

**PROGRAMA ACTUACION
INTEGRADA DEL POLÍGONO III
PLAN PARCIAL APA/10
VISTAHERMOSA-GOTETA**

P.G.M.O.U DE ALICANTE

**PROPOSICIÓN ECONÓMICO -FINANCIERA PRESENTADA
A LA ALTERNATIVA TÉCNICA FORMULADA POR LA
AGRUPACIÓN DE INTERES URBANÍSTICO UNIDAD 3
VISTAHERMOSA-GOTETA.**

Aprobado definitivamente por el
Pleno del Excmo. Ayuntamiento
en sesión de 15 MAR. 2002.....

y Decreto n.º 4998 /
de 23 DIC. 2004
Noviembre 2004

Alicante, 22 de marzo de 2005



SECRETARIO GENERAL

do.: Carlos Arriaga Castaño



**PROGRAMA ACTUACION
INTEGRADA DEL POLÍGONO III
PLAN PARCIAL APA/10
VISTAHERMOSA-GOTETA**

P.G.M.O.U DE ALICANTE

**PROPOSICIÓN ECONÓMICO –FINANCIERA PRESENTADA A LA
ALTERNATIVA TÉCNICA FORMULADA POR LA AGRUPACIÓN
DE INTERES URBANÍSTICO UNIDAD 3 VISTAHERMOSA-
GOTETA.**

Noviembre 2004



El presente documento tiene el carácter de **refundido**, reuniendo, por ello, las determinaciones originales de la proposición jurídico-económica formulada dentro del procedimiento para la adjudicación del Programa de Actuación Integrada para el Desarrollo del Polígono III del Plan Parcial APA/10 "Vistahermosa-Goteta" del P.G.O.U. de Alicante, adaptadas, de conformidad a las exigencias de los informes técnicos municipales de los Departamentos de Obras y Proyectos (informes de 10 de octubre de 2001 y 15 de enero de 2002) y Técnico de Gestión de la Oficina del Plan General (informes de 20 de diciembre de 2001, 20 de enero de 2002 y 17 de noviembre de 2004); y finalmente las modificaciones exigidas en el Proyecto de Urbanización.



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. RETRIBUCIÓN MEDIANTE SOLARES.
 - 1. **Valor del suelo.**
 - 2. **Porcentaje de retribución del Urbanizador.**
- C. ALTERNATIVA DE PAGO EN METÁLICO.
- D. OTROS DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS.
- E. CONCLUSIÓN. RETRIBUCIÓN DEL URBANIZADOR.

IV.- INCIDENCIA ECONOMICA DE OTROS COMPROMISOS

- A. GARANTÍAS.
- B. PLAZOS DE EJECUCIÓN DEL PROGRAMA.
 - 1. **Presentación de Proyectos.**
 - 2. **Ejecución de las obras de urbanización.**
- C. OTROS COMPROMISOS.

V.- CONVENIO CON LA ADMINISTRACION.

VI.- RESUMEN DE LA PROPUESTA.

ANEXOS

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



I. CONSIDERACIONES GENERALES

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

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

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

- 1º) Desarrollo de las previsiones del artículo 29.9, regulando las relaciones entre el Urbanizador y los propietarios, justificando, en su caso, la disponibilidad de aquél sobre los terrenos de éstos, los acuerdos ya alcanzados -si los hubiere- y las disposiciones relativas al modo en que será retribuido el Urbanizador.
- 2º) Estimación, siquiera preliminar y aproximada, de los costes de la obra urbanizadora.
- 3º) Proporción o parte de los solares resultante 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 gasto de gestión.



- 4º) Incidencia económica de los compromisos que, en su caso, interese adquirir al Urbanizador para edificar -con fines de interés social- los terrenos que hayan de adjudicársele, tanto en la valoración de éstos, como en su cuantificación y modo de adquisición.

Todos estos aspectos son expuestos con el grado de concreción necesario en la presente Proposición Económica-Financiera, haciendo así referencia tanto a la retribución del Urbanizador -en el caso de que la retribución se realice mediante solares resultantes- así como a los plazos de ejecución de las obras y acompañando en los Anexos el modelo de Convenio que servirá de Bases para las relaciones entre el Urbanizador y la Administración, toda vez que las relaciones entre el Urbanizador y los propietarios se rigen por los Estatutos y acuerdos de la Agrupación de Interés Urbanístico constituida, a la que pertenecen la totalidad de los propietarios.

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



II.-ESTIMACIÓN DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN .ART.32.D).2 LRAU.

Los costes de urbanización previstos en el Programa para la Actuación Integrada Polígono III Plan Parcial APA/10 Vistahermosa - Goteta del Plan General de Ordenación Urbana de ALICANTE se configuran a partir de los datos marcados en la propia Alternativa Técnica de Programa y en el Proyecto de Urbanización de dicha Unidad, incluyéndose entre los mismos el importe de los gastos de urbanización, como señala el art. 155.1.c) del Real Decreto Legislativo 1/92, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana, y la retribución al urbanizador que se señala en el siguiente apartado.

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

EUROS

PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIAL	2.316.549´34 €
13 % GASTOS GENERALES	301.151´41 €
6 % BENEFICIO INDUSTRIAL	138.992´96 €
PRESUPUESTO EJECUCION POR CONTRATA	2.756.693´71 €
I.V.A. 16 %	441.070´99 €
PRESUPUESTO GLOBAL DE LICITACION	3.197.764´70 €

Asciende el presupuesto global de licitación de la obras de urbanización del Polígono III del Plan Parcial APA/10 VISTAHERMOSA-GOTETA del P.G.O.U. de Alicante a la mencionada cantidad de TRES MILLONES CIENTO NOVENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS SESENTA Y CUATRO EUROS Y SETENTA CENTIMOS.



III.- DESARROLLO DE LAS PREVISIONES DEL ARTICULO 29.9 LRAU.

A. RELACIONES CON LOS PROPIETARIOS.

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

Como ya se expuso en el documento del Programa para el Desarrollo de la Actuación Integrada del Polígono III Plan Parcial APA/10 Vistahermosa-Goteta del Plan General de Ordenación Urbana de ALICANTE, estas relaciones se catalogan del modo siguiente:

A) El Urbanizador de una Actuación Integrada debe soportar los costes de la urbanización en la medida en que le sean compensados retribuyéndole en terrenos edificables. Los costes no compensados así, le serán resarcidos en metálico por los propietarios de terrenos edificables resultantes de la Actuación.

B) Los propietarios afectados por una Actuación Integrada pueden cooperar con ella aportando su primitivo terreno sin urbanizar y recibiendo, a cambio, parcelas edificables urbanizadas. Dicha cooperación admite dos modalidades, a saber, que el propietario:

1.º) Contribuya proporcionadamente a las cargas de la urbanización cediendo terrenos. En este caso le corresponde recibir, libre de cargas, menor solar que el regulado en el ordinal siguiente, constituyendo la diferencia la retribución del Urbanizador.

2.º) Abone -en metálico y como retribución en favor del Urbanizador- su cuota parte de las cargas de urbanización garantizando esta deuda.

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



De conformidad con las previsiones contenidas en la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, se opta por el URBANIZADOR, la Agrupación de Interés Urbanístico Unidad 3 Vista Hermosa-Goteta del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante, **con carácter subsidiario por la alternativa** de la retribución del urbanizador con parte de los solares resultantes de la actuación.

Así, señala el art. 29.9.B) de la LRAU, los propietarios podrán contribuir proporcionalmente a las cargas de la urbanización aportando su primitivo terreno, en los términos que se establezcan en el Proyecto de Reparcelación, y recibiendo, a cambio, parcelas edificables ya urbanizadas y libres de cargas de urbanización.

A este respecto son costes incluidos en el Programa -de conformidad con el artículo 67 de la LRAU y 155 y 166 del R.D.L. 1/92, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana:

- a) El coste de urbanización estimado en la adjudicación con cuantos conceptos lleva aparejado legalmente, beneficio y gastos de gestión.
- b) Los gastos de proyectos y entre ellos el de Plan Parcial, 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 Notarías, anuncios, tasas, etc...
- f) Las inversiones que se produzcan excepcionalmente al amparo del artículo 30.2 de la LRAU.
- g) Por el contrario, en dichos conceptos no se incluyen los gastos que se deriven, en su caso, de la rescisión de cualesquiera derechos, contratos u obligaciones que graven las fincas, los cuales serán soportados por la Propiedad o aquellos 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, impuesto de Transmisiones Patrimoniales, que serán soportados por la Propiedad y recargados en las cuotas de urbanización en la cuantía que legalmente sean aplicables.

A pesar de esta alternativa de pago en suelo, los propietarios afectados por la Actuación Integrada –y que se han incorporado voluntariamente a la Agrupación de Interés Urbanístico desde su constitución- en el seno de la Agrupación podrán adoptar cualesquiera acuerdos internos para establecer con ésta los pagos en suelo teniendo en cuenta la valoración que se determina seguidamente:

1. Valor del suelo incluido en el ámbito del Polígono III Plan Parcial APA/10 Vistahermosa-Goteta.

De conformidad con el Informe del Departamento Técnico de Gestión de la Oficina del Plan General de fecha 30 de marzo de 2000, el valor del suelo urbanizado situándolo en el precio medio de venta del metro cuadrado edificable en la cantidad de 26.314,75 pesetas de repercusión (158´15 euros), por lo que el cuadro quedaría como sigue:



VALORACION PROPUESTA DEL SUELO EN EL POLÍGONO III DEL PLAN PARCIAL APA/10 Vistahermosa-Goteta

Valor bruto de repercusión (VRB)	158'15 €/m²
VRB Polígono III P.P. APA/10¹ (158'15 * 26.308)	4.160.610'20.-€
Coste urbanización (CUu) sin IVA	3.005.340'90.- €

2. Porcentaje de retribución del Urbanizador.

Partiendo pues de las anteriores circunstancias la alternativa de conversión de gastos de urbanización a cambio de entrega en suelo edificable se propone a razón de un coeficiente de equivalencia equivalente al **72'23%**, que se explicita en el cuadro siguiente:

E^{UE}	Edificabilidad Unidad de Ejecución	26.308 m ² t/m s
CU	Coste global urbanización sin IVA	3.005.340'90.- €
CUu	Valor repercusión unitario = CU/E ^{UE}	114'24 €/m ² t
VRBs	Valor repercusión suelo sobre m ² construidos	158'15 €/m ² t
VS^{UE}	Valor suelo incluido en Unidad=VRBsE ^{UE}	4.160.610'20
Cⁱ	Coeficiente de equivalencia(%)=CU/VS^{UE}	72'23 %

¹ Los 26.308 m² techo edificable agrupan los de uso vivienda unifamiliar y plurifamiliar.



C. ALTERNATIVA PAGO EN METÁLICO.

Sin perjuicio de lo expuesto, el Urbanizador **opta en primer lugar, y como preferente, 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 del Polígono III Plan Parcial APA/10 Vistahermosa-Goteta del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante.

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

Estos gastos se estructuran del siguiente modo:



RETRIBUCION DEL URBANIZADOR EN EL SUPUESTO DE PAGO EN METALICO (EUROS)

• Presupuesto Ejecución material	2.316.549´34
• Gastos técnicos (Proyecto de Urbanización y de Reparcelación, Proyecto y estudio Seguridad e Higiene, dirección de Obra y Mantenimiento) ²	150.370´95
• Gastos Jurídicos Programa (Asesoría Jurídica y fiscal; Urbanística).	39.065´79
• Notaría y Registros, Administración y contabilidad).	21.035´42
• Gastos generales -13%- y beneficio del contratista -6%-	440.144´37
• Gastos financieros	38.175´03
• Total costes de urbanización	3.005.340´90
• Beneficio del Urbanizador	0
• TOTAL RETRIBUCION URBANIZADOR (SIN IVA)	3.005.340´90

Se aplicará el IVA en todos aquellos conceptos que corresponda.

Como los propietarios retribuyen 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. En su momento se acompañará el desglose de las partidas que afectan a cada finca y su aceptación en Asamblea General de los miembros de la Agrupación de Interés Urbanístico Unidad 3 Vistahermosa-Goteta del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante.
- b) La reclamación del pago anticipado de las inversiones previstas para los seis meses siguientes, si así fuese solicitado por el

² Los honorarios previstos inicialmente de 17.589.520 .-ptas (105.715´14 euros), por motivo de los incrementos de coste del proyecto de urbanización derivados de las modificaciones introducidas por el contenido de los informes técnicos municipales, se han incrementado hasta la cifra consignada de 150.370´95 euros -sin IVA-, como sigue: Proyecto 2º Modificación del P Urbanización -37.292´81 €-; e incremento dirección obra -7.363´00 €-.



Urbanizador, para el supuesto que el Urbanizador renuncie al Aval bancario. En su momento se adjuntará el calendario de ingresos y pagos que ha aprobado la Asamblea General de la Agrupación de Interés Urbanístico Unidad 3 Vista Hermosa-Goteta del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante.

- 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, como carga real constatable en el Registro de la Propiedad.
- 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.

- a) 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, según lo prevenido en el apartado C del citado art.29.9 LRAU.



E. CONCLUSION. RETRIBUCION DEL URBANIZADOR.

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

- a) **En el supuesto del pago en suelo:** el porcentaje que resulta del apartado III. B) del presente documento.
- 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, y el desglose que se ha repartido entre las distintas fincas. Dicho porcentaje de participación se efectuará sobre la cantidad de **3.005.340´90.- euros**, añadiéndose a la cuota resultante el I.V.A. correspondiente, de conformidad con el cuadro expuesto en el apartado III.C del presente documento.



IV. INCIDENCIA ECONÓMICA DE OTROS COMPROMISOS. ARTICULO 32.D).4º.

A. GARANTÍAS.

La Agrupación de Interés Urbanístico Unidad 3 Vistahermosa-Goteta, con posterioridad a la adjudicación del Programa y, previamente a la firma del Convenio con la Administración, acompañará en hábil plazo el aval correspondiente al 7% de los costes de urbanización que se han indicado.

B. PLAZOS DE EJECUCION DEL PROGRAMA.

1. Presentación de proyectos.

El Proyectos de Urbanización ha sido formulado junto al Programa, el de Reparcelación se presentará en el plazo de DOS meses desde la firma del Convenio con entre el Urbanizador y el Excmo. Ayuntamiento.

2. Ejecución de las obras de urbanización.

El plazo de ejecución de las obras de urbanización será no superior a **12 meses**, de acuerdo con las etapas o fases que se determinen en el Proyecto de Urbanización, contado desde la firma del convenio de adjudicación del Programa. Las obras de urbanización se iniciarán en el plazo de un mes desde la aprobación del Proyecto de Urbanización, ó incluso antes si ello fuere posible.

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

C. OTROS COMPROMISOS.

La Agrupación se compromete a realizar las siguientes mejoras:

- a) Mejora generalizada de las calidades de los materiales a emplear en la urbanización.



- b) Inclusión de la red de telecomunicaciones por cable de la empresa ONO, no contemplada en la Alternativa de Urbanizaciones Bernia, S.L.
- c) Realización de una red de saneamiento separativa para la recogida de aguas pluviales en la c/de la Ladera.
- d) Realización de una cuneta de aguas de escorrentía de la ladera a todo lo largo de la c/ de la Ladera.
- e) Tratamiento de los espacios libres públicos con un diseño y tratamiento de alta calidad ambiental.
- f) Realización de una jardinería de gran calidad, con alcorques cada 6 metros en calles y plantaciones de especies de gran calidad botánica en los espacios libres.
- g) Red de riego por goteo con circuitos diferenciados para un mejor control con dos cuadros de mando independientes para su sectorización.
- h) Red de saneamiento realizada con tubería de gres.
- i) Red de suministro eléctrico en baja tensión a la parcela de edificación abierta, no prevista en la alternativa de Urbanizaciones Bernia, S.L.
- j) Mejor definición de la Urbanización mediante P. de Urbanización redactado conforme a las consultas realizadas a las empresas suministradoras y Área de Proyectos y obras del Ayuntamiento.
- k) Compromiso de adaptar el Proyecto a las previsiones del Ayuntamiento en materia de vialidad, siempre que no supongan un incremento de su coste o aumento de plazo de ejecución.



V. CONVENIO CON LA ADMINISTRACION.

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

A estos efectos se acompaña, junto a la Proposición Económica Financiera a que se refiere el artículo 32.D) de la LRAU una propuesta de Convenio a suscribir entre la Administración y el Urbanizador, en el que se sentarán las obligaciones y deberes de este último y la función de la Administración. En todo caso, el Convenio a suscribir deberá contener las observaciones siguientes:

- Entre los compromisos asumidos por el urbanizador se incluirá la conservación de las obras de urbanización hasta su recepción definitiva por el Ayuntamiento, en los términos señalados en el artículo 79 de la LRAU.
- En aplicación de lo dispuesto en el artículo 29.8 de la LRAU, el aval previsto en el Programa será devuelto una vez recibidas definitivamente las obras.
- A los efectos de garantizar el ejercicio de los derechos de los propietarios expresados en el artículo 66.7 de la LRAU 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, pormenorizadamente y justificadamente, los gastos realizados.
- Deberán constar independientemente los costos 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.
- Recoger las condiciones que se señalen por el Departamento de Obras y Proyectos relativas a la ejecución de las obras.



- Se facilitará la labor inspectora del Ayuntamiento.
- En el Convenio constará expresamente la aplicación supletoria de la Ley 2/2000, de 16 de junio, de Contratos de las Administraciones Públicas en todo lo no regulado por el mismo y por el resto de la documentación propia del Programa. Igualmente, será de aplicación supletoria el Pliego de condiciones Jurídico Administrativas Generales aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Alicante.
- Los supuestos de incumplimiento y las sanciones que procedan deberán contemplarse en el Convenio y, en caso contrario, serán los establecidos en la legislación de contratación administrativa.

Con independencia de lo anterior, y para cumplimiento del apartado E), subapartado b) del contenido del acuerdo plenario aprobatorio del Programa, adoptado en fecha 15 de marzo de 2002, se hará constar en el Convenio a suscribir que:

" En los Proyectos de Urbanización y de Reparcelación habrán de constar de forma independiente los presupuestos parciales de las obras de implantación de redes de suministro de energía eléctrica, telefonía y cualquier otra infraestructura, cuya explotación y titularidad no fuere de un organismo público, a los efectos del derecho de los propietarios del suelo a ser reintegrados de los cotes que sufragaren con cargo a las empresas que presten el servicio, según la normativa aplicable.

Se señalará un procedimiento por el que el Ayuntamiento vigile la ejecución de las obras e instalaciones y, en general, la forma en que se garantice la obligación del Urbanizador de facilitar la acción inspectora municipal.

En lo concerniente a las sanciones por incumplimiento, 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.



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 del Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de Actos de Naturaleza Urbanística.

El aval bancario por importe de 7 por ciento del coste de urbanización se extinguirá cuando las obras hayan sido recibidas definitivamente por el Ayuntamiento, siempre que no existan recursos pendientes cuyo resultado pudiera garantizarse con aquél.

Como procedimiento para contratar las obras de urbanización, se indica que éstas se contratarán previo estudio de un mínimo de tres ofertas que se soliciten a empresas constructoras, adjudicándose a la que oferte mejores condiciones económicas y de solvencia a juicio de la Agrupación, previo los informes de los técnicos redactores del programa y proyecto de urbanización."



VI. RESUMEN DE LA PROPUESTA.

A tenor de lo expuesto, la oferta presentada **en Régimen de Adjudicación Preferente** por la Agrupación de Interés Urbanístico Unidad 3 Vistahermosa-Goteta del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante supone, respecto a la Alternativa Técnica formulada por la misma, las siguientes consideraciones:

1. En cuanto a la Agrupación de Interés Urbanístico Unidad 3 Vistahermosa-Goteta del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante, la misma se integra por el **100% de la superficie afectada**, quienes asumen en el seno de la Agrupación las cuotas correspondientes a la obra urbanizadora.
2. En cuanto al **plazo de ejecución** de las obras de urbanización, ésta se ejecutará en un plazo no superior a **UN año** a contar desde la iniciación de las obras.
3. En consecuencia, se solicita, en relación con la ejecución de la Actuación Integrada Polígono III Plan Parcial APA/10 Vistahermosa - Goteta la aplicación del **régimen de adjudicación preferente** señalado en el artículo 50 de la Ley 6/94, Reguladora de la Actividad Urbanística.

Alicante, 30 de noviembre de dos mil cuatro.

Por la "Agrupación de Interés Urbanístico Unidad 3 Vistahermosa-Goteta".

Fdo.: Juan Carlos Santamaría Gil-Delgado

Fdo.: Rosa Moya Villanueva.

Aprobado definitivamente por el
Pleno del Excmo. Ayuntamiento
en sesión de 1.5 MAR. 2002
y Decreto n.º 4998 /
de. 2.3.DIC. 2004.....

20

27 de marzo de 2005





ANEXOS



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

En ALICANTE, a de de dos mil uno.

COMPARECIENTES:

- ◆ D., Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de ALICANTE, asistido por el Secretario General del mismo, D.
- ◆ D., mayor de edad, casado,.....

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

D. en representación de la Agrupación de Interés Urbanístico Unidad 3 Vistahermosa-Goteta del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante, en su condición de URBANIZADOR, como consecuencia de resultar adjudicador del Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada única del Polígono citado.

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. 45, L.R.A.U., del P.A.I. Polígono III Plan Parcial APA/10 Vistahermosa - Goteta, que ha tenido los siguientes,

ANTECEDENTES

Primero.- Que por el URBANIZADOR se ha procedido, de acuerdo con el artículo 45 de la Ley 6/94, ha presentar una iniciativa de Programa de Actuación Integrada Polígono III Plan Parcial APA/10 Vistahermosa - Goteta citada del PGOU de Alicante, dentro del procedimiento iniciado por la mercantil Urbanizaciones Benia, S.L., que se ha expuesto al público, habiéndose publicado con fecha en el Diario y con fechaen el DOGV.

Segundo- El día, se procedió a la apertura de la plica única (plicas) presentada a concurso, formulada por la Agrupación de



Interés Urbanístico Unidad 3 Vista Hermosa-Goteta del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante (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).*

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 una fianza definitiva por importe de-ptas (correspondiente al 7 % del presupuesto de obras de urbanización contenido en el Anteproyecto de Urbanización), lo que ha hecho efectivo con anterioridad a la firma del presente convenio.*

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



ESTIPULACIONES

PRIMERA: El Urbanizador, adjudicatario del P.A.I., asume la obligación de urbanizar el ámbito total del Polígono III Plan Parcial APA/10 Vistahermosa – Goteta, antes citada, 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 ----- MESES.

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

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

CUARTA.- Entre los compromisos asumidos por el urbanizador se incluirá la conservación de las obras de urbanización hasta su recepción definitiva por el Ayuntamiento, en los términos señalados en el artículo 79 de la LRAU.

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

SEXTA.- El urbanizador podrá ceder la adjudicación del programa a otra persona o entidad, si bien con el preceptivo y previo permiso municipal que se otorgará tras el trámite de un expediente en el que



fundamentalmente se acredite la solvencia profesional y económica del nuevo pretendido Urbanizador. La cesión parcial requerirá que entre cedente y adquirente asuman, solidaria o mancomunadamente, una programación debidamente coordinada y un conjunto de compromisos que satisfagan las exigencias de la programación originaria.

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

SEPTIMA.- *Se establecen las penalizaciones previstas en el 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, 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. 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.*

OCTAVA.- *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.*

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.:
EL URBANIZADOR

Fdo.:

Fdo.:



