

GMU



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

Fecha: 19 de febrero de 2004	
Servicio de Planeamiento y Gestión. Dpto Jurídico-Administrativo de Seguimiento de Programas	
Su Rfª.	N/Rfª. IMM/BF
Asunto: Liquidaciones PE/APA-10 Garbinet	
Destinatario.: Oficina de Información Urbanística	

Adjunto le remito, para su conocimiento y efectos oportunos, fotocopia de las Cuentas de Liquidación Definitiva de los siguientes polígonos:

- Pol. X PE/APA-10 "Garbinet" (Nº registro 2076, fecha: 18/02/2004)
- Pol. XII PE/APA-10 "Garbinet" (nº registro 2077, fecha: 18/02/2004)
- Pol. XIV PE/APA-10 "Garbinet" (nº registro 2078, fecha: 18/02/2004)
- Pol. XV PE/APA-10 "Garbinet" (nº registro 2079, fecha: 18/02/2004)
- Pol. XVII PE/APA-10 "Garbinet" (nº registro 2080, fecha: 18/02/2004)



La Técnico del Departamento,

Fdo. Inmaculada Martínez-Mena López.

SP-

20/02/2004 ENTRADA OIU R1070

POLIGONO XIV

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

Nº Registro: E2004002073
Fecha Registro: 18/02/2004
Hora Registro: 15:24:47

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 XIV 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 22 de Noviembre 2002 se suscribió el acta de recepción de las obras de urbanización correspondientes al polígono XIV.
4. Que procede la entrega de las liquidaciones definitivas del citado polígono XIV del sector APA-8 "Garbinet" del PGOU de Alicante.

Por todo ello,

SOLICITA:

Se tenga por presentada la liquidación definitiva del polígono XIV 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 XIV DEL GARBINET**

I.- ANTECEDENTES DEL DOCUMENTO QUE SE SOMETE A APROBACIÓN

- a) En fecha 3 de marzo de 1999 se aprobó definitivamente por el Ayuntamiento de Alicante el Proyecto de Reparcelación del Programa de Actuación Integrada del Polígono XIV 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 los saldos previstos en la Cuenta de Liquidación Provisional.
- c) 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 22 de Noviembre de 2002 (se acompaña fotocopia como Doc. nº 1 del ANEXO II "Documentación").
- d) 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 XIV 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	142.383.840	855.744,11
1.1. Ejecución contrata sobre proyecto	123.855.735	744.387,96
1.2. Indemnizaciones	9.160.000	55.052,71
1.3. Costes extrapoligonales	9.368.105	56.303,45
2. Honorarios técnicos, Tasas y licencias, Notarías y registro	12.641.845	75.979,02
3. Gastos de gestión	8.335.961	50.100,13
SUMA A	163.361.646	981.823,27

GRUPO B

4. Beneficio Urbanizador	15.256.924	91.695,96
5. Costes financieros	5.711.050	34.324,10
SUMA B	20.967.974	126.020,06
TOTAL A + B	184.329.620	1.107.843,33

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

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

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>
• Línea de Media Tensión	5.263.400	31.633,67
• Centros de transformación	8.688.948	52.221,63
• Red de baja tensión.....	5.521.306	33.183,72
 SUMA E.M. INST. ELÉCTRICAS sin Alumbrado Público.....	 19.473.654	 117.039,02

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

	<u>PESETAS</u>	<u>EUROS</u>
SUMA E.M. INST. ELÉCTRICAS sin Alumbrado Público.....	19.473.654	117.039,02
 TOTALES EJECUCIÓN por CONTRATA.....	 23.173.648	 139.276,43

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.

POLIGONO XIV

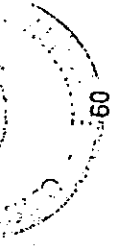
CUADRO 6

CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL POR PROPIETARIOS

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

Propietario	Diferencia Adjudicación		Indemnización sustitutoria	Otras Indemnizaciones	Costes		Saldo Provisional
	Edificabilidad m2	Pts			Urbanización Pts	Electricidad Pts	
1 Hermanos Martinez Sanz	-45,39	-610,541	0	-9.160,000	15.042,038	2.162,991	7.434,487
2 Manuel Guillen Albert	-55,30	-743,840	0	0	18.814,447	2.705,450	20.776,057
3 Nueva Avda P. y Carbonell Soler	-62,15	-835,980	0	0	20.867,257	3.000,636	23.031,914
4 Alfredo Campello Carbonell y o.	31,72	426,666	0	0	0	0	426,666
5 Ayuntamiento de Alicante	1.855,03	24.952,009	0	0	0	0	24.952,009
6 Enrique Ortiz e Hijos S.A.	0,00	0	0	0	35.338,078	5.081,488	40.419,566
TOTAL	1.723,91	23.188,314	0	-9.160,000	90.061,820	12.950,565	117.040,699

7 E. Ortiz e Hijos S.A. (Urbanizador)	0	9.160,000	0	0	71.094,152	10.223,083	81.317,235
TOTAL COSTE PROGRAMA	0	0	0	0	161.155,972	23.173,648	184.329,620



RECEIBO

1960

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 135.629.280 Ptas., es decir, 815.148,39 Euros. La diferencia respecto al coste estimado es de 11.773.545 Ptas (70.760,43 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 22 de Noviembre de 2002 (se acompaña fotocopia como Doc. nº 1 del ANEXO II "Documentación")

- a) **Innecesariedad 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].

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
 (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
			11.773.545	0	
1 Hnos.Mtnez. Sanz -> Urbamar del Mediterráneo / Obramar (Jesús Muñoz)	7.434.487	9,3338	1.098.919	0	8.533.406
2 M.Guillen Albert	20.776.057	11,6747	1.374.526	0	22.150.583
3 Nueva Av. Promociones y Carbonell Soler -> Iniciat.Urb. Alicantinas -> INALSA	23.031.914	12,9485	1.524.497	0	24.556.411
4 Alfredo Campello Carbonell	426.666	13,6537	1.607.525	0	2.034.191
5 Ayto.Alicante	24.952.009	30,4615	3.586.398	0	28.538.407
6 EOH	40.419.566	21,9279	2.581.691	0	43.001.257
TOTAL	117.040.699	100,0001	11.773.557	0	128.814.256
19 E.Ortiz e Hijos S.A.	67.288.921		-12	0	67.288.909
TOTAL COSTE PROGRAMA	184.329.620		11.773.545	0	196.103.165

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

**CUENTA DE LIQUIDACION DEFINITIVA POR PROPIETARIOS
(EUROS)**

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
Hnos.Mtnz. Sanz -> Urbamar 1 del Mediterráneo / Obramar (Jesús Muñoz)	44.682,17	9,3338	6.604,64	0	51.286,80
2 M.Guillen Albert	124.866,62	11,6747	8.261,07	0	133.127,69
Nueva Av. Promociones y 3 Carbonell Soler -> Iniciat.Urb. Alicantinas -> INALSA	138.424,59	12,9485	9.162,41	0	147.587,01
4 Alfredo Campello Carbonell	2.564,31	13,6537	9.661,42	0	12.225,73
5 Ayto.Alicante	149.964,59	30,4615	21.554,69	0	171.519,28
6 EOH	242.926,48	21,9279	15.516,28	0	258.442,76
T O T A L	703.428,77	100,0001	70.760,50	0	774.189,27
19 E.Ortiz e Hijos S.A.	404.414,56		-0	0	404.414,49
TOTAL COSTE PROGRAMA	1.107.843,33		70.760,43	0	1.178.603,76

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



**AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
OBRAS Y PROYECTOS**

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

Reunidos de una parte D. Miguel Carratalá Ferrandez en representación de la urbanizadora "Enrique Ortiz e Hijos S.A.", D. José Beviá Garcia como Dirección Facultativa de las obras de urbanización 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.

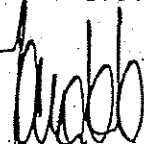
Se establece un periodo de garantía de 12 MESES a partir de esta fecha , durante el cual, caso de producirse defectos o desperfectos imputables a la ejecución no detectados en la inspección actual, la promotora deberá proceder a su reparación.

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

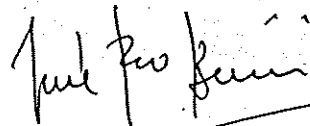
En prueba de conformidad se firma la presente Acta.

Alicante a 22 de Noviembre de 2.002

POR LA URBANIZADORA


Fdo.: Miguel Carratalá Ferrandez

POR LA DIRECCIÓN FACULTATIVA


Fdo.: José Beviá Garcia

POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO



Fdo.: Luis Rodríguez Robles
Fdo.: Santiago Mompó Escortell