.: Módulo M x 1,5 = 110.000 x 1,5 = 165.000 ptas/m².

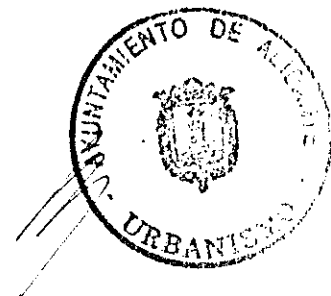
Considerando un incremento del precio entre V.L. y V.P.T. de 10% resulta:

Precio V.L. = 165.000 x 1,10 = 181.500 ptas/m².

Teniendo en cuenta el uso predominante terciario del sector, el precio del metro cuadrado del uso terciario resultaría: 181.500 x 0,9 (coeficiente de homogeneización) = 163.350 ptas/m² (este precio coincide sensiblemente con el valor medio al uso del mercado terciario comercial)

Fórmula del valor residual:

Valor venta/m² = K1 x Vs + K2 x Vc + GU, siendo K1 coeficiente sobre el coste del valor del suelo y K2 coeficiente sobre el coste de construcción. GU, gastos de urbanización y Vs valor del suelo y Vc valor de construcción



Cálculo de K1 sobre el valor del suelo

Plusvalía municipal: 5%
Impuesto Bienes Inmuebles: 0,56%
Impuesto División Horizontal: 0,50
Notaría y Registro: 0,35%
Costes financieros: 4%
Gastos generales: 6%
Beneficio de la promoción: 12%

TOTAL K1 = 28,41% sobre Vs

Cálculo de K2 sobre coste de construcción:

Gastos y beneficio de la contrata: 19%
Honorarios proyecto y dirección de obra: 6%
Licencia de obras: 3%
Impuestos Obra nueva y División Horizontal: 1%
Notaría y Registro: 1%
Costes financieros: 4%
Gastos Generales: 6%
Beneficio: 12%

TOTAL k2 = 52% sobre Vc

Volviendo a la fórmula del método residual:

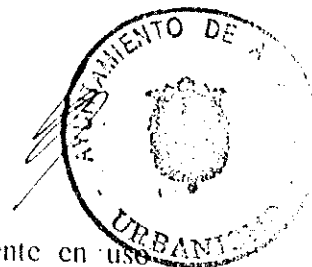
$$163.350 = 1,2841 \times Vs + 1,52 \times 80.000 + G.U/m^2 \text{ uso terciario}$$

Cálculo gastos urbanización/uso terciario

Precio coste urbanización: 286.451.116 ptas.
m2 uso terciario (techo): 57.200 m2
m2 uso terciario hasta completar aprovechamiento de sector: 6.542 m2 que transferidos a uso terciario (coeficiente de ponderación según Plan Parcial 0,9) resultan: 7.269 m2
Total en Unidades Terciarias: 64.469 m2
Gastos de urbanización/unidades terciarias: 4.443 ptas/m2

Volviendo una vez más a la fórmula del método residual, tenemos:

$$163.350 = 1,2841 \times Vs + 1,52 \times 80.000 + 4.443 \text{ de lo que se deduce que } Vs = 29.053 \text{ ptas/U.A. terciaria del suelo edificable y construido en unidades terciarias}$$



Por lo tanto, teniendo en cuenta las U.A.S. calculadas anteriormente en uso terciario, resulta:

Valor del terreno = $64.469 \text{ (U.A.S terciarias)}/101.100 \text{ (m}^2 \text{ del sector)} \times 29.035 \text{ ptas/U.A. terciaria} = \underline{18.515 \text{ ptas/m}^2 \text{ de suelo fisico}}$

VALOR TOTAL TERRENOS: $18.515 \times 101.100 = 1.871.857.412 \text{ Ptas.}$

Cálculo del porcentaje de retribución del Urbanizador:

Partiendo 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 15,3% que se a continuación:

Coste global de la urbanización: 286.451.116 ptas.

Valor suelo incluido en la unidad de ejecución: 1.871.857.412 Ptas.

Coficiente de equivalencia: 15,3% (coste urbanización/valor suelo)

C. ALTERNATIVA PAGO EN METALICO.

Sin perjuicio de lo expuesto, la mercantil "ALCAMPO, S.A." opta, de forma subsidiaria, 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 "Bon Hivern".

Por lo tanto, alternativamente y de forma subsidiaria en relación con la opción anterior consistente en instrumentar la retribución del Urbanizador mediante parte de los solares resultantes de la actuación, los propietarios podrán contribuir a sufragar las cargas de urbanización, incluidos los gastos del Programa, en metálico, de forma proporcional, en los porcentajes y cuotas que se señalarán, para cada finca resultante, en el Proyecto de Reparcelación, así como en la cuenta de Liquidación Provisional, Esta deuda se garantizará 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.

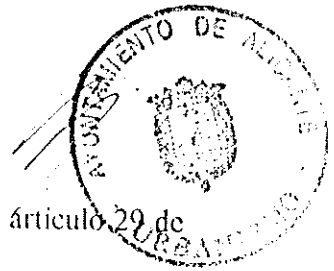
En caso de que no haya manifestaciones en este sentido, el Urbanizador entenderá que se opta por pagar con terrenos.

Para este supuesto los gastos del Programa son los mismo que se exponen en el Cuadro Básico de Costes de Urbanización, citado en el capítulo II titulado, "Estimación de los costes de Urbanización".

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). La 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 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 constatable 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.



Como hemos señalado anteriormente, el apartado C, del punto 9 del artículo 29 de la LRAU previene que:

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

E. CRITERIOS DE VALORACION Y ADJUDICACION EN LA REPARCELACION.

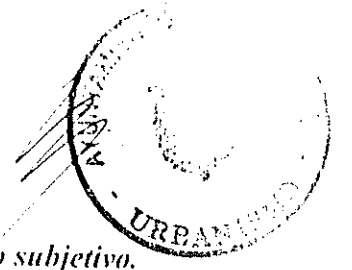
I. DERECHOS INICIALES

A los efectos de distribuir equitativamente los aprovechamientos resultantes del Programa, para determinar los derechos de adjudicación de cada propietario y del Urbanizador le serán de aplicación los siguientes criterios y reglas, de conformidad con las determinaciones generales contenidas en la LRAU, la ley del Suelo de 13 de abril de 1998 (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 los diferentes usos, 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 los previstos en la legislación urbanística, dando lugar al aprovechamiento objetivo, tal y como se refiere en el artículo 60.1 de la LRAU.



B. Cálculo del aprovechamiento patrimonializable. Aprovechamiento subjetivo.

Del conjunto de los aprovechamientos que otorgan el Programa, inicialmente asignables a cada propietario en proporción a su cuota de participación en la Unidad de ejecución, procede minorarse con la deducción del aprovechamiento que corresponde al Ayuntamiento de Alicante, no como propietario sino como Administración actuante, en aplicación de lo previsto con carácter general en la legislación urbanística.

El aprovechamiento del Ayuntamiento se corresponde con el 10 por 100 del aprovechamiento lucrativo de la actuación por consistir este el exceso sobre el aprovechamiento susceptible de apropiación por los particulares en aplicación de la técnica del aprovechamiento (90 por 100 del aprovechamiento objetivo).

De esta manera, aplicada aquella deducción, estaríamos ante el aprovechamiento subjetivo definido en el artículo 60.2 de la LRAU.

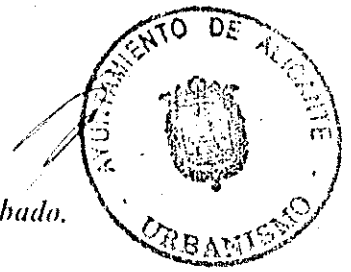
C. Distribución de aprovechamientos entre los Propietarios de suelo y el Urbanizador.

Como consecuencia de la aprobación del Programa corresponderá distribuir los beneficios y carga del Programa entre los propietarios del suelo y el Urbanizador de conformidad con las determinaciones establecidas por dicho Programa.

Ello llevará a que en los casos en que corresponda adjudicar aprovechamientos urbanísticos al Urbanizador en pago a los gastos de urbanización. Los derechos del Urbanizador serán el resultado de minorar en un 49,3 por 100 los aprovechamientos subjetivos de los propietarios que deban retribuir aquellos gastos mediante esta fórmula.

II. 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 principio de autonomía de voluntad de los participantes en el programa, contemplado con propietarios del suelo, el Urbanizador y el Ayuntamiento de Alicante y, en segundo lugar, en base a las determinaciones del Programa aprobado y en última instancia a las disposiciones legales de aplicación.



A) Los criterios de adjudicación establecidos en el Programa aprobado.

En lo no expresamente contenido en las Bases de colaboración en lo que afecta a las partes firmantes, el proyecto de reparcelación procederá a las adjudicaciones correspondientes, inicialmente, en base a las reglas de proporcionalidad legalmente exigidas para cada uno de los previstos en el Programa, aplicándose a dicha previsión las siguientes reglas correctoras como determinaciones del programa:

A.1. Los derechos correspondientes a los propietarios de parcelas iniciales y al Urbanizador procurarán agruparse, produciéndose en la medida de lo posible la adjudicación de parcelas resultantes independientes para cada uno de ellos.

A.2. Los derechos de las fincas que alcancen o superen el 50% de la parcela mínima edificable definida por las Ordenanzas del Plan Parcial tendrán derecho a la adjudicación de finca resultante en proindiviso.

Los derechos de las fincas que no alcancen el 50% , podrán ser compensados mediante indemnización en metálico sustitutoria.

A.3. Por encima de los anteriores porcentajes, los derechos de las fincas que sumados puedan alcanzar conjuntamente las Unidades de Valor correspondientes a la parcela mínima serán adjudicados en parcela resultante en proindiviso, proporcionalmente a la superficie de las fincas iniciales de cada propietario con las minoraciones que pudieran resultar.

A.4. Las parcelas iniciales correspondientes a viario público, si las hubiere, no generarán derechos de adjudicación.

B) Criterios adicionales contenidos en la LRAU.

Adicionalmente a las anteriores reglas serán de aplicación las previsiones contenidas en el apartado D) del artículo 70 de la LRAU de tal manera que durante el período 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 en aquel artículo y, en su caso, efectuar las indemnizaciones en metálico sustitutorias de la adjudicación de suelo.

C) Los criterios establecidos con carácter general en la legislación urbanística.

En lo no contemplado en los apartados anteriores serán de aplicación supletoria cualesquiera otros criterios contenidos en la legislación urbanística.



III.- VALORACIÓN Y VINCULACIÓN DE LAS ADJUDICACIONES

Los aprovechamientos a adjudicar estarán sujetos a las siguientes reglas de valoración y vinculación específica:

- A) *A los aprovechamientos, según los diferentes usos, les serán de aplicación a los coeficientes de homogeneización establecidos por el programa.*
- B) *Los desequilibrios en las adjudicaciones, por exceso o defecto sobre los derechos que corresponda a los propietarios o al Urbanizador así como a las indemnizaciones en metálico sustitutoria de la adjudicación en terrenos procederá su valoración de conformidad con los precios unitarios establecidos en el programa.*

IV.- 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 según el cual de las fichas resultantes adjudicadas se situarán en el lugar más próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.

La aprobación del Programa no condiciona la localización de la parcela 10 por 100 del aprovechamiento lucrativo que corresponde ceder al Ayuntamiento. Dicha localización se determinará durante la tramitación del Proyecto de Reparcelación de acuerdo con las previsiones del Plan Parcial aprobado.

V.- CONCLUSION. RETRIBUCION DEL URBANIZADOR.

De acuerdo con los razonamientos expuestos en los apartados anteriores de la presente Propuesta, la retribución del Urbanizador consistirá en:

- a) **En el supuesto del pago en suelo:** el 15,3% de la superficie edificable adjudicada al propietario incluido en la Unidad de Ejecución.
- b) **En el supuesto de 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 correspondiente **por metro cuadrado de techo**, más IVA, de conformidad con el cuadro expuesto en el presente documento.



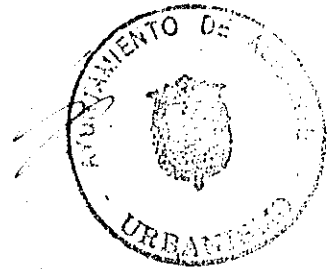
VI. INCIDENCIA ECONÓMICA DE OTROS COMPROMISOS

A. GARANTÍAS

ALCAMPO, S.A., con posterioridad a la adjudicación del Programa y antes de la firma del Convenio con el Ayuntamiento de Alicante, presentará un aval correspondiente al 7% de los costes de urbanización fijados en esta Proposición Económico-financiera.

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

- a).- El Urbanizador, en el caso de que haya de percibir remuneraciones de los otros propietarios minoritarios del sector, constituirá garantía financiera o en su caso real, sobre los solares que le sean adjudicados en pago de la urbanización.
- b).- El Urbanizador, a través del procedimiento reparcelatorio, constituirá garantía real o garantía financiera en los términos del art. 66.3 de la LRAU, sobre los solares que le sean adjudicados en pago de la urbanización.
- c).- 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 a la modalidad de retribuciones 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.
- d).- Al amparo del art. 73 de la LRAU se prevé que ALCAMPO, S.A. y, en su caso, los demás propietarios del sector, emprendan la edificación de las parcelas resultante antes de su conversión en solares, para lo que habrán de prestar garantía suficiente de la urbanización simultánea a la edificación mediante el afianzamiento del importe íntegro del coste de las obras de urbanización precisas, con descuento de la parte ya ejecutada o ya avalada, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de contratación pública.



B. PLAZOS DE EJECUCIÓN 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 24 meses, a contar desde su inicio. 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 fases prefijadas, ateniéndose a las prioridades que determine el Excmo. Ayuntamiento de Alicante.

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

VII. CONVENIO CON LA ADMINISTRACION.

En previsión de lo contemplado en el artículo 32.C) de la LRAU, se acompaña, junto a la Proposición Económico-financiera, una propuesta de Convenio Urbanístico a suscribir entre la Administración y el Urbanizador, en el que se harán constar las obligaciones, compromisos, deberes y plazos que asumen ambos. Es a partir de la firma de este Convenio, y no antes, cuando ha de comenzar el cómputo de los plazos para presentar los diversos proyectos que sean necesarios (Reparcelación y Urbanización).

La estipulación cuarta de la Propuesta de convenio que se contiene en la Memoria del Programa, relativa al régimen de responsabilidades, se tendrá por no puesta. Las relaciones entre el adjudicatario particular y el Ayuntamiento se regularán según lo previsto en el artículo 29.10 de la L.R.A.U. y demás normativa aplicable.

VIII. RESUMEN DE LA PROPUESTA

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



1. Plazos de ejecución más breves (Art. 47.2 LRAU)- El plazo se concreta en **24 meses**, reduciendo así de una forma determinante el plazo máximo de 5 años previstos en la LRAU.
2. Beneficio empresarial 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, al ser ALCAMPO,S.A. prácticamente el propietario único del ámbito del programa y siendo su iniciativa respetuosa en todo momento con los derechos de los dos enclaves existentes.

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

3. Asume compromisos necesarios (Art. 47.2 y 30.2 LRAU)- Requisito que se cumple de manera especial al asumir el urbanizador las responsabilidades a que se alude en la presente propuesta, como por ejemplo, la prestación de una **garantía sobre el presupuesto ofertado y la ejecución inmediata de las obras.**

En Alicante, a 21 de septiembre de 1999

Por ALCAMPO, S.A.

Edo.: D. Víctor Manuel GOMEZ IZQUIERDO

aprobado deliberadamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de ... - 4 MAYO 1999 ... y Decreto n.º ... 2344/99 ... de 30-12-99 del Concejal Delegado de Urbanismo.

EL SECRETARIO GENERAL



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

En ALICANTE a de mil novecientos noventa y ocho.

COMPARECIENTES:

- D. Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de ALICANTE, asistido por el Secretario General del mismo, D.
- D. Victor Manuel GOMEZ IZQUIERDO, mayor de edad, con DNI nº 11.722.063-K, en su calidad de Director de Desarrollo de la mercantil ALCAMPO, S.A según escritura otorgada ante el notario de Madrid D. Gabriel Baleriola Lucas con fecha 16 de julio de 1998 y nº de protocolo 2812.

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

D. Victor Manuel GOMEZ IZQUIERDO en representación de la mercantil ALCAMPO, 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 "Bon Hivern" formulado por el mismo.

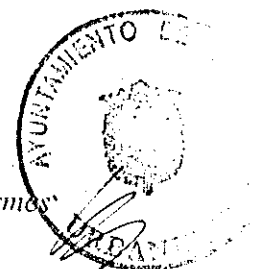
Todos ellos con capacidad suficiente para obligarse y obligar, solemnizan en este acto el Convenio que formaliza los compromisos derivados de la adjudicación del concurso convocado por el procedimiento del Art. 48, LRAU del P.A.I. de la Unidad de Ejecución UNICA del Plan Parcial "Bon Hivern" de ALICANTE, que ha tenido los siguientes.

ANTECEDENTES

Primero.- Que por el URBANIZADOR se ha procedido, de acuerdo con el artículo 46 de la Ley 6/94, a presentar una iniciativa de Programa de Actuación Integrada en el Plan Parcial "Bon Hivern" del PGOU de Alicante, a partir de una alternativa técnica propia. Dicha iniciativa se ha expuesto al público, habiéndose publicado con fecha en el Diario y con fecha en el DOGV.

Segundo.- El día se procedió a la apertura de la plica única (Plicas) presentada a concurso, formulada por la mercantil ALCAMPO.S.A. (URBANIZADOR).

Dicha plica contenía de conformidad con lo dispuesto en la normativa aplicable, los requisitos señalados en el art. 32 apartado D de la LRAU (..... describir).



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

- a) Por los Servicios Técnicos municipales, constatando, o señalando las deficiencias o correcciones técnicas que deben subsanarse en el plazo de
- 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 al licitador (con las referidas observaciones y subsanaciones).

Tercero: Mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de ALICANTE, se otorgó la adjudicación definitiva de conformidad con el Art. 47 LRAU, (con las siguientes observaciones si las hay)

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 un fianza definitiva por importe de (correspondiente al 20% 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.

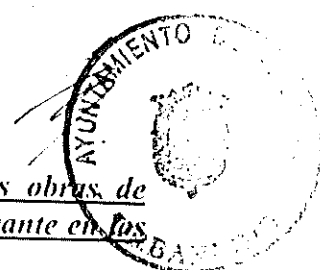
Quinto: De conformidad con lo previsto en el art. 32.C LRAU, se ha de proceder a la formalización del correspondiente Convenio en documento administrativo, en el que se determinan los compromisos mutuos que se asumen en la ejecución del P.A.I., lo que se lleva a efecto en este documento y de acuerdo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

ESTIPULACIONES

PRIMERA: El Urbanizador, adjudicatario del P.A.I., asume la obligación de urbanizar el ámbito total de la Unidad de Ejecución del Plan Parcial "Bon Hivern" 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 DOS AÑOS.

SEGUNDA: El Urbanizador asume el compromiso expreso de formular el Proyecto de Urbanización y el de Reparcelación 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. ALCAMPO, S.A. podrá simultanear 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 Urbanizador se compromete a la conservación de las obras de urbanización hasta su recepción definitiva por el Ayuntamiento de Alicante en los términos señalados en el artículo 79 de la L.R.A.U.

QUINTA: En lo que respecta al Ayuntamiento de Alicante, adicionalmente, el Urbanizador se compromete a renunciar, o a asumir para la ejecución del Programa, las indemnizaciones que pudieran corresponderle, motivadas por el retraso producido en la aprobación del Plan Parcial "Bon Hivern".

Dicha renuncia o asunción de cargas, se formalizará en documento independiente, una vez concedidas las Licencias de Apertura del Centro Comercial e Hipermercado y firmes en vía administrativa.

Como garantía de dicha renuncia, en las Licencias de Apertura del Centro Comercial y del Hipermercado, el Ayuntamiento podrá requerir la efectiva formalización de dicho documento, como condicionante para la obtención de la licencia.

SEXTA: El Ayuntamiento de ALICANTE, como Administración actuante vigilará y controlará el exacto cumplimiento de la ejecución de las obras con respecto a las determinaciones del Programa y Proyecto de Urbanización.

El urbanizador facilitará la labor inspectora del Ayuntamiento en los términos expresados en los informes del Departamento Técnico de Gestión

SEPTIMA: En materia de garantías, y sin perjuicio de las que resulten de los artículos 41 del RGU y 73 de la LRAU, el Urbanizador ha constituido un aval bancario por el 20% 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 **recepcionadas** las obras, previa conformidad de los servicios técnicos municipales, se procederá a la devolución del aval.

OCTAVA: 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 conjunta de compromisos que satisfagan las exigencias de la programación ordinaria.

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.



NOVENA: Las relaciones entre el adjudicatario y el Ayuntamiento se regularán según lo previsto en el art. 29.10 de la L.R.A.U. y demás normativa aplicable.

No se establecen especiales penalidades para supuestos de incumplimientos por parte del urbanizador. 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.

Los supuestos de incumplimientos y sanciones serán los establecidos en la legislación de contratación administrativa.

DECIMA: 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.

UNDECIMA.- En todo lo no regulado por el presente Convenio, será de aplicación supletoria la Ley 13/1995 de 18 de mayo, de Contratos de las Administraciones Públicas y por el resto de la documentación propia del Programa. Igualmente será de aplicación supletoria en la contratación y ejecución de las obras de urbanización al Pliego de Condiciones Jurídico-Administrativas Generales aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Alicante.

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

EL SECRETARIO GENERAL

Fdo.....

Fdo.....

EL URBANIZADOR

Fdo.....

B. MODELO DE CONTRATO A SUSCRIBIR CON LOS PROPIETARIOS PARA EL SUPUESTO DE PAGO EN METALICO.



En ALICANTE, a

REUNIDOS

De una parte, D. Víctor Manuel GOMEZ IZQUIERDO, mayor de edad.....URBANIZADOR

De otra D. con domicilio en calle y con DNI nº actuando en nombre y representación que ostenta en virtud de las escrituras de apoderamiento

Ambas partes reconociéndose la capacidad con que comparecen, manifiestan por vía de

ANTECEDENTES

Primero.- Que por el URBANIZADOS se ha procedido a la tramitación de la alternativa técnica de programación de la Unidad de Ejecución UNICA del Plan Parcial "Bon Hivern", todo ello al amparo de las previsiones contenidas en la Ley 6/1994, 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística en la Comunidad Valenciana. (Arts. 29, 45 y siguientes)

Segundo.- Que en lo sucesivo el Propietario, es titular de la finca que a continuación se describe, sin perjuicio de las mediciones exactas que se determinarán en el Proyecto de Reparcelación, afectado por las determinaciones urbanísticas del Plan Parcial del Sector "Bon Hivern"

2.1.- Descripción según Registro:

URBANA:

Linda:

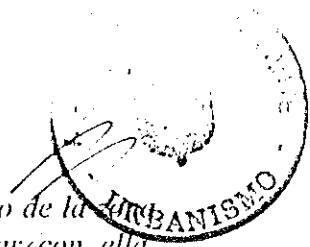
Inscripción:

Cargas: libre de cargas y gravámenes

Situación Arrendaticia: La finca descrita se encuentra asimismo libre de arrendatarios y ocupantes.

2.2.- Descripción de la finca existente:

Tercero.- Que estando interesadas las partes en el desarrollo urbanístico de la finca en los términos de la alternativa técnica formulada, desean cooperar con ella, aportando los terrenos sin urbanizar y recibiendo a cambio parcelas urbanizadas en los términos del artículo 29 de la LRAU, en base a las siguientes



ESTIPULACIONES

PRIMERA.- Objeto del Convenio.

Es objeto del convenio el establecimiento de las normas que regulen la colaboración entre la propiedad del suelo y el Urbanizador para la gestión indirecta de la Actuación Integrada.

A este respecto las partes conocen la alternativa técnica de Programa que incluye el Anteproyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución UNICA del Plan Parcial, Bon Hivern, así como las determinaciones urbanísticas del suelo afectado.

La firma del presente documento no supone bajo ningún concepto la transmisión de dominio de la finca afectada, sobre la que sólo se concede al Urbanizador facultades fiduciarias de disposición a efectos reparcelatorios.

SEGUNDA.- Condición de eficacia.

La eficacia del presente contrato viene condicionada al acto administrativo de adjudicación del Programa al Urbanizador, acto cuya producción actúa como condición suspensiva.

TERCERA.- Obligaciones del Urbanizador.

Se entienden por tales, a los efectos de este contrato, no solamente las contenidas en la propuesta jurídica económica que se formule en su momento, sino también todas las que se deriven del acuerdo municipal de adjudicación de manera expresa.

Entre las cargas genéricas que debe asumir el Urbanizador figuran:

El coste de las obras de infraestructura prevista en el Proyecto de Urbanización que se formule en su día en desarrollo del Anteproyecto que se incluye en la Alternativa Técnica presentada y que, de manera provisional, viene establecida en un importe de -----ptas.

Las que resulten, en su caso, de imposiciones municipales que condicionen la adjudicación definitiva.

A handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page.

Los costes de toda clase de proyectos técnicos e indemnizaciones expresadas en los artículos 155.1 y 166.1.d) del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1.992, 59 del Reglamento de Gestión Urbanística y 67 de la Ley 6/94, Reguladora de la Actividad Urbanística.

Los gastos de Notarias, Registros Públicos, y cualquiera tasas y aranceles sean exigidos en desarrollo de los Proyectos reseñados.

Con independencia de las causas expresadas, el Urbanizador asume la obligación de formular los proyectos técnicos precisos- Reparcelación y Urbanización- para el inicio de la obras en un plazo inferior a tres meses a contar desde la adjudicación del Programa.

CUARTA.- Retribución del Urbanizador.

Pese al carácter eminentemente preferencial que la LRAU confiere a la modalidad de retribución mediante cesión de terrenos (Artículos 29.9 y 71 LRAU), las partes convienen libremente acogerse a la fórmula de retribución en metálico.

A tal efecto, el Propietario abonará al Urbanizador, en concepto de cuotas de urbanización resultantes en el Proyecto de Reparcelación aprobado por el Ayuntamiento, los importes que resulten de aplicar su coeficiente de participación a las cargas de urbanización producidas según el apartado anterior y en la cuantía y plazos en que se vayan realizando, todo ello a reserva de la liquidación definitiva a tramitar, en su momento, con audiencia de todos los afectados.

QUINTA.- Obligaciones de propietario.

A los efectos de lo expresado en el epígrafe anterior, se determina un coeficiente de participación del%. Sin perjuicio de ello, las cuotas que resulten de su aplicación se regularizarían en el primer pago que se efectúe aplicando los coeficientes de participación que consten en el Proyecto de Reparcelación.

Los gastos del Programa asumidos por los Propietarios que opten por el pago en metálico, en la proporción señalada, se ciñen a los siguientes conceptos, a los que se incrementará el IVA correspondiente:



1. URBANIZACION		211.545.810 Ptas.
Ejecución material	177.769.588	
19% GG + BI	33.776.222	
2. HONORARIOS TECNICOS		10.666.175 Ptas.
Proyecto y Dirección de urbanización	3,5% PEM	
Proyecto P. Parcial y Homologación	1,0% PEM	
Proyecto Reparcelación Exprop.	1,0% PEM	
Topografía	0,5% PEM	
3. TASAS NOTARIA, REGISTRO Y OTROS	2,0% (S 1)	4.230.916 Ptas.
4. INDEMNIZACIONES, EXTRAPOLIGONALES, OTROS		11.000.000 Ptas.
5 GESTION PROGRAMA ... 4% (S-1-2-3-4)		9.497.716 Ptas.
SUMA -A		246.940.617 Ptas.
6. GASTOS FINANCIEROS ... 4% (s/A)		9.877.625 Ptas.
7. BENEFICIO URBANIZADOR ... 12% (s/A)		29.632.874 Ptas.
SUMA -B		39.510.499 Ptas.
TOTAL A+B		286.451.116 Ptas.

SEXTA.- Forma de pago y garantías.

Alternativas a elección del propietario:

El propietario debe avalar la cantidad que deba sufragar en concepto de cuota de urbanización.

Fórmula de depósito bancario, vinculado al pago de certificaciones.

SEPTIMA.- Modificación de las cargas de urbanización.

Las cargas de urbanización previstas provisionalmente en el presente documento y, en su caso, en el Proyecto de Reparcelación, se podrá modificar, de conformidad con el artículo 67.3 de LRAU, con ocasión de la aprobación del Proyecto de Urbanización o de sus reformados, siempre que la variación obedezca a causas objetivas cuya previsión no hubiera sido posible para el Urbanizador al comprometerse a ejecutar la Actuación.

En todo caso, la retasación de cargas no podrá suponer modificación o incremento en la parte de ellas correspondiente al beneficio empresarial del Urbanizador por la promoción de la Actuación.



OCTAVA.- Garantías del propietario frente al Urbanizador:

Los propietarios que opten por el pago en metálico de la cuota de urbanización tendrán que, una vez adjudicado el Programa al Agente Urbanizador, proceder a depositar un Aval que garantice el pago dimanante de la cuota de urbanización inicialmente señalada en el presente documento. Dicho Aval se modificará en caso de alteración sustancial de la cuota de urbanización que resulte de la Cuenta de Liquidación Provisional del Proyecto de Reparcelación o, en su caso, del expediente del artículo 72 de la LRAU.

En el caso de que no se constituya el aval señalado, o medio alternativo que garantice suficientemente dicha obligación, en el plazo de quince días desde la firma del Convenio de Adjudicación, se entenderá que el propietario opta por pagar mediante cesión de terrenos, en el porcentaje que se establezca en la adjudicación del Programa, deviniendo nulo el presente documento y las obligaciones en el comprendidas.

NOVENA.- Garantías del Urbanizador frente al propietario:

El Urbanizador, para percibir de los propietarios sus retribuciones, ha de ir asegurando, ante la Administración actuante, su obligación específica de convertir en solar la correspondiente parcela de quien deba retribuirle.

Así, se establecerá- al aprobarse el proyecto de reparcelación forzosa- una garantía real hipotecaria sobre cada una de las parcelas edificables asignadas a los adjudicatarios, mediante las afecciones registrales expresadas en el Proyecto de Reparcelación, que, en su caso, podrá ser sustituida por garantía financiera prestada con los requisitos exigidos por la legislación reguladora de la contratación pública, salvo pacto entre partes.

El Urbanizador deberá presentar Contra-Aval que garantice el importe de las cuotas de urbanización que los propietarios satisfagan con carácter anticipado a la ejecución de las obras.

Estas garantías, de acuerdo con el artículo 66.3.D) de la LRAU serán canceladas -previa resolución de la Administración Actuante- a medida que se realicen, en plazo, cada una de las obras que sean el objeto de la correspondiente obligación garantizada.

Conforme se vayan efectuando pagos a cuenta de cargas de urbanización por ejecución de fases del Proyecto de Urbanización el Aval prestado se reducirá en su cuantía.

A los efectos de garantizar el ejercicio de los derechos de los propietarios, de acuerdo con el artículo 66.7 de la L.R.A.U. y, en particular, el de recibir en todo momento, información debidamente documentada de los costes que hayan de asumir, el urbanizador entregará al Ayuntamiento una copia legalizada del contrato o contratos de ejecución de obras y presentará semestralmente la justificación de los gastos efectivamente realizados que pretenda repercutir a los propietarios. Se redactará además, una cuenta de liquidación definitiva de la reparcelación, en la cual se reflejará, pormenorizada y justificadamente, los gastos realizados.



Fdo. EL URBANIZADOR

Fdo. LA PROPIEDAD



MODELO DE CONTRATO A SUSCRIBIR EN SUPUESTO DE PAGO EN SUBEÓ

BASES DE COLABORACIÓN ENTRE EL URBANIZADOR Y LA PROPIEDAD DEL SUELO.

En ALICANTE, a

REUNIDOS

De una parte, D. VICTOR MANUEL GOMEZ IZQUIERDO, mayor de edad, con D.N.I. 11.722.063 K en su calidad de Director de Desarrollo de la mercantil ALCAMPO S.A. domiciliada en Madrid, c/ Santiago de Compostela Sur s/n 28029, en adelante URBANIZADOR.

De otra, D..... con domicilio en:.....calle y con D.N.I. nº..... actuando en nombre y representación que ostenta en virtud de las escrituras de apoderamiento.....

EXPONEN

Primero.- Que por el URBANIZADOR se ha procedido a la tramitación de la iniciativa de programación de la unidad de ejecución del plan parcial "BON HIVERN", todo ello al amparo de las previsiones contenidas en la Ley 6.1994, 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística en la Comunidad Valenciana (Arts 29, 45 y siguientes).

Segundo.- Que..... en lo sucesivo referida como la Propiedad, dentro de la Unidad de Ejecución única del Plan Parcial "BON HIVERN", son propietarios de las siguientes fincas, sujetas a las mediciones y comprobaciones, que en su caso fueran procedentes:

2.1.- Descripción según Registro:

URBANA:

Linda:

Inscripción:

Cargas: Libre de cargas y gravámenes.

Situación Arrendaticia: La finca descrita se encuentra asimismo libre de arrendatarios y ocupantes.



2.2.- Descripción de la finca existente:

Tercero.- Que interesando a ambas partes establecer el marco de colaboración adecuado para la ejecución de la Actuación integrada antes referida, es por lo que de común acuerdo, en lo que se refiere a las relaciones entre las partes, establecen las siguientes

BASES DE EJECUCION DEL PROGRAMA

PRIMERA.- Objeto de la Bases.

Es objeto del presente convenio el establecimiento de las bases de colaboración entre la propiedad del suelo y el Urbanizador para la gestión indirecta de la Actuación Integrada

Como consecuencia de lo anterior las partes muestran su interés en colaborar en el desarrollo y ejecución del programa de la Unidad de Ejecución única del Plan Parcial "BON HIVERN", dándose expresa conformidad al ámbito del programa y su contenido, adjudicado al URBANIZADOR, que incluye el Proyecto de urbanización, a los contenidos urbanísticos de ordenación del Polígono antes mencionado y a las obligaciones en forma de cesión de terrenos derivados del planeamiento vigente.

SEGUNDA.- Retribución de la urbanización mediante la adjudicación de terrenos.

De conformidad con las previsiones contenidas en la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, las partes acuerdan instrumentar la retribución del urbanizador con parte de los solares resultantes de la actuación, como fórmula señalada con carácter preferencial en la mencionada Ley. A los anteriores efectos las partes convienen concretar aquella preferencia con las condiciones de adjudicación de aprovechamiento resultantes del Proyecto de Reparcelación.

Por lo tanto, la RETRIBUCION a favor del URBANIZADOR se llevará a cabo mediante la adjudicación de las parcelas resultantes en el citado Proyecto de Reparcelación.

2.2.- Los gastos del Programa contemplarán los siguientes conceptos:

El coste de urbanización estimado en la adjudicación con cuantos conceptos lleva aparejado legalmente, beneficio y gastos de gestión, con cuantos conceptos lleva incluidos.

Los gastos de proyectos y entre ellos el de reparcelación y urbanización.



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 gravan las fincas, los cuales serán soportados por la Propiedad o aquéllos gastos que pudieran derivarse de la implementación de los mecanismos administrativos sustitutorios por el incumplimiento de las obligaciones urbanísticas de la Propiedad. Tampoco están incluidos los impuestos derivados de las operaciones en pago de la actividad del urbanizado, 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.

TERCERA.- Localización de las adjudicaciones de terrenos y pago de los gastos de urbanización.

3.1.- Los terrenos que corresponden a la propiedad serán adjudicados en la forma que se explicita en el Proyecto de Reparcelación que será aprobado en su día por el Ayuntamiento de ALICANTE. Los criterios del Proyecto de Reparcelación serán respetados por las partes salvo condicionamiento en contrario por parte de la Administración, en los acuerdos que sean de su competencia, en cuyo caso se estará a los criterios de adjudicación legalmente establecidos.

3.2.- Si como consecuencia de las circunstancias contempladas en el art. 67.3 de la LRAU hubiera que proceder a la ejecución adicional de obras, derivadas de requerimientos de la Administración no tenidos en cuenta en la adjudicación del Programa, las cantidades resultantes serán abonadas por la Propiedad en la cuenta de liquidación final si con anterioridad no hubiese sido posible su incorporación a las cuotas provisionales. Igualmente procederá esta revisión si es como consecuencia de modificaciones en el Proyecto de Urbanización requeridas por la Administración o por la realización de unidades de obra adicionales que fueran necesarias para la correcta urbanización del polígono y no hubieran sido tenidas en cuenta en el Proyecto de Urbanización en su cuantía exacta.

El abono de las cantidades resultantes de los costes de urbanización previstos en el apartado anterior, se llevará a cabo de conformidad con los siguientes criterios:

a) En el procedimiento específico de aprobación de cuotas previsto en el art. 72.1.A) de la LRAU (Memoria y cuenta detallada y justificada) o en la cuenta de liquidación provisional de la reparcelación se recogerá los diferentes conceptos que en desarrollo de las previsiones el programa aprobado y de los acuerdos aquí reflejados, requieran su compensación o materialización mediante pagos en metálico a sufragarse con las aportaciones de las diferentes partes.

b) Las liquidaciones de los gastos de urbanización provisionales serán pagadas por cuotas trimestrales anticipadas de conformidad con los plazos estimados en los procedimientos contemplados en el apartado anterior, las que serán garantizadas por el Urbanizador.



Los saldos de la cuenta a que se refiere el epígrafe a) se entenderán provisionales y a buena cuenta hasta que se apruebe la cuenta de liquidación definitiva de reparcelación, en los términos y condiciones previstos en la legislación vigente.

Si como consecuencia de las circunstancias contempladas en la base 3.2 hubiera que proceder a la ejecución de obras adicionales, las cantidades resultantes serán abonadas en la liquidación final si con anterioridad no hubiese sido posible su incorporación a las cuotas provisionales.

CUARTA.- Plazos de Urbanización.

El URBANIZADOR se compromete a redactar los proyectos de urbanización e reparcelación y a ejecutar la obra de urbanización en los plazos que a continuación se reflejan, siempre y cuando el Ayuntamiento de ALICANTE no introduzca condiciones en la adjudicación del concurso o en el desarrollo de los trabajos que supongan técnicamente una ampliación de los plazos comprometidos.

- A) Entrega del Proyecto de Urbanización: Dentro de los tres meses siguientes a la firma del convenio de adjudicación del Programa.
- B) Entrega del Proyecto de Reparcelación: Dentro de los tres meses siguientes a la firma del convenio de adjudicación del Programa.
- C) Inicio de las obras de urbanización: Dentro de los dos meses siguientes a la disponibilidad de la totalidad de los terrenos necesarios para la ejecución de la obra de urbanización, obtenida mediante la aprobación del Proyecto de Reparcelación y aprobación del Proyecto de Urbanización con las autorizaciones correspondientes.
- D) Terminación de la Urbanización. En los modos y plazos contenidos en el Plan de Etapas del Proyecto de Urbanización, debiendo estar terminadas en el plazo de DOS AÑOS.

QUINTA.- Ocupación de terrenos.

A la presente autorización, la Propiedad conviene otorgarle los efectos previstos en el art. 203 del T.R.L.S., pudiéndose instrumentar la obtención de los terrenos, necesarios a través de las actas de ocupación directa previstas en aquel artículo si el urbanizador lo estimase oportuno para el mejor desarrollo del Programa, ello sin perjuicio de la posibilidad de alcanzar con la Administración actuante un Convenio de Reserva de Aprovechamiento al amparo del artículo 77 de la Ley 6.94, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

La ocupación aquí autorizada queda exclusivamente condicionada a la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización en lo que a la ejecución de obras se refiere, siendo incondicionada, desde este momento, para efectuar los trabajos previos de urbanización (pruebas geotécnicas, mediciones, etc.).



SEXTA.- Afecciones.

Si en el transcurso de la ejecución del programa el propietario del suelo optase por transmitir a un tercero la propiedad del suelo descrito en el expositivo segundo de este convenio o establecer alguna carga sobre el mismo que fuera compatible con el planeamiento y con el contenido del presente convenio, deberá comunicarlo previamente al urbanizador y, en cualquier caso, efectuar referencia expresa del conjunto de condiciones y compromisos existentes. El incumplimiento de dichos compromisos permitirá al urbanizador dar por resueltas las obligaciones nacidas del presente convenio.

Fdo. EL URBANIZADOR

Fdo. LA PROPIEDAD