

# PROPOSICIÓN JURIDICO-ECONÓMICA DE LA UNIDAD DE EJECUCION Nº4 DEL APD 2 “PERI CERÁMICA DE SANTO TOMÁS” (ALICANTE).

## PROPUESTA CONVENIO URBANÍSTICO

**C/ San Fernando, 52 – bajo**  
03001 – Alicante  
**966 937 498**  
**info@ingenyas.com**

[www.ingenyas.com](http://www.ingenyas.com)



Nº Expediente: 003-17

Proposición Jurídico-Económica de la Unidad de Ejecución Nº 4 del APD 2 "PERI CERÁMICA DE SANTO TOMÁS"  
(ALICANTE)  
ÍNDICE**1.- MEMORIA.**

- 1.1.- OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO.
- 1.2.- PROMOTOR DEL PROGRAMA.
- 1.3.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN. DELIMITACIÓN DE LA UE Nº4.
- 1.4.- RÉGIMEN DE GESTIÓN POR PROPIETARIOS.
- 1.5.- LA RETRIBUCIÓN DEL URBANIZADOR. LAS RELACIONES ENTRE EL URBANIZADOR CON EL AYUNTAMIENTO Y EL RESTO DE PROPIETARIOS.
- 1.6.- ESTIMACIÓN DE LOS COSTES Y CARGAS DE URBANIZACIÓN.

**2.- PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO.****3.- MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.**

Nº Expediente: 003-17

Proposición Jurídico-Económica de la Unidad de Ejecución Nº 4 del APD 2 "PERI CERÁMICA DE SANTO TOMÁS"  
(ALICANTE)

## 1. MEMORIA

### 1.1.-OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO.

El presente documento tiene por objeto formular el PROPOSICIÓN JURIDICO-ECONÓMICA, al que se refiere el artículo 111 de la Ley 5/2.014 de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, el Urbanismo y el Paisaje (LOTUP) con la finalidad de desarrollar la Unidad de Ejecución Nº4 del PERI de Cerámica Santo Tomás de Alicante.

### 1.2.-PROMOTOR DEL PROGRAMA.

Como consta en los Antecedentes de este expediente, las mercantiles INURBAN, S.A.U. y MEDING TECNICA Y GESTION, S.A., son las propietarias mayoritarias de terrenos en el ámbito de actuación, que es la UE 4 del PERI SANTO TOMAS en Alicante. La intención es el desarrollo de la Unidad de Ejecución, por lo que es de aplicación el artículo 114 de la LOTUP, por el que la administración puede asignar la condición de agente urbanizador en régimen de gestión urbanística por los propietarios. En este caso la designación del urbanizador se acuerda en régimen de excepción licitatoria.

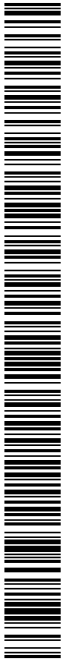
En el caso que nos ocupa no hay un nuevo instrumento de planeamiento urbanístico, ya que el PERI SANTO TOMAS ordenó pormenorizadamente el ámbito, por lo que es de aplicación el artículo 48.c de la LOTUP el órgano ambiental y territorial es el Ayuntamiento de Alicante, quien ha aprobado las determinaciones que se deben cumplir en el desarrollo de la unidad de ejecución según su Decreto de la Concejala de Urbanismo, de fecha 4 de abril de 2018.

### 1.3.-ÁMBITO DE ACTUACIÓN. DELIMITACIÓN DE LA U.E. Nº4.

El Programa se plantea para el desarrollo de la única Unidad de Ejecución Nº4 del Plan Especial de Reforma Interior de la zona de la Cerámica Santo Tomás, con propuesta de delimitación de la misma, pero sin alterar la delimitación contenida en el Plan Especial de Reforma Interior citado respecto al ámbito de ejecución de la obra ni se varía el aprovechamiento tipo, manteniéndose la proporcionalidad entre suelo lucrativo y suelo dotacional.

La ordenación pormenorizada de la presente propuesta mantiene la ordenación viaria y la estructura de las manzanas que establece el P.E.R.I., de tal forma que la ordenación resultante mantenga una comunicación idónea con la estructura y redes de servicios del municipio. No tendría sentido, con la estructura viaria existente en el entorno, que esta propuesta pretendiera su modificación, por lo que consideramos la opción más correcta el mantenimiento de la ordenación viaria.

La Unidad de Ejecución viene perfectamente delimitada por el P.E.R.I., siendo sus límites los siguientes: **Norte**, con manzanas de la antigua UE 3 del mismo P.E.R.I.; **Sur**, avda. Jaume I; **Este**, con manzanas de la antigua UE 5 del mismo P.E.R.I.; y **Oeste**, Avda. de Novelda en parte, y con manzanas de la antigua UE 3 del mismo P.E.R.I.



Nº Expediente: 003-17

Proposición Jurídico-Económica de la Unidad de Ejecución Nº 4 del APD 2 "PERI CERÁMICA DE SANTO TOMÁS"  
(ALICANTE)

El P.E.R.I., que dividía el sector en 5 "unidades de actuación", de las cuales se habrían desarrollado dos (la U.A. núm. 1 y la U.A. núm. 3). El objeto de la solicitud afectaría a la U.A. núm. 4, del P.E.R.I. y está configurada como una zona de perímetro irregular con dos de sus lados coincidentes con el perímetro exterior del sector. El área afectada en relación a su entorno urbano inmediato, sería:

- **Su borde Sur:** Afectado por Vía Parque, ocupando terrenos del sector que ya fueron urbanizados en el año 2009 por la Generalitat Valenciana con motivo de las obras de Urbanización de la Vía Parque – Tramo Parque Lo Morant – Avda. Universidad.
- **Su borde Oeste:** Se apoya en la Avda. de Novelda, ocupando terrenos que también fueron urbanizados por la Diputación de Alicante en torno al año 1986 con motivo de la realización de las obras del Proyecto de Desdoblamiento de calzada de la Carretera AV. 2203 Alicante a San Vicente del Raspeig entre los P. K. 2 Y 6 y enlace de acceso a la Universidad.
- **Su borde Este:** Linda con una zona clasificada como suelo urbano, que actualmente no está urbanizada, pero que en cambio no está dentro del ámbito del PERI.
- **Su borde Norte:** Linda con la Calle Ignacio Pérez Sarrió, la cual se encuentra urbanizada en la parte que se incluyó en la U.A. núm. 3.

En consideración a lo anterior y a la edificabilidad correspondiente, resultan las magnitudes siguientes de suelo neto:

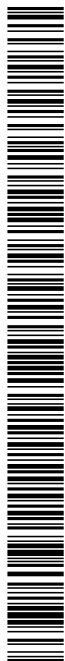
	ms2n	m2t	m2t terciario	m2t residencial
Manzana 1	1903,22	3724,03	800	2924,03
Manzana 2	2168,76	4243,61	800	3443,61
	4071,98	7967,64	1600	6367,64

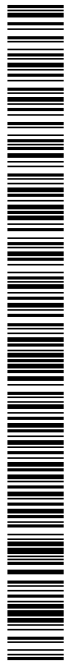
#### **1.4.-RÉGIMEN DE GESTIÓN POR PROPIETARIOS.**

La propuesta cumple los requisitos materiales establecidos en el artículo 114.1 de la LOTUP para la modalidad de gestión por los propietarios, tal y como se justifica a continuación.

Se formula el presente documento por las mercantiles INURBAN S.A.U., con CIF. A-30.135.875 y MEDING TÉCNICA Y GESTIÓN, S.A., con CIF. A-53.315.982, ambas para este documento con domicilio designado a estos efectos en C/San Fernando 52 bajo, 03001 Alicante, representada en este acto por INURBAN, S.A.U., por D<sup>a</sup> Saray Muñoz Rico y MEDING TÉCNICA Y GESTIÓN, S.A. por D. Rafael Regalado Pareja.

Las expresadas sociedades son propietarias de más del 60% de la actuación, de la totalidad de los terrenos integrantes en el ámbito de la UE 4 del PERI SANTO TOMAS, objeto del presente Programa de Actuación Integrada. Así el Ayuntamiento de Alicante es titular en el ámbito de la UE N° 4 de los bienes de dominio público que constituyen determinados viales incluidos en la citada UE en su perímetro. Por lo que la propuesta cumple los requisitos materiales establecidos en el artículo 114.1





Nº Expediente: 003-17

Proposición Jurídico-Económica de la Unidad de Ejecución Nº 4 del APD 2 "PERI CERÁMICA DE SANTO TOMÁS"  
(ALICANTE)

de la LOTUP para la modalidad de gestión por los propietarios, prevista en el artículo 113 de la LOTUP, al ser las mercantiles proponentes propietarias de más del 60% de los terrenos integrantes de la expresada UE Nº 4, con la excepción de los bienes municipales a que se ha hecho referencia. Conforme al artículo 114.1.b para la asignación de la condición de urbanizador se debe dar la circunstancia de que dispongan de *"más del 60 por cien de la superficie de los terrenos del ámbito de la actuación descontados los suelos que ya sean de uso y dominio público"*.

Respecto al expresado régimen de gestión, el artículo 114.3 de la LOTUP, contempla la designación del Urbanizador en régimen de excepción licitatoria, de manera que la aprobación del presente Programa de Actuación Integrada implicará la designación de INURBAN, S.A.U. y MEDING TÉCNICA Y GESTIÓN, S.A., como urbanizador, en los términos establecidos en la presente memoria y en el convenio urbanístico que lo integra, a suscribir con la Administración.

El sistema de gestión que se propone constituye la segunda opción, después de la ejecución directa por la Administración (art. 113.1 de la LOTUP), que establece la Ley Urbanística Valenciana, en su artículo 113.2 en el orden de preferencia. Así pues, su adopción, cumplidos los requisitos materiales que fija el art. 114 de la LOTUP, es reglada y debida. Se trata pues de un sistema de gestión privada en el que se encomienda la tarea y responsabilidad del urbanizador a los propietarios del suelo, en este supuesto a las mercantiles INURBAN, S.A.U. y MEDING TÉCNICA Y GESTIÓN, S.A., que representan la propiedad de más del 60% de los terrenos y el trámite de todos los documentos que integran el presente programa, ya sean los propios de la Alternativa Técnica, Proyecto de Urbanización, como los propios de la Proposición Jurídico Económica, la Memoria y el Convenio, no están sujetos a concurrencia y licitación, como una de las características de este sistema de gestión.

En cuanto a la contratación de las obras de urbanización, hay que estar al régimen general que resulta de los artículos 118.2 y 156 de la LOTUP. Sin embargo, el coste provisto de transformación del presente programa está por debajo del umbral que establece el artículo 156.2 de la LOTUP, que era la de 4.845.000 €, aunque al ser de aplicación el art. 20 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre del Sector Público (actualmente por la Orden Hac./1272/2019, de 16 de diciembre), se determina el umbral en **5.350.000 €**. De ahí que no resulten de aplicación las reglas, propias de la legislación de Contratos del Sector Público (concurrencia, calificación del contratista, etc.) en el presente Programa.

#### 1.4.1. JUSTIFICACIÓN REQUISITOS DE PROPIEDAD PARA OPTAR A CONDICIÓN URBANIZADOR.

Las mercantiles aspirantes para urbanizar disponen de más de un 60 por cien de la superficie del ámbito de actuación, conforme al art. 114 LOTUP, tras la investigación de la titularidad del suelo.

La propiedad de la Unidad de Ejecución núm. 4 del P.E.R.I. de la zona de la Cerámica Santo Tomás de Alicante se concreta, en los términos expuestos en la Memoria del Programa, pero las mercantiles INURBAN, S.A.U. y MEDING TÉCNICA DE GESTIÓN, S.A., son titulares de las fincas incluidas en el ámbito que se describen a continuación:

##### A) Propiedades INURBAN, S.A.U.:

**Finca Registral núm. 1839** del Registro de la Propiedad de Alicante núm. 8.

Nº Expediente: 003-17

Proposición Jurídico-Económica de la Unidad de Ejecución Nº 4 del APD 2 "PERI CERÁMICA DE SANTO TOMÁS"  
(ALICANTE)

**Descripción:** Urbana. Solar sito en Alicante, Partida de los Ángeles, Calle Ignacio Pérez Sarrió 27 y calles en proyecto, con una superficie de siete mil ciento diez metros cuadrados, siendo este un resto no determinado, tras una segregación de mil cuatrocientos metros cuadrados que pasó a formar la finca 4.883, según nota puesta a su margen de fecha 23 de abril de 2003, y siendo los linderos de la originaria finca matriz los siguientes: por el Norte, con D. Manuel García Jover, la mercantil "Provilesa", y calle; por el sur, Dña. Carmen Romero Fernández, D. Vicente Sempere Leal, la misma Dña. Carmen Romero Fernández, D. José Aracil Fernández, D. José Aracil Vidal, Excelentísimo Ayuntamiento de Alicante, D. Manuel García Jover, Dña. Manuela Calderón Abellán, Don Francisco Piñero Pérez, D. Ezequiel Budi Torres, D. Vicente Carbonell Sirvent, D. Manuel Cartagena Santos y D. Manuel Pastor Bastos; por el Este con D. Eliseo Gómez; y por el Oeste, con la mercantil "Provilesa", calle en proyecto y parcela 116 de la Avda. de Novelda de propietario desconocido. Referencia Catastral 8997901 YH1489F 0001FJ.

**Titularidad:** INURBAN, S.A. con C.I.F A30135875, titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca. En virtud de la escritura de Compra otorgada en Alicante/Alacant, ante D. Francisco Pascual Peral Ribelles, el 14 de Febrero de 2006, según la inscripción 2ª, obrante al folio 163 del Libro31, Tomo 31, de fecha 18 de Marzo de 2016.

**Finca Registral núm. 3970** del Registro de la Propiedad de Alicante núm. 8.

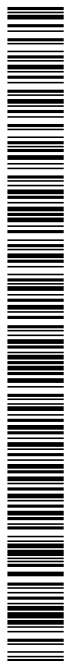
**Descripción:** Urbana. Parcela de tierra rústica e la partida de Los Ángeles, del término municipal de Alicante. Tiene una forma sensiblemente, con una superficie aproximada de un triángulo rectángulo, con una superficie aproximada de mil ochocientos metros cuadrados, en cuyo interior existen unas construcciones inacabadas que sirven para albergue del ganado. La nueva finca linda: por su lado Sur, que es uno de los catetos del triángulo, mide 42,45 m2, y por él linda con el resto de la finca de donde se segrega; su lado Oeste es otro cateto, es otro cateto, mide 62 m, y por él, linda con pared de la Cerámica de Don Antonio Ramón Borja; y los lados Norte y Este, constituyen la hipotenusa quebrada y bombeada hacia fuera, lindando las dos primeras rectas componentes de la quebrada de 29 m y 12,40 m con pared también del Sr. Borja, y las otras dos de 12 m y 24,50 , con tierras de la finca Lo Morant, propiedad que fue de Don Miguel Mas, camino de en medio, el cual sirve de acceso a ambas rústicas y sus correspondientes construcciones.

**Título:** INURBAN, S.A. con C.I.F. núm. A30135875, titular de pleno dominio de la totalidad de este finca. En virtud de la escritura de Compra otorgada en Alicante/Alacant, ante D. Francisco Pascual Peral Ribelles, de 23 de Febrero de 2006, según la inscripción 2ª, obrante al folio 5 del Libro 74, Tomo 74, de fecha 22 de Marzo de 2006.

**Finca Registral núm. 3971** del Registro de la Propiedad de Alicante núm. 8.

**Descripción:** Terreno que mide la superficie de cuatrocientos cincuenta metros cuadrados, situado en Partida de los Ángeles, término de Alicante. Lindante por e Norte y Oeste, con herederos de Don Manuel García Jover; Sur, propiedad de Manuel Ibáñez Rodes; y Este, con camino.

**Título:** INURBAN, S.A. con C.I.F. núm. A30135875, titular de pleno dominio de la totalidad de este finca. En virtud de la escritura de Compra otorgada en Alicante/Alacant, ante D.



Nº Expediente: 003-17

Proposición Jurídico-Económica de la Unidad de Ejecución Nº 4 del APD 2 "PERI CERÁMICA DE SANTO TOMÁS"  
(ALICANTE)

Francisco Pascual Peral Ribelles, de 23 de Febrero de 2006, según la inscripción 2ª, obrante al folio 9 del Libro 74, Tomo 74, de fecha 22 de Marzo de 2006.

## B) Propiedades de MEDING TÉCNICA Y GESTIÓN, S.A.

**Finca Registral núm. 4884** del Registro de la Propiedad de Alicante núm. 8.

**Descripción:** Urbana.- Parcela en la partida de Los Ángeles, con una total cabida de cuatro mil cincuenta y tres metros con noventa y cinco decímetros cuadrados. Está situada en la unidad de actuación núm. 4 de P.E.R.I. APD/2, Cerámica Santo Tomás. Es de forma irregular, y linda; por el Norte, con calle en proyecto denominada 9 que le separa de la manzana 2 de la Urbanización y del Centro docente y Don Manuel García José; por el Sur, con espaldas de fincas recayentes en la calle Pérez de Sarrió y en parte con esta misma calle y con la mercantil Contain, S.L.", por el Este, con la mercantil "Contain, S.L.", y por el Oeste, en parte la Avenida de Novelda, parte casa número dieciocho de tal Avenida y parte casa de calle Pérez Sarrió.

**Título:** MEDING PROYECTOS Y OBRAS S.A. con C.I.F. A53315982 (actualmente MEDING TÉCNICA Y GESTIÓN, S.A.), titular del Pleno dominio de la totalidad de esta finca. En virtud de la escritura de permuta otorgada en Alicante/Alacant, ante Don Augusto Pérez Coca Crespo, el 13 de Abril de 2012, según la inscripción 2ª, obrante al folio 171 del Libro 93, Tomo 93, de fecha 16 de Mayo de 2012.

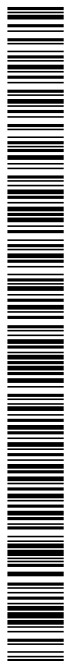
Es decir que registralmente las propiedades de las mercantiles representarán más de un 75% de la propiedad, y en cualquier caso, y ante la falta de identificación catastral de la finca 3.971 de INURBAN, SAU, las propiedades principales de ambas mercantiles, en atención a su superficie registral, resulta una superficie de 8.115,26 m<sup>2</sup>, que es mayor al 70% del ámbito.

Estas propiedades registrales, tienen las siguientes referencias en el catastro:

Finca Registral	Parcela Registral	Propietario	Superficie afectada
4.884	8898519YH1489H0001IS	MEDING PROYECTOS Y OBRAS, S.A.	3.850
1.939	8997901YH1489F0001FJ	INURBAN S.A.U.	2.261,31
3970	8999102YH1489H0001QS	INURBAN S.A.U.	1.847

La finca 3.971 no tiene identificación catastral.

Es decir que el total de superficie catastral vinculada a los licitadores es de 7.958 m<sup>2</sup> que supone un 69% del ámbito que también es superior al 60% exigido.



Nº Expediente: 003-17

Proposición Jurídico-Económica de la Unidad de Ejecución Nº 4 del APD 2 "PERI CERÁMICA DE SANTO TOMÁS"  
(ALICANTE)

### **1.5.- LA RETRIBUCIÓN DEL URBANIZADOR. LAS RELACIONES ENTRE EL URBANIZADOR CON EL AYUNTAMIENTO Y EL RESTO DE LOS PROPIETARIOS**

El urbanizador será responsable de los daños causados a los propietarios o a otras personas como consecuencia de la actividad excepto si aquellos tuvieran origen en una orden directa de la Administración actuante. Evidentemente no se considerarán daños a terceros las actuaciones de demolición de construcciones, ocupación de terrenos, o actuaciones directamente expresadas en esta documentación.

Las relaciones entre el resto de los propietarios y los urbanizadores, se regirán por los pactos lícitos que libremente se convengan.

Atendiendo a que la mayor parte del suelo está controlada directa o indirectamente por las dos mercantiles que optan a ser urbanizadores del ámbito de la UE 4, y que el resto de propietarios, tienen propiedades muy pequeñas, se entiende que no les corresponderá derecho a parcela mínima, y que deberán ser indemnizados, pero en cualquier caso se podrá conforme a la ley optar por el pago en metálico o en terrenos, y con carácter previo tendrán que decidir si se adhieren al Programa o no.

En todo caso serán de aplicación los arts. 149 y ss.de la Ley 5/2014, LOTUP.

Pero no se puede obviar que los candidatos a urbanizadores aportan títulos que representan al menos el 75% y que cuentan con el apoyo de PROVILESA que supone un apoyo de al menos el 85% de la propiedad, teniendo el resto de los propietarios (incluido el Ayuntamiento), parcelas con tamaño en principio insuficientes para adjudicación de parcela mínima, en cuyo caso procederá indemnización en metálico, conforme al valor del suelo establecido en la presente proposición jurídico-económica.

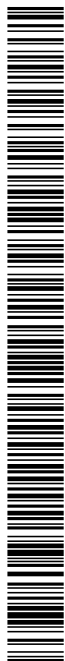
En consecuencia y ante la lógica de evitar proindivisos que conllevan el problema de la posterior edificación se entiende que La modalidad de retribución al Urbanizador deba ser en metálico.

En cualquier caso, se estará a lo previsto en el art. 85 de la LOTUP y a las decisiones de los afectados al respecto y en consecuencia se optará, cuando sea posible por la adjudicación en finca independiente, frente a la adjudicación en proindiviso, aunque esta será una opción preferencial frente a la indemnización en Metálico. Por tanto, mientras no haya una renuncia expresa a esa adjudicación por parte de los afectados, o no alcancen los derechos del propietario el 5% de la parcela mínima, se adjudicará a los propietarios una parcela independiente o en proindiviso.

Esta parte, igualmente propone la adquisición del 5% de aprovechamiento lucrativo de cesión al Ayuntamiento, para que el Ayuntamiento pueda disponer de la cuantía para adquirir los terrenos externos a la unidad de ejecución que son necesarios para las condiciones de conexión de la urbanización a ejecutar y que se debe poner a disposición del Agente Urbanizador.

### **1.6.- ESTIMACIÓN DE LOS COSTES Y CARGAS DE URBANIZACIÓN.**

En el presente apartado se concretan los costes necesarios para el desarrollo del Programa de Actuación. La relación de los mismos se acomoda a lo dispuesto en el artículo 144.1 de la LOTUP, que establece las cargas de urbanización, con la categoría de cargas fijas.





Nº Expediente: 003-17

Proposición Jurídico-Económica de la Unidad de Ejecución Nº 4 del APD 2 "PERI CERÁMICA DE SANTO TOMÁS"  
(ALICANTE)**1.6.1. OBRAS PROGRAMADAS.**

La definición de las infraestructuras y servicios de la urbanización y sus calidades, así como las características de la totalidad de las redes de servicio y viaria, vienen definidas en el Proyecto de Urbanización formulado y presentado por las mercantiles INURBAN, S.A.U. y MEDING TECNICA Y GESTION, S.A., ante el Ayuntamiento de Alicante. El citado Proyecto, teniendo en consideración los informes municipales, establece el siguiente P.E.C.:

Presupuesto Ejecución Material	382.651,17 €
Beneficio Industrial (6%)	22.959,07 €
Gastos Generales (13%)	49.744,65 €
<b>Presupuesto Contrata sin IVA</b>	<b>455.354,89 €</b>

**1.6.2. REDACCIÓN DE PROYECTOS TÉCNICOS Y DIRECCIÓN DE OBRA.**

En este apartado se contemplan los honorarios técnicos y jurídicos, además de otros complementarios de otros profesionales como topógrafos, notarios, etc.

Los honorarios por la intervención de profesionales liberales, a lo largo del Programa son los siguientes:

HONORARIOS TÉCNICOS		95.400,00€
Cartografía y levantamientos	3.200,00€	
Estudios geotécnicos	3.950,00€	
Alternativa técnica y Proposición	16.000,00€	
Proyecto de Urbanización	24.500,00€	
Proyecto de seguridad y salud	1.500,00€	
Proyecto de reparcelación	20.000,00€	
Dirección de obras	23.750,00€	
Coordinación seguridad y salud	2.500,00€	

**1.6.3. GASTOS DE GESTIÓN.**

Considerando la suma de los conceptos anteriores, es decir, obras de urbanización y honorarios técnicos, se determina la partida de gastos de gestión en un porcentaje del 10% sobre la anterior suma y que se dedicará a sufragar los gastos descritos en el apartado c del punto 1 del artículo 144 de la LOTUP. Esta partida se establece en **55.075,49.-Euros**.



Nº Expediente: 003-17

Proposición Jurídico-Económica de la Unidad de Ejecución Nº 4 del APD 2 "PERI CERÁMICA DE SANTO TOMÁS"  
(ALICANTE)**1.6.4. BENEFICIO EMPRESARIAL DEL URBANIZADOR.**

Se prevé una partida que contempla el beneficio empresarial del urbanizador del 9% de los tres conceptos descritos en los apartados anteriores, según el artículo 144.1.d de la LOTUP, lo que supone una cuantía total de **54.524,73-** Euros.

**1.6.5. CARGAS FIJAS TOTALES.**

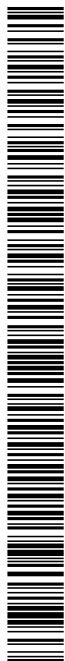
A continuación, se incluye un cuadro resumen de las cargas fijas totales del presente PAI, que aúna las cantidades correspondientes a los conceptos detallados en los apartados anteriores.

<b>CARGAS DE URBANIZACIÓN</b>		
	Euros (€)	Euros (€)
Obras de Urbanización		455.354,89
Honorarios Técnicos		95.400,00
Cartografía y levantamientos	3.200,00	
Estudios geotécnicos	3.950,00	
Alternativa técnica y Proposición	16.000,00	
Proyecto de Urbanización	24.500,00	
Proyecto de seguridad y salud	1.500,00	
Proyecto de reparcelación	20.000,00	
Dirección de obras	23.750,00	
Coordinación seguridad y salud	2.500,00	
Gastos de Gestión		55.075,49
<b>Subtotal 1</b>		<b>605.830,38</b>
Beneficio del Urbanizador		54.524,73
<b>Subtotal 2</b>		<b>660.355,12</b>
21% IVA		138.674,57
<b>Total</b>		<b>799.029,69</b>

De conformidad con el artículo 156.2 de la LOTUP: En relación con el art. 20 de la ley 9/2017 de contratos del Sector P al no superar el presupuesto del Programa de Actuación la cantidad de 5.350.000.-€ no será necesario la licitación de las obras de urbanización, lo que se justifica a efectos de lo dispuesto en el artículo 118.2 de la LOTUP.

**1.6.6. PLAZOS QUE SE PROPONEN PARA LA EJECUCIÓN DEL PROGRAMA.**

En lo que se refiere a la ejecución de la obra urbanizadora de la actuación que se propone desarrollar, se tiene previsto, que tenga una duración de cuatro meses (4 meses). Además, por parte de los licitadores se propone, el siguiente cronograma de los trabajos a desarrollar, sin computar los plazos de tramitación de los documentos:



Nº Expediente: 003-17

Proposición Jurídico-Económica de la Unidad de Ejecución Nº 4 del APD 2 "PERI CERÁMICA DE SANTO TOMÁS"  
(ALICANTE)**FASE ADMINISTRATIVA:**

1. Presentación de la documentación de los textos refundidos correspondientes a la documentación técnica corregida conforme a los informes municipales que se emitan a los presentes efectos y las alegaciones que se presenten. Plazo: 30 días
2. Firma de Convenio Urbanístico: Plazo: 15 días desde la de la aprobación municipal de la alternativa técnica.
3. Presentación de Proyecto de Reparcelación. Plazo: Dos meses desde la notificación de la aprobación municipal del PAI y adjudicación de la condición de Agente Urbanizador.
4. Elevación a escritura pública del Proyecto de Reparcelación. Plazo: 1 mes desde la aprobación municipal del Proyecto
5. Cuenta de Liquidación Definitiva comprensiva de: Redacción de la cuenta de liquidación definitiva Plazo: 2 meses desde la finalización de la obra de urbanización.

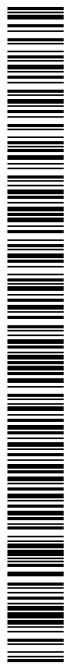
**FASE DE EJECUCIÓN:**

1. **Obra de Urbanización:** Acta de replanteo: en el plazo de 30 días desde la aprobación del Proyecto de Reparcelación Plazo máximo para la finalización: 4 meses desde el acta de replanteo.

**1.6.7. VALOR DEL SUELO. COEFICIENTE CANJE Y RESUMEN DATOS ECONÓMICOS RELEVANTES.****1.6.7.1.- INTRODUCCIÓN**

El artículo 34, ámbito del régimen de valoraciones del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015), establece que:

1. *Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:*
  - a) *La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.*
  - b) *La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.*
  - c) *La fijación del precio a pagar al propietario en la venta o sustitución forzosas.*



Nº Expediente: 003-17

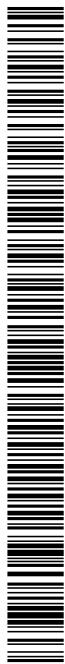
Proposición Jurídico-Económica de la Unidad de Ejecución Nº 4 del APD 2 "PERI CERÁMICA DE SANTO TOMÁS"  
(ALICANTE)

Asimismo, el artículo 35 establece los criterios generales de valoración de inmuebles:

- 1. El valor del suelo corresponde a su pleno dominio, libre de toda carga, gravamen o derecho limitativo de la propiedad.*
- 2. El suelo se tasará en la forma establecida en los artículos siguientes, según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive. Este criterio será también de aplicación a los suelos destinados a infraestructuras y servicios públicos de interés general supramunicipal, tanto si estuvieran previstos por la ordenación territorial y urbanística como si fueran de nueva creación, cuya valoración se determinará según la situación básica de los terrenos en que se sitúan o por los que discurren de conformidad con lo dispuesto en esta Ley.*
- 3. Las edificaciones, construcciones e instalaciones, los sembrados y las plantaciones en el suelo rural, se tasarán con independencia de los terrenos siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración, sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidos en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes.*  
*En el suelo urbanizado, las edificaciones, construcciones e instalaciones que se ajusten a la legalidad se tasarán conjuntamente con el suelo en la forma prevista en el apartado 2 del artículo 24. Se entiende que las edificaciones, construcciones e instalaciones se ajustan a la legalidad al tiempo de su valoración cuando se realizaron de conformidad con la ordenación urbanística y el acto administrativo legitimante que requiriesen, o han sido posteriormente legalizadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.*  
*La valoración de las edificaciones o construcciones tendrá en cuenta su antigüedad y su estado de conservación. Si han quedado incursas en la situación de fuera de ordenación, su valor se reducirá en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil.*
- 4. La valoración de las concesiones administrativas y de los derechos reales sobre inmuebles, a los efectos de su constitución, modificación o extinción, se efectuará con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos; y subsidiariamente, según las normas del derecho administrativo, civil o fiscal que resulten de aplicación. Al expropiar una finca gravada con cargas, la Administración que la efectúe podrá elegir entre fijar el justiprecio de cada uno de los derechos que concurren con el dominio, para distribuirlo entre los titulares de cada uno de ellos, o bien valorar el inmueble en su conjunto y consignar su importe en poder del órgano judicial, para que éste fije y distribuya, por el trámite de los incidentes, la proporción que corresponda a los respectivos interesados.*

El artículo 37 de Valoración del suelo urbanizado dice:

- 1. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:*



Nº Expediente: 003-17

Proposición Jurídico-Económica de la Unidad de Ejecución Nº 4 del APD 2 "PERI CERÁMICA DE SANTO TOMÁS"  
(ALICANTE)

a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.

Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.

c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.

2. Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes:

a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada.

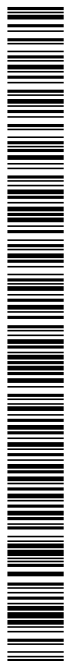
b) El determinado por el método residual del apartado 1 de este artículo, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.

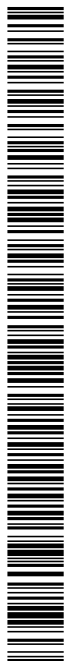
Por último, los artículos 20 y 21 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, sobre Determinación del uso y edificabilidad de referencia del suelo urbanizado no edificado a efectos de valoración, el primero, establece:

1. Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.

2. Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, se tomará la edificabilidad media ponderada del ámbito espacial en el que se integren.

3. Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media, así definida en el artículo siguiente, y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido. A tales efectos, se entiende por ámbito espacial homogéneo, la zona de suelo urbanizado que, de conformidad con el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, disponga de unos concretos parámetros jurídico-urbanísticos que permitan identificarla de manera diferenciada por usos y tipologías edificatorias con respecto a otras zonas de suelo urbanizado, y que posibilita la aplicación de una normativa propia para su desarrollo.





Nº Expediente: 003-17

Proposición Jurídico-Económica de la Unidad de Ejecución Nº 4 del APD 2 "PERI CERÁMICA DE SANTO TOMÁS"  
(ALICANTE)

Y el artículo 21, sobre Edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo establece que para determinar la edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo se aplicará la siguiente expresión:

$$EM = \frac{\sum E_i \cdot S_i \cdot VRS_i}{VRS_r \cdot (SA - SD)}$$

Siendo:

*EM = Edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.*

*E<sub>i</sub> = Edificabilidad asignada a cada parcela i, integrada en el ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.*

*S<sub>i</sub> = Superficie de suelo de cada parcela i, en metros cuadrados.*

*VRS<sub>i</sub> = Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso asignado a cada parcela i, en euros por metro cuadrado de edificación.*

*VRS<sub>r</sub> = Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso de referencia adoptado por la legislación urbanística para la comparación con el resto de usos, en euros por metro cuadrado de edificación.*

*SA = Superficie de suelo del ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados.*

*SD = Superficie de suelo dotacional público existente en el ámbito espacial homogéneo ya afectado a su destino, en metros cuadrados.*

Es evidente la aplicación de esta normativa atendiendo a las condiciones del ámbito de actuación que es objeto de esta propuesta

#### 1.6.7.2.-APLICACIÓN DEL MÉTODO RESIDUAL.

El RD1492/2011 enuncia en su artículo 22, Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.

**1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:**

$$V_s = \sum E_i \cdot VRS_i$$

Nº Expediente: 003-17

Proposición Jurídico-Económica de la Unidad de Ejecución Nº 4 del APD 2 "PERI CERÁMICA DE SANTO TOMÁS"  
(ALICANTE)

*Siendo:*

*VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.*

*E<sub>i</sub> = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo. (Obtenida para cada término municipal en el apartado 4.4)*

*VRS<sub>i</sub> = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.*

**2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:**

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

*Siendo:*

*VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.*

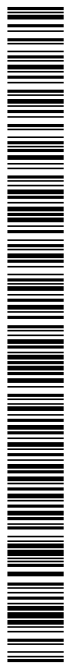
*Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.*

*K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.*

*Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:*

*a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.*

*b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.*



Nº Expediente: 003-17

Proposición Jurídico-Económica de la Unidad de Ejecución Nº 4 del APD 2 "PERI CERÁMICA DE SANTO TOMÁS"  
(ALICANTE)

*Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.*

*Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.*

### 1.6.7.3.-DEL SUELO OBTENIDO POR EL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

En base a las determinaciones del planeamiento vigente el uso de los suelos edificable es el de residencial plurifamiliar y terciario, sin perjuicio del aprovechamiento para garaje.

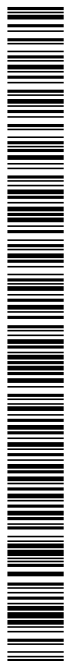
Por tanto, definen el segmento de mercado inmobiliario comparable los productos inmobiliarios siguientes: Viviendas plurifamiliares en el entorno próximo.

Viviendas plurifamiliares	superficie m <sup>2</sup>	dorm	garaje	urbaniz ación	antigüe dad	estado	oferta	Precio €	Unitario €/m <sup>2</sup> t
Av Jarales 2-6º	114	4	si	no	23	B	API	122.000	1.070
C/ Virgen de Puig 18 -2º	112	3	si	si	26	B	API	120.000	1.071
C/ Virgen del Rocio 2	133	3	si	si	14	B	API	150.000	1.128
c/ Vigen de las Virtudes 3-3º	120	4	si	si	37	B	API	140.000	1.167
C/ Virgen del Rocio 2-3º	121	3	si	si	14	B	API	145.000	1.198
C/ Virgen del Rocio 2-4º	107	3	si	si	14	B	API	135.000	1.262
C/ Jaime I	75	2	si	si	22	B	API	136.000	1.813
C/ Virgen de Puig 18 -3º	99	3	si	si	26	B	API	140.000	1.414
C/ Virgen de Puig 14 -2º	105	3	si	si	26	R	API	122.000	1.162
C/ Penáguila 4	112	3	si	si	18	B	API	130.000	1.161
C/ Virgen de Puig 19 -4º	110	3	si	si	26	B	API	153.000	1.391

**Notas: En dichos valores está incluida, si procede, el garaje aparcamiento en la finca.**

**Urbanización- Se refiere a la ejecución interna de la parcela y los servicios con los que se dota a los propietarios.**

**El coeficiente en relación a la oferta, se aplica porque al proceder los datos de APIs conlleva una reducción del 5% que son los honorarios del profesional.**





Nº Expediente: 003-17

Proposición Jurídico-Económica de la Unidad de Ejecución Nº 4 del APD 2 "PERI CERÁMICA DE SANTO TOMÁS"  
(ALICANTE)

Respecto al estudio de mercado de locales comerciales, se ha obtenido:

Locales			
Situación	superficie m <sup>2</sup>	Precio €	Unitario €/m <sup>2</sup> t
C/ Cerdá	120	98.000	817
c/Penáguila	60	50.000	833
Av Jaime I	47	48.000	1.021
c/ Virgen de la Salud	100	120.000	1.200
Av Novelda	100	128.000	1.280
c/ Virgen de la Luz	76	45.000	592

A partir de dicho estudio se han realizado las homogeneizaciones correspondientes, obteniendo:

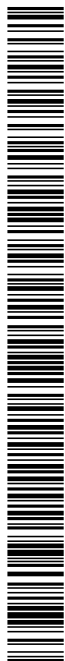
viviendas		homogeneización					
Situación	superficie m <sup>2</sup>	Precio €	Unitario €/m <sup>2</sup> t	oferta	antigüedad	Urbanización	unitario homog €/m <sup>2</sup> t
Av Jarales 2-6º	114	122.000	1.070	0,95	1,30	1	1.320,35 €
C/ Virgen de Puig 18 -2º	112	120.000	1.071	0,95	1,35	0,85	1.169,16 €
C/ Virgen del Rocío 2	133	150.000	1.128	0,95	1,16	0,85	1.058,97 €
c/ Virgen de las Virtudes 3-3º	120	140.000	1.167	0,95	1,59	0,85	1.495,37 €
C/ Virgen del Rocío 2-3º	121	145.000	1.198	0,95	1,16	0,85	1.125,19 €
C/ Virgen del Rocío 2-4º	107	135.000	1.262	0,95	1,16	0,85	1.184,66 €
C/ Jaime I	75	136.000	1.813	0,95	1,28	0,85	1.877,26 €
C/ Virgen de Puig 18 -3º	99	140.000	1.414	0,95	1,35	0,85	1.543,13 €
C/ Virgen de Puig 14 -2º	105	122.000	1.162	0,95	1,35	0,85	1.267,89 €
C/ Penáguila 4	112	130.000	1.161	0,95	1,22	0,85	1.143,02 €
C/ Virgen de Puig 19 -4º	110	153.000	1.391	0,95	1,35	0,85	1.517,78 €
							14.702,79 €
media							<b>1.336,62 €</b>

Como se ha dicho se aplica un coeficiente del 0'95 sobre el precio de la oferta al excluirse los honorarios del API.

En la antigüedad y teniendo en consideración la vida útil de 100 años de la edificación se multiplica por el coeficiente que resulta de dividir 1 por el número de años de antigüedad.

Estos precios son similares a los informes de tasación que se adjunta a esta documentación de las fincas de uno de los licitadores y que establece un valor medio de 1.330,43 €/m<sup>2</sup>.

Este hecho contesta la veracidad de la valoración y que no es necesario homogeneizar o diferenciar en usos residenciales teniendo en consideración los valores resultantes.



Nº Expediente: 003-17

Proposición Jurídico-Económica de la Unidad de Ejecución Nº 4 del APD 2 "PERI CERÁMICA DE SANTO TOMÁS"  
(ALICANTE)

Locales						
Situación	superficie m <sup>2</sup>	Precio €	Unitario €/m <sup>2</sup> t	oferta	situación	unitario homog €/m <sup>2</sup> t
C/ Cerdá	120	98.000	817	0,95	1,5	1.164
c/Penáguila	60	50.000	833	0,95	1,2	950
Av Jaime I	47	48.000	1.021	0,95	1	970
c/ Virgen de la Salud	100	120.000	1.200	0,95	1,2	1.368
Av Novelda	100	128.000	1.280	0,95	1,1	1.338
c/ Virgen de la Luz	76	45.000	592	0,95	1,5	844
			5.743			6.633
media			957,23			1.105,55 €

*El coeficiente 0'95 de oferta es para deducir los honorarios del API.*

*El coeficiente de situación se establece por la diferencia entre las calles donde se ubican los locales del estudio, siendo 1, el de ubicación más similar.*

De los datos de mercado homogeneizados citados se obtiene un valor de mercado de **1.336'62€/m<sup>2</sup>t para viviendas (incluido aparcamiento) y de 1.105'55 €/m<sup>2</sup>t para locales comerciales**

Las superficies construidas sobre el inmueble estimadas para cada uso son de 6.367,64 m<sup>2</sup>t residenciales, 1.600 m<sup>2</sup>t para comercial y 2.300 m<sup>2</sup>t para sótano aparcamiento.

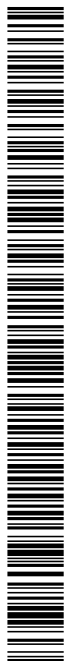
El coste de construcción por contrata de la tipología que se corresponde con el producto inmobiliario para a desarrollar en el solar para viviendas plurifamiliares es de 600 €/m<sup>2</sup>t, para locales comerciales de 300 €/m<sup>2</sup>t y para garaje aparcamiento de 300 €/m<sup>2</sup>t.

	nivel demanda	calidad ubicación	superficie m <sup>2</sup> t	coste construcción €/m <sup>2</sup> t	Coste €	valor mercado a nuevo €/m <sup>2</sup> t	Valor mercado a nuevo €
Viviendas (1 <sup>a</sup> residencia)	medio	media	6.367,64	600	3.820.584	1.336,62	8.511.098,48
Comercial	escaso	media	1.600,00	300	480.000	1105,552128	1.768.883,40
Aparcamiento	escaso	media	2.300,00	300	690.000	300	690.000,00
Total s/rasante			7.967,64		4.300.584		10.279.981,89
Total s-b rasante			10.267,64		4.990.584		10.969.981,89

Los honorarios profesionales los estimamos en 7,2% sobre coste de construcción: **359.322,05 €**

Las tasas y licencias en un 4% sobre coste de construcción: **199.623,36 €**

Vs= (10.969.981'89/1,4)-(4.990.584+359.322+199.623)= **2.286.171'94 €**



Nº Expediente: 003-17

Proposición Jurídico-Económica de la Unidad de Ejecución Nº 4 del APD 2 "PERI CERÁMICA DE SANTO TOMÁS"  
(ALICANTE)

*En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:*

$$V_{So} = V_S - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

***V<sub>So</sub>*** = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

***V<sub>S</sub>*** = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.

***G*** = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.

***TLR*** = Tasa libre de riesgo en tanto por uno: **0,00196**

***PR*** = Prima de riesgo en tanto por uno: **0.08**. (anexo IV Reglamento Valoraciones Ley de Suelo)

*La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV de este Reglamento en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales.*

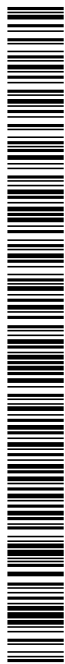
En el caso que nos ocupa aplicamos Cargas de Urbanización conforme a la legislación urbanística de aplicación

$$V_{so} = (2.286.171'94-660355,2) * 1,08196 = \mathbf{1.759.068,68€}$$

#### 1.6.7.4.- COEFICIENTE DE CANJE.

El artículo 111.4 b) LOTUP establece que en la Proposición Jurídico Económica, se incluirá el coeficiente de canje, y el artículo 143 determina que: *La correlación entre el coste dinerario de las cargas y el valor del suelo se determina en el programa de actuación integrada mediante el coeficiente de canje, salvo otro acuerdo entre los interesados.*

Para el caso que nos ocupa el Coeficiente de Canje será:



Nº Expediente: 003-17

Proposición Jurídico-Económica de la Unidad de Ejecución Nº 4 del APD 2 "PERI CERÁMICA DE SANTO TOMÁS"  
(ALICANTE)**Coefficiente de canje con valor del suelo por el método residual estático:**

Valor del Suelo Urbanizado: 2.286.171,94 €

A los propietarios les corresponde el 95% Vs: 2.171.863,34€

Cargas de Urbanización: 660.355,12 €

A los propietarios les corresponde el 100% de cargas

**Coefficiente de Canje: 660.355,12/ 2.171.863,34: 0,3041**

Estos datos conllevan el siguiente resumen de valores de la operación urbanística:

<b>HOJA RESUMEN DE DATOS ECONÓMICOS</b>	
<b>Valor del Suelo y Cargas de Urbanización (sin IVA)</b>	
Valor Total del Suelo Urbanizado sin indemnizaciones	2.286.171,94
Cargas Totales de Urbanización (sin indemnizaciones)	660.355,12
Valor Total del Suelo Bruto Sin Urbanizar	1.759.068,68
Carga de Urbanización por m <sup>2</sup> t (€/m <sup>2</sup> t)	82,88
Valor unitario del suelo bruto €/m <sup>2</sup> sb	153,88
Valor unitario suelo urbanizado por m <sup>2</sup> neto (€/m <sup>2</sup> sn)	561,44
Valor unitario suelo urbanizado por m <sup>2</sup> t (€/m <sup>2</sup> t)	286,93
Valor unitario del suelo no urbanizado €/m <sup>2</sup> t	220,78
<b>Coefficiente de Retribución del Urbanizador</b>	
Coefficiente de Canje	0,3041

**Indemnizaciones.- De los estudios previos realizados no se deduce la existencia de indemnización alguna dentro del ámbito de la Unidad de Ejecución Núm. 4**



Nº Expediente: 003-17

Proposición Jurídico-Económica de la Unidad de Ejecución Nº 4 del APD 2 "PERI CERÁMICA DE SANTO TOMÁS"  
(ALICANTE)

## 2. PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO PARA LA GESTIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN NÚM. 4 DEL APD 2 DEL PERI CERAMICA DE SANTO TOMAS DE ALICANTE ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE ALICANTE Y LAS MERCANTILES INURBAN SAU Y MEDING TECNICA Y GESTIÓN S.A.

En Alicante, a \_de\_\_\_\_\_de 20\_\_.

### PREAMBULO

El presente Convenio se formaliza en cumplimiento de lo previsto en el artículo 111.4 de la Ley5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, y de lo acordado en aplicación de la misma, por Acuerdo de del Ayuntamiento de Alicante, adoptado en sesión de fecha\_\_ de\_\_\_\_de 201\_, aprobatorio del Programa de actuación integrada para el desarrollo de la Unidad de Ejecución Nº4 del PERI CERAMICA DE SANTO TOMAS de Alicante. En dicho acuerdo el Ayuntamiento resolvió la gestión del Programa al propietario que luego se dirá y otorgó su conformidad al presente texto de convenio, que se incorpora al referido Programa como parte integrante de su documentación.

Este Convenio tiene por objeto regular las relaciones y obligaciones recíprocos que contraen las partes que lo suscriben, para el desarrollo de la mencionada Actuación Integrada, los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación, actuando cada una de ellas en la respectiva condición legal que se hace constar a continuación.

### COMPARECEN

#### **De una parte,**

**D. Luis Barcala Sierra**, en su condición de Alcalde del Ayuntamiento de Alicante, en cuyo nombre y representación actúa conforme a lo dispuesto en el artículo 21.1 b) de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local.

Y Don \_\_\_\_\_, en su condición de Secretario General del Ayuntamiento de Alicante.

#### **De otra parte,**

**Doña Saray Muñoz Rico**, mayor de edad, en representación de la mercantil INURBAN, S.A.U., con C.I.F. número A-30135875, y domicilio a efectos de notificaciones, en Ctra. Yecla-Villena km. 1 de Yecla, código postal 30510 (Murcia).

Nº Expediente: 003-17

Proposición Jurídico-Económica de la Unidad de Ejecución Nº 4 del APD 2 "PERI CERÁMICA DE SANTO TOMÁS"  
(ALICANTE)

**Y Don Rafael Regalado Pareja**, mayor de edad, en representación de la mercantil MEDING TÉCNICA Y GESTIÓN, S.A., con C.I.F. número A-53315982, y domicilio en la Avda. Eusebio Sempere, 3, Escalera 4, Bajo, 03003 Alicante.

### INTERVIENEN

Don Luis Barcala Sierra, en su calidad de Alcalde del **Ayuntamiento de Alicante**.

Doña Saray Muñoz Rico, en calidad de Apoderada de la **mercantil INURBAN S.A.U.**

Don Rafael Regalado Pareja, en calidad de Apoderado de la mercantil **MEDING TECNICA Y GESTION, S.A.**

Don \_\_\_\_\_, en su condición de Vicesecretario General del Ayuntamiento de Alicante, y a los efectos de dar fe del acto, a tenor de lo establecido en el artículo 2.h) del Real Decreto 1174/1987, de 18 de septiembre, por el que se regula el Régimen Jurídico de los funcionarios de Administración local con habilitación de carácter nacional.

### MANIFIESTAN

I.- Que el Ayuntamiento, por medio de su \_\_\_\_\_, en sesión celebrada el día \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de 20\_\_ adoptó, entre otros acuerdos, la aprobación del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución nº4 del PERI CERAMICA DE SANTO TOMAS de Alicante, debiendo formalizarse un Convenio Urbanístico con el contenido que preceptúa el artículo 111 de la Ley5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje. En el mismo acuerdo se aprobó el Proyecto de Urbanización de la mencionada Unidad de Ejecución.

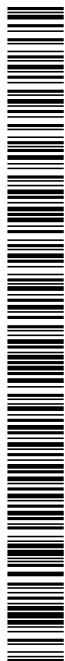
II.- Las mercantiles INURBAN S.A.U. Y MEDING TECNICA Y GESTION, S.A., son los titulares de más del 60% del ámbito de la citada Unidad de Ejecución, conforme se ha acreditado en el expediente.

III.- En cumplimiento de la mencionada adjudicación se formaliza el presente Convenio con arreglo a las siguientes:

### ESTIPULACIONES

#### **PRIMERA- GESTIÓN DE LA ACTUACIÓN.**

Por acuerdo del Ayuntamiento, en sesión de fecha \_\_\_\_\_, se acordó aprobar el Programa de actuación integrada para el desarrollo de la Unidad de Ejecución nº4 del PERI CERAMICA DE SANTO TOMAS de Alicante, junto con el Proyecto de Urbanización. Asimismo, se aprobó la gestión del mismo por los propietarios, en este caso Las mercantiles INURBAN S.A.U. Y MEDING TECNICA Y GESTION, S.A., que asumen la gestión urbanística en régimen de propietarios del citado ámbito adquiriendo la condición de Urbanizador.





Nº Expediente: 003-17

Proposición Jurídico-Económica de la Unidad de Ejecución Nº 4 del APD 2 "PERI CERÁMICA DE SANTO TOMÁS"  
(ALICANTE)**SEGUNDA. - COMPROMISOS DEL URBANIZADOR.**

1.- Según lo dispuesto en el artículo 112 de la LOTUP y el Programa de Actuación Integrada aprobado, el Urbanizador llevará a cabo las siguientes funciones:

- a) Promover, gestionar y financiar la actuación programada, a su riesgo y ventura.
- b) Promover la redacción de los proyectos técnicos necesarios para ello.
- c) Contratar las obras públicas que comprenda dicha actuación de acuerdo con lo previsto en la ley, gestionando su ejecución en calidad de promotor de estas y respondiendo de su pago y demás obligaciones que legal o contractualmente haya asumido ante el contratista.
- d) Elaborar e impulsar la Reparcelación
- e) Soportar el coste de urbanización correspondiente a los terrenos de su propiedad o que le sean adjudicados en concepto de retribución y obtener las retribuciones correspondientes a la ejecución del programa de actuación de los propietarios adheridos al mismo.
- f) Asumir la adquisición de los terrenos que le sean transmitidos a cambio de su actividad urbanizadora y, cuando corresponda, también la de los terrenos de los propietarios que se abstengan de participar en la reparcelación.
- g) Promover las edificaciones y actividades privadas sobre las parcelas o inmuebles que se le adjudiquen como consecuencia del desarrollo del programa de actuación integrada, en los casos en que así se haya convenido por su interés social o necesidades funcionales de este.

2.- Al Urbanizador le corresponde, como se ha indicado en sus funciones, la elaboración y promoción de los siguientes proyectos y documentos técnicos:

- a) El Proyecto de Urbanización y cualesquiera modificaciones técnicas que fueran necesarias para su adecuado desarrollo.
- b) El Proyecto de Reparcelación de las fincas afectadas en el ámbito de desarrollo, y cualesquiera modificaciones que sean necesarias para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

El Urbanizador será responsable de los daños causados a los propietarios o a otras personas como consecuencia de su actividad, salvo cuando aquéllos tuvieran su origen en una orden directa de la Administración actuante o en el cumplimiento de una condición impuesta por ella (art 132 de la LOTUP).

No se consideran daños a terceros las actuaciones de demolición, ocupación de terrenos y ejecución de obras previstas en el Proyecto de Urbanización y debidamente contempladas, a efectos de indemnización, en el Proyecto de Reparcelación.

**TERCERA. - COMPROMISOS DEL AYUNTAMIENTO COMO ADMINISTRACIÓN ACTUANTE.**

Las funciones de autoridad de la administración son indelegables. El Excmo. Ayuntamiento de Alicante actuará en su condición de administración actuante, con arreglo a lo dispuesto por el artículo 115 de la LOTUP, habiendo elegido en primer lugar, de forma razonada, la modalidad de gestión por los propietarios.



Nº Expediente: 003-17

Proposición Jurídico-Económica de la Unidad de Ejecución Nº 4 del APD 2 "PERI CERÁMICA DE SANTO TOMÁS"  
(ALICANTE)

En dicha condición el Excmo. Ayuntamiento de Alicante tiene la facultad y compromiso de tramitación y aprobación de todos los documentos técnicos que se hagan necesarios para la ejecución del Programa, con la diligencia necesaria para obtener su buen fin. Asimismo, finalizada la obra de urbanización procederá a su recepción tras el ofrecimiento formal del Urbanizador y la comprobación por parte de los técnicos municipales, en los términos del artículo 160 de la LOTUP.

#### CUARTA. – DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS.

Los propietarios de suelo y titulares de derechos sobre bienes inmuebles afectados por la ordenación urbanística tienen las facultades y los deberes previstos por la legislación autonómica y por la legislación estatal en materia de suelo, urbanismo y ordenación del territorio. En este caso se trata de un ámbito donde los urbanizadores son propietarios de un porcentaje superior al 60% del ámbito, teniendo además relación con otros propietarios que suponen casi la totalidad de este.

En cualquier caso, todos los propietarios de suelo y titulares de derechos sobre bienes inmuebles afectados por la ordenación urbanística tienen las facultades y deberes previstos por la legislación autonómica y por la legislación estatal en materia de suelo, urbanismo y ordenación del territorio.

En cualquier caso, los propietarios incluidos en el ámbito, conforme al art. 85 de la LOTUP tendrán derecho a acordar la forma de pago o adjudicación, teniendo derecho a incluirse en un proindiviso siempre que alcance un 5% de la parcela adjudicadle de menor aprovechamiento, aunque después será de aplicación lo previsto en el art. 86.2 de la LOTUP.

En relación con lo anterior y en virtud del artículo 139 de la LOTUP:

##### 1. El propietario tiene derecho:

- a) A que el urbanizador cumpla sus compromisos con diligencia empresarial.
- b) A obtener del urbanizador y de la administración, sin dilación indebida, información verídica y concreta sobre cualesquiera aspectos relativos a la ejecución del programa de actuación integrada.
- c) A participar en la actuación, en los términos de la presente ley, obteniendo el aprovechamiento correspondiente, en justa distribución de beneficios y cargas, o a abstenerse de participar, exigiendo la expropiación de su propiedad, en los términos establecido en esta ley y en la legislación estatal en materia de suelo y expropiación forzosa.

2. Los propietarios afectados por la actuación, si optan por adherirse al programa de actuación, tienen los deberes legales de:

- a) Ceder, equidistribuir y sufragar la urbanización, retribuyendo al urbanizador por su tarea, asumiendo para ello, las cargas fijas, variables e individuales que con arreglo a la Ley y al presente Programa queden fijadas.
- b) Proporcionar información sobre su propiedad, conforme al artículo 87 de esta ley.
- c) Facilitar la ocupación de sus fincas cuando sea necesaria para ejecutar el programa de actuación.

Los incrementos de cargas derivados de las mejoras y cambios de proyectos ordenados unilateralmente por la administración en interés público, tras la aprobación del programa de





Nº Expediente: 003-17

Proposición Jurídico-Económica de la Unidad de Ejecución Nº 4 del APD 2 "PERI CERÁMICA DE SANTO TOMÁS"  
(ALICANTE)

actuación integrada, serán de cargo de la administración ordenante. Los incrementos de coste imputables a un tercero, como compañías suministradoras, solo justifican la retasación si el urbanizador, con la diligencia empresarial que le es exigible, ni los puede evitar, ni los puede presupuestar con mayor certeza en el programa de actuación integrada, a falta de referencias objetivas, públicas y tasadas. La revisión de precios se aplicará en los términos regulados en la legislación de contratos del sector público vigente y aplicable en el momento de la firma del presente convenio.

Los propietarios que retribuyan en suelo, después de haberlo aportado, pagarán la retasación de cargas en metálico, salvo acuerdo con el urbanizador para su pago en suelo.

#### QUINTA. – RELACIONES ENTRE EL URBANIZADOR Y LOS PROPIETARIOS AFECTADOS.

Tal y como establece el artículo 138 de la LOTUP, las relaciones de los propietarios afectados por el PAI se regirán por "los pactos lícitos que libremente convengan".

**5.1.- Cargas de Urbanización y Retribución Urbanizador.** En virtud de lo que se establece en el artículo 144. 1 de la LOTUP, son cargas de urbanización en la categoría de cargas fijas: a) Las obras programadas necesarias para la consecución de los objetivos legales del programa de actuación integrada. b) La redacción de los proyectos técnicos y la dirección de obra necesarios con el fin antes indicado. c) Los gastos de gestión del urbanizador, que incluyen sus gastos generales y financieros, relativos a: (i) El mantenimiento y conservación de la urbanización durante el periodo que corresponda hasta su recepción por la administración; (ii) Los gastos, aranceles, tasas y honorarios correspondientes a la tramitación de las actuaciones que ha de gestionar e impulsar; y (iii) Los controles de calidad y peritajes presupuestados en el programa de actuación integrada, a cuenta de empresas o profesionales independientes del urbanizador, para controlar la ejecución y recepción de las obras o el cumplimiento de las obligaciones y la mayor objetividad de las actuaciones. d) El beneficio empresarial del urbanizador, calculado como un porcentaje, de 0%, del valor de los conceptos referidos en los apartados anteriores.

Y en la categoría de cargas variables encontramos, dentro del mismo artículo:

- a) El coste de indemnización a cuenta de construcciones, instalaciones, plantaciones y sembrados que, en ejecución del programa de actuación integrada se hayan de derribar, arrancar o destruir, o ceder a la administración; y las indemnizaciones por traslado o cese de actividades, resolución de arrendamientos y extinción de servidumbres prediales.
- b) Las indemnizaciones a propietarios por obras de urbanización que ya hayan sufragado y sean útiles a la actuación.
- c) Los gastos por realojo y retorno de ocupantes a los que estos tengan derecho conforme a la legislación vigente.
- d) En su caso, el importe del canon de urbanización devengado a favor de la administración o el reintegro que proceda a favor de otras actuaciones conforme al artículo 146 de esta ley. El importe total de las cargas de urbanización variables se repercutirá entre todos los propietarios en régimen de equidistribución. Posteriormente, se asignará a cada propietario o titular de derecho indemnizable el importe que le corresponda percibir por los conceptos indicados en los apartados anteriores.

Nº Expediente: 003-17

Proposición Jurídico-Económica de la Unidad de Ejecución Nº 4 del APD 2 "PERI CERÁMICA DE SANTO TOMÁS"  
(ALICANTE)

Además, de estos costes, son cargas de la actuación que serán a cuenta de la propiedad de cada finca, sin ser imputables al programa:

- a) Los costes de descontaminación y limpieza de suelo, en los términos previstos por la legislación ambiental aplicable.
- b) Los costes de extinción de derechos reales y levantamiento de cargas incompatibles con el planeamiento, excepto las servidumbres prediales.
- c) Los costes por rescisión de cualesquiera derechos, contratos u obligaciones vinculadas a sus fincas que disminuyan su valor en venta.
- d) Los costes de servicios de mediación, peritaje o arbitraje previstos en el programa de actuación integrada devengados a instancia de un propietario individual, salvo que correspondan al urbanizador o al programa de actuación integrada.

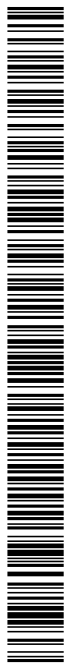
De conformidad con lo anterior y atendiendo a lo previsto en el Programa de Actuación Integrada y la propuesta presentada los CONCEPTOS ECONÓMICOS que afectan a esta actuación son los siguientes:

#### **CARGAS DE LA ACTUACIÓN.**

CARGAS DE URBANIZACIÓN	Euros (€)	Euros (€)
Obras de Urbanización		455.354,89
Honorarios Técnicos		95.400,00
Cartografía y levantamientos	3.200,00	
Estudios geotécnicos	3.950,00	
Alternativa técnica y Proposición	16.000,00	
Proyecto de Urbanización	24.500,00	
Proyecto de seguridad y salud	1.500,00	
Proyecto de reparcelación	20.000,00	
Dirección de obras	23.750,00	
Coordinación seguridad y salud	2.500,00	
Gastos de Gestión		55.075,49
Subtotal 1		605.830,38
Beneficio del Urbanizador		54.524,73
Subtotal 2		660.355,12
21% IVA		138.674,57
Total		799.029,69

#### **RETRIBUCIÓN DEL URBANIZADOR.**

Retribución al Urbanizador. En el presente Programa de gestión de los propietarios que representan más del 60% de la propiedad y aunque de conformidad con la legislación se podrá pagar en terrenos, pero se establece como modalidad de retribución la RETRIBUCIÓN EN METÁLICO. Asimismo, la retribución se hará efectiva mediante la Reparcelación que se tramita como parte del Programa.



Nº Expediente: 003-17

Proposición Jurídico-Económica de la Unidad de Ejecución Nº 4 del APD 2 "PERI CERÁMICA DE SANTO TOMÁS"  
(ALICANTE)**COEFICIENTE DE CANJE.**

Se establecen un coeficiente de canje conforme a la legislación de aplicación del 0,3041 a saber, cargas de urbanización: 660.355,12.- €, valor del suelo urbanizado 2.286.171,94 €

**VALORACIÓN DEL SUELO.**

El cálculo del coeficiente de retribución se ha establecido a partir de un precio estimado del suelo urbanizado de 153,88€/m<sup>2</sup> sb (286,93 €/m<sup>2</sup>t).

**5.2.-** Causas de retasación de cargas y revisión de precios. Solo procederá la retasación de cargas, en cumplimiento del artículo 147 de la LOTUP "por causas imprevisibles y no imputables al urbanizador, como son la fuerza mayor y los cambios por variación sobrevenida en la reglamentación técnica aplicable". En cualquier caso, dicha retasación no podrá implicar aumento del importe total correspondiente al beneficio del urbanizador. Procederá su declaración, que podrá iniciarse de oficio o a instancia del propio urbanizador, mediante su tramitación que conllevará audiencia de los afectados por plazo de un mes. La aprobación se deberá resolver por el órgano que ha aprobado el presente Programa en el plazo máximo de tres meses desde su inicio.

En lo que se refiere al importe a repercutir tendrá un límite en el 20% de las cargas fijas totales aprobadas y previstas en el presente Convenio; si bien superado dicho límite el Urbanizador tendrá la facultad de renunciar a su condición o bien renunciar a percibir dicho exceso.

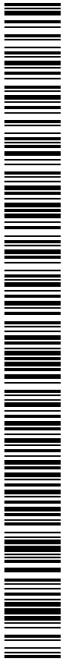
**SEXTA. – GARANTÍAS.**

El urbanizador asegurará sus compromisos con una garantía definitiva del cinco por cien del valor de las cargas de urbanización previstas en el programa de actuación integrada. Esta fianza responde de sus obligaciones generales ante la administración y es independiente y adicional respecto a las previstas por esta ley en desarrollo del programa de actuación integrada que regulan los artículos siguientes. Esta garantía se constituirá antes de la aprobación del proyecto de reparcelación, y podrá adoptar cualquiera de las formas previstas a estos efectos en la legislación vigente.

**SÉPTIMA. – PLAZOS DE EJECUCIÓN DEL PAI.**

Los plazos de los trabajos a desarrollar, sin computar los correspondientes a la tramitación de los documentos, son los siguientes:

1. Presentación de la documentación de los textos refundidos correspondientes a la documentación técnica corregida conforme a los informes municipales que se emitan a los presentes efectos y las alegaciones que se presenten. Plazo: 30 días
2. Firma de Convenio Urbanístico: Plazo: 15 días desde la de la aprobación municipal de la alternativa técnica.



Nº Expediente: 003-17

Proposición Jurídico-Económica de la Unidad de Ejecución Nº 4 del APD 2 "PERI CERÁMICA DE SANTO TOMÁS"  
(ALICANTE)

3. Presentación de Proyecto de Reparcelación. Plazo: Dos meses desde la notificación de la aprobación municipal del PAI y adjudicación de la condición de Agente Urbanizador.
4. Elevación a escritura pública del Proyecto de Reparcelación. Plazo: 1 mes desde la aprobación municipal del Proyecto
5. Cuenta de Liquidación Definitiva comprensiva de: Redacción de la cuenta de liquidación definitiva Plazo: 2 meses desde la finalización de la obra de urbanización.

No obstante lo anterior, dichos plazos serán susceptibles de prórrogas justificadas, procediendo a su solicitud de manera anterior a la fecha de finalización de cada uno de ellos. Será igualmente posible la anticipación de dichos plazos o llevar a cabo de manera simultánea algunos de ellos, cuando esta opción resulte factible.

#### Obras de urbanización.

En el plazo máximo de treinta días desde la aprobación del Proyecto de Reparcelación, se firmara el acta de replanteo de las obras de urbanización del espacio público, con un plazo de ejecución de cuatro meses.

#### Edificación.

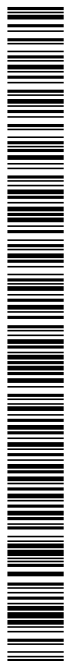
Tal y como indica el artículo 125.6 de la LUV, se prevé la edificación de los solares resultante en un año contado a partir de la recepción municipal de las obras de urbanización.

#### **OCTAVA. – EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN. FINANCIACIÓN.**

En virtud de lo que se dispone en el artículo 156.2 de la LOTUP, " Cuando el presupuesto del programa de actuación aprobado sea igual o superior a 4.845.000 euros, o la cuantía que la legislación de contratos del sector público establezca respecto de los contratos de obras públicas o de concesión de obra pública sujetos a regulación armonizada..." (En este caso la Ley 9/2017, establece en su revisión actualizada 5.350.000€), será necesario la selección de un empresario constructor en pública licitación y convocando mediante procedimiento de contratación acorde con la legislación de contratos del sector público. En el presente caso la contratación de las obras de urbanización no está sujeta a pública licitación por no superar el importe del presupuesto de ejecución de las obras de urbanización el umbral referido. El coste de la obra será soportado íntegramente por el Urbanizador quien lo repercutirá a los propietarios en la forma se indica en el presente convenio.

#### **NOVENA. – MODIFICACIONES DEL PROGRAMA POR DECISIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN.**

Los Programas de Actuación Integrada solo podrán ser modificados, por razones de interés público. En todo caso cuando se justifique suficientemente la concurrencia de alguna de las siguientes circunstancias:





Nº Expediente: 003-17

Proposición Jurídico-Económica de la Unidad de Ejecución Nº 4 del APD 2 "PERI CERÁMICA DE SANTO TOMÁS"  
(ALICANTE)

- a) Inadecuación de la prestación contratada para satisfacer los objetivos de la programación, debido a errores u omisiones padecidos en la redacción de los documentos técnicos, ocasionados por una deficiente o insuficiente información facilitada por las administraciones públicas o empresas de servicios.
- b) Inadecuación del programa de actuación integrada por causas objetivas que determinen su falta de idoneidad, consistentes en circunstancias de tipo geológico, hídrico, arqueológico, medioambiental o similares, puestas de manifiesto con posterioridad a la adjudicación del programa de actuación y que no fuesen previsibles con anterioridad aplicando toda la diligencia requerida de acuerdo con una buena práctica profesional en la elaboración del proyecto de urbanización.
- c) Fuerza mayor o caso fortuito, que hiciesen imposible la ejecución del programa de actuación en los términos inicialmente definidos.
- d) Necesidad de ajustar la prestación a especificaciones técnicas, medioambientales, urbanísticas, de seguridad o de accesibilidad aprobadas con posterioridad a la adjudicación del programa de actuación integrada.
- e) Cambio de planeamiento o suspensión de licencias por causa justificada de interés público.
- f) Conveniencia de la división en fases de la obra de urbanización para facilitar la recepción y entrada en servicio anticipada de una parte de las mismas.

#### DÉCIMA. – CUENTA DE LIQUIDACIÓN DEFINITIVA.

Recibidas las obras de urbanización del programa de actuación integrada, el ayuntamiento aprobará la cuenta de liquidación definitiva. La cuenta de liquidación definitiva y los cambios o suplementos en la liquidación provisional requieren audiencia de los afectados antes de su aprobación administrativa.

#### UNDÉCIMA. – FINALIZACIÓN NORMAL DEL PROGRAMA.

**11.1.** Finalización normal del Programa El programa de actuación integrada concluye con la recepción o puesta en servicio de las obras de urbanización.

**11.2.** Recepción de la obra de urbanización Las obras de urbanización públicas serán recibidas por acto expreso de la administración en el plazo de tres meses desde su ofrecimiento formal. No obstante, transcurridos tres meses desde el ofrecimiento sin que medie resolución expresa de la administración, las obras se entenderán recibidas. También se entenderán recibidas desde que queden abiertas al uso público. Desde la recepción expresa o desde que queden abiertas al uso público, quedarán en periodo de garantía durante doce meses, en los que el urbanizador responderá de los defectos constructivos que se manifiesten. Será posible la recepción parcial de las obras de urbanización por fases de funcionalidad autónoma.

**11.3.** Conservación de la urbanización La conservación de las obras de urbanización es responsabilidad del Ayuntamiento desde su recepción, siendo antes del urbanizador, salvo la reparación de vicios constructivos. Carecerá de validez todo pacto o disposición que pretenda trasladar esa competencia a personas privadas, propietarios o asociaciones de propietarios, sin colaboración y control público o sin condiciones o por tiempo indeterminado.

Nº Expediente: 003-17

Proposición Jurídico-Económica de la Unidad de Ejecución Nº 4 del APD 2 "PERI CERÁMICA DE SANTO TOMÁS"  
(ALICANTE)

**11.4. Cancelación de garantías** En todo caso, la garantía definitiva será devuelta una vez recepcionadas las obras de urbanización correspondientes por parte del Ayuntamiento y transcurrido el periodo de garantía, según los plazos que se indican en el artículo 161.1 de la LOTUP.

#### **DUODÉCIMA. – FINALIZACIÓN ANORMAL DEL PROGRAMA.**

**12.1. Caducidad del programa** La administración acordará la finalización del programa de actuación integrada cuando se produzca la caducidad de su término. La caducidad dará lugar, según los casos, a las consecuencias previstas respecto de la renuncia o la remoción del programa de actuación integrada.

**12.2. Remoción del Urbanizador** La administración acordará la resolución del Programa de Actuación Integrada por:

- a) Remoción del urbanizador en sus funciones, sin sustituto autorizado.
- b) Renuncia de la administración a la programación o de común acuerdo con el urbanizador. Ambos casos se adoptarán previendo las compensaciones económicas que, en su caso, procedan a favor del urbanizador o de los propietarios.

Será revocada su encomienda al urbanizador cuando incurra en:

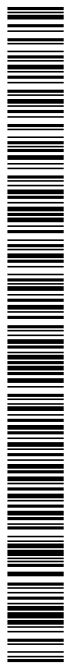
- a) Infracciones urbanísticas o medioambientales graves o muy graves, en relación con el ámbito programado.
- b) Obstaculización del ejercicio de los derechos y deberes urbanísticos de los afectados por la programación o realización de prácticas manifiestamente restrictivas de la competencia en el mercado inmobiliario relacionadas con el programa de actuación.
- c) Incumplimiento grave de sus compromisos, falta de prestación de garantías u otra infracción de los deberes del urbanizador directamente impuestos por la ley o estipulados con carácter esencial en el convenio de programación.
- d) Inactividad injustificada del urbanizador durante un periodo de seis meses consecutivos o nueve alternos, salvo prórroga expresa y justificada.
- e) Renuncia injustificada.
- f) Incapacidad legal sobrevenida del urbanizador para el desempeño de su tarea, de acuerdo con la legislación de contratos del sector público.

El acuerdo de revocación comportará, previa ponderación de las circunstancias de cada caso, alguno o varios de los siguientes efectos:

- a) La incautación de las garantías.
- b) La imposición de penalidades.
- c) La indemnización de los daños y perjuicios irrogados a la administración o a los afectados.

**12.3. Causas de resolución** Asimismo, la administración podrá acordar la resolución del Programa de Actuación Integrada por causa de fuerza mayor o de cambio legítimo en los criterios de planeamiento o programación, de acuerdo con lo establecido en esta ley.

La renuncia, unilateral de la administración o por mutuo acuerdo, mediando causa justificada, dará lugar, en la medida procedente, a la devolución de garantías y, en su caso, a la compensación al urbanizador.



Nº Expediente: 003-17

Proposición Jurídico-Económica de la Unidad de Ejecución Nº 4 del APD 2 "PERI CERÁMICA DE SANTO TOMÁS"  
(ALICANTE)

El acuerdo que cancele o resuelva el programa de actuación integrada se publicará en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana, previa comunicació al Registro de Programas de Actuación.

El plazo para resolver el procedimiento de resolución de la adjudicación de los Programas de Actuación Integrada será de ocho meses.

El incumplimiento por parte del Urbanizador del plazo de ejecución del Programa, determinará, salvo prórroga justificada en causa de interés público, la caducidad de la Adjudicación, lo que comportará las compensaciones económicas que procedan, con cargo, en primer término, a las garantías constituidas por el Urbanizador.

En caso de incumplimiento de plazos parciales, o si a pesar del incumplimiento del plazo total, se concede prórroga justificada del plazo total, la Corporación podrá optar por imponer las penalidades establecidas en la Ley de Contratos del Sector Público. Las demás incidencias se registrarán por lo dispuesto en la LOTUP.

#### DÉCIMO TERCERA. - RÉGIMEN JURÍDICO Y JURISDICCIÓN COMPETENTE.

El presente convenio urbanístico se atenderá a lo dispuesto en la LOTUP y demás normativa de derecho público y privado que, en su caso, resulte de aplicación. Todo conflicto o litigio resultante de la ejecución, validez, existencia, alcance, contenido, suspensión, resolución o interpretación de este convenio urbanístico, se someterá a los Juzgados y Tribunales de la ciudad de Valencia, con renuncia expresa a su propio fuero, si otro les correspondiere.

Ambas partes suscriben el presente convenio, obligándose a su cumplimiento, siendo redactado en duplicado ejemplar en el lugar y fecha del encabezamiento.

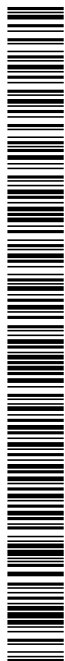
En consecuencia, con lo anterior se suscribe esta Proposición Jurídico Económica y su Propuesta de Convenio, así como el resto de documentos anexos por los representante legales de las mercantiles que pretenden la adjudicación como Agente Urbanizador de la UE-4 del PERI Santo Tomas



Fdo. SARAY MUÑOZ RICO  
En Rep. de INURBAN, S.A.U.



Fdo. RAFAEL REGALADO PAREJA  
En Rep. de MEDING TECNICA Y GESTIÓN, S.A.



Código Seguro de Verificación: f246559b-3353-4a17-a34e-e455f1ef3f3e  
Origen: Administración  
Identificador documento original: ES\_L01030149\_2020\_9845190  
Fecha de impresión: 23/09/2020 09:48:31  
Página 32 de 32

FIRMAS

Ninguna firma aplicada

Nº Expediente: 003-17

Proposición Jurídico-Económica de la Unidad de Ejecución Nº 4 del APD 2 "PERI CERÁMICA DE SANTO TOMÁS"  
(ALICANTE)

### 3. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

En anexo a este documento se adjunta la Memoria de Viabilidad Económica, cuya conclusión es clara, y no es otra que la viabilidad de la actuación propuesta, desde el punto de vista económico, teniendo en consideración la moderación de los costes del suelo bruto y de la urbanización, sin tener en consideración la voluntad del mercado inmobiliario.