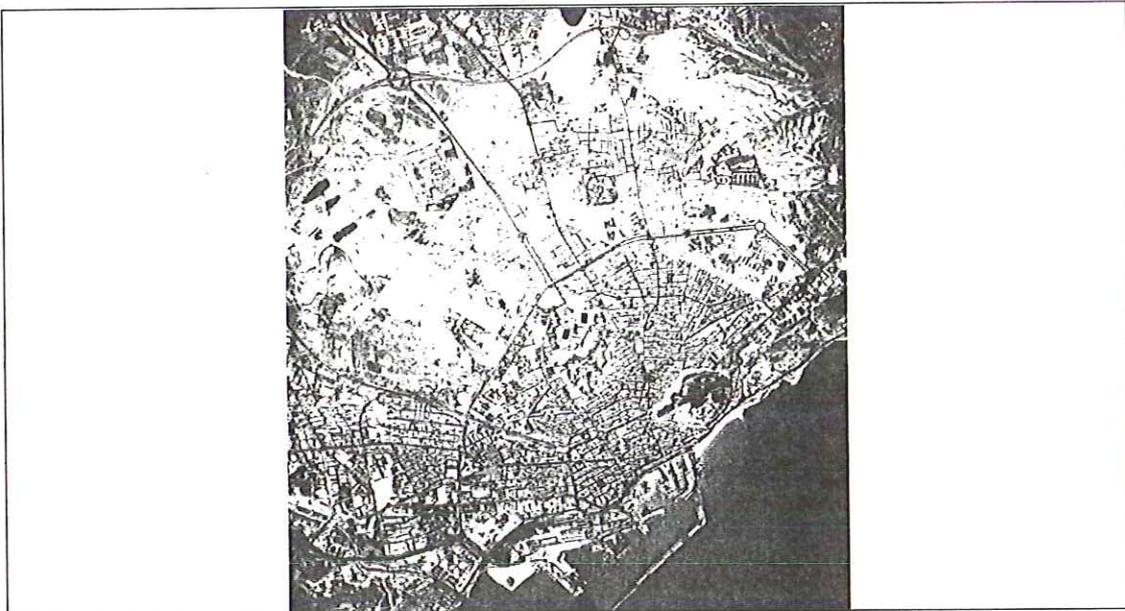


OTU 20/5/2004

**PROGRAMA PARA EL  
DESARROLLO DE LA  
ACTUACION INTEGRADA  
EN EL AMBITO DE SUELO  
URBANO APD 11**

**PLAN GENERAL DE ALICANTE**

**PROPOSICION JURIDICO-ECONOMICA**



TEXTO REFUNDIDO

**Promotor** *Aprobado por el Pleno del*

**PROMOCIONES GONZALEZ, S.A.** *en*

*sesión de 10 FEB. 2004*



*Comulgada a la aprobación del Expte de homologación*  
EL SECRETARIO GENERAL,

EQUIPO REDACTOR: *Fdo.: Carlos Arceaga Castano*

**PEREZ SEGURA, ASOCIADOS**

**NOTA PREVIA**

El presente documento tiene carácter de refundido, tras la incorporación de las consideraciones contempladas en el informe emitido con fecha 28 de mayo de 2003 por el Arquitecto Municipal M<sup>a</sup> Ángeles de la Sierra-Llamazares.

Septiembre de 2003

  
El Equipo Redactor

## INDICE

- I. CONSIDERACIONES GENERALES.
- II. ESTIMACION DE LAS CARGAS DE URBANIZACION.
- III. SOLICITUD DE LA APLICACION DEL REGIMEN DE ADJUDICACION PREFERENTE.
- IV. DESARROLLO DE LAS PREVISIONES DEL ARTICULO 29.9 DE LA LRAU.
  - A. RELACIONES CON LOS TITULARES DE APROVECHAMIENTO.
- V. GARANTIAS Y PLAZOS DE EJECUCIÓN.
  - A. GARANTÍAS.
  - B. PLAZOS DE EJECUCIÓN DEL PROGRAMA.
- VI. CONVENIO CON LA ADMINISTRACIÓN.
- VII. RESUMEN DE LA PROPUESTA.
- VIII. ANEXO
  - o MODELO DE CONVENIO A SUSCRIBIR CON EL EXMO. AYTO. DE ALICANTE.

## 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 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 cumplimente todos los requisitos necesarios para que se proceda a la adjudicación del Programa, 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 económica-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, determinando las cargas a que hace referencia el artículo 67 de la LRAU, sirviendo de base a la liquidación de cuotas que se efectuó en la Cuenta de Liquidación Provisional del Proyecto de Reparcelación o en expediente específico (artículo 72 de la LRAU).
- 3º) Proporción o parte de los solares resultantes de la actuación constitutiva de la retribución del Urbanizador. Cuando la retribución del Urbanizador esté prevista en metálico, se especificará si le corresponde percibir algún recargo sobre la expresada estimación de costes de urbanización, en concepto de beneficio o gasto de gestión.

Todos estos aspectos quedan expuestos, con el grado de concreción necesario, en el documento de la Proposición Económica-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 el modelo de Convenio a suscribir, en su caso, por el Ayuntamiento y el Agente Urbanizador.

Sin embargo, en el presente caso, en lo que respecta al desarrollo de las determinaciones contenidas en el artículo 29.9, señalar que la proponente es propietaria única de los terrenos incluidos en el sector de suelo a desarrollar, por tanto, no es necesaria la regulación de las relaciones entre el Agente Público Urbanizador y otros propietarios de suelo afectado.

El alcance del presente documento lo es respecto de la Alternativa Técnica de Programa presentada por la mercantil PROMOCIONES GONZALEZ, S.A.

## II.-ESTIMACIÓN PRELIMINAR DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN.

### a) Cargas de urbanización.

Las cargas de urbanización previstas en el Programa para el desarrollo de la Unidad de Ejecución del Plan de Reforma Interior correspondiente al ámbito de Suelo Urbano APD/11 es a partir de los datos marcados en la Alternativa Técnica de Programa que formula PROMOCIONES GONZALEZ, S.A.

Se incluyen como cargas urbanísticas, 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 gestión de la misma, lo que le hace acreedor de un beneficio específico y de los gastos de gestión y financieros que la Actuación lleva consigo.

En relación con las citadas cargas, esta mercantil se compromete a asumir la ejecución de la Alternativa Técnica de Programa, bajo los importes y reglas que seguidamente se expondrán:

#### CUADRO BASICO DE CARGAS DE URBANIZACION

		CONCEPTOS	IMPORTES
COSTE DE LA OBRA URBANIZADORA		PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIAL	302.080,11 €
		GASTOS GENERALES Y BENEFICIO INDUSTRIAL	57.395,22 €
		PRESUPUESTO DE CONTRATA	359.475,33 €
		<b>TOTAL COSTES DE URBANIZACION</b>	<b>359.475,33 €</b>
OTRAS CARGAS DE URBANIZACION		HONORARIOS PROFESIONALES	48.080,97 €
		SUPLIDOS Y OTROS	18.000,00 €
		GASTOS DE GESTION	5% 21.277,82 €
		<b>SUBTOTAL</b>	<b>446.834,12 €</b>
		GASTOS FINANCIEROS	2% 8.936,68 €
		BENEFICIO DEL URBANIZADOR	0% - €
	INDEMNIZACIONES	A JUSTIFICAR	
RESUMEN		<b>TOTAL CARGAS DE URBANIZACION SIN IVA</b>	<b>455.770,80 €</b>

Comprobar

Comprobar

### b) Retasación de cargas.

El importe global del presupuesto de gastos de urbanización, en que consiste la propuesta económica efectuada por el Urbanizador, no podrá ser superado, ya que la oferta se hace a riesgo y ventura del concursante, sin perjuicio de la posibilidad de retasación en caso de circunstancias que alteren el precio de las obras y que objetivamente no fuesen previsibles en el momento de la adjudicación. En todo caso se seguirán los criterios determinados por la Comisión de Gobierno del Excmo. Ayuntamiento de Alicante de fecha 24 de enero de 2.001.

### III.- SOLICITUD DE LA APLICACIÓN DEL REGIMEN DE ADJUDICACION PREFERENTE.

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

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

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

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

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

Así, la mercantil PROMOCIONES GONZALEZ, S.A. funda su derecho a la adjudicación preferente teniendo en cuenta que, no sólo ha procedido a la presentación de un Proyecto de Reparcelación de carácter voluntario junto a la Alternativa Técnica por él formulada, sino que además lo hace desde la posición de propietario único del sector de suelo, coincidiendo la figura de Agente Urbanizador con la de propietario de suelo.

De este modo, la citada mercantil, solicita del Excmo. Ayuntamiento de Alicante la aplicación del régimen de adjudicación preferente, en base al cumplimiento de los

requisitos anteriormente reseñados, y que, en síntesis, se vienen a manifestar del siguiente modo:

- A) La mercantil PROMOCIONES GONZALEZ, S.A.. ha formulado y presentado ante este Ayuntamiento una Alternativa Técnica de Programa para desarrollar urbanísticamente el ámbito de Suelo Urbano APD/11 del P.G.O.U. de Alicante, consistente en la siguiente documentación:
1. Programa de Actuación Integrada con las determinaciones y contenido del artículo 29 de la LRAU.
  2. Plan de Reforma Interior con anejo de Homologación Sectorial.
  3. Proyecto de Urbanización.
  4. Proyecto de Reparcelación Voluntaria.
- B) El plazo de ejecución del Programa es inferior a tres años, como se desprende de la presente Propuesta, a contar desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
- C) Se presenta esta proposición por la mercantil PROMOCIONES GONZALEZ, S.A. ostentando la totalidad de la propiedad del suelo.

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

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

Como quiera que el Proyecto se promueve por quien detenta la total propiedad de suelo afectado y además no existe ningún excedente de aprovechamiento urbanístico que pudiera corresponder al Ayuntamiento, no será necesario desarrollar el presente apartado, por resultar innecesario.

## V. GARANTIAS Y PLAZOS.

### A. GARANTÍAS.

La mercantil adjudicataria con posterioridad a la adjudicación del Programa y previo a la firma del Convenio con la Administración, acompañará el aval correspondiente al 7% del presupuesto de cargas de urbanización.

### B. PLAZOS DE EJECUCION DEL PROGRAMA.

El plazo de ejecución de las obras de urbanización será de 18 meses a contar desde la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación y su inscripción en el Registro de la Propiedad. Las obras de urbanización se iniciarán en el plazo de dos meses desde dicha inscripción. *DUSE*

Las obras de urbanización, se realizarán sin seguir etapas o fases prefijadas, ateniéndose a las prioridades que determine el Excmo. Ayuntamiento de Alicante, excepto las Zonas Verdes, que se ejecutarán en última instancia por disponibilidad de agua, red de riego e infraestructuras.

Sin perjuicio de lo expuesto, se podrán 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.

## VI. 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, penalizaciones y plazos que asumen ambos.

## VIII. RESUMEN DE LA PROPUESTA.

A modo de resumen, se acompaña seguidamente cuadro de síntesis de la proposición formulada por PROMOCIONES GONZALEZ, S.A.:

PROMOCIONES GONZALEZ, S.A.	
SINTESIS DE LA PROPUESTA DE PROGRAMACION	
CARGAS DE URBANIZACION (SIN IVA)	455.770,80 €
GARANTIAS DEL PROGRAMA	7%
PLAZOS DE DESARROLLO	18 meses

A tenor de lo expuesto, consideramos que, la oferta presentada por la propiedad, 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 **18 meses**, reduciendo así de una forma determinante el plazo máximo de 5 años previsto en la LRAU y dentro del plazo de 3 años previsto para aplicar el régimen de adjudicación preferente.
2. **Beneficio empresarial más proporcionado (Art. 47.2 LRAU)**. Como se ha visto en el presente documento, no se determina beneficio del urbanizador.
3. **Cumplimiento de objetivos imprescindibles y complementarios. (Art. 30 LRAU)**.- Nuestra propuesta conecta la nueva urbanización con las redes de infraestructuras y comunicaciones colindantes.
4. **Facilidad y celeridad en disposición del suelo necesario para urbanizar. (Artículo 47.2 y 3 LRAU)**. El hecho de que la propuesta esté formulada por la totalidad de la propiedad -por ello se ha solicitado el Régimen de Adjudicación Preferente- permite afirmar la mejor disposición del suelo para urbanizar, sin que ello suponga merma alguna de los intereses públicos afectados, por lo que no cabe la aplicación del derecho de subrogación, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 47.5 de la LRAU.

5. **Moderación presupuestaria sin merma de calidad de las obras. (Artículo 47.2. LRAU).** La propiedad se compromete a asumir la ejecución de las obras por el precio más racional y proporcional sin que se produzca merma alguna en la calidad de los materiales.

Alicante, septiembre de 2.003.



Fdo.- Vicente Pérez Cañas  
"PROMOCIONES GONZALEZ, S.A."

# ANEXOS

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

En la Casa Consistorial de la ciudad de Alicante, a ..... de ..... del año dos mil tres.

### REUNIDOS:

- ♦ D. \_\_\_\_\_, Alcaldesa-Presidenta del Excmo. Ayuntamiento de Alicante, y en ejecución del acuerdo adoptado por el pleno, en la sesión celebrada el día ....., y
- ♦ D. \_\_\_\_\_, mayor de edad, vecino de \_\_\_\_\_ Avda. ...., con D.N.I. nº .....

Asistidos por el Secretario General de la Corporación Municipal, D. \_\_\_\_\_.

### INTERVIENEN

El Excmo. Sr. ...., en su calidad de Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Alicante.

El Sr. \_\_\_\_\_ en representación de la "..... con domicilio social ..... y con C.I.F. nº....., según escritura .....

Ambas partes se reconocen mutuamente capacidad para suscribir este Convenio y, en consecuencia.

### MANIFIESTAN

- I El Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día ..... de ..... de \_\_\_\_\_, acordó aprobar el Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada del en el ámbito de suelo urbano APD/11 formulado por la .....
- II De conformidad con lo previsto en los artículos 32 c) y 47.6 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, procede incluir en la documentación del Programa un Convenio Urbanístico suscrito, de una parte, por la adjudicataria de la Actuación y, de otra, por el Ayuntamiento de Alicante, con el contenido que se expresa en los artículos citados.
- III El presente documento tiene objeto regular las relaciones y compromisos que asumen las partes que lo suscriben para el

desarrollo de la Actuación Integrada, de acuerdo con las siguientes:

## **ESTIPULACIONES**

### **CAPITULO I.- RELACIONES CON LA ADMINISTRACION.**

**PRIMERA.-** El Urbanizador, adjudicatario del P.A.I., asume la obligación de urbanizar el ámbito total de la Unidad, 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 18 meses a contar desde la inscripción del Proyecto de Reparcelación.

**SEGUNDA.-** El Urbanizador se compromete a iniciar las obras de urbanización dentro de los dos meses siguientes a la aprobación municipal del Proyecto de Reparcelación –y su inscripción- y el de Urbanización. En su caso podrán simultanearse las obras de edificación y urbanización, conforme a lo dispuesto en el artículo 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. La conservación y mantenimiento de la urbanización corresponderá al Urbanizador hasta la recepción definitiva de las obras por parte de la Administración Actuante, en este caso, el Excmo. Ayuntamiento de Alicante.

**CUARTA.-** 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 presupuesto de cargas de urbanización de la Unidad de Ejecución, de conformidad con el artículo 29.8 de la LRAU. La devolución del aval presentado por el Urbanizador se efectuará una vez concluida la urbanización y recibida definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Alicante, siempre que no queden recursos pendientes.

**QUINTA.-** 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 específico para ello. 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.

SEXTA.- En cuanto a las penalizaciones aplicables al Urbanizador por incumplimiento de sus obligaciones como tal, se aplicará lo establecido en el artículo 29.10 de la LRAU, o en su defecto, en el 95 de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

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

### SEPTIMA.- Naturaleza de la oferta económica. Retasación de cargas.

El importe global del presupuesto de gastos de urbanización, en que consiste la propuesta económica efectuada por el Urbanizador, no podrá ser superado, ya que la oferta se hace a **riesgo y ventura** del concursante, sin perjuicio de la posibilidad de retasación en caso de circunstancias que alteren el precio de las obras y que objetivamente no fuesen previsibles en el momento de la adjudicación. A estos efectos, se considerarán como causas de retasación las fijadas en la proposición jurídico económica propuesta por la adjudicataria.

### OCTAVA.- Obras complementarias.

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

### UNDECIMA.- Beneficio industrial del urbanizador.

No se establece porcentaje alguno de Beneficio Empresarial, a los efectos del Art. 67.3 LRAU y concordantes.

**DISPOSICION FINAL.-**

El régimen jurídico que regula el presente convenio se constituye por la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Valenciana, la ley de Contratos de la Administración Pública, los Reglamentos de Planeamiento y Gestión Urbanística, el Código Civil y las determinaciones particulares que resulten del Programa, del acuerdo aprobatorio del mismo y del presente Convenio.

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

EL ALCALDE-PRESIDENTE  
Fdo. \_\_\_\_\_

EL SECRETARIO GENERAL  
Fdo. \_\_\_\_\_

EL URBANIZADOR  
Fdo. \_\_\_\_\_

