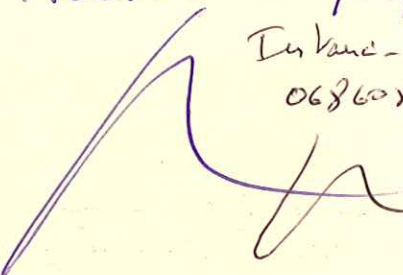


PROYECTO REFUNDIDO DE RETASACIÓN  
DE CARGAS

Presentado el 20/XII/02  
Inscripción  
068608



Proyecto de  
Reparcelación Forzosa  
Unidad de Ejecución Única del PP  
"Playa de San Juan Norte"

ANEJO 1

Memoria de Retasación de las  
Cargas de Urbanización

URBANIZADOR

LITORAL MEDITERRANEO 2, S.A.

**Proyecto de  
Reparcelación Forzosa**

**Unidad de Ejecución Unica del PP  
"Playa de San Juan Norte"**

**ANEJO 1**

**Memoria de Retasación de las  
Cargas de Urbanización**

**URBANIZADOR**

**LITORAL MEDITERRANEO 2, S.A.**

## **SUMARIO**

---

1.- ANTECEDENTES

2.- CRITERIOS DE RETASACION DE LAS CARGAS DE URBANIZACION.

2.1.- CRITERIOS MUNICIPALES.

2.2.- CRITERIO ADOPTADO EN LA PRESENTE PROPUESTA.

3.- PROPUESTA DE RETASACION.

3.1.- CUADRO DE RETASACION.

3.2.- ADECUACION DE LAS CARGAS DE URBANIZACION A LA RETASACION  
PROPUESTA.

3.3.- CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL CON RETASACION DE  
CARGAS DE URBANIZACION.

4.- CONCLUSION.

## **1.- ANTECEDENTES**

El Plan Parcial Playa de San Juan Norte del P.G.M.O.U. de Alicante ha sido formulado a iniciativa de particular dentro del Programa de Actuación Integrada propuesto por la mercantil LITORAL MEDITERRANEO 2, S.A., quien, tras la tramitación del correspondiente, fue seleccionada como Agente Urbanizador del Sector 1, con carácter provisional, mediante acuerdo plenario de fecha 12 de mayo de 1.998.

La aprobación definitiva de este Plan Parcial se ha concretado en Resolución del Honorable Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de fecha 18 de noviembre de 1.999, publicada la reseña en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana de 3 de mayo de dos mil y la publicación de las normas urbanísticas en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante nº 76 de fecha 31 de marzo de dos mil.

La aprobación definitiva del Plan Parcial Playa de San Juan Norte (Sector 1) del P.G.M.O.U., junto con la confirmación de la adjudicación del Programa formulado por la mercantil LITORAL MEDITERRANEO 2, S.A, determina el nacimiento de la obligación del Urbanizador de formular el preceptivo Proyecto de Reparcelación, que defina las relaciones entre Urbanizador, propietarios y Ayuntamiento de Alicante, al tiempo que especifique el régimen de cesiones y la configuración urbanística de las fincas para que resulten aptas para la edificación.

A este respecto, el Proyecto de Urbanización, que determina las obras de urbanización a desarrollar y su importe de ejecución material, ha sido aprobado por acuerdo de la Comisión de Gobierno de fecha 22 de febrero de 2001, habiéndose publicado el mismo en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante nº 105 de fecha 10 de mayo de dos mil uno.

Con base en dicho Proyecto de Urbanización, el Proyecto de Reparcelación debe proceder a formular la distribución equitativa de las cargas de urbanización de la Unidad, conforme a los criterios contemplados en la LRAU y en el Programa aprobado.

No obstante lo anterior, el hecho de que los costes consignados en el Programa y en el posterior Proyecto de Reparcelación hayan permanecido constantes desde la inicial formulación de la proposición jurídico-económica exigen la revisión de los mismos para su actualización, con el objeto de restaurar el equilibrio económico de la adjudicación.

El 2 de octubre de 2001 fue presentado por la mercantil LITORAL MEDITERRANEO 2, S.L., en su calidad de adjudicataria del Programa para el Desarrollo de la Actuación Integrada del Plan Parcial Playa de San Juan Norte (Sector 1), presentó Proyecto de Reparcelación Forzosa del citado Sector para su tramitación por el Excmo. Ayuntamiento de Alicante **junto al Proyecto de Retasación de Cargas de Urbanización.**

La citada documentación fue sometida a exposición pública mediante edicto de 20 de noviembre de 2.001 y anuncios en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana de 8 de febrero de 2002 y en el BOP de 21 de febrero de 2002.

En en lo referente a la retasación de cargas -cuya resolución afecta únicamente a los adjudicatarios de fincas resultantes que hubieren optado por el pago en metálico- fue emitido informe por el Ingeniero-Jefe del Departamento de Obras y Proyectos, D. Lázaro López Andrés, cuyas conclusiones pueden resumirse en las siguientes:

- 1.- **Las bases del cálculo efectuado se consideran correctas**, si bien no parece adecuado fijar el montante total de la revisión de precios con base en índices extrapolados.
- 2.- Se considera que debe revisarse el P.E.M. en base al último índice conocido y tomar esa cantidad como revisión provisional que será elevada a definitiva en cuanto aparezcan **los índices oficiales del mes de marzo del año 2002.**

Las citadas conclusiones y la aparición de los índices oficiales de marzo de 2002 han motivado los cambios operados en el presente documento Refundido de Retasación de Cargas.

Seguidamente se procede a determinar los criterios de esta retasación, su alcance y, finalmente, su repercusión en el conjunto de las cargas de urbanización.

## 2.- CRITERIOS DE RETASACION DE LAS CARGAS DE URBANIZACION.

### 2.1.- CRITERIOS MUNICIPALES.

Con el fin de introducir, por fin, cierta claridad y objetividad en el régimen de modificación de las cargas de urbanización establecido en la LRAU –artículo 67.3 de la LRAU- el Excmo. Ayuntamiento de Alicante ha establecido una serie de criterios orientativos en los que se establecen las causas de retasación, su alcance y el procedimiento para hacerlas efectivas.

Entre dichas causas, destacan las siguientes:

1. Incremento de precios por transcurso del tiempo.
2. Obligación sobrevenida de ejecutar más obras de urbanización de las inicialmente previstas.
3. Incremento de precios por imposiciones de la Administración en los acuerdos de aprobación de los planes y proyectos.

Respecto de estas causas, se han establecido, específicamente, su alcance y procedimiento

### 2.2.- CRITERIO ADOPTADO EN LA PRESENTE PROPUESTA.

De acuerdo con los criterios contemplados en el acuerdo municipal, LITORAL MEDITERRANEO 2, S.A., como Urbanizador de la Unidad de Ejecución Unica del Plan Parcial "Playa de San Juan Norte", propone la revisión de las cargas de urbanización en dos únicos aspectos:

1. Por un lado, el incremento de los costes de urbanización derivado del transcurso del tiempo, habida cuenta que los mismos tienen su origen en la

proposición jurídico económica presentada junto con el Programa a principios de 1.997.

Las características de la retasación propuesta son las siguientes:

*a) Período contemplado como escenario de la retasación.*

De conformidad con ello, se ha procedido a aplicar el criterio expuesto en el informe municipal que da cobertura al acuerdo de la Comisión de Gobierno, partiendo como fecha de referencia del mes de junio de 1.998 –un año después de la formulación de plicas como período de carencia- y con término en la fecha equivalente a seis meses a partir de la presentación del Proyecto de Reparcelación.

Esto quiere decir que el escenario temporal de la retasación transcurre entre el mes de junio de 1.998 y el mes de marzo de 2.002, habida cuenta de la presentación del Proyecto de Reparcelación a finales del mes de septiembre de 2001.

*b) Alcance y cuantía de la retasación.*

De acuerdo con los criterios contemplados en el acuerdo municipal, la cuantía de la retasación se ha efectuado aplicando diversas fórmulas polinómicas consensuadas con los servicios municipales a la cifra de ejecución material contemplada como costes de urbanización en la plica refundida, esto es, 2.344.399.268.-ptas.

La retasación sólo afectará a los propietarios que sufraguen las cargas de urbanización en metálico, quedando sin alteración alguna la determinación del porcentaje de retribución del Urbanizador para el supuesto del pago en especie.



*c) Procedimiento para hacer efectiva la retasación.*

Asimismo, la presente retasación se formula como anejo al Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución Única del Plan Parcial "Playa de San Juan Norte", lo que faculta para el devengo de las cuotas provisionales de urbanización conforme al presupuesto de cargas retasado, que posteriormente se analizará y describirá.

2. De otro lado, el incremento de los honorarios de redacción de proyectos técnicos, teniendo en cuenta que la aprobación provisional del Programa y sus instrumentos de planeamiento y gestión (Homologación, Plan Parcial y Proyecto de Urbanización) implicó una revisión importante de su contenido y la liquidación de nuevos honorarios profesionales por las modificaciones operadas.

Ello ha supuesto que -dada la condición de honorarios a justificar- se haya procedido a incrementar la partida original de honorarios profesionales en 210.354'24 euros, para satisfacer la labor profesional de revisión y adaptación de los diversos instrumentos técnicos del Programa, destacando la del Anteproyecto y Proyecto de Urbanización. Todo ello sin perjuicio de que la partida correspondiente a honorarios profesionales lo es, en todo caso, a justificar.

### 3.- PROPUESTA DE RETASACION.

#### 3.1.- CUADRO DE RETASACION.

A continuación se describe, en un cuadro específico, la aplicación de las diversas fórmulas polinómicas a cada tramo de obra.

Como se puede apreciar, la aplicación de dichas fórmulas a los costes de urbanización tomados como base durante el período fijado como referencia en el acuerdo municipal, implica un incremento cifrado globalmente en la cantidad de 1.633.972'13 euros (271.870.087.-ptas.)

Esta cantidad deberá incrementar las partidas originales de ejecución material para determinar la base sobre la que aplicar y añadir el resto de cargas de urbanización contempladas en la plica original, junto a los honorarios profesionales derivados de las modificaciones introducidas en los proyectos.



### 3.2.- ADECUACION DE LAS CARGAS DE URBANIZACION A LA RETASACION PROPUESTA.

#### Cargas antes de retasación:

<b>SUPUESTO DE PAGO EN METALICO</b>	
<b>CONCEPTOS</b>	<b>CUANTIA</b>
<b>PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIAL(Incluye Prolongación Vía Parque)</b>	2.428.600.130 Pta
<b>Obras de gas</b>	60.844.111 Pta
<b>Obras de ONO</b>	45.795.380 Pta
<b>OBRAS URBANIZACION EXTERIORES (Parque Urbano PAU/4)</b>	100.000.000 Pta
<b>SUBTOTAL</b>	<b>2.635.239.621 Pta</b>
<b>GG Y BI (17%)</b>	<b>447.990.736 Pta</b>
<b>PRESUPUESTO OBRAS DE URBANIZACION</b>	<b>3.083.230.357 Pta</b>
<b>INDEMNIZACIONES VIVIENDAS, PLANTACIONES, ETC...</b>	63.271.275 Pta
<b>HONORARIOS TECNICOS</b>	130.000.000 Pta
<b>GASTOS DE GESTION</b>	131.680.007 Pta
<b>SUBTOTAL</b>	<b>3.408.181.639 Pts</b>
<b>I.V..A. 16%</b>	545.309.062 Pta
<b>SUBTOTAL</b>	<b>3.953.490.701 Pta</b>
<b>SUPLIDOS REGISTRO, TASAS, ETC...</b>	30.000.000 Pts
<b>PRESUPUESTO DE CARGAS DE URBANIZACION (C/IVA)</b>	<b>3.983.490.701 Pts</b>
<b>PRESUPUESTO DE CARGAS DE URBANIZACION (S/IVA)</b>	<b>3.438.181.639 Pts</b>

**Cargas tras retasación:**

<b>SUPUESTO DE PAGO EN METALICO</b>	
<b>CONCEPTOS</b>	<b>CUANTIA</b>
PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIAL(Incluye Prolongación Vía Parque)	14.596.180,75 €
Obras de gas	365.680,47 €
Obras de ONO	275.235,78 €
OBRAS URBANIZACION EXTERIORES (Parque Urbano PAU/4)	601.012,10 €
<b>SUBTOTAL</b>	<b>15.838.109,10 €</b>
cantidad retasada	<b>1.633.972,13 €</b>
GG Y BI (17%)	<b>2.970.253,81 €</b>
<b>PRESUPUESTO OBRAS DE URBANIZACION</b>	<b>20.442.335,04 €</b>
INDEMNIZACIONES VIVIENDAS, PLANTACIONES, ETC...	414.838,53 €
HONORARIOS TECNICOS	781.315,74 €
HONORARIOS TECNICOS MODIFICACION PROYECTOS	210.354,24 €
GASTOS DE GESTION	791.412,78 €
<b>SUBTOTAL</b>	<b>22.640.256,33 €</b>
I..V..A. 16%	3.622.441,01 €
<b>SUBTOTAL</b>	<b>26.262.697,34 €</b>
SUPLIDOS REGISTRO, TASAS, ETC...	180.303,63 €
PRESUPUESTO DE CARGAS DE URBANIZACION (C/IVA)	26.443.000,97 €
PRESUPUESTO DE CARGAS DE URBANIZACION (S/IVA)	22.820.559,96 €

### 3.3.- CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL CON RETASACION DE CARGAS DE URBANIZACION.

La modificación de las referidas cargas de urbanización conforme se especifica en el apartado anterior, determina la liquidación de las mismas según el nuevo presupuesto, lo que se ha contemplado en la Cuenta de Liquidación Provisional del Proyecto de Reparcelación del que este documento es anejo.

#### 4.- CONCLUSION.

El presente documento justifica los criterios de retasación de los costes de urbanización del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución Única del Plan Parcial "Playa de San Juan Norte", conforme a los criterios expuestos por los Servicios Técnicos Municipales en relación con la correcta interpretación del artículo 67.3 de la LRAU.

En este sentido, el Urbanizador queda legitimado para su exacción en el Proyecto de Reparcelación Forzosa del que este documento es anejo, mediante su inclusión en el presupuesto de cargas de urbanización que es soporte de la liquidación individual y provisional de las cuotas de urbanización de cada propietario.

No obstante, LITORAL MEDITERRANEO 2, S.A. queda a disposición de cualquier aclaración o complemento que puedan derivar de los informes de los Servicios Técnicos Municipales.

Alicante, diciembre de 2002

  
Fdo. Joaquín Rocamora Ferri  
LITORAL MEDITERRANEO 2, S.A.

## ANEJO

---

### CONVENIOS URBANISTICOS



En Alicante, a  
16 de julio de 2007

## REUNIDOS

De una parte, D. JOAQUÍN ROCAMORA FERRI, mayor de edad, con N.I.F. nº 21.872.680-W, en nombre de la mercantil "LITORAL MEDITERRÁNEO 2, S.A.", con domicilio en Alicante, Angel Lozano, 13, bajo y C.I.F. nº: A- 03961752, y

Y de otra parte, D. FERNANDO LOPEZ ESCOLANO, mayor de edad, con D.N.I. nº \_\_\_\_\_, y DÑA M<sup>a</sup> DOLORE ESCOLANO SERRANO, mayor de edad, CON D.N.I. nº \_\_\_\_\_, en su propio nombre y derecho.

Y reconociéndose mutuamente la capacidad necesaria para otorgar el presente contrato, por vía de antecedentes

## EXPONEN

I.- La mercantil "LITORAL MEDITERRÁNEO 2, S.A." fue designada agente urbanizador del instrumento urbanístico denominado Plan Parcial Playa de San Juan Norte, Sector 1 en el ámbito del P.A.U. 5 del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante.

II.- Según se desprende el Proyecto de Urbanización aprobado por el Ayuntamiento de Alicante en el marco del instrumento urbanístico antes indicado las obras previstas afectan a una superficie de 409 m<sup>2</sup> propiedad D. FERNANDO LOPEZ ESCOLANO y DÑA M<sup>a</sup> DOLORE ESCOLANO SERRANO, (en adelante Propietario)s, según queda reflejado en el plano nº 2 de fincas iniciales del Proyecto de Reparcelación Forzosa del Plan Parcial Playa de San Juan Norte Sector 1, al que las partes se remiten.

**III.-** Con el fin de facilitar la pronta ejecución de las obras de urbanización reseñadas e indemnizar a los Propietarios por los derechos afectados, ambas partes han suscrito el presente convenio transaccional con base en los siguientes

## ACUERDOS

**PRIMERO.-** La mercantil "LITORAL MEDITERRÁNEO 2, S.A." abonará a los propietarios la cantidad de 24.292'91.-Euros (4.042.000 pesetas) en concepto de indemnización por la afección de la superficie propiedad D. FERNANDO LOPEZ ESCOLANO y DÑA M<sup>a</sup> DOLORES ESCOLANO SERRANO, afectada por el Proyecto de Urbanización a ejecutar en el ámbito indicado en los expositivos primero y segundo.

El importe indicado resulta de aplicar los parámetros y aprovechamientos urbanísticos reflejados en el Programa de Actuación Integrada elaborado, Plan Parcial e indicaciones efectuadas por el Excmo. Ayuntamiento de Alicante, con arreglo al siguiente cálculo:

$$\begin{aligned} & - 409 \text{ m}^2 \times 0,549028 \times 0,9 = 202'10 \text{ m}^2/\text{techo} \times 20.000 \text{ ptas/m}^2/\text{techo} = \\ & 24.292'91.-\text{Euros (4.042.000 pesetas)} \end{aligned}$$

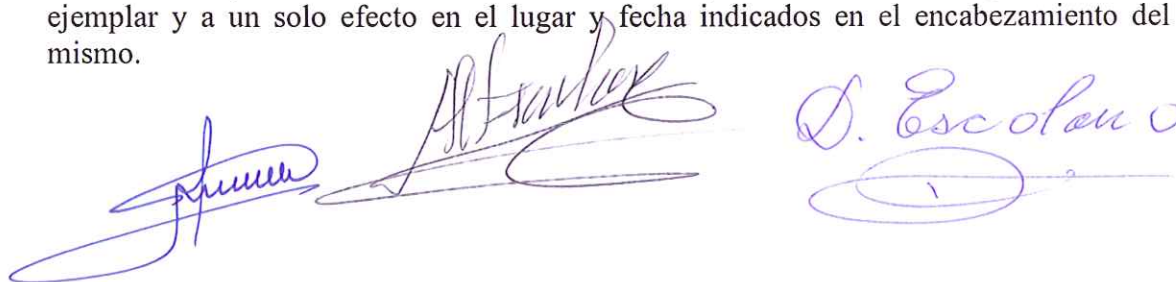
De la cantidad indicada, 2.413.524 ptas (14.505'57.-Euros) están establecidas en el Proyecto de Reparcelación elaborado y se abonará con cargo a éste cuando se produzca su aprobación municipal, y la cantidad restante, 1.628.476 ptas (9.787'34.-Euros), se abonará a los Propietarios directamente por el urbanizador, en virtud de lo pactado en el presente convenio y con el fin de garantizar la rápida ocupación de los terrenos. La citada cantidad se abonará a los Propietarios dentro de los quince días siguientes a la aprobación municipal del Proyecto de Reparcelación Forzosa del Plan Parcial Playa de San Juan Norte, Sector 1.

**SEGUNDO.-** Los Propietarios asumen el compromiso expreso -una vez verificado el pago de la cantidad total pactada por las partes en el presente convenio en concepto de indemnización por el aprovechamiento urbanístico- de autorizar la inmediata ocupación de la superficie afectada por la actuación.

**TERCERO.-** La cantidad establecida en el apartado anterior lo es con independencia del valor y coste procedente en concepto de indemnización por elementos a extinguir, que será finalmente determinada a lo largo de la exposición al público del Proyecto de Reparcelación elaborado por el Urbanizador.

**CUARTO.-** El contenido del presente convenio queda supeditado a la aprobación por parte del Ayuntamiento del Proyecto de Reparcelación elaborado por "LITORAL MEDITERRÁNEO 2, S.A."

Y en prueba de conformidad firman el presente documento por triplicado ejemplar y a un solo efecto en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento del mismo.



Three handwritten signatures in blue ink are present. The first signature on the left is highly stylized and illegible. The middle signature is also stylized but appears to contain the name 'Alfonso'. The signature on the right is written in a cursive script and clearly reads 'D. Escobedo'.

---

## CONVENIO URBANIZADOR-PROPIETARIO

---

En Alicante, a 12 de diciembre de 2002

### REUNIDOS

De una parte, D. JOAQUIN ROCAMORA FERRI, mayor de edad, vecino de Alicante, con domicilio a estos efectos en C/ Angel Lozano, 13, bajo y con D.N.I. nº 21.872.680-W

Y de otra, D. ENRIQUE TOMAS FRANCISCO ORTIZ SELFA, mayor de edad, vecino de Alicante, con domicilio en Avda Alfonso El Sabio, Nº 38 y con D.N.I. nº 21.422.371-X y D. AURELIO GONZALEZ VILLAREJO, mayor de edad, vecino de Madrid, Fernando El Santo 9 y D.N.I. nº 3.680.809-G

### INTERVIENEN

D. JOAQUIN ROCAMORA FERRI, en su calidad de Consejero Delegado de la mercantil "LITORAL MEDITERRANEO, 2, S.A.", con C.I.F: A-03961752., con el mismo domicilio a estos efectos, constituida por tiempo indefinido por escritura otorgada ante el Notario de Alicante D. Mario Navarro Castelló el 12 de agosto de 1.994, inscrita en el Registro Mercantil de Alicante, al Tomo 1.736, folio 55, hoja nº A-28.714, inscripción 1.

Los segundos como Administradores mancomunados de la mercantil VIVIENDAS DEL MEDITERRANEO ORVI, S.L., de nacionalidad española y duración indefinida, con domicilio en la Avda Alfonso El Sabio 38, entresuelo, constituida mediante escritura otorgada en Alicante el día 19 de enero de 2.000 ante su Notario D. Augusto Pérez-Coca Crespo. Inscrita en el Registro mercantil de esta Provincia a la Hoja A-56694, tomo 2292, folio 144. Con C.I.F. nº B- 53426029.

Ambas partes se reconocen la capacidad con que comparecen y por vía de antecedentes

## MANIFIESTAN

1.- El 2 de octubre de 2001 la mercantil LITORAL MEDITERRANEO 2, S.L., en su calidad de adjudicataria del Programa para el Desarrollo de la Actuación Integrada del Plan Parcial Playa de San Juan Norte (Sector 1), presentó Proyecto de Reparcelación Forzosa del citado Sector para su tramitación por el Excmo. Ayuntamiento de Alicante junto al Proyecto de Retasación de Cargas de Urbanización.

2.- Al citado proyecto se acompañó convenio urbanístico entre las dos mercantiles comparecientes por el que la mercantil VIVIENDAS DEL MEDITERRANEO ORVI, S.L. (en adelante Propietario) mostraba su conformidad con la delimitación y demás circunstancias que de las fincas iniciales y resultantes de su propiedad se contenían en el documento. El precitado convenio mantiene plena su eficacia en todos los aspectos no modificados por el presente acuerdo.

3.- En relación con el Proyecto de Reparcelación fue emitido Informe por el Arquitecto Municipal D. Miguel Garulo Muñoz –completado con dos Anexos al mismo que contienen un exhaustivo estudio del parcelario inicial-, cuyas conclusiones motivan modificaciones en el parcelario de fincas iniciales que afectan a propiedades de las dos mercantiles.

4.- La subsanación de las deficiencias contenidas en el parcelario inicial señaladas en los Anexos al informe de Alegaciones del Arquitecto Municipal, se traduce en las siguientes modificaciones:

a) Se reconoce la existencia dentro del Sector de la finca registral 34.339 (inicial 121 F), que se ubica entre las urbanizaciones PACOMA y BOLICHE.

b) Se corrige la delimitación de la finca 121C, que se sitúa a continuación de la 121 F, extendiéndose hasta la 40C.

c) La finca 120C se sitúa entre BOLICHE y la finca inicial 40C.

d) Las fincas 121 A y 121B se reubican sobre el Camino de Muchavista.

e) Se desplaza la finca inicial 82 hasta situarla entre la 121 A, 121B y 121C.

f) Se sitúa la parcela 121 E lindando por el Oeste con antiguas tierras de Bautista Espinós Moñinos (inicial 120B).

g) Las anteriores variaciones realizadas en el sentido apuntado por el Arquitecto Municipal impiden que se mantenga, tanto la ubicación original de las fincas 121D y 120A, como la superficie que en principio

se reconocía a las parcelas propiedad de VIVIENDAS DEL MEDITERRANEO ORVI, S.L., que se vería menoscabada por la nueva y correcta ubicación de las fincas 82 (propiedad de Litoral Mediterráneo 2, S.L.) y 121F (propiedad de la CAM y otros). Tal detrimento de superficie se traduce en una sensible disminución de las fincas iniciales 120A y 121C.

5.- No obstante la disminución de derechos iniciales que sufre la mercantil VIVIENDAS DEL MEDITERRANEO ORVI, S.L. con motivo de las modificaciones señaladas, las dos mercantiles tienen la voluntad de mantener la adjudicación de fincas resultantes que a VIVIENDAS DEL MEDITERRANEO ORVI, S.L se atribuían en la propuesta original de reparcelación.

Con ese fin, las partes, en la condición en que comparecen, se reconocen capacidad suficiente para adoptar los compromisos derivados de las siguientes

### ESTIPULACIONES

**Primera.**- El Propietario y el Urbanizador prestan su conformidad a la descripción, superficie y demás circunstancias que de las fincas iniciales números 120A, 121A, 121B, 121C, 121D, 82 y 121 F, en el mismo se contienen.

**Segunda.**- El Propietario presta en este acto su conformidad con que le sean asignadas las parcelas resultantes que se le adjudicaban en la propuesta de reparcelación original, cuyas características vienen definidas por los siguientes datos:

- Fincas adjudicadas: 4A, 6B y 9A
- Superficie:
  - Parcela 4A: 14.943'06m<sup>2</sup>
  - Parcela 6B: 10.016 m<sup>2</sup>
  - Parcela 9A: 13.534'06 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad:
  - Parcela 4A: Residencial: 22.983'30 m<sup>2</sup>t; terciaria: 494 m<sup>2</sup>t
  - Parcela 6B: Residencial 15.405'19 m<sup>2</sup>t; terciario:1.030 m<sup>2</sup>t
  - Parcela 9A: Residencial 20.816'18m<sup>2</sup>t; terciario: 1.450 m<sup>2</sup>t
- Ubicación de las fincas resultantes:
  - Parcela 4A: Ocupa la totalidad de la manzana 4, lindando por el Sur con vial que la separa del Parque Urbano
  - Parcela 6B: Se ubica en la manzana 6, lindando por el Noroeste con la Urbanización Regina Maris II.
  - Parcela 9A: Se ubica en la manzana 9, lindando por el Sur con la Urbanización Anaconda. Como Anexo se acompaña plano de situación de las fincas adjudicadas.

**Tercera.-** El exceso de adjudicación de derechos que la atribución de estas fincas al Propietario supone –que implica necesariamente el correspondiente defecto de adjudicación a la mercantil LITORAL MEDITERRÁNEO 2, S.A.- será indemnizado a dicha mercantil–con independencia y además del coste resultante de la indemnización total de diferencias de adjudicación al precio fijado en el Programa- por VIVIENDAS DEL MEDITERRANEO ORVI, S.L. –quien presta su conformidad en este acto- al precio que en diligencia complementaria al presente convenio se especificará y por los siguientes conceptos:

- a) Indemnización correspondiente a la mitad del aprovechamiento subjetivo resultante de la parcela 82, que se cifra en 608'51m<sup>2</sup> techo.
- b) Indemnización correspondiente a la totalidad del aprovechamiento subjetivo resultante de la parcela 121 F, que se cifra en 193'45m<sup>2</sup> techo.

**Cuarta.-** Condición de eficacia: La eficacia del presente convenio viene condicionada al acto administrativo de aprobación del Proyecto de Reparcelación Forzosa del Plan Parcial Playa de San Juan Norte del P.G.M.O.U. de Alicante, acto que tendrá la naturaleza de condición suspensiva.

En prueba de conformidad, firman el presente documento por triplicado, junto a los planos de situación de las fincas iniciales y resultantes a los efectos de dejar uno de los ejemplares incorporado al Proyecto de Reparcelación del que formará parte como Anexo.



Fdo. EL URBANIZADOR



Fdo. LA PROPIEDAD

En Alicante, a 4 de marzo de 2002.

## REUNIDOS

De una parte, D. JOAQUÍN ROCAMORA FERRI, mayor de edad, con N.I.F. nº 21.872.680-W, en nombre de la mercantil "LITORAL MEDITERRÁNEO 2, S.A.", con domicilio en Alicante, Angel Lozano, 13, bajo y C.I.F. nº A- 03961752, y

Y de otra parte, D<sup>a</sup> OLGA ABRIL MIRA, mayor de edad, con D.N.I. nº 21.173.155 y D. FRANCISCO SALA LLORET, mayor de edad, con D.N.I. nº 21.169.367, en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios Náutico, con domicilio en Alicante, Avda de Niza nº 35, Playa de San Juan (Alicante) y N.I.F. nº H-03508751.

Y reconociéndose mutuamente la capacidad necesaria para otorgar el presente contrato, por vía de antecedentes

## EXPONEN

I.- La mercantil "LITORAL MEDITERRÁNEO 2, S.A." fue designada agente urbanizador del instrumento urbanístico denominado Plan Parcial San Juan Norte, Sector 1 en el ámbito del P.A.U. 5 del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante.

II.- Según se desprende el Proyecto de Urbanización aprobado por el Ayuntamiento de Alicante en el marco del instrumento urbanístico antes indicado las obras previstas afectan a una superficie de 472 m<sup>2</sup> propiedad de la Comunidad de Propietarios Edificio Náutico, según queda reflejado en el plano nº 2 de fincas iniciales del Proyecto de Reparcelación Forzosa del Plan Parcial Playa de San Juan Norte Sector 1, que se adjunta al presente documento como Anexo nº 1, constituyendo dicha superficie la finca inicial K.

III.- Con el fin de facilitar la pronta ejecución de las obras de urbanización reseñadas e indemnizar a la Comunidad Edificio Náutico en la



**TERCERO.-** La indemnización por la cesión del suelo indicada en el apartado anterior lo es con independencia de que, en relación con los elementos a extinguir cuya indemnización no esté prevista en el Proyecto de Reparcelación que se apruebe, "LITORAL MEDITERRÁNEO 2, S.A." asume expresamente sufragar, como agente urbanizador, todos aquellos costes que resulten necesarios para acometer las obras y proyectos -cuya reposición corresponda por no haberse contemplado su indemnización- a desarrollar en el Edificio Náutico para incorporar y adaptar los inmuebles e instalaciones de la Comunidad a la urbanización proyectada, conforme las previsiones del art. 67 y preceptos concordantes de la L.R.A.U., como pudieran ser ajardinamiento, reposiciones de vallado, puerta y portero automático, alumbrado, saneamiento, desagües y alcantarillado, los cuales se citan a modo de ejemplo.

Especialmente el urbanizador se compromete, en el caso de que no procediera su indemnización, a ejecutar la obra necesaria para que los desagües de las viviendas (fecales y pluviales) así como los de la zona común de la urbanización (en atención a las diferencias de cotas) entronquen con la red de saneamiento general del P.A.U.-5. Igualmente, "LITORAL MEDITERRÁNEO 2, S.A." se compromete a entregar a la Comunidad, con treinta días de anterioridad al inicio de las obras, el correspondiente proyecto relativo a dicha obra.

**CUARTO.-** Por motivos de interés ambiental y paisajístico el agente urbanizador se compromete expresamente a tratar de salvaguardar un árbol centenario existente entre la Comunidad de Propietarios y la superficie afectada por la rotonda a ejecutar en el ámbito de la urbanización del Sector 1, efectuando las oportunas actuaciones con el fin de posibilitar en el acta de replanteo a suscribir en su momento la pervivencia del citado árbol. En el plano que se acompaña como anexo a este documento se ha grafiado el emplazamiento del árbol indicado.

**QUINTO.-** El contenido del presente convenio queda supeditado a la aprobación por parte del Ayuntamiento del Proyecto de Reparcelación elaborado por "LITORAL MEDITERRÁNEO 2, S.A.2".

De igual modo, si durante la tramitación del referenciado proyecto el Ayuntamiento de Alicante incrementara el valor asignado al suelo a expropiar para el desarrollo de las obras de urbanización, con relación a lo previsto en el programa y en el proyecto de reparcelación elaborado, el urbanizador deberá

En Alicante, a 4 de marzo de 2002.

## REUNIDOS

De una parte, D. JOAQUÍN ROCAMORA FERRI, mayor de edad, con N.I.F. nº 21.872.680-W, en nombre de la mercantil "LITORAL MEDITERRÁNEO 2, S.A.", con domicilio en Alicante, Angel Lozano, 13, bajo y C.I.F. nº A- 03961752, y

Y de otra parte, D<sup>a</sup> OLGA ABRIL MIRA, mayor de edad, con D.N.I. nº 21.173.155 y D. FRANCISCO SALA LLORET, mayor de edad, con D.N.I. nº 21.169.367, en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios Náutico, con domicilio en Alicante, Avda de Niza nº 35, Playa de San Juan (Alicante) y N.I.F. nº H-03508751.

Y reconociéndose mutuamente la capacidad necesaria para otorgar el presente contrato, por vía de antecedentes

## EXPONEN

I.- La mercantil "LITORAL MEDITERRÁNEO 2, S.A." fue designada agente urbanizador del instrumento urbanístico denominado Plan Parcial San Juan Norte, Sector 1 en el ámbito del P.A.U. 5 del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante.

II.- Según se desprende el Proyecto de Urbanización aprobado por el Ayuntamiento de Alicante en el marco del instrumento urbanístico antes indicado las obras previstas afectan a una superficie de 472 m<sup>2</sup> propiedad de la Comunidad de Propietarios Edificio Náutico, según queda reflejado en el plano nº 2 de fincas iniciales del Proyecto de Reparcelación Forzosa del Plan Parcial Playa de San Juan Norte Sector 1, que se adjunta al presente documento como Anexo nº 1, constituyendo dicha superficie la finca inicial K.

III.- Con el fin de facilitar la pronta ejecución de las obras de urbanización reseñadas e indemnizar a la Comunidad Edificio Náutico en la

cantidad procedente por los derechos afectados, ambas partes han suscrito el presente convenio transaccional con base en los siguientes

## ACUERDOS

**PRIMERO.-** La mercantil "LITORAL MEDITERRÁNEO 2, S.A." abona en este acto a la Comunidad de Propietarios Edificio Náutico la cantidad de 3.731.633 pesetas (22.427,57.-Euros) en concepto de indemnización a cargo del agente urbanizador por la afección de la superficie propiedad de Edificio Náutico, que configura la finca inicial K del Plano nº 2 de fincas iniciales del Proyecto de Urbanización a ejecutar en el ámbito indicado en los expositivos primero y segundo.

El importe indicado resulta de aplicar los parámetros y aprovechamientos urbanísticos reflejados en el Programa de Actuación Integrada elaborado, Plan Parcial e indicaciones efectuadas por el Excmo. Ayuntamiento de Alicante, con arreglo al siguiente cálculo:

$$- 472\text{m}^2 \times 0,549028 \times 0,9 = 233,23 \text{ m}^2/\text{techo} \times 16.000 \text{ ptas}/\text{m}^2/\text{techo} = 3.731.633.- \text{ ptas (22.427,57.-Euros).}$$

De la cantidad indicada, 2.785.289 ptas (16.739,92.-Euros) están establecidas en el Proyecto de Reparcelación elaborado y la cantidad restante, 946.344 ptas (5.687,64.-Euros), se abonarán a la Comunidad de Propietarios directamente por el urbanizador, en virtud de lo pactado en el presente convenio y con el fin de garantizar la rápida ocupación de los terrenos. La citada cantidad se abonará a la Comunidad dentro de los quince días siguientes a la aprobación municipal del Proyecto de Reparcelación Forzosa del Plan Parcial Playa de San Juan Norte, Sector 1.

**SEGUNDO.-** La cantidad establecida en el apartado anterior lo es con independencia del valor y coste procedente en concepto de indemnización por elementos de jardinería y, pérdida de instalaciones de barbacoa, lavadero de coches y parque infantil, que será finalmente determinada a lo largo de la exposición al público del Proyecto de Reparcelación elaborado por la urbanizadora.

**TERCERO.-** La indemnización por la cesión del suelo indicada en el apartado anterior lo es con independencia de que, en relación con los elementos a extinguir cuya indemnización no esté prevista en el Proyecto de Reparcelación que se apruebe, "LITORAL MEDITERRÁNEO 2, S.A." asume expresamente sufragar, como agente urbanizador, todos aquellos costes que resulten necesarios para acometer las obras y proyectos -cuya reposición corresponda por no haberse contemplado su indemnización- a desarrollar en el Edificio Náutico para incorporar y adaptar los inmuebles e instalaciones de la Comunidad a la urbanización proyectada, conforme las previsiones del art. 67 y preceptos concordantes de la L.R.A.U., como pudieran ser ajardinamiento, reposiciones de vallado, puerta y portero automático, alumbrado, saneamiento, desagües y alcantarillado, los cuales se citan a modo de ejemplo.

Especialmente el urbanizador se compromete, en el caso de que no procediera su indemnización, a ejecutar la obra necesaria para que los desagües de las viviendas (fecales y pluviales) así como los de la zona común de la urbanización (en atención a las diferencias de cotas) entronquen con la red de saneamiento general del P.A.U.-5. Igualmente, "LITORAL MEDITERRÁNEO 2, S.A." se compromete a entregar a la Comunidad, con treinta días de anterioridad al inicio de las obras, el correspondiente proyecto relativo a dicha obra.

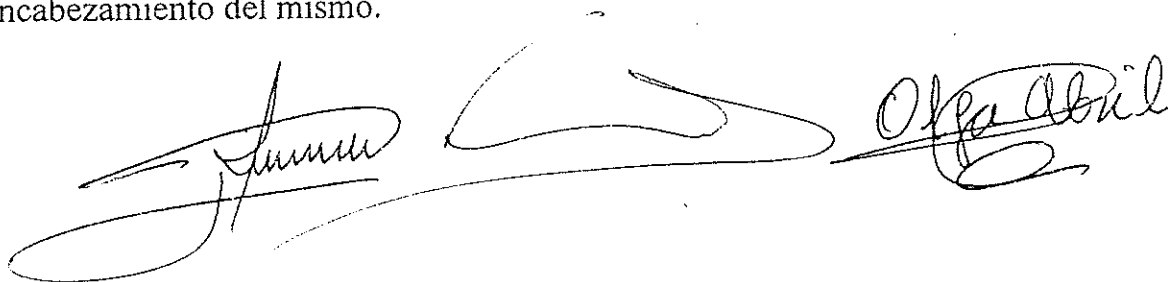
**CUARTO.-** Por motivos de interés ambiental y paisajístico el agente urbanizador se compromete expresamente a tratar de salvaguardar un árbol centenario existente entre la Comunidad de Propietarios y la superficie afectada por la rotonda a ejecutar en el ámbito de la urbanización del Sector 1, efectuando las oportunas actuaciones con el fin de posibilitar en el acta de replanteo a suscribir en su momento la pervivencia del citado árbol. En el plano que se acompaña como anexo a este documento se ha grafiado el emplazamiento del árbol indicado.

**QUINTO.-** El contenido del presente convenio queda supeditado a la aprobación por parte del Ayuntamiento del Proyecto de Reparcelación elaborado por "LITORAL MEDITERRÁNEO 2, S.A.2".

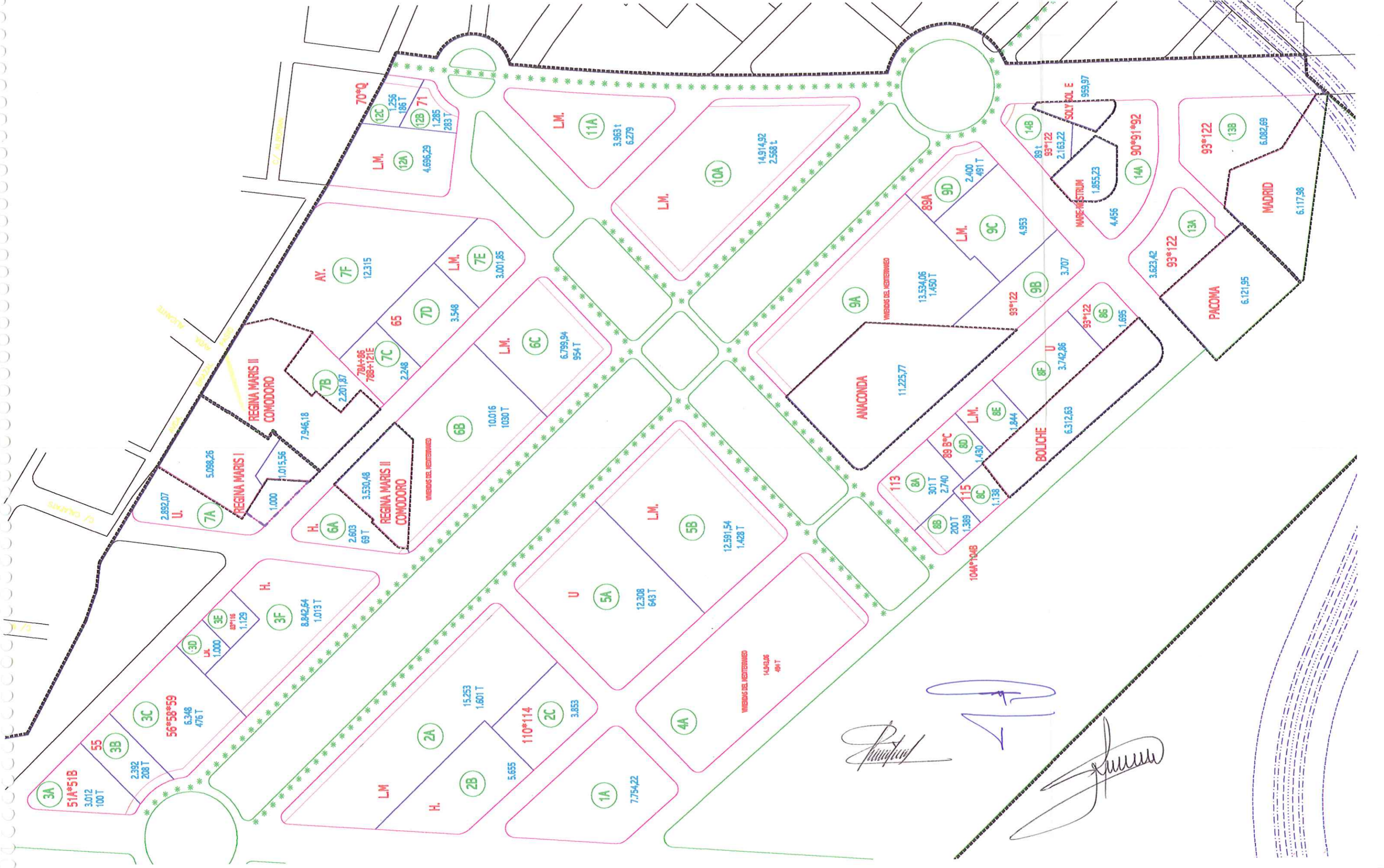
De igual modo, si durante la tramitación del referenciado proyecto el Ayuntamiento de Alicante incrementara el valor asignado al suelo a expropiar para el desarrollo de las obras de urbanización, con relación a lo previsto en el programa y en el proyecto de reparcelación elaborado, el urbanizador deberá

abonar a la Comunidad de Propietarios del Edificio Náutico el citado incremento, sin que, por tanto, la firma del presente documento suponga una renuncia de la referenciada Comunidad a tales derechos.

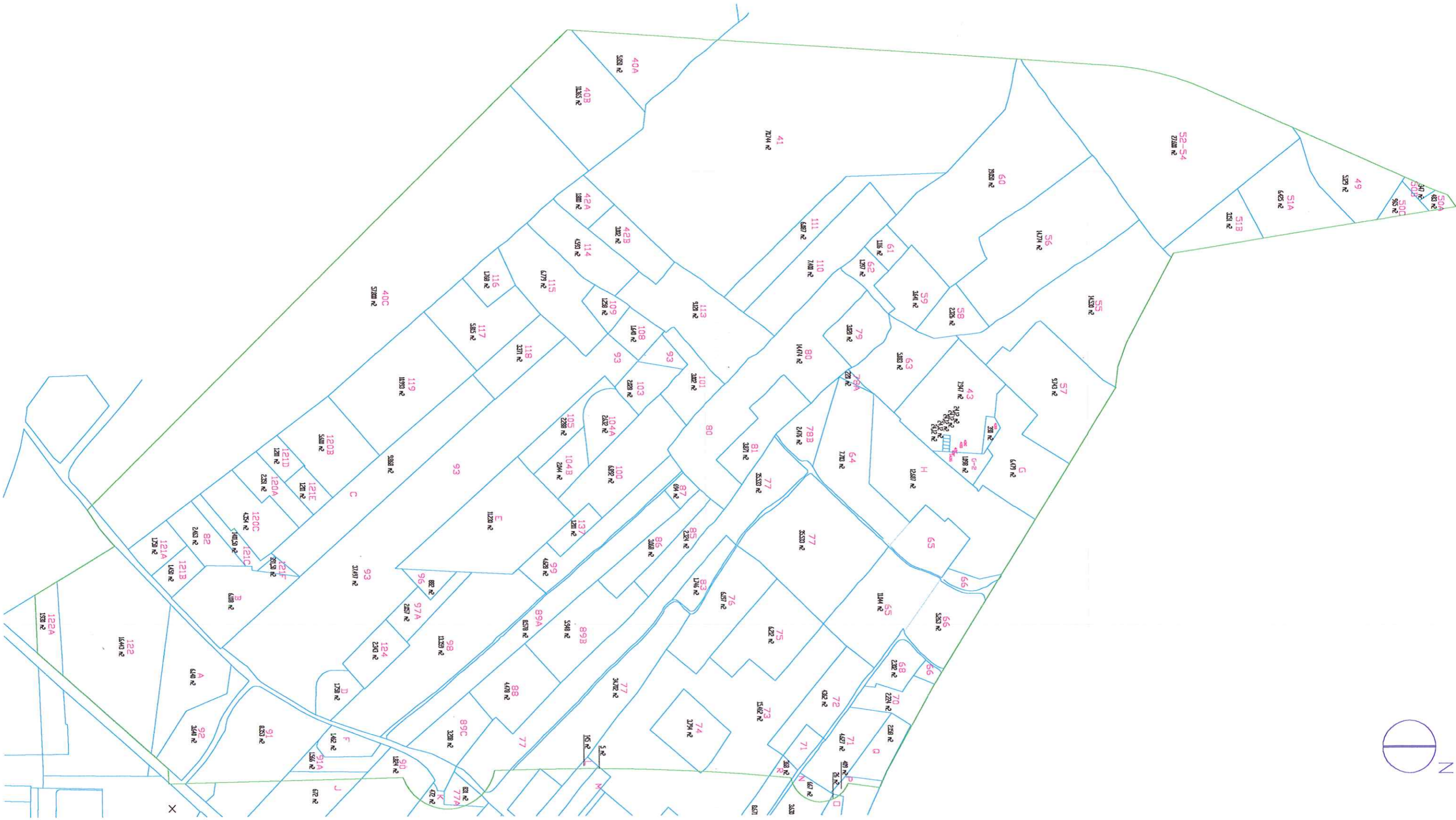
Y en prueba de conformidad firman el presente documento por triplicado ejemplar y a un solo efecto en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento del mismo.



The image shows three handwritten signatures in cursive script. The first signature on the left is partially obscured by a large, sweeping horizontal stroke that extends across the middle of the three signatures. The second signature is in the middle, and the third signature on the right is clearly legible as "Olga Abil".



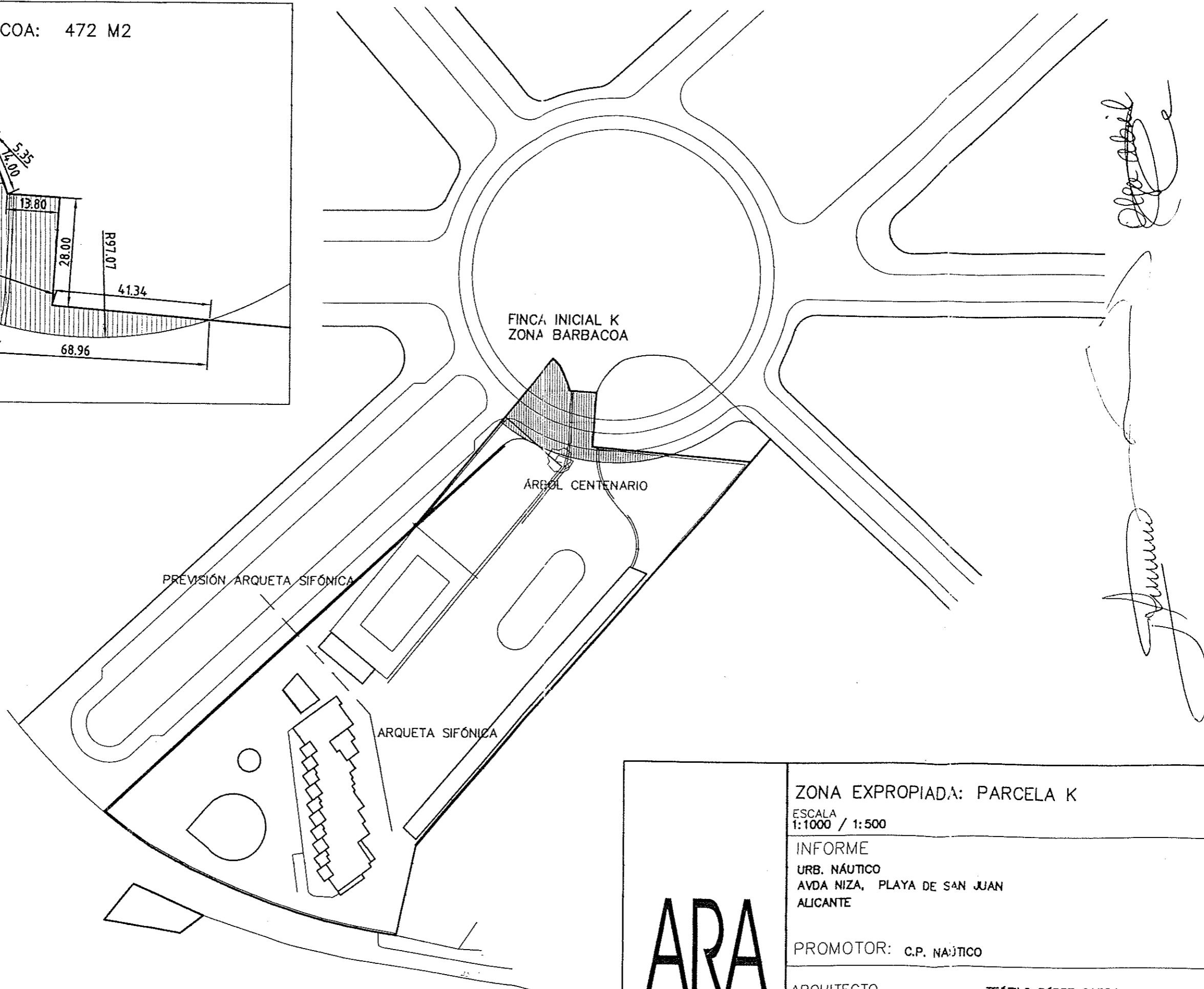
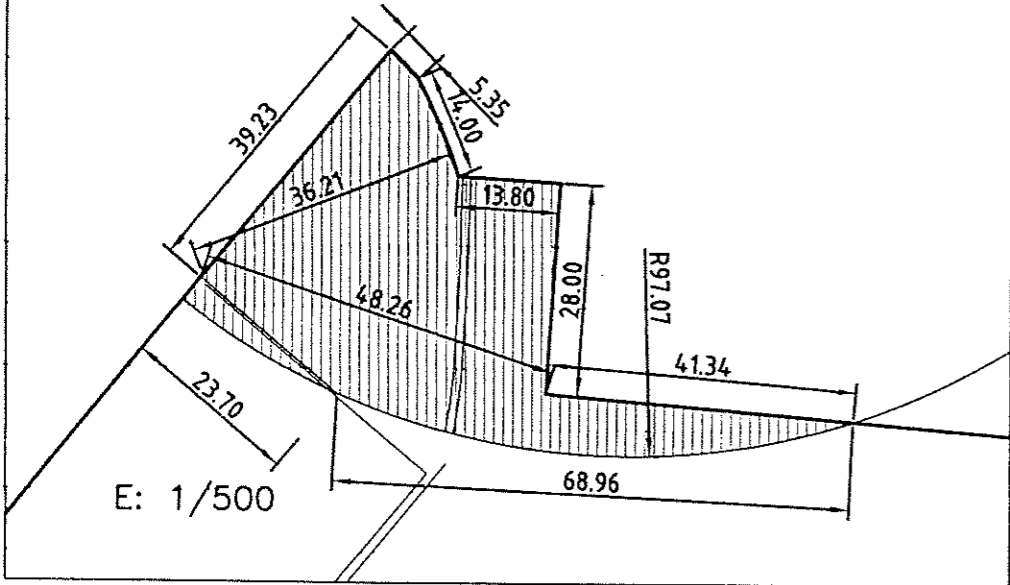
*Handwritten signatures and initials in blue ink.*



*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*

X

SUPERFICIE BARBACOA: 472 M2



	ZONA EXPROPIADA: PARCELA K ESCALA 1:1000 / 1:500	PLANO NUM. 2
	INFORME URB. NAÚTICO AVDA NIZA, PLAYA DE SAN JUAN ALICANTE	EXP. 46/01
	PROMOTOR: C.P. NAÚTICO	FECHA. FEB-02
	ARQUITECTO 5.102 CALLE CAPITÁN RUEDA 9, TERCERO 03009 ALICANTE	TEÓFILO PÉREZ CARDA