

SP

POLIGONO XVII

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

Nº Registral:	E2004002050
Fecha Registro:	19/02/2004
Hora Registro:	13:28:00

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 XVII 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 XVII.
4. Que procede la entrega de las liquidaciones definitivas del citado polígono XVII del sector APA-8 "Garbinet" del PGOU de Alicante.

Por todo ello,

SOLICITA:

Se tenga por presentada la liquidación definitiva del polígono XVII 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 XVII DEL GARBINET

I.- ANTECEDENTES DEL DOCUMENTO QUE SE SOMETE A APROBACIÓN

- a) En fecha 4 de mayo de 1.999 se aprobó definitivamente, por el pleno del Ayuntamiento de Alicante, el Proyecto de Reparcelación del Programa de Actuación Integrada del Polígono XVII 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 y/o sus derechohabientes 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 21 de Marzo 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 XVII 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	129.553.770	778.633,84
2. Honorarios técnicos,tasas,lic,Not.y Regis.....	16.069.022	96.576,77
3. Indemnizaciones y extrapoligonales	9.674.487	58.144,84
4. Gestión Programa.....	9.317.837	56.001,33
SUMA A.....	164.615.116	989.356,77

GRUPO B

5. Beneficio del urbanizador.....	19.753.814	118.722,81
6 + 7. Costes financieros	7.747.031	46.560,59
SUMA B.....	27.500.845	165.283,41
TOTAL A + B	192.115.961	1.154.640,18

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>
• Electrificación	14.749.015	88.643,37
• Red de alumbrado público	3.915.309	23.531,48
SUMA E.M. INST. ELÉCTRICAS.....	18.664.324	112.174,85

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

	<u>PESETAS</u>	<u>EUROS</u>
SUMA E.M. INST. ELÉCTRICAS sin Red de alumbrado público.....	14.749.015	88.643,37
TOTALES EJECUCIÓN por CONTRATA.....	17.551.329	105.485,61

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.

CUADRO 1

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

CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL POR PROPIETARIOS

Propietario	Diferencia Adjudicación		Indemnización sustitutoria Pts m ² L.	Otras Indemnizaciones (*) (Demolición)	Urbanización 177.197.332 Pts	Costes Electricidad 14.918.629 Pts	Total 192.115.961 Pts	Disminución Costes financieros (*) 856.002 Pts	Saldo
	Edificab. m ²	Pts m ²							
1 Rincón del Bulevar S.L.	0,00	0	-347.179	0			0	-1.777	-348.956
2 Proplaco S.A.	0,00	0	-1.238.446	0			0	-6.339	-1.244.785
3 Hdos M. Ayela Anton	0,00	0	-5.181.782	0			0	-26.523	-5.208.305
4 J. Fuster Cano	0,00	0	-41.454	-556.504			0	-212	-598.170
5 Instituto Valenciano Vivienda	0,00	0	-5.119.600	0			0	-26.205	-5.145.805
6 J.L. Alcaraz y R. Montoyo	0,00	0	-1.424.990	0			0	-7.294	-1.432.284
7 G. Guixot Palomares	0,00	0	0	0			0	-43.896	-43.896
8 SAONY S.A.	0,00	0	0	0	77.321.802	6.509.891	83.831.693	-373.525	83.458.168
9 INM.COSTA ALICANTE S.A.	0,00	0	-1.917.259	0			0	-9.814	-1.927.073
10 E. Bas Carratala y otros	0,00	0	-492.269	0			0	-2.520	-494.789
11 E. Ortiz e Hijos S.A.	0,00	0	0	0	38.921.697	3.276.902	42.198.600	-188.022	42.010.577
12 Garbhova S.A.	0,00	0	-544.087	0			0	-2.785	-546.872
13 Ayuntamiento Alicante	0,00	0	-32.644.300	0			0	-167.091	-32.811.391
TOTAL	0,00	0	-48.951.367	-556.504	116.243.500	9.786.793	126.030.293	-856.002	75.666.419
E.Ortiz e Hijos S.A. (Urbanizador)									
	0	0	48.951.367	556.504	60.953.832	5.131.836	66.085.668	856.002	116.448.542
TOTAL COSTE PROGRAMA									
	0	0	0	0	177.197.332	14.918.629	192.115.961	0	192.115.961

(*) Modificación del Pleno Municipal de fecha 4 de Mayo de 1.999

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 145.335.389 Ptas., es decir, 873.483,28 Euros. La diferencia respecto al coste estimado es de 15.781.619 Ptas (94.849,44 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 conforme a proyecto y presupuesto, acompañándose el Certificado de la Dirección Facultativa de las obras como Doc. 2 del ANEXO II.

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) **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].

CUENTA DE LIQUIDACION DEFINITIVA POR PROPIETARIOS

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

Propietario	Saldo Cuenta de Liquidación Provisional CLP	Cuota Subjet.	Diferencia en costes de urbanización s/CLP	% Retorno de costes eléctricos	Saldo cuenta de liquidación definitiva
1 Rincón del Bulevar, S.L.	-348.956	0,2076	32.763	0	-316.194
2 Proplaco, S.A.	-1.244.785	0,7405	116.863	0	-1.127.922
3 Idos. M. Ayela Antón	-5.208.305	3,0985	488.993	0	-4.719.311
4 J. Fuster Cano	-598.170	0,0248	3.914	0	-594.257
5 Instituto Valenciano Vivienda	-5.145.805	3,0613	483.123	0	-4.662.683
6 J.L. Alcaraz y R. Montoyo	-1.432.284	0,8621	134.475	0	-1.297.809
7 G. Guixot Palomares	-43.896	5,128	809.281	0	765.386
8 SAONY, S.A.	83.458.168	43,636	6.886.467	0	90.344.635
9 Inm. Costa Alicante, S.A.	-1.927.073	1,1464	180.920	0	-1.746.152
10 E. Bas Carratalá y otros	-494.789	0,2944	46.461	0	-448.328
11 E. Ortiz e Hijos, S.A.	42.010.577	21,9662	3.466.464	0	45.477.041
12 Garbino, S.A.	-546.872	0,3253	51.338	0	-495.534
13 Ayuntamiento Alicante	-32.811.391	19,5199	3.080.556	0	-29.730.835
TOTAL	75.666.419	100,0000	15.781.619	0	91.448.038
19 E.Ortiz e Hijos S.A.	116.449.542		0	0	116.449.542
TOTAL COSTE PROGRAMA	192.115.961		15.781.619	0	207.897.580

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

CUADRO 2

CUENTA DE LIQUIDACION DEFINITIVA POR PROPIETARIOS
(EUROS)

Propietario	Saldo Cuenta de Liquidación Provisional CLP	Cuota Subjet.	Diferencia en costes de urbanización	0% Retorno de costes eléctricos	Saldo cuenta de liquidación definitiva
			94.849,44	0	
1 Rincón del Bulevar, S.L.	-2.097,27	0,2076	196,91	0	-1.900,36
2 Proplaco, S.A.	-7.481,31	0,7405	702,36	0	-6.778,95
3 Hdos. M. Ayela Antón	-31.302,54	3,0985	2.938,91	0	-28.363,63
4 J. Fuster Cano	-3.595,08	0,0248	23,52	0	-3.571,55
5 Instituto Valenciano Vivienda	-30.926,91	3,0613	2.903,63	0	-28.023,29
6 J.L. Alcaraz y R. Montoyo	-8.608,20	0,8521	808,21	0	-7.799,99
7 G. Guixot Palomares	-263,82	5,128	4.863,88	0	4.600,06
8 SAONY, S.A.	501.593,69	43,636	41.388,50	0	542.982,19
9 Inm. Costa Alicante, S.A.	-11.591,94	1,1464	1.087,35	0	-10.494,59
10 E. Bas Carratalá y otros	-2.973,74	0,2944	279,24	0	-2.694,50
11 E. Ortiz e Hijos, S.A.	252.488,65	21,9652	20.833,87	0	273.322,52
12 Garbinova, S.A.	-3.286,77	0,3253	308,55	0	-2.978,22
13 Ayuntamiento Alicante	-197.200,43	19,5199	18.514,52	0	-178.685,92
T O T A L	454.764,34	100,0000	94.849,44	0	549.613,78
19 E.Ortiz e Hijos S.A.	699.875,84		0,00	0	699.875,84
TOTAL COSTE PROGRAMA	1.154.640,18		94.849,44	0	1.249.489,62

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



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 XVII 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 y D. Juan Antonio Saá Sanchez 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
Fdo.: J. Antonio Saá Sanchez

POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO

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