

**PROGRAMA ACTUACION  
INTEGRADA DEL POLÍGONO I  
PLAN PARCIAL I/1  
“FABRICA DE SACOS”.**

**P.G.O.U DE ALICANTE**

**PROPOSICIÓN ECONÓMICO –FINANCIERA  
PRESENTADA A LA ALTERNATIVA  
TÉCNICA FORMULADA POR LA  
MERCANTIL APEX 2000, S.A.U. y cedida a la  
mercantil ESPACIO ALICANTE, S.L.**

*Aprobado definitivamente por*  
(TEXTO REFUNDIDO incorporando contenido de los informes municipales  
de los Servicios de Obras y Proyectos, y de Urbanismos y Planeamiento de  
fecha 17 de febrero de 2003)

*en sesión de* ~~abril, 2003~~

*12 MAY 2004*



**SECRETARIO GENERAL,**

**Dpto.: Carlos Arteaga Castaño**

**PROGRAMA ACTUACION  
INTEGRADA DEL POLÍGONO I  
PLAN PARCIAL I/1  
“FABRICA DE SACOS”.**

**P.G.O.U DE ALICANTE**

**PROPOSICIÓN ECONÓMICO –FINANCIERA  
PRESENTADA A LA ALTERNATIVA  
TÉCNICA FORMULADA POR LA  
MERCANTIL APEX 2000, S.A.U. y cedida a la  
mercantil ESPACIO ALICANTE, S.L.**

(TEXTO REFUNDIDO incorporando contenido de los informes municipales de los Servicios de Obras y Proyectos, y de Urbanismos y Planeamiento de fecha 17 de febrero de 2003)

abril, 2003

## 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.**

V.- CONVENIO CON LA ADMINISTRACION.

VI.- RESUMEN DE LA PROPUESTA.

ANEXO

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

## I. CONSIDERACIONES GENERALES

Por la mercantil APEX 2000, S.A.U. se presentó ante el Excmo. Ayuntamiento de Alicante un Programa para el desarrollo del Polígono I del Plan Parcial I/1 "Fábrica de Sacos", cuya Alternativa Técnica ha sido objeto de exposición pública, previa notificación a los titulares catastrales, por Decreto de fecha 12 de agosto de 2002, mediante anuncio en el diario Información de fecha 8 de noviembre de 2002 y en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana nº 4386 de fecha 26 de noviembre de 2002.

Con fecha 31 de octubre de 2002, la citada mercantil procedió a la transmisión de los terrenos y derechos dimanantes del presente Programa a la mercantil VIVIENDAS MUCHAMIEL, S.L., en escritura otorgada ante el notario de Muxtamel, D. Fernando Salvador Campderá, que ha cambiado su denominación social por la de **ESPACIO ALICANTE, S.L. (GRUPO INMOBILIARIA ESPACIO)** con domicilio en Avda. Cataluña, 16 – Bajo 03540 Alicante, con C.I.F. B-03753340, según escritura de elevación a público de acuerdos sociales de fecha 19 de noviembre de 2002, otorgada ante el indicado fedatario público, por lo que la mercantil **ESPACIO ALICANTE, S.L.** resulta en primer proponente de una Alternativa de Programa y aspirante a Urbanizador.

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 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 el Anexo el modelo de Convenio que servirá de Bases para las relaciones entre el Urbanizador y la Administración.

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 I Plan Parcial I/1 "Fábrica de Sacos" 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, en las cantidades que a continuación se reflejan:

<b>PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIAL</b>	<b>317.731'54.- euros</b>
13 % GASTOS GENERALES	41.305'10.- euros
6 % BENEFICIO INDUSTRIAL	19.063'89.- euros
<b>PRESUPUESTO EJECUCION POR CONTRATA</b>	<b>378.100'53.- euros</b>
I.V.A. 16 %	60.496'08.- euros
<b>PRESUPUESTO GLOBAL DE LICITACION</b>	<b>438.596'61 euros</b>

Asciede el presupuesto global de licitación de la obras de urbanización del Polígono I Plan Parcial I/1 "Fábrica de Sacos" del P.G.O.U. de Alicante a la mencionada cantidad de CUATROCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL QUINIENTOS NOVENTA Y SEIS EUROS Y SESENTA Y UN CÉNTIMOS.

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 I Plan Parcial I/1 "Fábrica de Sacos" 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 mercantil ESPACIO ALICANTE, S.L., **opta en primer lugar, y como opción preferente, 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 proporcionadamente 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, siempre que de dicho pago resulten con derecho a finca resultante; en caso contrario, los propietarios recibirán indemnización económica por sus derechos conforme a la valoración señalada en el presente apartado.

NO! Acción 70e)  
Art

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 Proyecto de Reparcelación.
- c) Las obras de demolición 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.

**1. Valor del suelo incluido en el ámbito del Polígono I Plan Parcial I/1 "Fábrica de Sacos".**

De conformidad con el Informe del Departamento Técnico de Gestión de la Oficina del Plan General emitido en el programa para el desarrollo de la Unidad de Ejecución nº 1 del Plan Parcial I/2 "Benalua Sur" (colindante con el que nos ocupa), y con los valores recogidos en su proposición jurídico económica –texto refundido de diciembre de 2002-, la repercusión del suelo ya urbanizado por cada metro cuadrado construido resulta de 204'95 euros (34.100.-ptas) por lo que el cuadro quedaría como sigue:

**VALORACION PROPUESTA DEL SUELO EN EL Polígono I Plan Parcial I/1 "Fábrica de Sacos"**

Valor bruto de repercusión (VRB)	204'95.-euros/m <sup>2</sup>
VRB Polígono I P.P. I/1 "Fábrica de Sacos" (204'95 euros/m <sup>2</sup> techo * 7.294 m <sup>2</sup> techo)	<b>1.494.905'30.-euros</b>
Coste urbanización sin IVA (CUu)	<b>552.137'93.-euros</b>

**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 36'93 %, que se explicita en el cuadro siguiente:

$E^{UE}$	Edificabilidad Unidad de Ejecución	7.294 m <sup>2</sup> t
CU	Coste global urbanización (sin IVA)	<b>552.137'93.- euros</b>
CUu	Valor repercusión unitario = CU/E <sup>UE</sup>	75'70 euros/m <sup>2</sup> t (sin IVA)
VRBs	Valor repercusión suelo sobre m <sup>2</sup> construidos	204'95 euros/m <sup>2</sup> t
VS <sup>UE</sup>	Valor suelo incluido en Unidad=VRBsE <sup>UE</sup>	<b>1.494.905'30.-euros</b>
C <sup>I</sup>	Coeficiente de equivalencia(%)=CU/VS <sup>UE</sup>	<b>36'93 %</b>

Conforme al contenido del informe del Servicio de Planeamiento y Gestión municipal de fecha 17 de febrero de 2003, se hace constar que se ha calculado *“el coeficiente de retribución del urbanizador sin aplicar el I.V.A. Sobre el valor de la retribución prevista en el programa el Urbanizador repercutirá el impuesto sobre el valor añadido. No obstante quienes retribuyan al Urbanizador en terrenos, y se constituyan en empresa, podrán compensar este recargo expidiendo al Urbanizador la correspondiente factura de IVA por el mismo importe que éste deba girarles (dada la equivalencia que ha de mediar entre el impuesto devengado por la entrega de parcelas constitutiva de la retribución al urbanizador y el que ha de devengar la prestación y cobro por éste de los servicios cuya realización le corresponde). No estarán sujetas a IVA las partidas correspondientes a indemnizaciones, tasas, publicaciones y registro”*.

C. ALTERNATIVA PAGO EN METÁLICO.

Sin perjuicio de lo expuesto, el Urbanizador **opta, con carácter subsidiario, 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 I Plan Parcial I/1 "Fábrica de Sacos" 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	317.731'54.-
• <del>Gastos generales -13%- y beneficio del contratista -6%-</del>	<del>60.368'99.-</del>
• Gastos técnicos y Jurídicos (Programa, Proyecto de Reparcelación, dirección de Obra y Mantenimiento, Asesoría Jurídica)	73.924'25.-
• Tasas municipales, Notaría y Registros <sup>1</sup> .	11.956'68.-
• Total costes de urbanización	<b>463.981'46.-</b>
• <del>Gastos de Gestión y generales (13%)</del> ← 6%	60.317'58.-
• Beneficio del Urbanizador (6%)	27.838'88.-
• I.V.A.16% sobre presupuesto	88.342'07.-
• TOTAL RETRIBUCION URBANIZADOR....	<b>640.480'01.-</b>

Urbanizador →

Ben. Urb. = 13% (6 = ...)

<sup>1</sup> Gastos a justificar en el Proyecto de Reparcelación.

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.
- b) La reclamación del pago anticipado de las inversiones previstas para los seis meses siguientes, si así fuese solicitado por el Urbanizador, para el supuesto que el Urbanizador renuncie al Aval bancario. En su momento se adjuntará el calendario de ingresos y pagos por la mercantil ESPACIO ALICANTE, S.L., que se determinará mediante prorrateo del importe de las certificaciones emitidas durante la ejecución de las obras por la Dirección Técnica, y se abonarán en el plazo del mes siguiente a la emisión de cada certificación. Los gastos técnicos y jurídicos, y las tasas se abonarán a su devengo.
- 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 **552.137'93.- 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 mercantil ESPACIO ALICANTE, S.L., con posterioridad a la adjudicación del Programa y, previamente a la firma del Convenio con la Administración, acompañará en hábil plazo el aval correspondiente al **10%** de los costes de urbanización que se han indicado.

##### B. PLAZOS DE EJECUCION DEL PROGRAMA.

###### **1. Presentación de proyectos.**

El Proyecto de Urbanización ha sido aprobado por el Excmo. Ayuntamiento en julio de 1996, el de Reparcelación se presentará en el plazo de DOS meses desde la firma del Convenio 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 lo previsto en el Proyecto de Urbanización aprobado en julio de 1996, contado desde la firma del convenio de adjudicación del Programa. Las obras de urbanización se iniciarán en el plazo de un mes desde la firma del Convenio, ó incluso antes si ello fuese posible.



## 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.
- 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.
- 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.
- En cumplimiento del informe del Servicio de Urbanismo y Planeamiento de fecha 17 de febrero de 2003:

*1.- Se ha suprimido la mención que por error se hace a gastos de Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.*

*2.- Los gastos de notaría, tasas, registro, publicaciones, así como los gastos financieros se consideran a justificar en el Proyecto de Reparcelación.*

*3.- Se ha adecuado el precio de venta y valor del suelo conforme a la zona y teniendo en cuenta el sector Plan Parcial 1/2 "Benalúa Sur", Unidad de Ejecución nº 1, colindante con el P.P. I/1 Polígono I "Fabrica de Sacos".*

*4.- Se corrige el calculo del coeficiente de retribución sin incluir el Impuesto sobre el Valor Añadido.*

*5.- Se permitirá que aquellos propietarios que no lleguen a parcela mínima puedan alcanzar dicho aprovechamiento bien mediante la constitución de un proindiviso, bien por la adquisición del excedente de aprovechamiento y, en todo caso, de conformidad con lo previsto en el art. 70 de la LRAU.*

*6.- La actualización de costes y las retasaciones que puedan producirse, se llevarán a efecto de acuerdo con los criterios fijados por la Comisión de Gobierno, el 24 de enero de 2001.*

7.- *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, siempre que no existan recursos pendientes cuyo resultado pudiera garantizarse con aquél.*

8.- *En el Proyecto de Reparcelación se habrán de separar, como presupuestos independientes, los costes de las obras civiles de urbanización propiamente dichas de las correspondientes a las líneas de media, baja y centros de transformación proyectados, incluso obra civil, a los efectos del reintegro que pertenece a los propietarios.*

9.- *Al tratarse de suelo urbanizable el 10% de aprovechamiento corresponde al Ayuntamiento de Alicante, ello sin perjuicio de su pago en terrenos que se solicita y que el se ha acordado en los restantes Programas aprobados por el Ayuntamiento.*

10.- *Se ha eliminado la mención a obras de urbanización de parque público en el presente documento.*

11.- *El beneficio de urbanizador previsto de 6%, los conceptos de Gastos Generales y de gestión del Urbanizador son el 13%.*

## VI. RESUMEN DE LA PROPUESTA.

A tenor de lo expuesto, la oferta presentada por la mercantil ESPACIO ALICANTE, S.L. supone, respecto a la Alternativa Técnica formulada por la misma, las siguientes consideraciones:

1. En cuanto a la mercantil ESPACIO ALICANTE, S.L., la misma se integra por el **58'18 % de la superficie afectada** (incluida y adscrita).
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.

Alicante, 7 de abril de dos mil tres.



Fdo. María José Paton Villarroya  
ESPACIO ALICANTE, S.L..

# ANEXO

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

*CONVENIO URBANISTICO PARA LA EJECUCION DEL PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA PARA LA UNIDAD DE EJECUCION DEL POLÍGONO I DEL PLAN PARCIAL I/I "FÁBRICA DE SACOS" DEL P.G.M.O. DE ALICANTE*

*En las Casas Consistoriales de Alicante, a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2.002.*

*REUNIDOS,*

*Don Luis B. Díaz Alperi, Alcalde Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Alicante, y*

*Doña M<sup>a</sup> José Paton Villarroya, mayor de edad, con D.N.I. n<sup>o</sup> \_\_\_\_\_ y domicilio en \_\_\_\_\_, C/\_\_\_\_\_.*

*Asistidos por el Secretario General de la Corporación Municipal D. Carlos Arteaga Gigosos.*

*INTERVIENEN*

*El Sr. Díaz Alperi, en su calidad de Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Alicante.*

*La Sra. Paton Villarroya, en nombre y representación de la mercantil "Espacio Alicante, S.L.", domiciliada en Alicante, Avda. Cataluña, 16, constituida por tiempo indefinido en escritura autorizada ante el Notario del Ilustre Colegio de Alicante, D. Antonio Ripoll Jaén, el día 10 de febrero de 1.993, bajo el número 454 de protocolo, bajo la denominación social de Viviendas Muchamiel, S.L.; inscrita en el Registro Mercantil de Alicante al tomo 1.321, general de la Sección 8<sup>a</sup> de Sociedades, folio 95, hoja A-7511, con N.I.F. B-03773340.*

*Ostenta dicha representación en virtud de las facultades otorgadas mediante escritura de apoderamiento autorizada por el Notario de Alicante D. Antonio Ripoll Jaén, el 23 de julio de 1993, con el n<sup>o</sup> 2030 de su protocolo.*

*Ambas partes se reconocen mutuamente capacidad para suscribir este Convenio, que formaliza los compromisos derivados de la adjudicación del concurso convocado por el procedimiento del art. 46 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (L.R.A.U.), del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución del Polígono I del Plan Parcial I/I "Fábrica de Sacos" del P.G.M.O. de Alicante, que ha tenido los siguientes.*

## ANTECEDENTES

**Primero.-** La mercantil APEX 2000, S.A.U., procedió, de acuerdo con el artículo 46 de la L.R.A.U., a protocolizar una iniciativa de Programa de Actuación Integrada en el Polígono I del Plan Parcial del I/1 "Fábrica de Sacos", que fue objeto de cesión a la mercantil VIVIENDAS MUHAMIEL, S.L. – que ha cambiado su denominación social por la de ESPACIO ALICANTE, S.L.- en escritura de fecha 21 de octubre de 2002. Dicha iniciativa se expuso al público por Decreto de 12 de agosto de 2002, habiéndose publicado en los ejemplares del Diario Oficial de la Generalidad Valenciana número 4386., de fecha 26 de noviembre de 2002; y en el diario "Información" de fecha 8 de noviembre de 2002

**Segundo.-** El día ....., se procedió a la apertura de las plicas presentadas a concurso, entre las que se encontraba la formulada por ....., Dicha plica contenía, de conformidad con lo dispuesto en la normativa aplicable, los requisitos señalados en el art. 32 de la LRAU.

**Tercero.-** Mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de ....., en la sesión celebrada el día ....., se otorgó la adjudicación definitiva del Programa de Actuación Integrada.

**Cuarto.-** De conformidad con lo previsto en el Art. 32 C) de la 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 Programa de Actuación Integrada, lo que se lleva a efecto en este documento y de acuerdo con las siguientes:

## ESTIPULACIONES

**Primera.-** Sobre la designación del Urbanizador.

La condición de Urbanizador recae en la mercantil ".....", adjudicataria del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución del Polígono I del Plan Parcial I/1 "Fábrica de Sacos", que asume la gestión indirecta de su ejecución.

**Segunda.-** Sobre los compromisos asumidos por el Urbanizador.

El Urbanizador asume los siguientes compromisos:

- *La urbanización del ámbito total de la Unidad de Ejecución del Polígono I del Plan Parcial I/I "Fábrica de Sacos", conforme a los contenidos del correspondiente Programa de Actuación Integrada y de su Alternativa Técnica, con las concreciones y modificaciones establecidas por el Ayuntamiento en el acuerdo plenario de adjudicación.*
- *El Agente Urbanizador hará entrega al Ayuntamiento de copia legalizada del contrato o contratos de ejecución de obras, y presentará semestralmente justificación de los gastos efectivamente realizador que pretende repercutir en los propietarios. Previamente, éste notificará al Ayuntamiento el procedimiento adoptado, en su caso, para la adjudicación de los contratos de ejecución de las obras de urbanización. Se redactará también una Cuenta de Liquidación Definitiva de la Reparcelación, previamente a la liberalización de las garantías constituidas por el Urbanizador, donde habrá de tener debido reflejo y justificación los gastos efectivamente realizados.*
- *Corresponde al ayuntamiento de Alicante, como Administración actuante, el diez por ciento del aprovechamiento objetivo de la actuación, que podrá ser minorado, al haber optado por el pago en terrenos, en el porcentaje aprobado.*

*Tercera.- Sobre las obligaciones y compromisos del Ayuntamiento de Alicante.*

*El Ayuntamiento de Alicante, como Administración actuante, vigilará y controlará el exacto cumplimiento de la ejecución de las obras con respecto a las determinaciones del Programa y del Proyecto de Urbanización. Esta circunstancia y el correspondiente derecho de inspección y control se hará constar expresamente en el clausulado de los contratos que puedan firmarse con empresas colaboradoras o subcontratistas.*

*Así pues, el Ayuntamiento es competente para vigilar la ejecución de las obras e instalaciones realizadas tanto directamente por el urbanizador, como mediante subcontratistas, pudiendo en su caso, ordenar la demolición de lo indebidamente ejecutado y su nueva realización con cargo al Urbanizador, sin perjuicio del derecho de repetición de éste contra el causante del daño o perjuicio. Para el mejor control de estas contingencias, el Urbanizador dispondrá de un libro de órdenes específico para las instrucciones de los técnicos municipales que deberá estar a su disposición en la oficina de obras hasta tanto se reciban las mismas.*

*En este sentido, la ejecución de las obras de urbanización se realizará de acuerdo con las condiciones señaladas por el Departamento de Obras, adjuntándose como anexo 1 de este Convenio el informe emitido por ese Departamento.*

*El Ayuntamiento contribuirá a los gastos del Programa en terrenos.*

*Cuarta.- Sobre los derechos del Urbanizador.*



El Ayuntamiento tendrá todos los derechos determinados en la L.R.A.U. y muy especialmente en sus artículos 29 y 66 a 72.

Quinta.- Sobre los plazos de ejecución del Programa.

El Urbanizador se compromete a redactar el Proyecto de Reparcelación, y ejecutar la obra de urbanización en los plazos que a continuación se refleja:

1) Plazos de presentación de Proyectos:

La entrega del Proyecto de Reparcelación deberá llevarse a efecto en el plazo máximo de dos meses, a contar desde la firma del presente Convenio.

2 Plazos de ejecución de obras:

El inicio de las obras de urbanización tendrá lugar en el plazo de dos meses, a contar desde la firma del presente Convenio.

En su caso, podrán simultanearse las obras de edificación y de urbanización, conforme a lo dispuesto en los artículos 41 del Reglamento de Gestión Urbanística y 73 de la L.R.A.U.

El plazo de ejecución de las obras de urbanización será de un año., a contar desde su inicio.

Las obras de urbanización se realizarán sin seguir etapas prefijadas, ateniéndose a las prioridades que determine el Ayuntamiento de Alicante en la ejecución de obras. 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.

Sexta.- Sobras las garantías que presta el Urbanizador para asegurar sus compromisos.

En materia de garantías, y sin perjuicio de las que resulten de los artículos 41, del Reglamento de Gestión Urbanística y 66.3 y 73 de la L.R.A.U., el Urbanizador ha constituido un aval por importe de ....., de conformidad con el artículo 29.8 de la L.R.A.U., pudiendo el Ayuntamiento de Alicante proceder a su ejecución para completar la urbanización y para subsanar, en su caso, las deficiencias de la misma.

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

En cuanto a las penalizaciones, será de aplicación el régimen expuesto en la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, que será supletoria en cuanto esta

*especial disposición. No obstante, la Administración actuante podrá declarar la caducidad de la ejecución, previa audiencia, en los supuestos de incumplimiento grave, de acuerdo con el artículo 29.10 de la LRAU.*

*Octava.- Cesión de la adjudicación.*

*El Urbanizador podrá ceder la adjudicación del Programa a otra persona o entidad, si bien con el preceptivo y previo permiso municipal, que se otorgará tras el trámite de un expediente en el que fundamentalmente se acredite la solvencia profesional y económica del nuevo pretendido Urbanizador. La cesión parcial requerirá que entre el cedente y el 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 ello se opere transmisión de su responsabilidad, bastando que se dé cuenta de ello a la Administración actuante.*

*Novena.- A este Convenio se une la documentación refundida presentada por el Urbanizador con las correcciones requeridas por el acuerdo plenario de aprobación del Programa de Actuación Integrada para la Unidad de Ejecución del Polígono I del Plan Parcial I/1 "Fábrica de Sacos". Dicha documentación integrará las bases convencionales entre el Ayuntamiento y el Urbanizador.*

*En lo no previsto en estos documentos se aplicará la legislación urbanística, la legislación de contratos públicos y la de régimen local, y supletoriamente, el Derecho Administrativo y el Código Civil.*

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

*El Alcalde.*

*El Urbanizador*



