



ENTRADA 16/06/04
REG. Nº 7870

**PROPOSICION JURIDICO – ECONOMICA
DEL PDAI DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN DEL
POLIGONO IV DEL PP.1.I "FÁBRICA DE SACOS" DE
ALICANTE**

**LICITADOR:
LUXENDER, S.L.**

Aprobado definitivamente por
el Pleno del Excmo. Ayunta-
miento en sesión de 13 OCT 2004



SECRETARIO GENERAL.

Fdo.: Carlos Arteaga Castaño

ÍNDICE

I.- <u>PROPOSICIÓN JURIDICO-ECONÓMICA</u>.....	3
1.0.- ANTECEDENTES.....	3
1.1.- OBJETO DE LA PROPOSICIÓN.....	4
1.2.- IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN.....	4
1.3.- CONTENIDO Y PRESENTACIÓN.....	5
1.4.- GESTIÓN.....	6
1.5.- URBANIZADOR.....	7
1.6.- PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN.....	7
II.- <u>DOCUMENTACION DE ESTA PROPOSICION</u>	8
III.- <u>PROPUESTA DE CONVENIO</u>	9
IV.- <u>PROPOSICION ECONOMICA Y FINANCIERA</u>.....	13

1.- PROPOSICIÓN JURÍDICO - ECONÓMICA.

1.0.- ANTECEDENTES.

El programa para la ejecución de la Actuación Integrada que se plantea su adjudicación en este documento, corresponde a la "Unidad de Ejecución Polígono IV", delimitada por el Plan Parcial 1.I del Plan General de Alicante.

La mercantil **LUXENDER, S.L.**, con CIF **B-3917465**, domiciliada en Alcoi (Alicante), Avda. Juan Gil Albert, nº 1-2º, representada por D^a. Rosa Esteve Linares, con Documentos de Identidad nº 21.648.597-P, presentó Programa para el desarrollo de la Unidad de Ejecución Polígono IV del Sector P.P.1.I, que se acompaña de memoria del Programa y que se subroga en el Proyecto de Urbanización del ámbito del Plan Parcial, promovido por la Junta de Compensación del P.P. 1.I y redactado por el Arquitecto D. José María Buyo Couto, con fecha julio de 1996, que se actualizara en el momento procedimental oportuno

El artículo 29.1 de la LRAU establece:

La urbanización y la, posterior o simultánea, edificación del suelo urbanizable requiere la previa concurrencia de estos dos requisitos:

- A) La aprobación de una ordenación pormenorizada que puede estar directamente determinada en el Plan General - conforme al artículo 18 - o establecerse mediante Planes Parciales o de Reforma Interior que desarrollen aquel, y
- B) La programación para ejecutar esa ordenación pormenorizada, mediante la aprobación definitiva del correspondiente Programa para el desarrollo de Actuaciones Integradas, necesario para legitimar la urbanización.

Los programas planifican la realización de las Actuaciones Integrada.

La aprobación del Programa puede ser simultánea o posterior a la de la ordenación pormenorizada. Excepcionalmente, también puede ser anterior cuando el programa se desarrolle en fases correspondientes o varios sectores y junto a el se apruebe el Plan Parcial de la primera fase.

En el presente caso se cumplen los dos requisitos señalados por el transcrito artículo 29.1, el primero de ellos al estar aprobado el Plan Parcial 1.I, que delimito y ordeno pormenorizadamente todo el ámbito del P.P. 1.I "Fábrica de Sacos", incluida la citada Unidad de Ejecución Polígono IV. El segundo se culminará con la aprobación del Programa y designación del Urbanizador que se responsabilizará de la ejecución de las obras de urbanización.

Con el animo de lograr de la manera más eficaz posible la completa y satisfactoria ejecución de la urbanización del Polígono se intentara llegar acuerdo, dentro de lo posible, con los propietarios afectados, habiendo comenzado ya estos acuerdos de tal modo que la

propuesta que presenta esta mercantil cuenta con el apoyo de una serie de propietarios, que suponen porcentualmente el 44% de la superficie total de la Unidad de Ejecución. Se acompaña este documento con los documentos que acreditan el apoyo de esos propietarios.

1.1.- OBJETO DE LA PROPOSICIÓN.

El objeto de la presente proposición jurídico - económica es poder concurrir en libre competencia pública para la adjudicación, de la mercantil **LUXENDER, SL**, como Urbanizador de la "Unidad de Ejecución del Polígono IV del Sector P.P.II. "Fábrica de Sacos" del Plan General de Alicante.

La presente proposición tiene por objeto específico programar la realización de la actuación integrada denominada "Unidad de Ejecución del Polígono IV del Sector P.P. 1.I. del Plan General de Alicante y concretamente:

- Identificar definitivamente el ámbito de la actuación coincidente con el señalado en la Alternativa Técnica presentados.
- Expresar las obras que se han de acometer de conformidad con el proyecto de urbanización que se presentó para la aprobación Municipal.
- Establecer las bases técnicas y económicas para gestionar la actuación.
- Regular los compromisos y obligaciones que asume el urbanizador, sus relaciones con la Administración y con los propietarios afectados y fijar las garantías de cumplimiento y las sanciones por incumplimiento de tales obligaciones.

1.2.- IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN.

El ámbito del presente programa, como ya se ha dicho, es el de la "Unidad de Ejecución Polígono IV del Sector P.P. 1.I. del Plan General de Alicante. Dentro de este ámbito se incluye la concesión de los servicios e infraestructuras necesarias para la urbanización del ámbito de actuación, en los términos recogidos en el Proyecto de Urbanización, que esta mercantil actualizara, siguiendo los criterios municipales, en caso de resultar adjudicataria del Programa.

El ámbito de la U.E tiene una superficie de 17.383 m²s, de acuerdo con lo previsto en el Plan Parcial aprobado, aunque la superficie definitiva es de 17.336 m²s, al variar la superficie afectada por la Vía Parque y que se incluye en esta Unidad de Ejecución. Es una Unidad de Ejecución discontinua, que consta de dos zonas bien delimitadas, una primera S₁, que esta incluida o ubicada en el sector, con una superficie de 11.651 m² y otra zona, S₂, de cesión vinculada a la Unidad de Ejecución y que esta ubicada en la Vía Parque, con una superficie de 5.685 m²s.

La zona que hemos denominado S_1 , que queda incluida en el ámbito del PP.I.I., contiene un gran número de edificaciones a derribar y donde existen actividades y residencias, lo que hace que la gestión de la Unidad tenga mayor dificultad.

Los lindes de la S_1 son:

Norte: Polígono 3 y Polígono 2 del citado PP. I.I "Fábrica de Sacos" del PGMO de Alicante.

Sur: Avenida de Elche y en parte con la Gran Vía.

Este.: Polígono 2 del PP. I.I " Fábrica de Sacos" del PGMO de Alicante.

Oeste: Gran Vía y en parte con Avenida de Elche.

La S_2 está formada por tres parcelas incluidas en la vía parque y que el Plan Parcial denomina VP-3, VP-12 y resto de la VP-18 (704 m²s). Se adjunta Plano Catastral en el que aparecen las citada parcelas y su ubicación física en el término municipal.

Superficie Unidad de Ejecución: 17.336 m²s.

S. Incluida en el Sector: 11.651 m²s.

S. En Vía Parque: 5.685 m²s.

Edificabilidad Residencial: 9.598 m²t (8.878 UDA)

Edificabilidad Terciario: 2.247 m²t (1.871 UDA)

1.3.- CONTENIDO Y PRESENTACIÓN.

La presentación de las proposiciones jurídico-económicas se han de realizar en plica cerrada durante los 5 días siguientes a la finalización de la exposición pública, como determina el artículo 46.4 de la L.R.A.U.

Los apartados C) y D) del artículo 32 de la LRAU señalan la documentación que debe contener la proposición jurídico económica del Programa, según dispone expresamente el artículo 46.2 de la LRAU.

Es decir, que la proposición jurídico - económica deberá resolver en su documentación las cuestiones siguientes:

- Propuesta de convenio a suscribir entre Urbanizador y Administración Municipal concretando compromisos, plazos, garantías y penalizaciones.
- Relaciones entre Urbanizador y propietarios en cuanto a la disponibilidad de los terrenos, acuerdos alcanzados y modo de retribución del Urbanizador.
- Estimación de los costes de urbanización.
- Beneficio del Urbanizador.

- Incidencia económica en el caso de compromisos de edificación de terrenos con fines de interés social.

1.4.- GESTIÓN.

La presente proposición plantea que este programa será llevado a cabo por gestión indirecta, una vez que se proceda por la Administración Municipal a la adjudicación del mismo al Urbanizador seleccionado, recibiendo este, en ese momento, el encargo de promover y gestionar el proceso urbanizador de la actuación.

En el presente caso, con la adjudicación del Programa, para ser desarrollado mediante gestión pública indirectamente, se completará, asimismo, la gestión urbanística con:

- Redacción y presentación para su aprobación municipal de la Actualización del Proyecto de Urbanización, que se efectuó para el ámbito sectorial del PP 1.I "Fábrica de Sacos".
- La presentación, por el Urbanizador designado, y aprobación municipal del proyecto de Reparcelación para todo el ámbito de la actuación.

Con la aprobación definitiva de este documento podrá llevarse a cabo la urbanización y la posterior o simultánea edificación de la actuación, en los términos fijados en esta Proposición Jurídico - Económica.

1.5.- URBANIZADOR.

El Urbanizador adquirirá la condición de Agente Público responsable de ejecutar el Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada "Unidad de Ejecución del núm. 4 del P.P. I.I. del Plan General de Alicante" una vez adoptado el correspondiente acuerdo municipal.

Para la cesión de la adjudicación, en su caso, se estará a lo dispuesto por el artículo 29, apartado 11 de la LRAU, siendo imprescindible que el Ayuntamiento apruebe la cesión propuesta. En el caso de que el urbanizador contrate prestaciones accesorias de su gestión con tercero, bastará con la simple comunicación a la administración actuante.

1.6.- PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN.

El documento de actualización del Proyecto de Urbanización se presentara en el plazo de UN MES desde la firma del convenio a suscribir entre el urbanizador y el Excmo. Ayuntamiento de Alicante.

El Proyecto de reparcelación se presentará en el plazo de DOS MESES, a contar desde la firma del convenio.

El inicio de la ejecución material de las obras de urbanización se realizará a los DOS meses a contar desde la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

El plazo previsto para la conclusión y total terminación de las obras de urbanización descritas en el Proyecto de Urbanización, que se acompaña para su aprobación por el Ayuntamiento es inferior a **10 meses** a contar desde la aprobación del Proyecto de Reparcelación, de conformidad con el art. 29 LRAU.

En cualquier caso, si por motivos derivados de la situación de la promoción pudiera preverse algún retraso en la ejecución o finalización de las obras de urbanización será puesto, inmediatamente, en conocimiento del Ayuntamiento, no sólo como Administración garante de la ejecución de la urbanización , sino también como propietario afectado, pudiéndose solicitar prórroga a los plazos previsto , conforme al Art. 29.10 de la LRAU.

II.- DOCUMENTACIÓN DE ESTA PROPOSICIÓN.

Conforme ya se ha señalado, los restantes elementos del Programa de Actuación Integrada se componen de una Propuesta de Convenio Urbanístico y una Proposición Económico-Financiera, o lo que es lo mismo, conjuntamente, una Proposición Jurídico - Económica.

Los aspectos jurídicos son los del apartado C del art. 32 de la LRAU y los económicos, los del apartado D, dándose a los primeros proforma de Convenio.

III.- PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO.

Se redacta de acuerdo con lo ordenado en el art. 32-C de la LRAU, según el cual en el convenio "se harán constar los compromisos y plazos que asumen la Administración y el Urbanizador, las garantías que este presta para asegurarlas y las penalizaciones a que se somete por incumplimiento".

Las relaciones con los propietarios se difieren a la parte económica de la Proposición, correspondiendo a la parte jurídica el Convenio a suscribir entre el adjudicatario de la ejecución del Programa y la Administración -el Excmo. Ayuntamiento de Alicante en nuestro caso -, todo ello de conformidad con el art. 32 de la LRAU.

III.- PROPUESTA DE CONVENIO.

En Alicante, a ... de de 2003

REUNIDOS

De una parte, D Luis Díaz Alperi, Alcalde Presidente del Excelentísimo Ayuntamiento de Alicante, provisto con D.N.I. nº..... , con domicilio a efectos del presente documento en Alicante, calle.....

Y de otra parte, D^a. Rosa Esteve Linares, mayor de edad, con D.N.I. nº, como representante de la mercantil LUXENDER, S.L. con C.I.F. nº , con domicilio a efectos del presente documento en Avda. Juan Gil Albert 1-2º.

EXPONENDOS

I

La mercantil LUXENDER, SL, presentó en el Ayuntamiento de Alicante, el Programa de Actuación Integrada de la "Unidad de Ejecución del núm. 4 del P.P. 1.I. del Plan General de Alicante, y que se expuso al público durante el plazo de veinte días previsto en el art 46.4 de la L.R.A.U., de acuerdo con el escrito, de fecha de entrada en el Registro General del citado municipio de 2 de Abril de 2003, publicada en el DOGV nº 4530 de veinticinco de junio de 2003, todo ello de acuerdo con lo autorizado en el art. 46 de la Ley Valenciana 6/94 de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU), acordándose su tramitación por el referido Ayuntamiento, mediante ACUERDO de la Alcaldía de... de de

Dentro del plazo prescrito en el artículo 46-4 de la LRAU, la mercantil LUXENDER, S.L., presentó la Proposición Jurídico-Económica a la antedicha Alternativa de Programa, solicitando la adjudicación , de acuerdo con el art. 47 L.R.A.U, figurando en la misma la proforma de Convenio con el contenido del art. 32 de la LRAU, a suscribir entre el Urbanizador y la Administración, en este caso, el AYUNTAMIENTO DE ALICANTE, que ahora se formaliza.

II

Con fecha se procedió a la apertura de las plicas presentadas a concurso, y posteriormente el Ayuntamiento de Alicante, con arreglo a lo dispuesto en el art. 47 de la LRAU en sesión de otorgó a la adjudicación de la ejecución del Programa a la mercantil LUXENDER, S.L. , confiriéndole de este modo la condición de Urbanizador para su desarrollo.

En su virtud se procede suscribir el correspondiente Convenio entre el AYUNTAMIENTO DE ALICANTE y la mercantil LUXENDER, S.L. de acuerdo con las siguientes:

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- Sobre la naturaleza del Convenio y la designación del Urbanizador.

Se firma el presente Convenio, de acuerdo con lo previsto en los arts. 32 y 46 de la L.R.A.U. por tratarse de un supuesto de gestión indirecta del proceso urbanizador.

Este Convenio tiene naturaleza contractual, enmarcándose en la categoría de los convenios urbanísticos a los que se refiere la legislación de este orden.

La condición de URBANIZADOR recae en LUXENDER, S.L., que asume así el desarrollo del Programa de Actuación de la Unidad de Ejecución del Polígono IV del Sector PP I.I "Fábrica de Sacos" del Plan General de Alicante, presentado por la citada mercantil.

SEGUNDA.- Sobre los compromisos y plazos asumidos por el Urbanizador.

El Urbanizador asume los siguientes compromisos y obligaciones:

1) La urbanización integra de la Unidad de Ejecución de acuerdo con el Proyecto de Urbanización presentado en al Alternativa Técnica cuyo Programa se ejecuta.

2) La cesión al Ayuntamiento de Alicante de los terrenos de cesión obligatoria determinados en el planeamiento incluida la del 10% del aprovechamiento tipo. **Esta mercantil esta interesada en la obtención del 10% del aprovechamiento tipo que le corresponde al Ayuntamiento, de acuerdo con la Legislación vigente, siendo el precio de oferta el que se establezca de manera definitiva, tras el calculo de las indemnizaciones reales, en el Proyecto de Reparcelación.**

3) Asimismo se compromete a efectuar las cesiones marcadas por las normas urbanísticas del Plan Parcial Aprobado .

4) La redacción del Proyecto Reparcelación, para definir los terrenos de cesión obligatoria y las parcelas edificables. El referido Proyecto se redactará y presentará a tramitación en el Ayuntamiento, en un plazo máximo de dos meses desde la firma de este Convenio.

5) Respecto de la ejecución del Programa y sus plazos, se establece un plazo inferior a diez meses para la ejecución de las obra de urbanización de acuerdo con el plan de etapas incorporado en la Proposición Jurídico-Económica. El Urbanizador dará comienzo a las obras dentro de los dos meses siguientes a la aprobación de la Reparcelación con su correspondiente

formalización que permita la ocupación de los terrenos necesarios para poder iniciar las referidas obras.

6) La conservación y mantenimiento de la urbanización correrá a cargo del urbanizador hasta la recepción definitiva de las obras, procediéndose a la devolución de avales, una vez comprobados que no quedan recursos pendientes.

TERCERA.- Sobre las obligaciones y compromisos del Ayuntamiento de Alicante.

El Ayuntamiento se compromete a tramitar y aprobar, de acuerdo con los principios de máxima agilidad y eficacia, los instrumentos urbanísticos de desarrollo del Programa de Actuación Integrada, básicamente el Proyecto de Reparcelación.

También asumirá todas aquellas obligaciones que sean correlativas de los derechos del urbanizador establecidos en la L.R.A.U.

Por lo que a su derecho de obtener el 10% del aprovechamiento tipo, se corresponderá con la correlativa obligación de satisfacer la retribución del Urbanizador en los mismos términos que los propietarios de la Unidad.

CUARTA.- Sobre los derechos del Urbanizador.

El Urbanizador tendrá todos los derechos determinados en la L.R.A.U. y muy especialmente, en su arts. 29,47 y 66 a 72.

QUINTA.- Sobre la responsabilidad del Urbanizador y las penalizaciones por incumplimiento.

El Urbanizador responderá del cumplimiento de sus obligaciones en los términos prevenidos en los arts. 29.7 y 66.4 de la L.R.A.U. y, en consecuencia, de la terminación completa de la urbanización de la Unidad de Ejecución objeto del Programa.

El incumplimiento de esta obligación o del plazo en que debe ejecutarse el Programa comportará, previo expediente, la caducidad de la adjudicación para el desarrollo del Programa y la pérdida de la fianza constituida, sin perjuicio de lo establecido sobre la prórroga justificada en el art. 29.10 de la L.R.A.U.

En cuanto al procedimiento y efectos de la resolución de la adjudicación se estará a lo dispuesto en el art. 29-13 de la L.R.A.U.

SEXTA.- Sobre las garantía del Urbanizador.

En aplicación de lo dispuesto en el art. 29-8 de la L.R.A.U. el Urbanizador vendrá obligado a prestar aval por importe de 7 % del coste de urbanización previsto, el cual le será devuelto una vez finalizadas las obras, previa conformidad de los Servicios Técnicos Municipales. Siendo los costes previstos de 3.730.108,24 € (IVA incluido), el Aval será de 261.107,58 €.

SÉPTIMA.- Relaciones entre el Urbanizador y el Ayuntamiento de Alicante.

Las referidas relaciones se regirán por lo establecido en la L.R.A.U. principalmente en su art. 29, apartados 10, 11 y 13.

OCTAVA.- En lo no previsto en éste Convenio se aplicará la legislación urbanística, la legislación de contratos públicos y la de régimen local, y supletoriamente el Derecho Administrativo y el Código Civil.

En caso de ulterior modificación de la legislación urbanística que afectase a las actuaciones derivadas del presente Convenio, se procederá a modificar el clausulado del mismo, manteniendo su contenido material sin desviaciones respecto de los objetivos establecidos.

Y en prueba de conformidad con lo acordado, se firma el presente, por duplicado ejemplar ante el Secretario General del Ayuntamiento que da fe.

EL EXCMO. SR. ALCALDE DE ALICANTE

**LUXENDER, S.L.
D. Rosa Esteve Linares.**

IV.- PROPOSICIÓN ECONÓMICA- FINANCIERA.

De acuerdo con el art. 32-D de la L.R.A.U. esta Proposición se acomoda al siguiente contenido:

1) Relaciones entre el Urbanizador y los propietarios.

Las relaciones entre el urbanizador y los propietarios de suelo se deben ajustar a los artículos 66 y ss. de la LRAU. Los citados artículos hacen referencia a la ejecución de los Programas para el desarrollo de las Actuaciones Integradas, donde se incluyen las facultades y prerrogativas del urbanizador – art. 66 -, la viabilidad legal de los Proyectos de Reparcelación Forzosa regulados en sus art. 68 a 70, la retribución del Urbanizador – art. 71 – y la recaudación, en su caso, de las cuotas de urbanización – art. 72 -.

El marco jurídico, por lo tanto, de las Relaciones Urbanizador - Propietarios será el determinado en los artículos de la L.R.A.U. que acaban de citarse.

El art. 29.9 de la LRAU habla de las Bases que regirán esas relaciones, por lo que de acuerdo con el mismo y teniendo en cuenta además los preceptos antes invocados, especialmente el art. 71 (retribución del urbanizador) se establecen las siguientes:

BASES REGULADORAS DE LAS RELACIONES URBANIZADOR-PROPIETARIOS

A) Sobre la obligación de urbanizar la Unidad de Ejecución.

El Urbanizador soportará íntegramente los costos y cargas de la urbanización derivados de la ejecución del Programa y en los términos previstos en el Convenio suscrito con el Excmo. Ayuntamiento de Alicante.

B) Sobre la retribución del Urbanizador.

La compensación del Urbanizador se obtendrá mediante la retribución en metálico, esto es, satisfaciendo los propietarios la parte proporcional de los costos de urbanización que les corresponda. Por lo que, salvo que el propietario solicite el pago de las cuotas de urbanización en terrenos mediante acuerdo suscrito al efecto, la compensación se realizara en metálico.

Las dos alternativas de pago previstas, aun considerando que la establecida como preferencial es el pago en metálico, tendrán las siguientes características :

a) **Alternativa de retribución en metálico.**

Esta es la modalidad de retribución preferencial para el proceso de Urbanización de la presente Unidad de Ejecución.

1.- Aquellos propietarios que prefieran recibir la totalidad de sus derechos deberán contribuir a las cargas urbanísticas en proporción a aquellos.

2.- Se entenderán comprendidos en las cargas de urbanización todos los conceptos del art. 67 de la LRAU, a saber:

- El coste de las obras, proyectos e indemnizaciones que integren el costo total de la obra urbanizadora.

- Los gastos de los Proyectos para desarrollar el Programa, muy señaladamente el de Reparcelación.

- Las obras de derribo que, en su caso, sean necesarias.

- Gastos de Notaría, Registros y Tasas.

3.- Las cuotas de urbanización se calcularán sobre los costos totales de urbanización.

4.- Para la percepción de las cuotas de urbanización se tendrá en cuenta lo previsto en el art. 72 de la LRAU, lo que comporta:

1) La aprobación e imposición de las cuotas por el Ayuntamiento.

2) La reclamación del pago anticipado de las inversiones previstas para los seis meses siguientes.

3) La exigencia del desembolso inmediato de las compensaciones reguladas en el art. 70-E.

4) La afección de las parcelas resultantes del proyecto de reparcelación, como carga real, a hacer constar en el Registro de la Propiedad.

5) La ejecución forzosa a través del Ayuntamiento, en beneficio del Urbanizador, de las cuotas impagadas.

5.- Los propietarios que adopten por esta modalidad retributiva estarán vinculados a lo dispuesto por el art. 71.3 L.R.A.U

6.- El pago de las cuotas de Urbanización, a parte de la posibilidad de solicitar el pago anticipado seis meses antes del inicio de las obras, se efectuará en 5 pagos. Cada uno de esos pagos será el correspondientes a 2 meses, por adelantado, de trabajos efectuados en las obras.

b) Alternativa de Retribución subsidiaria. Retribución en solares

Esta forma retributiva, que no sería necesario establecer de acuerdo con la Legislación Valenciana vigente se determina en virtud de la relación existente entre esta mercantil y los propietarios del suelo, exige determinar el porcentaje que el Urbanizador habrá de recibir de los solares resultantes. Por tanto la retribución al urbanizador por asumir los gastos anteriores se hará en parcelas edificables, mediante la cesión del porcentaje antes citado del aprovechamiento que les debía corresponder a los adjudicatarios de derechos.

A los efectos de poder determinar el citado porcentaje, para cuando el propietario opte por el pago en terrenos procedemos a asignar un valor al suelo de la U.E., que si bien no se exige en la L.R.A.U., consideramos que la entrada en vigor de la reciente Ley 6/98, de Régimen del Suelo y Valoraciones- art. 23 – exige la realización de esta valoración.

Para determinar el valor del suelo en el ámbito que se pretende programar utilizaremos las referencias de los productos inmobiliarios que actualmente se promueven en la zona, utilizando para ello la formula del método residual estático.

Se establecen los siguientes valores:

Vv = Valor de mercado de viviendas plurifamiliares	1.800 €/m ² t
Cc = Valor de construcción de las viviendas	450 €/m ² t
Vr = Valor de repercusión del suelo en euros/m ² t	
H = Honorarios técnicos en euros/m ² t	40 €/m ² t
T = Tributos y tasas en euros/m ² t	40 €/m ² t
B = Beneficios y gastos generales constructor	90 €/m ² t

F_L = Factor de localización que evalúa las diferencias de valor de productos inmobiliarios análogos. En cuanto a los datos obtenidos se refieren a zonas de similares características el factor localización es igual a 1.

Se aplica la expresión de la norma 16 del RD 1.020 por el que se aprueban las normas técnicas para determinar el valor catastral de los bienes de naturaleza urbana, que es:

$$Vv = 1,40 (Vr + Vc) F_L, \text{ siendo } Vc = Cc + H + T + B$$

Despejando $V_r = 665,71 \text{ €/m}^2$

Con lo que el valor para toda la edificabilidad de la Unidad de Ejecución será de **7.885.334,95 €**.

A este valor habrá que deducirle los gastos de urbanización pendientes que coinciden con las cargas de urbanización que ascienden a 3.576.198 euros sin IVA (estas son estimativas en cuanto hay ciertas partidas que son estimativas).

Considerando lo anterior y estudiando la relación existente entre el valor del suelo en su estado actual y las cargas de urbanización, se ha determinado que en el caso de retribución en solares, por las cuotas de urbanización, corresponderá al urbanizador un porcentaje de suelo urbano resultante del 45,35 %.

Para el caso de que un propietario quiera o prefiera esta alternativa de retribución deberá comunicarlo por medio de documento público al Urbanizador y al Ayuntamiento en el plazo de quince días desde la aprobación del Proyecto de Urbanización. Se entenderá que los propietarios optan por la modalidad de retribución en metálico, de transcurrir el precitado plazo sin hacer expresa elección de la forma de retribución en terrenos.

Las correspondientes adjudicaciones al Urbanizador y los propietarios se efectuarán en el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución.

Los criterios que presidirán la confección de dicho Proyecto son los establecidos en el art. 70 de la LRAU, básicamente, pues:

Art. 70 Reglas para la adjudicación de parcelas.- Los proyectos de reparcelación forzosa deben ajustarse a estos criterios:

A) El aprovechamiento objetivo de la finca adjudicada a un propietario debe ser proporcional ala superficie de su finca originaria, según el aprovechamiento subjetivo del que por ella es titular.

La finca adjudicada al propietario se formará, si es posible, con terrenos integrantes de su antigua propiedad. En otro caso, la adjudicación podrá corregirse ponderando los distintos valores, según su localización, de las fincas originarias y adjudicadas, siempre que existan diferencias apreciables en aquellos que justifiquen la corrección y ésta se calcule adecuadamente en el proyecto de reparcelación.

Sin embargo la adjudicación de terrenos al propietario podrá minorarse, respecto a su aprovechamiento subjetivo, por aplicación del apartado siguiente.

B) Cuando la retribución al Urbanizador deba efectuarse en parcelas edificables, la reparcelación le adjudicará éstas, sin que para ello sea precisa la conformidad de los afectados. Si el urbanizador, con motivo de la aprobación del Programa, se hubiera comprometido a promover viviendas sujetas a algún régimen oficial de protección social

sobre las parcelas que se le adjudiquen en concepto de retribución, la adjudicación se corregirá -conforme al Programa- ponderando el valor que a dichas parcelas corresponda como consecuencia de esa vinculación de destino.

- C) *A la Administración se le adjudicarán parcelas edificables equivalente a los excedentes de aprovechamiento de las fincas afectadas que no sean adquiridos mediante la cesión de terrenos dotacionales. No obstante el urbanizador podrá proponer y la Administración actuante aceptar otra fórmula legal de adquisición de dichos excedentes. En particular, si así lo prevé el programa, esos terrenos podrán adjudicársele al Urbanizador, afectos a la promoción de viviendas sujetas a algún régimen especial de promoción de vivienda social, correspondiendo al Urbanizador compensar en metálico a la Administración.*
- D) *No podrán adjudicarse como fincas independientes, superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que carezcan de características urbanísticas adecuadas para su edificación. Tampoco se adjudicará la misma finca en proindiviso, contra la voluntad de los interesados, a propietarios cuyo derecho no alcance la mitad de la parcela mínima, salvo que el condominio ya estuviera constituido en la finca inicial.*

Durante la exposición al público de la reparcelación, a fin de evitar el proindiviso, los interesados, podrán efectuarse requerimientos recíprocos para sustituir las cuotas de condominio previstas en el proyecto con indemnizaciones en metálico. El requerimiento deberá cursarse en escritura pública y ofrecer, simultánea y alternativamente, el pago o el cobro de la indemnización en metálico, dando un plazo de diez días al requerido para elegir si prefiere pagar o cobrar a un mismo precio unitario. Si un propietario no atiende un requerimiento debidamente formulado se entenderá que prefiere cobrar y la reparcelación se aprobará en consecuencia.

- E) *Cuando la cuantía exacta del derecho de un propietario no alcance o exceda lo necesario para adjudicarle lotes independientes completos, los resto se podrán satisfacer mediante compensaciones monetarias complementarias o sustitutivas. La adjudicación podrá aumentarse para mantener en su propiedad al dueño de fincas con construcciones compatibles con la Actuación, imponiendo la compensación monetaria sustitutoria correspondiente.*

Los propietarios y el Urbanizador podrán efectuar los requerimientos recíprocos, en la forma y plazo de regula el apartado anterior, para determinar si les corresponde pagar o cobrar la indemnización sustitutoria. El Urbanizador hará lo propio, requiriendo a la Administración, cuando solicite compensar en metálico excedentes de aprovechamiento.

- F) *El propietario tendrá derecho a que se le indemnice el valor de las plantaciones, instalaciones y construcciones de su finca originaria que sean incompatibles, con la Actuación y el deber de soportar o sufragar los gastos referidos en el artículo 67.2.*

G) *El proyecto de reparcelación contendrá una cuenta de liquidación respecto a cada propietario. Si éste resultara ser acreedor neto, el Urbanizador la indemnizará antes de ocupar su finca originaria.*

C) Otros derechos y obligaciones del Urbanizador y de los Propietarios.

- 1) Los propietarios que expresamente declinen cooperar podrán, al amparo del art. 29-9-C de la LRAU, renunciar a ello y solicitar, antes del acuerdo aprobatorio del Programa, la expropiación y pago conforme dispone dicho artículo.
- 2) El Urbanizador podrá solicitar la ocupación directa de los terrenos sujetos a reparcelación y necesarios para desarrollar las infraestructuras y dotaciones, de conformidad con el art. 66-2-D de la LRAU.
- 3) El Urbanizador vendrá sujeto a asegurarse ante el Ayuntamiento su obligación de convertir en solares las parcelas de los propietarios que deben retribuirle en los términos establecidos en el art. 66-3 de la LRAU, esto es, mediante garantía hipoteca sobre las parcelas adjudicadas o aval bancario.
- 4) Los propietarios tendrán el derecho de información regulado en el art. 66-7 de la LRAU respecto de los costos de urbanización que hayan de asumir.
- 5) El Urbanizador, en su caso, podrá hacer uso del derecho a la expropiación reconocido en el art. 69-3 de la LRAU.
- 6) El Urbanizador podrá variar, justificadamente, el importe final de los costes y cargas de urbanización con el alcance y los efectos previstos en los Arts. 67 y 71 de la LRAU, y con lo acordado por la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Alicante, con fecha 24 de enero de 2.001, que expresamos:

“16. FIJACIÓN DE CRITERIOS PARA LA RETASACIÓN DE COSTES DE URBANIZACIÓN EN EL DESARROLLO DE PROGRAMAS DE ACTUACIÓN INTEGRADA

Se da cuenta del expediente a que se refiere el epígrafe que antecede, en el que obra una moción de don José Luis Pamblanco Ayela, Concejal Delegado de Urbanismo, de fecha 11 de enero de 2001 que se transcribe a continuación:

"El proceso de ejecución de los Programas de Actuación Integrada resultahabitualmente largo y complejo, presentándose numerosas incidencias para cuya solución la normativa en vigor no establece pautas claras o suficientes, porque la realidad suele ser más rica que su reflejo legal. Una de estas incidencias es la del incremento de los costes de urbanización sobrevenido a su inicial previsión en el Programa, incremento que afecta al Urbanizador, que tiene que asumir inicialmente ese sobrecoste, y a los propietarios de suelo en el ámbito de la actuación, sobre quienes se repercutirá el mismo. El Ayuntamiento debe intervenir en esta cuestión como Administración que otorga al Urbanizador la facultad de ejecutar una obra pública de urbanización, y como garante de que los costes que se repercutan a los propietarios de suelo sean proporcionados a las inversiones a realizar.

El artículo 67.3 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU) contempla la posibilidad de un incremento sobrevenido de las cargas de urbanización repercutibles en los propietarios de suelo, en estos términos:

"Con motivo de la aprobación del Proyecto de Urbanización o de sus reformados se podrá modificar la previsión inicial de cargas estimada anteriormente en el Programa, siempre que la variación obedezca a causas objetivas cuya previsión no hubiera sido posible para el Urbanizador al comprometerse a ejecutar la Actuación. 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."

Como el párrafo transcrito deja abiertas unas posibilidades de incrementar las cargas, pero no concreta suficientemente las causas admisibles para ello, resulta conveniente establecer unos criterios municipales, como pauta para la resolución con carácter general de las propuestas de retasación que se vayan presentando. Dichos criterios, que obviamente se modificarán o suprimirán cuando se publique el Reglamento de Gestión en desarrollo de la LRAU, servirán en este momento no como ordenanza municipal sino como una forma preestablecida de respuesta municipal objetiva a los diversos casos que se presenten.

A tal efecto se ha emitido un informe jurídico por el Servicio Municipal de Urbanismo, donde se aportan ideas y se justifican los diversos extremos en que se basa la presente Moción, sirviendo además como criterios interpretativos de los mismos. En ese sentido, la competencia para la adopción de esos criterios podría corresponder a la Concejalía de Urbanismo, pero se considera más adecuado que sea la Comisión de Gobierno, órgano competente par aprobar los proyectos de urbanización y de reparcelación, la que fije las pautas en unos aspectos en que participan ambas clases de proyectos.

Por lo cual se propone a la Comisión de Gobierno la adopción de los siguientes criterios para admitir el incremento de cargas repercutibles sobre las inicialmente previstas en los Programas de Actuación Integrada:

1º. Se admitirán por el Ayuntamiento las propuestas de incremento de los costes previstos en un Programa, sin que ello sea considerado como modificación del mismo, en los siguientes casos:

a) Actualización de precios por el transcurso del tiempo.

b) Obligación sobrevenida de ejecutar más obras de urbanización de las inicialmente previstas, por decisión administrativa o de las compañías suministradoras de servicios urbanos.

c) Incremento de precios por imposiciones de la Administración en los acuerdos de aprobación de planes y proyectos.

2º. La actualización de precios por el transcurso del tiempo podrá admitirse tomando como fecha inicial la de presentación de la Proposición Jurídico Económica del Programa, y con fecha final la de 6 meses desde la presentación del Proyecto de Reparcelación (si la retasación se solicita con ocasión de la presentación del mismo), o la de aprobación del Proyecto de Reparcelación (si la retasación se solicita con posterioridad a dicha aprobación).

Para obtener la cuantía del incremento de coste de urbanización se aplicará la fórmula polinómica correspondiente de entre las fórmulas tipo generales de revisión de precios de los contratos de obras, aprobadas por Decreto 3650/1970 de 19 de diciembre (BOE de 29 de diciembre de 1970). Si la propuesta de retasación por transcurso del tiempo se realiza antes de la exposición pública del Proyecto de Reparcelación, tal propuesta se justificará y detallará configurando un Anexo del mismo. Si se realiza después de dicha fase expositiva, se dará audiencia de tal propuesta a los propietarios afectados.

3º. La propuesta de retasación como consecuencia de la obligación de ejecutar más obras de las inicialmente previstas se planteará, de forma justificada y detallada, bien en el Proyecto de Urbanización –cuando junto con el Programa se hubiera presentado un Anteproyecto–, bien en modificados del Proyecto de Urbanización, que serán expuestos al público y comunicados a los titulares.

Sólo se admitirán estos reformados del Proyecto de Urbanización antes de la aprobación del Proyecto de Reparcelación y en el proceso de liquidación definitiva de la misma, una vez finalizadas las obras.

4º. Incrementos de costes de urbanización por modificaciones de planeamiento acordada por la Administración. Se valorarán detalladamente y se reflejarán en el Programa antes de la aprobación definitiva del mismo.

5º. En principio, los anteriores criterios de retasación se aplicarán a los costes de urbanización propiamente dichos. Las demás cargas repercutibles -salvo el beneficio del Urbanizador- sólo podrán ser objeto de incremento sobrevenido si en el Programa o en el acuerdo de aprobación del mismo se hubieran considerado como gastos a justificar, y lo fueran debidamente.

6º. Se faculta al Concejal Delegado de Urbanismo para dictar las instrucciones necesarias para la debida interpretación y aplicación de estos criterios por los integrantes del Servicio Municipal de Urbanismo."

D) Disposición Final.

En lo no previsto específicamente en esta Bases se aplicarán la L.R.A.U. y demás disposiciones legales complementarias.

2º) Estimación aproximada de los costos de la obra urbanizadora.

El art. 67 de la LRAU establece las cargas de urbanización que todos los propietarios deben retribuir en común al Urbanizador.

Por su parte, el art. 32-D, 2º de la citada LRAU exige incorporar a la Proposición Jurídico - Económica del Programa la estimación, siquiera provisional y aproximada, de los costos de la obra urbanizadora.

En base a todo lo expuesto, el Urbanizador se compromete a asumir el Programa, por el presentado, de desarrollo de la Unidad de Ejecución con la estimación económica que a continuación se reseña.

Las cargas que corresponden a la Actuación Integrada son:

		€	IVA
1	Costes de Urbanización (PEC)	633.777 €	101.404,32 €
	.-Coste de Obras Civiles541.321 €		
	.-Coste de Obras Eléctricas.....92.456 €		
2	Honorarios Técnicos y Jurídicos	82.600 €	13.216,00 €
	Redacción	48.600 €	
	Dirección	34.000 €	
3	Notarias y Registros (1)	14.259 €	-- €
4	Gestión y Administración	45.629 €	7.300,64 €
5	Indemnizaciones (2)	2.720.000 €	19.200,00 €
6	Beneficio Urbanizador	79.933 €	12.789,28 €
	Cargas de Urbanización	3.576.198 €	153.910,24 €
<p>(1) Los costes de Notarias y Registros son estimativos, siendo los definitivos los que se integren en la cuenta de liquidación definitiva, tras la aprobación del Proyecto de Reparcelación.</p>			
<p>(2) La partida de indemnizaciones es estimativa, única y exclusivamente, se concretarán en el proyecto de Reparcelación, como consecuencia de las dificultades existentes en este momento para su cálculo exacto. Para su estimación se ha tenido en cuenta no sólo la afección a construcciones y actividades sino la aplicación del Art. 168.4 del RD legislativo 1/92, de 26 de junio, conforme al criterio municipal. La partida de indemnizaciones de acuerdo con lo establecido en el anexo de justificación de estas partidas también incluye los costes de los proyectos, dirección y ejecución de las demoliciones a efectuar</p>			
<p>(3) Los gastos financieros si se hicieran necesarios se calcularían en el momento de la redacción del Proyecto de Reparcelación.</p>			

Alicante a 28 a Abril de 2.004



Por LUXENDER, S.L.
 D^a. Rosa Esteve Linares
 Aprobada definitivamente por
 el Pleno del Excmo. Ayunta-
 miento en sesión de 13 OCT. 2004



SECRETARIO GENERAL.

ANEXO DE JUSTIFICACIÓN DE LAS INDEMNIZACIONES.-

En la presente Unidad de Ejecución existen una serie de construcciones y derechos, que tienen que ser objeto de valoración. Estas construcciones, son de carácter residencial y su estado de conservación se puede considerar de irregular o deficiente. Aun considerando que se debe justificar lo presentado o aportado, no es más cierto, que el momento adecuado y posible para su justificación es en el Proyecto de Reparcelación.

Se han medido, estimado los costes y valores de aquellos vallados, arbolado, instalaciones y/o edificaciones que deben demolerse para poder efectuar, las obras de urbanización conforme al planeamiento. Igualmente se han incluido en las partidas de indemnizaciones el coste de demolición de las edificaciones, así como los honorarios técnicos estimados para la redacción de Proyectos y la dirección de las obras de derribo.

El presente estudio se fundamenta jurídicamente en la Ley 6/1998, de 13 de abril, Sobre Régimen del Suelo y Valoraciones. Siendo los criterios los establecidos en los Art. 31 Ley 6/98 y 98 y 99 RG.

Las cuantías que figuran, serán objeto de compensación en la Cuenta de Liquidación Provisional del futuro Proyecto de Reparcelación, junto con las diferencias de adjudicación, si las hubiere, y los gastos de urbanización.

Las indemnizaciones se han evaluado en **2.739.200 €**. (IVA incluido), según la Valoración de Elementos Constructivos de la Unidad de Ejecución Polígono IV del Sector P.P. I.I "Fábrica de Sacos", que se describe a continuación:

Las edificaciones existentes poseen estructura de Hormigón, y según las posibilidades existentes en la actualidad se han contabilizado las siguientes:

.- Un Bloque de 36 viviendas, con máximo de 5 alturas y unos 3.269,45 m²t, y que es un antiguo Cuartel de la Guardia Civil, y que aun hoy se encuentra en uso como edificio residencial.

.- Bloque de viviendas, de planta baja y dos pisos, con frente a la Avenida de Elche y una superficie edificada aproximada de 290 m²s, que equivale a unos 650 m²t, y que hoy se encuentra ocupado. La misma finca registral, pero ubicado en el callejón, conocido como Delfín, posee siete viviendas en planta baja, así como unas pequeñas construcciones destinadas a almacenes y garajes.

.- Bloque de dos plantas, con frente a la Avenida de Elche, que posee una superficie construida de aproximadamente 415,50 m²t, y que actualmente se encuentra destinada a almacén.

.- Bloque de planta baja y piso, con una superficie construida aproximada de 345,5 m²t, que da frente a la Avenida de Elche, y que en la actualidad, aparentemente, no se encuentra ocupada y las actividades que se realizaban en esta finca se han cerrado.

.- Edificación lindante con el Callejón de La Conserva, que se encuentra ocupado y que tiene una superficie aproximada de 160,45 m²t.

.- Asimismo existen otra serie de edificaciones de similares características que las anteriores, y concretamente una de Planta Baja, pero de unos 500 m²t, que se ubica en la Calle Llop Mari, así como dos viviendas de planta baja en irregular estado de conservación y con una superficie total de 315 m².

1º) Valor de las Edificaciones: Tal como señala el Art. 31.2 de la Ley 6/1998, el valor de las edificaciones se determina, con independencia del suelo, de acuerdo con

la normativa catastral, en función de su valor de reposición, corregido por los coeficientes que procedan en atención a la antigüedad y estado de conservación de las edificaciones.

Estimando una depreciación de un 1% anual, y una existencia de cuarenta años, se ha considerado que se deberá reducir el valor de reposición en un 40 %, para lo cual y considerando los valores de construcción estimados en esta propuesta, que ascienden a $(Vc: Cc + H + (Tasa e Impuestos) + B) 620 \text{ €}$, se deberán reducir en consideración a la antigüedad de las edificaciones en un 40 %.

En consecuencia y habiendo estimado unos 5655,9 m²t, según consta en las superficies existentes anteriormente citadas se ha determinado unas indemnizaciones por la demolición de las edificaciones de **2.104.000 €**.

2º) Valoración o Indemnización de la cancelación de contratos de Alquiler.

Para la valoración de la cancelación de estos contratos existentes y la indemnización a los inquilinos por los derechos afectados, se ha considerado la existencia de diversidad contractual, ya que no todos los contratos son de la misma naturaleza ni se rigen por la misma legislación. Para la renta antigua y los legislados por el conocido como Decreto Boyer, se ha establecido el método de diferencia de la capitalización de rentas, mientras que hemos estimado, que para los contratos que se rigen por la Ley de Arrendamientos Urbanos se ha considerado lo establecido en la Ley para el arrendamiento de locales y es el pago de un mes de renta por anualidad que quede vigente hasta los cinco años pactado como máximo legal.

Conocidos, por esta parte, existen 8 contratos de arrendamiento, regulados por la LAU del 1964 o el Decreto Boyer de 1989, cuya media de indemnización según la diferenciación de la capitalización de rentas es de 20.000 €/Inquilino.

Al mismo tiempo, y conociendo la existencia de 36 viviendas en el antiguo Cuartel, que se encuentran ocupadas, desconociendo la regulación contractual por la que se rigen, y estimando la posible existencia en todo el polígono de al menos 6 inquilinos más, se ha

determinado una media de 8.000 €/ Inquilino, que entiende esta parte que será más que suficiente para poder sufragar los derechos afectados.

Considerando las cantidades establecidas en este apartado y los inquilinos existentes, se ha previsto una partida total por estas indemnizaciones de **496.000 €**.

3) Valoración de Proyectos, Dirección y ejecución de los derribos.

De acuerdo con las cifras aportadas anteriormente especialmente los 5.655,9 m²t, considerando las distintas alturas de las edificaciones a derribar , en aplicación del Baremos de Honorarios Orientativos para Proyectos de derribo utilizado por el Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos hemos obtenido los siguientes datos:

Honorarios Técnicos : **52.000 €** (Incluyen Proyectos, Dirección y coordinación de Seguridad y Salud)

Para la ejecución de la Obra se ha considerado el Volumen aproximado a derribar en unos 22.500 m³, y un coste de 3 €/m³, lo que hace un total de **68.000 €**.

A estas dos partidas se les incrementara el IVA correspondiente, que en la actualidad es el 16%.