

SP -

**POLIGONO XII**

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

Nº Registro: E2004002077  
Fecha Registro: 18/02/2004  
Hora Registro: 13:23:47

D. Enrique Tomás Fco. Ortiz Selfa. DNI 21.422.371-X. actuando en nombre y representación de ENRIQUE ORTIZ E HIJOS. SA. sociedad domiciliada en Alicante. Av. Alfonso X El Sabio. Nº 36. CIF Nº A-03174455, en virtud de poder conferido mediante escritura de fecha 19 de enero de 2000, otorgada ante el notario de Alicante D: Augusto Pérez-Coca Crespo, bajo el nº133 de su protocolo, por la que se elevaron a público los acuerdos sociales de la Junta General Extraordinaria de fecha 16 de diciembre de 2000.

Ante VI. comparece y como mejor proceda

**EXPONE:**

1. La mercantil que represento actúa como agente Urbanizador en el Polígono XII del sector APA-8 "Garbinet" del PGOU de Alicante.
2. Que se han ejecutado en su totalidad las obras de urbanización correspondientes a dicho polígono.
3. Que con fecha 21 de Marzo de 2002 se suscribió el acta de recepción de las obras de urbanización correspondientes a los polígonos XII.
4. Que procede la entrega de las liquidaciones definitivas del citado polígono XII del sector APA-8 "Garbinet" del PGOU de Alicante.

Por todo ello,

**SOLICITA:**

Se tenga por presentada la liquidación definitiva del polígono XII del sector APA-8 "Garbinet" del PGOU de Alicante, y previos los trámites que correspondan, se proceda a su aprobación.

Alicante, a 18 de Febrero de 2004

Fdo. Enrique Tomás Fco. Ortiz Selfa

ILMO. SR. ALCALDE - PRESIDENTE DEL EXCMO. AYTO. DE ALICANTE

## CUENTA DE LIQUIDACIÓN DEFINITIVA DEL PAI DEL POLÍGONO XII DEL GARBINET

### I.- ANTECEDENTES DEL DOCUMENTO QUE SE SOMETE A APROBACIÓN

- a) En fecha 12 de mayo de 1998 se aprobó definitivamente por el Ayuntamiento de Alicante el Proyecto de Reparcelación del Programa de Actuación Integrada del Polígono XII del Plan Parcial PE/APA 8 "Garbinet" del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante. Dicho Proyecto incluía la Cuenta de Liquidación Provisional y las cuotas de urbanización correspondientes.
- b) Los propietarios de las fincas iniciales de la Reparcelación han efectuado el pago de los gastos del Programa mediante contribución en metálico o en especie según lo convenios suscritos con el Urbanizador habiéndose efectuado el pago de la totalidad de lo saldos previstos en la Cuenta de Liquidación Provisional.
- c) En fecha 30 de julio de 1997 la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Alicante aprobó definitivamente el Proyecto de Urbanización del Polígono XII, habiéndose ejecutado las correspondientes obras de urbanización, una vez el Urbanizador adquirió la disponibilidad de los terrenos.
- d) El Urbanizador ha solicitado formalmente la recepción de las obras de urbanización del citado Polígono habiendo suscrito la correspondiente Acta de recepción provisional en fecha 21 de Marzo de 2002 (fotocopia se acompaña como Doc. nº 1 del ANEXO II "Documentación").
- e) Como consecuencia de todo lo anterior ha procedido a elaborar una cuenta de liquidación definitiva de conformidad con los arts. 72.1 y 128 de la LRAU y Reglamento de Gestión Urbanística (Reglamento aprobado mediante Real Decreto 3.288/1978 de 25 de agosto) respectivamente y, la cláusula tercera, apartado 4.1 del Convenio Urbanístico, aprobado junto al Programa de Actuación Integrada del Polígono XII del Plan Parcial "Garbinet", suscrito entre el Excmo. Ayuntamiento de Alicante y el Urbanizador del PAI, la mercantil Enrique Ortiz e Hijos Contratista de Obras, S.A.

## II.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

Al amparo de lo previsto en los artículos 72.1.a) y 128 de la LRAU se tramitó, conjuntamente con el Proyecto de Reparcelación, la aprobación de las cuotas de urbanización provisional de conformidad con las siguientes previsiones:

### a) Costes provisionales de urbanización.

Los costes de urbanización, establecidos inicialmente en el Programa y disminuidos en el Proyecto de Urbanización posterior, son los siguientes:

#### GRUPO A

	<u>PESETAS</u>	<u>EUROS</u>
1. Urbanización .....	254.410.155	1.529.035,83
1.1. Ejecución contrata sobre proyecto .....	291.603.800	1.752.574,13
1.2. Deducción de ejecución Contrata Bulevar .....	- 44.251.536	- 265.957,09
1.3. Exceso de aprovechamiento en el Polígono .....	3.185.416	19.144,74
1.4. Indemnizaciones .....	2.392.995	14.382,19
1.5. Costes suprapoligonales .....	1.479.480	8.891,85
2. Honorarios técnicos .....	15.473.876	92.999,87
3. Tasas y licencias .....	9.754.556	58.626,06
4. Notarías y registro .....	4.000.000	24.040,48
5. Gastos de gestión .....	15.971.324	95.989,59
<b>SUMA A.....</b>	<b>299.690.911</b>	<b>1.801.178,65</b>

#### GRUPO B

6 + 7. Costes financieros y beneficio Urbanizador (12 % + 6% s/ 1+2+3+4) .....	51.054.946	306.846,41
8. Costes financieros / gastos eléctricos .....	5.874.838	35.308,49
<b>SUMA B.....</b>	<b>56.929.784</b>	<b>342.154,89</b>
<b>TOTAL A + B .....</b>	<b>356.539.695</b>	<b>2.142.846,72</b>

**b) Costes eléctricos.**

Dentro del concepto establecido en el grupo A anterior, referido a la ejecución de la Urbanización, figuran los costes eléctricos sujetos a las previsiones del art. 67.1.A) de la LRAU. Dichos costes estaban previstos con los siguientes importes:

	<u>PESETAS</u>	<u>EUROS</u>
• Red de alta tensión .....	7.264.918 .....	43.663,04
• Centros de transformación .....	9.981.200 .....	59.988,22
• Red de baja tensión.....	12.330.263 .....	74.106,37
• Red de alumbrado público.....	16.528.686 .....	99.339,40
SUMA E.M. INST. ELÉCTRICAS.....	46.105.067 .....	277.097,03

Por tanto, los costes eléctricos retornables ascienden a la cantidad de:

	<u>PESETAS</u>	<u>EUROS</u>
SUMA E.M. INST. ELÉCTRICAS.....	46.105.067 .....	277.097,03
(-) Red de alumbrado público .....	16.528.686 .....	99.339,40
TOTALES EJECUCIÓN MATERIAL.....	29.576.381 .....	177.757,63
TOTALES EJECUCIÓN por CONTRATA.....	35.195.893 .....	211.531,58

**c) Cuenta liquidación Provisional.**

La Cuenta de Liquidación Provisional aprobada junto con la reparcelación es la que figura en el Cuadro nº 1 de este documento.

+ Cantidades a pagar por la propiedad y el urbanizador  
 - Cantidades a cobrar por la propiedad y el urbanizador

CUADRO 1

CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL POR PROPIETARIOS

Propietario	Diferencia Adjudicación		Indemnización sustitutoria Pts m2 c.= 7,687	Otras Indemnizaciones	Costes Urbanización	Diferencias de Urbanización	Saldo
	Edificabilidad m2	Pts m2 13,451					
1 Ruivical		0	0	56.473	7.875.330	-929.059	7.002.745
2 V.Samper		0	-2.883.701	15.003	0	-246.827	-3.115.524
3 F.Garantía Depositos		0	0	417.387	0	-6.866.552	-6.449.165
4 Garbinova	-65,25	-877,678	0	196.269	0	-681.409	-681.409
5 E.Carratala	197,96	2.662,760	0	219.253	10.191.790	-3.607.000	9.466.803
6 D.Eroreca		0	0	323.408	0	323.408	323.408
7 J.Otegui		0	0	262.139	36.555.841	-4.312.521	32.505.459
8 Procampi		0	-659.468	3.382	0	-55.631	-711.717
9 J.M.Martin Robles		0	0	96.530	0	-1.588.050	-1.491.519
10 P.Sala		0	-3.057.504	15.678	0	-257.931	-3.299.757
11 I.Martinez-Vela Ferry		0	0	385.415	53.746.974	-6.340.572	47.791.817
12 C.Sanchez Garcia		0	-2.607.892	-1.950.000	0	-219.999	-4.777.890
13 A. Varo Arriero		0	0	48.880	0	48.880	48.880
14 C.Casas Ramirez		0	-137.905	707	0	-11.631	-148.828
15 J.Asunción Reus		0	-851.335	4.365	0	-71.818	-918.788
16 F.G* Sirvent		0	0	55.305	7.712.448	-909.843	6.857.910
17 Ayuntamiento Alicante		0	-57.141.776	292.799	0	-4.817.362	-61.666.339
18 Arrendatario				-442.995			-442.995
<b>TOTAL</b>	<b>132,70</b>	<b>1.785,082</b>	<b>-67.339,581</b>	<b>0</b>	<b>116.082,383</b>	<b>-30.234,796</b>	<b>20.233,089</b>

19 E.Ortiz e Hijos S.A.	-1.785,082	67.339,581	0	240.457,312	30.234,796	336.246,606
-------------------------	------------	------------	---	-------------	------------	-------------

<b>TOTAL COSTE PROGRAMA</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>356.539,695</b>	<b>0</b>	<b>356.539,695</b>
-----------------------------	----------	----------	----------	--------------------	----------	--------------------

### III.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN DEFINITIVA

#### 3.1. Variaciones sobre los costes previstos

El art. 72.1 de la LRAU, en relación con el art. 128 del R.G.U., prevé la actualización de costes contemplados en la Reparcelación, habilitando para ello la aprobación de la Cuenta de Liquidación Definitiva.

A los anteriores efectos, estas son las circunstancias de la ejecución del PAI que afectan a la Cuenta de Liquidación Definitiva:

- a) En cuanto a los costes de urbanización, se han producido cargas y gastos prorrateables entre los adjudicatarios de fincas resultantes, con posterioridad al acuerdo de Reparcelación. Dichos costes ascienden a la cantidad de 313.173.622 Ptas., es decir, 1.882.211,38 Euros. La diferencia respecto al coste estimado es de 65.821.358 Ptas (395.594,33 Euros)
- b) Dentro de los costes de urbanización, no se ha producido el retorno de costes eléctricos previstos en la Cuenta de Liquidación Provisional.
- c) Los errores u omisiones que se hayan producido con posterioridad al acuerdo de aprobación de la Reparcelación, y rectificaciones impuestas por resoluciones administrativas o judiciales posteriores que incidan en la Cuenta de Liquidación Provisional, son asumidas por el Urbanizador en el caso de aprobación de la presente Cuenta de Liquidación Definitiva en los mismos términos en los que está redactada.
- d) Por último, en el caso de aprobación de la presente Cuenta de Liquidación Definitiva -en los mismos términos en los que está redactada-, el Urbanizador renuncia a los litigios y cuestiones pendientes de liquidación que pudieran afectar a la comunidad reparcelatoria o a cualquiera de los titulares de las parcelas resultantes.

#### 3.2 Ejecución de la Urbanización

Se ha ejecutado la totalidad de la obra de Urbanización habiéndose certificado su conclusión, por la Dirección Facultativa de las mismas.

El Urbanizador ha solicitado formalmente la recepción de las obras de urbanización del citado Polígono habiendo suscrito la correspondiente Acta de recepción provisional en fecha 21 de Marzo de 2002 (se acompaña fotocopia como Doc. nº 1 del ANEXO II "Documentación").

a) **Innecesidad de justificación de costes. Cuotas de Urbanización aceptadas por los propietarios**

Tal y como se reflejó durante la tramitación de la reparcelación el 100 por 100 de las cuotas de urbanización de las parcelas resultantes estaban aceptadas y acordadas entre los propietarios de suelo y el Urbanizador.

La cuantía de las mismas como en su procedimiento de exacción, se establecieron en los respectivos Convenios de Colaboración suscritos que se aportaron al expediente de la reparcelación. Por esta razón no procede en la Liquidación Definitiva acreditar los gastos del PAI y de su Reparcelación.

b) **Devolución de costes eléctricos**

b.1) **Importe de la devolución de costes eléctricos**

No se ha llegado a acuerdo con la compañía IBERDROLA, en cuanto al pago de las redes instaladas. Por tanto, no procede ninguna devolución de costes por dicho concepto.

### 3.3 Cuadro de Liquidación Definitiva

Se acompaña al cuadro 2 "Cuenta de Liquidación Definitiva", en el que a partir del saldo de la Liquidación Provisional se han incorporado las variaciones producidas [Costes por obra de urbanización].



+ Cantidades a pagar por la propiedad y el urbanizador  
 - Cantidades a cobrar por la propiedad y el urbanizador

CUENTA DE LIQUIDACION DEFINITIVA POR PROPIETARIOS  
 (En pesetas)

Propietario	Saldo Cuenta de Liquidación Provisional CLP	Cuota Subjetiva	Diferencia en costes de urbanización s/CLP	% Retorno de costes eléctricos	Saldo cuenta de liquidación definitiva CLD
1 Ruvical	7.002.745	2.3469	1.544.761	0	8.547.506
2 V.Samper	-3.115.524	0.62351	410.403	0	-2.705.122
3 F.Garantía Depositos	-6.449.165	17.34563	11.417.129	0	4.967.964
4 Garbinova	-681.409	8.15348	5.366.731	0	4.685.322
5 E.Carratala -> PROVITOR	9.466.803	9.11166	5.997.418	0	15.464.221
6 D.Ercoteca -> ALICANTINA de Cc	323.408	13.44008	8.846.443	0	9.169.851
7 J.Otegui -> EDIVAL	32.505.459	10.89388	7.170.500	0	39.675.959
8 Procampi	-711.717	0.14053	92.499	0	-619.219
9 J.M.Martin Robles -> Coop.	-1.491.519	4.01158	2.640.476	0	1.148.957
10 P.Sala	-3.299.757	0.65156	428.866	0	-2.870.891
11 I.Martinez-Vela Ferry	47.791.817	16.01695	10.542.574	0	58.334.390
12 C.Sanchez Garcia	-4.777.890	0.55574	365.796	0	-4.412.095
13 A. Varo Arriero	48.880	2.03134	1.337.056	0	1.385.936
14 C.Casas Ramirez	-148.828	0.02938	19.338	0	-129.490
15 J.Asunción Reus	-918.788	0.16142	119.413	0	-799.375
16 F.Gª Sivert	6.857.910	2.29836	1.512.812	0	8.370.722
17 Ayuntamiento Alicante	-61.666.339	12.17699	8.018.159	0	-53.648.180
18 Arrendatario	-442.995	0	0	0	-442.995
<b>TOTAL</b>	<b>20.293.039</b>	<b>100,00899</b>	<b>65.830.373</b>	<b>0</b>	<b>86.123.462</b>
19 E.Ortiz e Hijos S.A.	336.246.606		-9.016	0	336.237.590
<b>TOTAL COSTE PROGRAMA</b>	<b>356.539.695</b>		<b>65.821.357</b>	<b>0</b>	<b>422.361.052</b>



## CUADRO 2

+ Cantidades a pagar por la propiedad y el urbanizador  
 - Cantidades a cobrar por la propiedad y el urbanizador

CUENTA DE LIQUIDACION DEFINITIVA POR PROPIETARIOS  
 (En EUROS)

Propietario	Saldo Cuenta de Liquidación Provisional CLP	Cuota Subjetiva	Diferencia en costes de urbanización	% Retorno de costes eléctricos	Saldo cuenta de liquidación definitiva CLD
1 Ruvical	42.087,34	2,3468	9.284,20	0	51.371,55
2 V. Samper	-18.724,68	0,62351	2.466,57	0	-16.258,11
3 F. Garantia Depositos	-38.760,26	17,34563	68.618,33	0	29.858,06
4 Garbinova	-4.095,35	8,15348	32.254,70	0	28.159,35
5 E. Carratala -> PROVITOR	56.896,63	9,11168	36.045,21	0	92.941,84
6 D. Ercoreca -> ALICANTINA de Cons	1.943,72	13,44008	53.168,19	0	55.111,91
7 J. Otegui -> EDIVAL	195.361,74	10,89388	43.095,57	0	238.457,31
8 Procampi	-4.277,51	0,14053	555,93	0	-3.721,58
J.M. Martin Robles -> Coop. Herc. -> EOH -> permuta con Ayto.	-8.964,21	4,01158	15.869,58	0	6.905,37
10 P. Sala	-19.831,94	0,65156	2.577,53	0	-17.254,40
11 I. Martinez-Vela Ferry	287.234,60	16,01695	63.362,14	0	350.596,75
12 C. Sanchez Garcia	-28.715,70	0,55574	2.198,48	0	-26.517,22
13 A. Varo Arriero	293,77	2,03134	8.035,97	0	8.329,64
14 C. Casas Ramirez	-894,48	0,03038	116,23	0	-778,25
15 J. Asunción Reus	-5.522,03	0,18142	717,69	0	-4.804,34
16 F. G* Silvent	41.216,87	2,29806	9.092,18	0	50.309,05
17 Ayuntamiento Alicante	-370.622,16	12,17699	48.190,11	0	-322.432,05
18 Arrendatario	-2.662,45	0	0,00	0	-2.662,45
<b>TOTAL</b>	<b>121.963,92</b>	<b>100,00899</b>	<b>395.648,51</b>	<b>0</b>	<b>517.612,43</b>

19 E. Ortiz e Hijos S. A.	2.020.882,80		-54,19	0	2.020.828,61
---------------------------	--------------	--	--------	---	--------------

<b>TOTAL COSTE PROGRAMA</b>	<b>2.142.846,72</b>		<b>395.594,32</b>	<b>0,00</b>	<b>2.538.441,05</b>
-----------------------------	---------------------	--	-------------------	-------------	---------------------

#### IV.- PROCEDIMIENTO

La propuesta de Liquidación Definitiva se somete a la aprobación del Ayuntamiento de Alicante previa audiencia a los interesados de conformidad con lo previsto en el art. 72.1.B) en relación con el 70.G de la LRAU .

Las cargas de urbanización y por tanto los saldos derivados de la Cuenta de Liquidación de la Reparcelación tienen naturaleza de obligaciones ob rem y siguen a la finca cualesquiera que sea su titular, produciéndose la subrogación en los derechos y obligaciones urbanísticas en las transmisiones sucesivas de los solares, mientras tal Cuenta de Liquidación esté sin cerrar definitivamente. Así lo establece el art. 21 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

Por tanto como interesados debe considerarse a los propietarios de las fincas iniciales que se han mantenido hasta la fecha y a los adquirentes de parcelas resultantes que se han subrogado en los derechos y obligaciones de los propietarios originales.

En Alicante, a 16 de FEBRERO de 2004

Por el Urbanizador,



Fdo. Enrique Ortiz Selfa

## **ANEXO II - DOCUMENTACIÓN**

### **DOCUMENTO 1: ACTA DE RECEPCIÓN DE OBRAS**

**Urbanizador: E.O.H. Cuenta de Liquidación Definitiva**

**P.A.I. del Polígono XII del Plan Parcial PE/APA 8 "Garbinet" del PGOU de Alicante.**



**AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
OBRAS Y PROYECTOS**

**ACTA UNICA DE RECEPCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION REALIZADAS  
POR "ORTIZ E HIJOS S.A.", EN EL POLIGONO XII DEL PLAN PARCIAL GARBINET  
PE/APA 8.**

En la ciudad de Alicante siendo las 12 horas del día 21 de Marzo de 2.002, se reúnen de una parte **D. Enrique Ortiz Selfa** en representación de la urbanizadora "**Enrique Ortiz e Hijos S.A.**" y **D. José Beviá Garcia** como Dirección Facultativa de las obras realizadas y de otra **D. Luis Rodríguez Robles**, Ingeniero de Caminos Municipal y **D. Santiago Mompó Escortell**, Ingeniero Técnico Industrial Municipal, adscritos al servicio de Obras y Proyectos del Ayuntamiento de Alicante, y comprobado que el estado de las obras y servicios se considera satisfactorio, salvo vicios ocultos, no existe inconveniente por parte de este Servicio Técnico en que las obras sean recibidas por el Excelentísimo Ayuntamiento.

Se establece un periodo de garantía de 12 MESES a partir de esta fecha, durante el cual, caso de producirse defectos o desperfectos imputables a la ejecución no detectados en la inspección actual, la promotora deberá proceder a su reparación.

La presente Acta tiene el carácter de informe técnico favorable a la recepción de las obras, las cuales deberán ser recibidas por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento.

En prueba de conformidad se firma la presente Acta.

Alicante a 21 de Marzo de 2.002

POR LA PROMOTORA

Fdo.: Enrique Ortiz Selfa

POR LA DIRECCIÓN FACULTATIVA

Fdo.: José Beviá Garcia

POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO

  
  

Fdo.: Luis Rodríguez Robles

Fdo.: Santiago Mompó Escortell