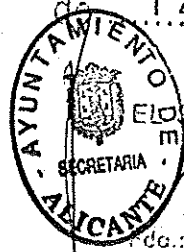


Aprobado definitivamente por el
Pleno del Excmo. Ayuntamiento
en sesión de ... 3 DIC. 2002
y Decreto n.º ... 168 /
de 12 ENE. 2004



Fdo.: Carlos Ariza Castelló

Texto Refundido -enero 2003

**PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA DEL PROGRAMA DE
ACTUACIÓN INTEGRADA DEL POLÍGONO 9 DEL PLAN
PARCIAL P.E/A.P.A.9-"VISTAHERMOSA"
DEL P.G.O.U. DE ALICANTE**



El presente documento es el resultado de la Proposición Jurídico-Económica presentada ante el Ayuntamiento de Alicante, el día 24 de noviembre de 1999, por la Sociedad GESTIZOR, S.L., y las rectificaciones introducidas a dicho documento como consecuencia de dar cumplimiento del acuerdo municipal de aprobación del Programa del presente Actuación Integrada y simultanea adjudicación de su ejecución a la mercantil GESTIZOR, S.L., adoptado en sesión plenaria de fecha 3 de diciembre de 2002.

En Alicante, 31 de enero de 2003.



PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DEL POLÍGONO 9 DEL PLAN PARCIAL P.E/A.P.A.9- "VISTAHERMOSA" DEL P.G.O.U. DE ALICANTE

D. ENRIQUE ORTIZ SELFA, mayor de edad, con domicilio en Alicante, actuando en nombre y representación de la sociedad **GESTIZOR, S.L.**, domiciliada en Alicante, Avda. Alfonso X el Sabio, nº 38 y CIF nº B-03.973.609, según documentación administrativa entregada en ese Ayuntamiento y de conformidad con lo requerido por el artículo 42.4 en relación con el 32.D) de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística en la Comunidad Valenciana, Ley 6/1994, de 15 de noviembre, en el procedimiento de licitación para la ejecución del programa de referencia presenta Oferta Jurídico Económica que comprende los siguientes aspectos:

Primero: El Urbanizador.

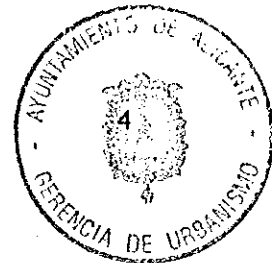
Se propone la adjudicación del Programa de Actuación Integrada a la mercantil **GESTIZOR, S.L.**, cuyas referencias empresariales ya constan en ese Ayuntamiento.

Segundo: Alternativa Técnica.

La presente Proposición Jurídico-Económica, se efectúa para la ejecución de la Alternativa Técnica presentada, por la sociedad **GESTIZOR, S.L.**, en fecha 15/10/99, con Registro Municipal de entrada nº 42.621.

Tercero: Relaciones del Urbanizador con los propietarios de terrenos.

Se propone la regulación de las relaciones del Urbanizador y los propietarios de terrenos de conformidad con las Bases contenidas en el Capítulo V de la Memoria Justificativa que se acompaña a la presente Oferta, relaciones que se articulan



fundamentalmente sobre las siguientes reglas y condiciones:

3.1. El modo en que se deberá retribuir al Urbanizador se establece con carácter vinculante mediante contraprestación en solares edificables resultantes de la actuación, con las siguientes excepciones:

- a) Los acuerdos que pudieran alcanzarse, en su caso, entre el Urbanizador y los propietarios en cualquier momento con anterioridad a la tramitación del Proyecto de Reparcelación siempre que la Propiedad de los terrenos acepte todas las condiciones y determinaciones del Programa.
- b) La solicitud de pago en metálico efectuada por los propietarios en el procedimiento y condiciones previstas en el art. 71.3 de la LRAU.
- c) La decisión que adopte el Ayuntamiento de Alicante, al momento de la adjudicación del Programa o durante la tramitación de la Reparcelación, en relación con la forma de pago a efectuar entre las alternativas que se ofrecen en el Capítulo VI de la Memoria (pago en terrenos, pago en metálico, compra de excesos de aprovechamiento urbanístico por parte de el Urbanizador).

3.2. Los criterios para llevar a cabo la reparcelación fundamentalmente en lo que a distribución de derechos y cargas se refiere.

3.3. Las bases para llevar a cabo la imputación de gastos y en su caso el procedimiento de devengo de las cuotas correspondientes.

Cuarto: Estimación de los costes de urbanización.

Se propone la ejecución del Programa por un importe de OCHOCIENTOS NOVENTA MIL SEISCIENTAS VEINTITRÉS CON SESENTA Y SEIS EUROS (890.623,66.- €) equivalentes a ciento cuarenta y ocho mil ciento ochenta y siete mil trescientos ocho pesetas (148.187.308,- Ptas.).

Dicha cantidad, a la que habrá que cargar los impuestos correspondientes, incluye la totalidad de las unidades de obra contempladas en el Anteproyecto de Urbanización presentado ante el Ayuntamiento. Así mismo se incluyen los costes



estimados por proyectos técnicos y demás gastos administrativos requeridos legalmente, así como los conceptos adicionales previstos en el art. 32 y 67 de la LRAU y demás disposiciones concordantes (gastos de gestión y el beneficio del Urbanizador), todo ello explicado en detalle en el Capítulo II de la Memoria.

Los costes ofertados estarán sujetos a las siguientes precisiones:

- a) Solamente podrán ser alterados, en más o en menos, por la inejecución de unidades de obra o la inclusión de unidades adicionales en los términos previstos en las Bases de Colaboración.
- b) Serán objeto de actualización para el supuesto de que las obras de urbanización no puedan ser comenzadas en el plazo de un año a contar desde la presente oferta y dicho retraso no sea imputable al Urbanizador, de conformidad con el compromiso de ejecución en plazo ofertado.
- c) La anterior actualización será así mismo aplicable en los supuestos de paralizaciones de obra por plazo de un año por causas ajenas al Urbanizador.
- d) La actualización de costes y las retasaciones se realizarán de acuerdo con los criterios fijados por la Comisión de Gobierno, el 24 de enero de 2001.

Quinto: Plazos de ejecución del Programa.

GESTIZOR, S.L. se compromete a la ejecución total de la urbanización en el plazo máximo de seis meses (6) a contar desde la disponibilidad de los terrenos según el Proyecto de Reparcelación forzosa aprobado, con las correspondientes autorizaciones o licencias municipales. A los anteriores efectos se compromete así mismo a la presentación del Proyecto de Urbanización dentro del plazo máximo de dos meses (2) a contar desde la fecha de la publicación de la adjudicación del Programa (Capítulo IV de la Memoria) y a presentar a tramitación el Proyecto de Reparcelación dentro de los dos meses (2) siguientes que se conozca la opción de pago al Urbanizador elegida por los propietarios.

Sexto: Retribución del Urbanizador.



En consonancia con lo mencionado en el punto 1 anterior de esta Oferta, la retribución al Urbanizador se efectuará en solares edificables, lo cual se llevará a cabo de conformidad con los siguientes criterios de distribución de aprovechamientos entre la Propiedad de los terrenos y el Urbanizador ¹:

a)	<u>Aprovechamiento objetivo</u> : El previsto por el Plan Parcial para este Polígono.
b)	<u>Aprovechamientos subjetivo</u> : El susceptible de apropiación por la Propiedad (90% del A. tipo según Plan Parcial).
c)	<u>Aprovechamientos del Urbanizador</u> : A adjudicar como retribución de sus gastos (55,6 % del aprovechamiento del Polígono)
d)	<u>Aprovechamiento a adjudicar al propietario del suelo</u> (44,4 % del aprovechamiento subjetivo).

Como resultado de lo anterior procederá la adjudicación a favor de GESTIZOR, S.L. resultantes con el 55,60 por 100 del aprovechamiento subjetivo.

Séptimo: Bonificaciones.

En cumplimiento de lo previsto en el art. 32.2.D).3º de la LRAU, a las anteriores previsiones corresponderá aplicar los índices correctores siguientes:

* En la modalidad de retribución mediante solares, cuando la Propiedad suscriba convenio de colaboración con avenencia en todos los extremos del Programa, el Urbanizador renuncia a la percepción de dos puntos (2) del anterior porcentaje.

* En la modalidad de retribución en metálico, cuando la propiedad suscriba convenio de colaboración con avenencia en todos los extremos del Programa, el Urbanizador renuncia al concepto de gastos financieros (apartado

1 Modificación del cuadro de aprovechamientos como consecuencia de las correcciones exigidas por el Decreto de la Alcaldía del Ayuntamiento de Alicante de 9 de noviembre de 2001.



2.6 de las condiciones jurídico-económicas del Programa).

Octavo: Garantías.

8.1. A prestar por el Urbanizador.

El Urbanizador, una vez adjudicada la ejecución del Programa, presentará al Ayuntamiento aval por importe del 7 por 100 del coste de ejecución por contrata de las obras de urbanización estimado en el Capítulo II de la Memoria.

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

- a) El Urbanizador, en el instrumento reparcelatorio, constituirá garantía real o financiera, por los solares que le sean adjudicados en pago de la urbanización, mediante cualquiera de las siguientes fórmulas:
 - primera hipoteca sobre los terrenos,
 - acuerdos entre los propietarios,
 - aval ante el Ayuntamiento,
 - o afección real.

- b) El Urbanizador constituirá avales simultáneamente al pago de cada derrama de las cuotas de urbanización por importe de las mismas cuando a los propietarios les corresponda la modalidad de retribución en metálico. Dichos avales se irán renovando para garantizar las derramas trimestrales exigibles anticipadamente a la ejecución de la obra.

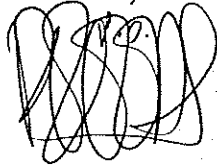
8.2. A aportar por los propietarios de terrenos.

En el supuesto de retribución de la Urbanización mediante contraprestación en metálico el propietario de suelo deberá aportar garantía financiera en los términos establecidos en el art.71.3 de la LRAU.

Noveno: Relaciones entre el Ayuntamiento y el Urbanizador.

En previsión de lo contemplado en el Artículo 32 c) de la LRAU se acompaña criterios para el Convenio regulador de la adjudicación del Programa (ANEXO VI de la Memoria), cuyo texto podrá sufrir las alteraciones que se entiendan convenientes por parte del Ayuntamiento de Alicante a los efectos de reflejar los aspectos contenidos en la presente oferta y de los que resulten del procedimiento de adjudicación.

Documento Refundido, en Alicante a 31 de enero de 2003



Fdo.: Enrique Ortiz Selfa.

Aprobado definitivamente por el
Pleno del Excmo. Ayuntamiento
en sesión de 3 DIC. 2002
y Decreto n.º 108 /
de 12 ENE. 2004.



SECRETARIO GENERAL

Fdo. Carlos Arriaga Castaño



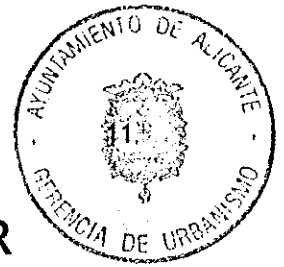
Documento corregido - enero 2003

**CONDICIONES JURÍDICO-ECONÓMICAS DEL PROGRAMA
DE ACTUACIÓN INTEGRADA DEL POLÍGONO 9 DEL
PLAN PARCIAL P.E/A.P.A. 9 -"VISTAHERMOSA"
DEL P.G.O.U. DE ALICANTE**



CAPÍTULO I

EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO A EJECUTAR



I.- EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO A EJECUTAR

El Programa de Actuación Integrada cuya ejecución se ha sometido a licitación pública corresponde al Polígono 9 del Plan Parcial P.E/A.P.A.9- "Vistahermosa" del PGOU de Alicante.

Para la ejecución de dicho Programa sólo se ha presentado una Alternativa Técnica por parte de la sociedad GESTIZOR, S.L.

De conformidad con lo anterior, sobre aquella Alternativa es en la que recae esta Oferta Jurídico-Económica y por tanto a la que estará referida los sucesivos Capítulos de esta Proposición.

1.1.- Planeamiento de desarrollo

Dentro de las previsiones del citado Plan General, está incluido el mencionado sector de suelo urbanizable P.E/A.P.A. 9, cuyo Plan Parcial fue aprobado definitivamente el 8 de noviembre de 1.993, por el Pleno del Ayuntamiento de Alicante. Sobre el Polígono 9 de dicho Sector se ha presentado la Alternativa Técnica por lo que debe considerarse que aquél es el planeamiento de desarrollo que procede ejecutar en el presente Programa por ser planeamiento pormenorizado suficiente de acuerdo con la Ley.

1.2.- Ejecución del planeamiento

En ejecución del Programa y de las previsiones del planeamiento de carácter general y de desarrollo antes comentado, en el Sector de referencia habrán de realizarse las siguientes operaciones urbanísticas:

- A) El Plan Parcial contiene la fijación Polígonos por lo que el 9 se constituye como unidad de ejecución a desarrollar y como Área de Reparto única.
- B) Procede desarrollar dicha unidad por gestión indirecta, caso de culminar el procedimiento en curso.



- C) Deberá tramitarse y aprobarse un Proyecto de Urbanización toda vez que la Alternativa Técnica contiene un Anteproyecto.
- D) La ejecución total del Proyecto de Urbanización debiendo los propietarios de los terrenos afectados sufragar los gastos correspondientes.
- E) La realización de las operaciones de equidistribución de beneficios y cargas resultantes del planeamiento y del Programa correspondiente, a través de la figura del Proyecto de Reparcelación.
- F) En su caso, la tramitación de los expedientes expropiatorios que correspondan por expresa solicitud de propietarios de suelo manifestando su renuncia a la colaboración en el desarrollo del Programa (art. 29.9.C. de la LRAU), o derivadas del incumplimiento de las obligaciones urbanísticas de la Propiedad.

Las características y aprovechamientos urbanísticos del Programa son los atribuidos por el mencionado Plan Parcial al Polígono 9 de referencia que resumidamente son los siguientes:

A) Condiciones de ordenación

El cuadro de características del Polígono 9 de conformidad con lo establecido en el Plan Parcial es el siguiente:

- Superficie bruta 26.845 m2 suelo
- Superficie construible (residencial) 8.892 m2.techo
- Superficie construible (equipamiento comercial) ---
- Número máximo de viviendas 51
- Superficie de uso lucrativo 17.785 m2 suelo
- Superficie suelo de cesión 9.060 m2 suelo

* Viario 4.160 m2

* Equipamiento 4.900 m2



B) Condiciones del aprovechamiento Urbanístico.

- Aprovechamiento urbanístico ponderado Polígono 9 0,3312348 m2.t/m2.s
- Aprovechamiento urbanístico ponderado P. Parcial 0,3229614 m2.t/m2.s
- Exceso aprovechamiento Polígono 9 (2,49 %) 0,0082620 m2.t/m2.s (0,3312348 - 0,3229614)
- Aprovechamiento susceptible de apropiación 0,290665 m2/m2 (0.3229614 m2.t/m2.s x 0,9)

La totalidad de los usos lucrativos de la Unidad de Ejecución tendrán, a efectos reparcelatorios, el mismo valor por lo que no será preciso el establecimiento de coeficientes de homogeneización de usos.

En el Proyecto de reparcelación se indicará que el excedente de aprovechamiento que le corresponde al Polígono IX pertenece al Ayuntamiento de Alicante.



CAPÍTULO II

COSTES DEL PROGRAMA



II.- COSTES DEL PROGRAMA

Los costes del Programa comprende los específicos del suelo, que serán objeto de previsión en el capítulo siguiente, y el coste de los gastos repercutibles a la Propiedad de los terrenos, que según la LRAU comprende el "coste de las inversiones, instalaciones, obras y compensaciones necesarias para ejecutar el programa", "coste de urbanización previsto", "cargas de urbanización", etc, coste que "será financiado por el Urbanizador" (artículos 29 y 67 de la LRAU). Dentro del concepto global de cargas de urbanización básicamente deben recogerse:

- A) El coste de obras, proyectos e indemnizaciones expresados en la legislación urbanística. Dentro de estas obras se incluyen las internas del Sector.
- B) El beneficio empresarial del Urbanizador por la promoción de la actuación y sus gastos de gestión por ella, incluyéndose los derivados del proceso de financiación que le corresponde.
- C) Los defectos de aprovechamientos del Sector.

En ausencia de una reglamentación que pudiera establecer, en su caso, una organización más detallada de determinados conceptos, los costes del Programa a ejecutar por GESTIZOR, S.L. se estructura de la siguiente forma:

2.1- Ejecución de urbanización

Los conceptos básicos de los costes de urbanización están recogidos, con detalles debidamente desglosados, en el Proyecto de Urbanización presentado por GESTIZOR, S.L., al momento de solicitar la tramitación de la iniciativa de programación de la presente Actuación Integrada.

El presupuesto provisional incluye el presupuesto de ejecución material resultante del Proyecto, el beneficio industrial de la empresa constructora y los gastos generales (ambos conceptos sumando un 19 % de la ejecución material).



Pesetas

Euros

Presupuesto de ejecución material
de las obras de urbanización 97.858.766 pts 588.143,03 €

19 % gastos generales y
beneficio industrial del contratista 18.593.166 pts 111.747,18 €

TOTAL COSTE URBANIZACIÓN..... 116.451.932 pts 699.890,21 €

2.2.- Honorarios técnicos.

Se incluyen la previsión de gastos derivados de la redacción de proyectos a los que hace referencia la legislación urbanística estatal que resulta de aplicación, por remisión del art. 67 de la LRAU, Proyecto de Urbanización, Dirección de Obras, Topografía, Proyecto de Reparcelación y Expropiación, y en su caso, tasas y licencias, así como los de notaría y registro.

Estimación de costes..... 9.595.242 pts 57.668,57 €

2.3.- Tasas, notaría, registro y otros.

La previsión de gastos por estos conceptos es:

Estimación de costes..... 913.467 pts 5.490,05 €

✓ Los gastos de notaría, tasas, registro, publicaciones, etc., propuestos se consideran "a justificar".

2.4.- Indemnizaciones.

No se prevén indemnizaciones por construcciones o instalaciones incompatibles con el planeamiento.

El concepto previsto para indemnizaciones se ajustará definitivamente en el Proyecto de Reparcelación.



2.5.- Gastos de gestión.

Los anteriores conceptos generan unos gastos de gestión que en la presente oferta se contemplan.

Estimación de costes.....6.111.324 pts 36.729,80 €

TOTAL A 133.071.965 pts 799.778,62 €

Adicionalmente a los anteriores costes, el Programa contempla supuestos en que la actividad del Urbanizador ha de extenderse más allá de la mera urbanización por cuenta de los propietarios. Es decir el Urbanizador deberá realizar operaciones de preparación de suelo, operaciones jurídicas de ejecución del planeamiento, financiar mediante recursos propios los costes del Programa, comercializar en un plazo suficiente los solares una vez urbanizados retornando así las inversiones efectuadas, etc. En estos casos, que serán la mayoría de los supuestos a tenor de la fórmula de pago de la urbanización contenida en esta Oferta Jurídico-Económica, se darán los siguientes costes que deberán ser repercutidos.

2.6.- Costes Financieros

Estimación de costes.....2.159.335 pts 12.977,86 €

El concepto de gastos financieros se calificará expresamente como simple estimación preliminar, que habrá de justificarse en el Proyecto de Reparcelación.

2.7.- Beneficio del Urbanizador

En los casos de pago de gastos de urbanización (costes del Programa) mediante solares resultantes de la Actuación procede, a tenor de la presente propuesta, la repercusión del beneficio del Urbanizador.



Estimación de costes..... 12.956.008 pts 77.867,18 €
TOTAL B 15.115.343 pts 90.845,04 €
TOTAL A + B 148.187.308 pts 890.623,66 €



2.8.- Coste total de las cargas de urbanización y repercusión sobre el suelo

Coste total urbanización (Ctu) .. 148.187.308 pts.....890.623,66 €

Cuadro resumen de los costes del Programa

ESTIMACIÓN DE COSTES		
CONCEPTO	Importe Pesetas	Importe Euros
1. URBANIZACIÓN		
- Ejecución Material	97.858.766 Pts	
- 19 % BI + GG	18.593.166 Pts	
2. HONORARIOS TÉCNICOS	9.595.242	57.668,57
- Proyecto, dirección y urban.		
- Proyecto Repar. / exprop.		
- Topografía		
3. TASAS, NOTARÍA, REGISTRO Y OTROS	913.467	5.490,05
4. INDEMNIZACIONES	0	0
5. GASTOS GESTIÓN	6.111.324	36.729,80
SUMA A	133.071.965	799.778,62
6. GASTOS FINANCIEROS	2.159.335	12.977,86
7. BENEFICIO URBANIZADOR	12.956.008	77.867,18
SUMA B	15.115.343	90.845,04
TOTAL	148.187.308	890.623,66



2.9.- Devolución de costes eléctricos.

Entre los costes de urbanización previstos en el apartado 2.1 anterior, se incluyen los costes eléctricos por la extensión de las redes de suministro necesarias para la Unidad de Actuación, que provisionalmente se estiman en :
10.335.936 Pts equivalentes a 62.120,23 €

El art. 67.1. A) de la LRAU prevé que el Urbanizador y los propietarios del suelo tendrán derecho a reintegrarse de los costos que sufragan por dicho concepto, con cargo a las compañías que presten el servicio, si bien dicha previsión debe ser contemplada a tenor de las previsiones contenidas en el Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

El retorno de dichos costos, en la medida en que son anticipados por los propietarios de suelo, deberá llevarse a cabo en la cuantía que se acredite al momento de la liquidación definitiva de la Reparcelación y siempre por el importe máximo que resulte de la aplicación de las cuotas de aprovechamiento de estos propietarios y sus derechohabientes.



CAPÍTULO III

VALOR DE LOS TERRENOS Y RETRIBUCIÓN DEL URBANIZADOR



III.- VALOR DE LOS TERRENOS Y RETRIBUCIÓN DEL URBANIZADOR

La retribución al Urbanizador se efectuará, por imperativo del Programa, mediante la modalidad de "pago en terrenos edificables" salvo las excepciones que resulten de convenios entre el Urbanizador y la Propiedad del suelo.

Para el primer supuesto, el de la retribución al Urbanizador mediante adjudicación de terrenos, es preciso seguir un proceso en el que se establezca las equivalencias entre los costes que han de ser retribuidos al Urbanizador (costes del Programa) y el valor de los terrenos que son instrumento de pago de aquellos costes (valor de los terrenos a adjudicar).

3.1.- Valor del suelo a efectos reparcelatorios

A) Valoración de los terrenos en la legislación estatal

La legislación estatal, en el art. 23 de la Ley 6/1998, de 13 de Abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (en lo sucesivo referida como LRSV) establece que las valoraciones del suelo se efectuarán con los criterios que contiene dicha ley y se "aplicarán igualmente en los procedimientos de distribución de beneficios y cargas de conformidad con lo que establezca la legislación urbanística". Las precisiones de la legislación urbanística, en este caso la LRAU, las describiremos más adelante, si bien procede resaltar determinadas reglas contenidas en la legislación estatal para proceder a las valoraciones que interesen en este Programa. Así:

- a) El valor en suelo urbanizable con condiciones de desarrollo establecidas desde el Plan General, se determinará por aplicación, sobre el aprovechamiento resultante, del valor básico de repercusión en el Polígono deducido de las ponencias de valores catastrales.
- b) En los supuestos de inexistencia o pérdida de vigencia de los valores señalados en los números anteriores, o de inaplicabilidad de los mismos por modificación de las condiciones urbanísticas



tenidas en cuenta al tiempo de su fijación, se aplicarán los valores de repercusión del suelo obtenidos por el método residual (art. 27.2).

B) Los criterios aplicables a la reparcelación en la LRAU

La Disposición final primera de la LRAU establece una regulación específica en lo que se refiere a los previstos en la legislación estatal para las reparcelaciones (arts. 166.1.b), f), g), 2 y 3) del derogado TRLS-92, declarándose compatibles, y por tanto aplicables, el resto de los criterios contenidos en aquella legislación con independencia de las vicisitudes que hayan llegado como legislación estatal.

Como consecuencia de esta regulación específica la LRAU contempla las siguientes reglas en la aplicación del instituto reparcelario:

- a) **Regla de adjudicación de aprovechamientos en función de las superficies aportadas.**

El aprovechamiento objetivo de las fincas adjudicadas debe serlo en proporción a las fincas aportadas.

- b) **Reparto de aprovechamientos entre la Propiedad y el Urbanizador en el supuesto de la modalidad de cobro mediante solares.**

De dicho aprovechamiento objetivo, la Propiedad tiene derecho a atribuirse el 90 por 100 del aprovechamiento del sector por aplicación de la técnica del aprovechamiento tipo (aprovechamiento subjetivo). Este aprovechamiento subjetivo será minorado mediante la adjudicación de los aprovechamientos que correspondan al Urbanizador en los supuestos de "pago en solares".

- c) **Carácter obligatorio de las operaciones reparcelatorias.**

En todo caso cuando el Programa señale la retribución al Urbanizador en solares (parcelas edificables), la reparcelación procederá a estas adjudicaciones, "sin que para ello sea precisa la conformidad de los afectados".



d) **Valoración en función del destino de los aprovechamientos.**

Las reglas aplicables con carácter general para la valoración de las parcelas resultantes derivado de la legislación estatal, encuentran en la LRAU una concreción específica en el supuesto de que el Urbanizador decidiese afectar las parcelas adjudicadas a la promoción de viviendas protegidas, en cuyo caso la adjudicación "se corregirá, conforme al Programa, ponderado como consecuencia de esa vinculación del destino". (arts. 30.2 y 71.3 de la LRAU.)

3.2.- Cálculo del valor de los aprovechamientos

Como consecuencia de la aplicación de las determinaciones contempladas en ambas legislaciones, la regional y la estatal, para llevar a cabo las adjudicaciones de terrenos (solares) en pago a los costes de urbanización procede el cálculo del valor urbanístico de los terrenos resultantes, en base a los siguientes criterios referidos por riguroso orden de prevalencia:

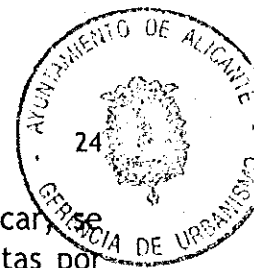
a) **Valor de los aprovechamientos por referencia a promociones protegidas**

En este caso, al ser una actuación de marcado carácter residencial de vivienda libre no procede la vinculación de los aprovechamientos urbanísticos al régimen legal de repercusión del suelo según el régimen de protección.

b) **Método residual**

En este caso, al estar en el supuesto de inexistencia o pérdida de vigencia del Valor de Repercusión, procede la obtención del valor urbanístico por la aplicación de valores de repercusión del suelo obtenidos por el método residual, conforme a lo dispuesto por la normativa técnica de valoración catastral.

El método de cálculo del valor residual para la obtención del Valor de repercusión Básico del suelo, se establece en las Normas técnicas de valoración para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana (BOE 30 diciembre de 1.989).



"Como norma general, el suelo edificado o sin edificar valorará por el valor de repercusión definido en pesetas por metro cuadrado de construcción real o potencial, ..." Norma 9.1.

El Programa de Actuación Integrada establece una sola área de reparto que comprende la totalidad de los terrenos de la unidad de ejecución, dentro de los cuales sólo se establece como uso característico el residencial.

3.3.- Valoración de los usos residenciales

El uso de vivienda previsto en el Plan debe ser valorado, con carácter general, a tenor de los valores de mercado que se sitúan en 180,30 €/m² (30.000 ptas./m²)¹ de repercusión por m² edificable (techo) urbanizado valor que será de aplicación a los supuestos de sustitución de pago en terrenos por las obligaciones de retribución de los gastos del programa.

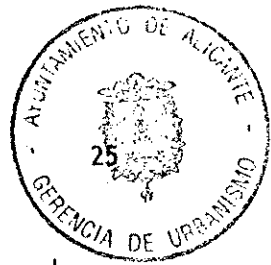
Estos son los valores aplicables a los aprovechamientos residenciales de la totalidad del Programa:

$$8.892 \text{ m}^2 \cdot \text{t} \times 30.000 \text{ Pts/m}^2 \cdot \text{t} = 266.760.000 \text{ Pts equivalente a } 1.603.260 \text{ €}$$

3.4.- Equivalencia entre valor de suelo y costes de urbanización.

La retribución del Urbanizador mediante parcelas resultantes de la actuación requiere establecer la equivalencia entre el valor de los solares resultantes, ya calculado en los epígrafes anteriores, y el coste del Programa a soportar por el Urbanizador para de esta manera llevar a cabo las adjudicaciones de parcelas que correspondan.

¹ Modificación introducida como consecuencia de las rectificaciones exigidas por el Decreto de la Alcaldía del Ayuntamiento de Alicante de 9 de noviembre de 2001. Dicha repercusión supondría un valor de 5.250.000 ptas (31.553,14 €) por parcela de vivienda unifamiliar adosada y de 10.500.000 ptas (63.106,27 €) por parcela de vivienda unifamiliar aislada.



Como resultado de los costes contemplados en el Capítulo II y los valores unitarios reflejados en los epígrafes anteriores resulta que el coste del Programa significa un 55,6 % del aprovechamiento urbanístico de la totalidad del Polígono 9² una vez urbanizado. (148.187.308 Pts / 266.760.000 Pts = 55,6 %)

3.5.- Adjudicación de parcelas en el proceso reparcelatorio

El Proyecto de Reparcelación procederá a la adjudicación de las parcelas resultantes y a efectuar las operaciones complementarias que habilitan estos instrumentos urbanísticos, en base a las determinaciones del Programa aprobado como compendio de la oferta del Urbanizador, las Bases de cooperación/colaboración establecidas entre los propietarios del suelo, el Urbanizador y el Ayuntamiento de Alicante, y en última instancia de las disposiciones legales de aplicación.

En lo no expresamente contenido en las Bases de colaboración, el Proyecto de Reparcelación procederá a las adjudicaciones correspondientes en base a las reglas de proporcionalidad legalmente exigidas, así como con la aplicación de los criterios establecidos en el art. 70 de la LRAU para la localización de las adjudicaciones.

2 El Programa contempla la total urbanización del Polígono 9 incluidos los excesos de aprovechamientos sobre los cuales el Ayuntamiento debe soportar los costes de urbanización.



CAPÍTULO IV

LOS PLAZOS DE EJECUCIÓN DEL PROGRAMA



IV.- LOS PLAZOS DE EJECUCIÓN DEL PROGRAMA

A los efectos de dar cumplimiento al requisito de la definición temporal de los compromisos asumidos por el Urbanizador, se establecen los siguientes plazos, siempre y cuando el Ayuntamiento de Alicante no introduzca condiciones en la adjudicación del concurso o en el desarrollo de los trabajos que supongan técnicamente una ampliación o modificación de los plazos comprometidos:

1) Proyecto de Urbanización

Presentación del Proyecto de Urbanización, ante el Ayuntamiento de Alicante, para la tramitación preceptiva, dentro de los dos meses (2) siguientes a la adjudicación del Programa.

2) Proyecto de Reparcelación

Presentación del Proyecto de Reparcelación a los dos meses (2) contados desde que se conozca la opción de pago al urbanizador elegido por los propietarios, una vez aprobado el Proyecto de Urbanización. La iniciación del procedimiento lo será a los efectos legalmente previstos y con el alcance que resulte de la ejecución del Programa.

3) Obras de urbanización

* Inicio: Dentro del mes siguiente a la disponibilidad de la totalidad de los terrenos necesarios para la ejecución de la obra de urbanización, otorgada por los instrumentos de gestión requeridos.

* Plazo de ejecución: seis meses (6).

* La disponibilidad de terrenos se entenderá otorgada con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación si la totalidad de los terrenos necesarios estuvieran incluidos en aquel Proyecto. En caso contrario requerirá adicionalmente las actas de ocupación de los terrenos que requieran su expropiación u ocupación anticipada.



CAPÍTULO V

BASES DE COLABORACIÓN ENTRE EL URBANIZADOR Y LA PROPIEDAD DEL SUELO



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

El artículo 29.9 de la LRAU, establece que, entre las determinaciones obligatorias de los Programas de Actuaciones Integradas, deberán figurar las relativas a la regulación de las relaciones del Urbanizador y los Propietarios de suelo, según sea la modalidad de pago contemplada, pago en metálico o pago mediante contraprestación en solares, fórmulas que deberán desarrollarse a través de las Bases de colaboración correspondientes.

En consecuencia aquellas Bases deben ser objeto de precisión en este Programa, dado que la LRAU es un marco general que establece una serie de directrices que para su aplicación se otorga un amplio margen a la autonomía de voluntad de las partes (Urbanizador y Propiedad) en la medida que adopten acuerdos de colaboración entre ellos. Así mismo estas bases se establecen para los supuestos de ausencia de manifestación de colaboración expresa de la Propiedad.

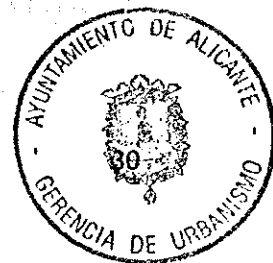
Por todo lo anterior, el presente Programa incorpora las Bases de colaboración reguladoras de las relaciones entre el Urbanizador y los propietarios que no declinen expresamente a cooperar en los términos previstos en el art. 29.9.C) de la LRAU. Estas Bases que forman parte del Programa, consisten en lo siguiente:

BASE PRIMERA

Retribución de la urbanización mediante la adjudicación de terrenos

La retribución del Urbanizador se llevará a cabo mediante la adjudicación de solares resultantes de la actuación. A los anteriores efectos para concretar aquella modalidad, se procederá a la adjudicación de aprovechamientos entre la Propiedad y el Urbanizador con los siguientes criterios ¹:

1 Modificación del cuadro de aprovechamientos como consecuencia de las correcciones exigidas por el Decreto de la Alcaldía del Ayuntamiento de Alicante de fecha 9 de noviembre de 2001.



a)	<u>Aprovechamiento objetivo:</u> El previsto por el Plan Parcial para este Polígono.
b)	<u>Aprovechamientos subjetivo:</u> El susceptible de apropiación por la Propiedad (90% del A. tipo según Plan Parcial).
c)	<u>Aprovechamientos del Urbanizador:</u> A adjudicar como retribución de sus gastos (55,6 % del aprovechamiento del Polígono)
d)	<u>Aprovechamiento a adjudicar al propietario del suelo</u> (44,4 % del aprovechamiento subjetivo).

Como resultado de lo anterior procederá la adjudicación a favor del Urbanizador, de solares resultantes con el 55,6 por 100 del aprovechamiento subjetivo.

BASE SEGUNDA

Adjudicaciones de terrenos. Localización

Los terrenos que corresponden a la Propiedad y al Urbanizador, en pago de los gastos del Programa soportados, serán adjudicados a través del procedimiento de Reparcelación forzosa.

Las adjudicaciones de terrenos se llevarán a cabo de conformidad con lo establecido en las presentes Bases y demás determinaciones del Programa aprobado, lo convenido expresamente en las Bases de Colaboración que se suscriban en desarrollo del Programa y, en lo no establecido en ellos, serán de aplicación las determinaciones legales de carácter general. A los efectos de las adjudicaciones correspondientes no será preciso la aplicación de coeficientes de homogeneización de usos por cuanto a los efectos de ejecución del presente Programa, todos los usos lucrativos tienen el mismo valor.



BASE TERCERA

Retribución de la urbanización mediante la modalidad en metálico

Alternativamente se podrá retribuir al Urbanizador mediante contraprestación en metálico, en los siguientes supuestos:

- a) Los acuerdos que pudieran alcanzarse, en su caso, entre el Urbanizador y los propietarios en cualquier momento con anterioridad a la Reparcelación del Programa siempre que la Propiedad de los terrenos acepte todas las condiciones y determinaciones del Programa.
- b) La solicitud de pago en metálico efectuada por los propietarios en el procedimiento y condiciones previstas en el art. 71.3 de la LRAU.
- c) La decisión que adopte el Ayuntamiento de Alicante, al momento de la adjudicación del Programa o durante la tramitación de la Reparcelación.

3.1.- La contribución en metálico de cada propietario acogido a esta fórmula retributiva, será en proporción a los terrenos aportados al Programa. El coste de urbanización será el señalado en el Programa, al que habrá que cargar los impuestos correspondientes. En dicho coste se incluye la totalidad de las unidades de obra contempladas en el Anteproyecto de Urbanización presentado ante el Ayuntamiento, así como los costes estimados por proyectos técnicos y demás gastos administrativos requeridos legalmente, además de los conceptos adicionales previstos en el art.32 y 67 de la LRAU y demás disposiciones concordantes (gastos de gestión y el beneficio del Urbanizador), todo ello explicado en detalle en el Capítulo II de la Memoria de la Proposición Jurídico Económica del Programa.

3.2.- Los costes del Programa estarán sujetos a las siguientes precisiones:

- a) Solamente podrán ser alterados, en más o en menos, por la inexecución de unidades de obra o la inclusión de unidades adicionales previsibles al momento de presentar la propuesta de Programa.



- b) Serán objeto de actualización para el supuesto de que las obras de urbanización no puedan ser comenzadas en el plazo de un año a contar desde la presente oferta y dicho retraso no sea imputable al Urbanizador, de conformidad con el compromiso de ejecución en plazo ofertado.
 - c) La anterior actualización será así mismo aplicable en los supuestos de paralizaciones de obra por plazo de un año por causas ajenas al Urbanizador.
 - d) La actualización de los costes y las retasaciones se realizarán de acuerdo con los criterios fijados por la Comisión de Gobierno, el 24 de enero de 2001.
 - e) Las cargas repercutibles a los propietarios tienen carácter provisional y a justificar. El urbanizador, en el trámite de la Cuenta de Liquidación Definitiva de la Actuación, reflejará debidamente y justificará los gastos efectivamente realizados que pretenda repercutir a los propietarios.
- 3.3.- La adopción de la fórmula retributiva en metálico llevará aparejada la conformidad al ámbito del Programa, a la Alternativa Técnica presentada por el Urbanizador, el Plan Parcial que desarrolla las determinaciones del planeamiento general y el Proyecto de Urbanización del Programa.

BASE CUARTA

Abono de las prestaciones económicas

- 4.1.- Los pagos a efectuar por la Propiedad, como cuotas de urbanización, serán abonados con sujeción a las siguientes condiciones:
- a) La Propiedad abonará al Urbanizador la parte proporcional que le corresponde de las cargas de urbanización, con las actualizaciones de precios que resulten de las previsiones contenidas en el apartado 3 del artículo 67 de la Ley 6/ 94 ya



mencionada.

- b) Las cuotas de urbanización resultantes en cumplimiento de las previsiones contenidas anteriormente se fijarán por el Urbanizador con carácter provisional, a través de los procedimientos contemplados en el art. 72.1 de la LRAU, siempre sobre la base de estimaciones contenidas en el Programa y se abonarán anticipadamente mediante dos derramas o pagos trimestrales.
- c) En los gastos de urbanización estimados en el Programa no se incluyen aquellos que se deriven, en su caso, de la recaudación ejecutiva de las cuotas de urbanización o derivados 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 la implementación de los mecanismos administrativos sustitutorios por el incumplimiento de las obligaciones urbanísticas de la Propiedad. Tampoco están incluidos los impuestos derivados de las operaciones en pago de la actividad del Urbanizador, IVA o, en su caso, impuesto de Transmisiones Patrimoniales, que serán soportados por la Propiedad y recargados en las cuotas de urbanización en la cuantía que legalmente sean aplicables.
- f) Los saldos de la Cuenta Provisional de la Reparcelación se entenderán provisionales y a buena cuenta hasta que se apruebe la cuenta de liquidación definitiva de la Reparcelación, en los términos y condiciones previstos en la legislación vigente. En dicha liquidación definitiva, en última instancia, se procederá a las liquidaciones correspondientes, siempre que con anterioridad no se hubieren saldado las diferencias resultantes. La procedencia de los Índices correctores que se apliquen se deberán justificar para obtener la Cuenta de Liquidación Definitiva.

BASE QUINTA

Garantías



La Propiedad, en el proceso de ejecución del Programa, deberá garantizar sus obligaciones de conformidad con las siguientes determinaciones:

- 5.1.- Los pagos que corresponda efectuar por los gastos del Programa, en la modalidad de pago en metálico, serán garantizados en todo caso por la Propiedad, mediante aval por el total importe de las cuotas que le corresponden y con las condiciones necesarias para asegurar al primer requerimiento los desembolsos correspondientes.
- 5.2.- En todo caso las parcelas resultantes, adjudicadas a la Propiedad en el procedimiento de Reparcelación forzosa, quedarán afectadas a sufragar los gastos de urbanización y demás gastos y compromisos asumidos en el presente documento, con el rango preferencial que a aquellas afecciones les otorga el art. 127 del RGU.
- 5.3.- El Urbanizador deberá garantizar a su vez sus obligaciones durante el proceso de ejecución del Programa de conformidad con las siguientes determinaciones:
 - 5.3.1.- Constituirá aval del 7 por 100 del coste de urbanización previsto, en cumplimiento del artículo 29.8 de la LRAU, a depositar en el Ayuntamiento una vez resulte adjudicatario y por tanto seleccionado como Urbanizador.
 - 5.3.2.- Garantía financiera de las cantidades percibidas de los Propietarios anticipadamente y a cuenta de los gastos del Programa que será devuelta para la renovación de la cuota trimestral siguiente según vayan ejecutándose las obras.
 - 5.3.3.- El Urbanizador, con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, garantizará adicionalmente, su obligación de convertir en solar las parcelas obtenidas como retribución, mediante alguna de las siguientes formas:
 - a) primera hipoteca.
 - b) acuerdo con los propietarios.
 - c) aval de retribución ante el Ayuntamiento.
 - d) o afección real.



- X 5.3.4 La garantía que el urbanizador viene obligado a prestar en cumplimiento del artículo 29, apartado 8 de la L.R.A.U , se cancelará cuando las obras hayan sido recibidas definitivamente por el Ayuntamiento, siempre que no ^{existan} estén recursos pendientes cuyo resultado pudiera afectar al compromiso avalado. En este último caso, el aval podrá minorarse hasta incluir la cantidad que garantice el cumplimiento del resultado del litigio.



CAPÍTULO VI

CONVENIO CON EL AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



VI.- CONVENIO CON EL AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

El artículo 29.10 de la LRAU prevé el establecimiento de las relaciones entre la Administración y el Urbanizador desde la óptica de las relaciones contractuales, de tal manera que en el art. 32 del mismo texto legal se exige la formalización de un convenio urbanístico, cuando la gestión sea indirecta, como es el presente caso. Dicho convenio deberá suscribirse, de una parte por el Ayuntamiento de Alicante, y por otra por el adjudicatario particular de la actuación, el Urbanizador.

Obviamente dicho convenio será suscrito con el Urbanizador en un momento posterior a la adjudicación, si bien se anticipan determinados aspectos que son requeridos con carácter previo desde la propia LRAU:

1. Plazos de ejecución

Deberá recogerse los contenidos en la Oferta Jurídico-Económica con las previsiones que sean del caso de entre las contenidas en el Capítulo IV de la Memoria.

2. Garantías del Urbanizador

Recogiendo las que se desglosan en la BASE QUINTA de las contempladas en el Capítulo V de la Memoria.

3. Penalizaciones contractuales

El art. 29.10 de la LRAU prevé la caducidad de la adjudicación, para el caso de incumplimiento, por razones imputables al Urbanizador, del plazo de ejecución total del Programa, salvo prórroga justificada en causa de interés público. En lo referente a las penalizaciones por incumplimiento de plazos, procederá la aplicación del artículo 95 y siguientes del real Decreto Legislativo 2/200, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.



4. Incidencias en la ejecución del Programa

- 4.1 Reflejándose las recogidas en las Bases de colaboración entre el Urbanizador y la Propiedad del suelo relativas la revisión de costes y actualización de precios como consecuencia de variaciones en las cargas urbanísticas que obedezcan a causa objetivas imprevisibles para el Urbanizador al ofertar la ejecución, imposibilidad de comenzar las obras o paralizaciones o suspensiones por causas no imputables al Urbanizador, suspensión de las obras en los supuestos que objetivamente procedan por decisiones ajenas al Urbanizador, decisiones públicas que alteren el desarrollo de la actuación con las previsiones contempladas en el art. 29.10 de la LRAU.
- 4.2 El urbanizador queda obligado a facilitar la acción inspectora municipal en los términos que señale el Departamento de Obras y Proyectos.
- 4.3 Aprobada la reparcelación forzosa, y una vez que ésta adquiera firmeza en vía administrativa, se expedirá la correspondiente certificación de su contenido, junto con una copia sellada del proyecto aprobado, que se entregará al urbanizador para que por sus propios medios, y previa su formalización en documento público, proceda a su inscripción registral, utilizando cualquiera de los procedimientos a que se refiere el artículo 6 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre la inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza urbanística.
- 4.4 Para el ejercicio de la prerrogativa que el artículo 66.2ª) de L.R.A.U, otorga al Urbanizador, consistente en la posibilidad de someter a la aprobación administrativa uno o varios proyectos de reparcelación forzosa, habrá de acreditar que, habiéndose puesto en contacto con los propietarios afectados por el Programa con la intención de llegar a un acuerdo que facilitase la gestión, no ha culminado convenio de colaboración subsunible en el artículo 76.5 de la L.R.A.U.
- 4.5. El Urbanizador, con antelación al inicio de las obras de urbanización, comunicará al Ayuntamiento el procedimiento para la ejecución de las obras de Urbanización.
- 4.6. La Dirección Facultativa de las obras vigilará y controlará el exacto



cumplimiento de las mismas con respecto a las determinaciones del Programa y del proyecto de Urbanización. El Ayuntamiento supervisará este cumplimiento.

- 4.7. En el Proyecto de reparcelación se indicará que el excedente de aprovechamiento que le corresponde al polígono 9 pertenece al Ayuntamiento de Alicante.

5. Forma elegida por el Ayuntamiento de Alicante para contribuir a los gastos del Programa y obtener el excedente de aprovechamiento.

Recogiendo la que el Ayuntamiento acuerde al momento de aprobar el Programa, entre las que en esta oferta se contemplan:

- A) En metálico: En las condiciones incentivadas que se contemplan en esta oferta con la excepción de no requerirse garantías.
- B) En terrenos: En las condiciones incentivadas que se recogen en esta oferta.
- C) Adquisición del excedente de aprovechamiento que corresponde al Ayuntamiento de Alicante: Abonando el Urbanizador, al amparo de lo previsto en el art. 60.5 de la LRAU, su valor en metálico. El valor viene reflejado con carácter general para todos los aprovechamientos en el Capítulo III de la Memoria.

6. Relaciones del Urbanizador con los propietarios

Recogiendo en un Anexo, las Bases de colaboración que han de regir aquellas relaciones y que figuran en el Capítulo V.