

Código Seguro de Verificación: ff9c6ab4-aeb5-479e-a272-8b6977590ea1
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2020_10209756
Fecha de impresión: 09/01/2021 09:39:47
Página 1 de 35

FIRMAS
Ninguna firma aplicada



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia simple del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: <https://sedeelectronica.alicante.es/validador.php>

**DOCUMENTO REFUNDIDO PROPUESTA DE
LIQUIDACIÓN DEL PROGRAMA POLÍGONO "A"
PLAN PARCIAL 1/4 "ALBUFERETA". NOZAR, S.A.**



INDICE

1.- OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO REFUNDIDO	3
2.- ANTECEDENTES	3
3.- SOBRE LA NORMATIVA DE APLICACIÓN AL PRESENTE EXPEDIENTE.	9
4.- PROPUESTA DE LIQUIDACIÓN	14
5.- JUSTIFICACIÓN DE LOS GASTOS	16
6.- SOBRE LA TITULARIDAD DEL SALDO RESULTANTE DE LA LIQUIDACIÓN DEL CONVENIO URBANÍSTICO.	30
7.- CONCLUSIONES	32
ANEXO I	33
ANEXO II	34
ANEXO III	35



1.- OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO REFUNDIDO

En fecha 16 de junio de 2020, ha sido notificado a NOZAR, S.A., el Decreto del Concejal Delegado de Urbanismo, de fecha 15 de junio de 2020, por el que se resuelve:

“Primero.- Requerir a la mercantil NOZAR, S.A., la modificación de la documentación presentada, relativa a la solicitud de liquidación del Programa de Actuación Integrada del Polígono A del Plan Parcial del Sector 1/4 “Albufereta”, del Plan General de Alicante, en los términos expuesto en el informe emitido por el Departamento Técnico de Gestión Urbanística y por el Servicio de Estudios, Proyectos y Viario, de fecha 22 de mayo de 2020, a cuyo efecto se le concede el plazo de 1 mes.

Segundo.- Remitirle, a tal efecto, el informe señalado.” (...)

Al objeto de dar el debido cumplimiento al requerimiento efectuado por el Decreto del Concejal Delegado de Urbanismo, de fecha 15 de junio de 2020, se procede a modificar la documentación presentada en relación con la solicitud de liquidación del Programa de Actuación Integrada del Polígono A del Plan Parcial del Sector 1/4 “Albufereta”, del Plan General de Alicante, en los términos que se indican seguidamente.

2.- ANTECEDENTES

- (i) El Pleno del Ayuntamiento de Alicante acordó aprobar en fecha 8 de noviembre de 1991 el Plan Parcial del Sector 1/4 “ALBUFERETA”. Dicho instrumento fue posteriormente modificado con motivo de la alternativa presentada por la mercantil “PROFU, S.A.”, aspirante a Agente Urbanizador del Polígono A del referido sector.
- (ii) En fecha 8 de abril de 2003, el Pleno del Ayuntamiento de Alicante acordó aprobar el Texto Refundido del Plan Parcial del Sector 1/4 “Albufereta”, el cual incluyó, además del instrumento urbanístico, la documentación que se relaciona a continuación:
 - Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos
 - Programa de Actuación Integrada
 - Anteproyecto de Urbanización



- Texto Refundido de la Proposición Jurídico-Económica.
- (iii) La aprobación de la documentación anteriormente referida se verificó en el Boletín Oficial de la provincia de Alicante nº 216, de 19 de septiembre de 2.003.
- (iv) Posteriormente, en fecha 27 de mayo de 2003, la mercantil “PROFU, S.A.” cedió en escritura pública la condición de Agente Urbanizador a “NOZAR, S.A.” quien se subrogó en todas sus obligaciones adquiridas como urbanizador, en el convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Alicante y “NOZAR, S.A.”, en fecha 3 de diciembre de 2003, documento donde se regulaban las relaciones entre las partes que lo suscriben para el desarrollo de la Actuación Integrada, asumiendo lo establecido en el Convenio Urbanístico suscrito con anterioridad entre la mercantil “PROFU, S.A.” y el Ayuntamiento de Alicante para el desarrollo de la Unidad de Ejecución del Polígono A del citado Plan Parcial.
- (v) Previamente a esta última fecha, el 23 de julio del año 2003, la mercantil PROFU, S.A. y el Ayuntamiento de Alicante suscribieron convenio urbanístico para la ejecución del Programa de Actuación Integrada del Polígono A del sector I/4, Albufereta.
- (vi) El día 4 de noviembre de 2.003, el Pleno del Ayuntamiento de Alicante acordó aprobar la cesión de la condición de Agente Urbanizador del Polígono A anteriormente referida en favor de la mercantil NOZAR, S.A.
- (vii) El día 24 de abril de 2006, la Junta de Gobierno Local acordó aprobar el Proyecto de Urbanización del Polígono A. El acuerdo aprobatorio se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante en fecha 10 de enero del año 2007. En dicho Proyecto de Urbanización se incrementó el coste de ejecución de la obra prevista en el Programa.
- (viii) El Texto Refundido de la Proposición Jurídico Económica corrigió las cargas inicialmente repercutidas al Polígono A estableciéndolas en 9.427.707,01 € (IVA del 16% sobre 6.221.662,71 € o 8.432.240,96 € (IVA no incluido), según consta en las páginas 17 y 16, respectivamente del citado documento. La diferencia económica se justificó en la repercusión de los costes de los derribos a acometer en el Polígono B,



los cuales debían repercutirse en un 94,61% al Polígono A y no en su totalidad.

- (ix) En fecha 27 de junio del año de 2007, se firmó el acta de inicio de los trabajos, estableciéndose una duración de las obras de 18 meses.
- (x) Durante la tramitación del Proyecto de Reparcelación Forzosa, concretamente en la fase de Información Pública iniciada mediante la publicación de anuncio en el DOCV nº 5628, de 29 de octubre de 2007, se advirtió la necesidad de promover una modificación puntual en las Ordenanzas del Texto Refundido del Plan Parcial 1/4 "Albufereta", para establecer el adosamiento obligatorio en la tipología de Edificación Abierta y regular las condiciones de separación entre las edificaciones. Con ello, se pretendía dar cabida a la edificabilidad y magnitudes previstas en el Plan Parcial para la citada tipología edificatoria.
- (xi) En fecha 23 de febrero del año 2009, el agente urbanizador comunicó al Ayuntamiento de Alicante la interrupción de las obras de urbanización.

"En relación con las obras de urbanización del Polígono A del Plan Parcial ¼ "Albufereta" de Alicante les comunicamos que se va a interrumpir la ejecución de las mismas, debido a la imposibilidad de ocupar todos los terrenos del sector.

Los trabajos se reanudarán tan pronto se consiga la ocupación de dichos terrenos, con la aprobación del proyecto de reparcelación del sector, y previa excavación arqueológica de estos.

Las obras se encuentran ejecutadas al 70%. Se han revisado y dotado las medidas de seguridad necesarias conforme a las instrucciones emitidas por el coordinador de seguridad y salud de la obra. Durante el tiempo que dure la inactividad mantendremos un retén, para la supervisión y mantenimiento de dichas medidas de seguridad, así como del estado del vallado de las obras con el fin de evitar cualquier incidencia..."

- (xii) Posteriormente, el Pleno del Ayuntamiento de Alicante acordó aprobar definitivamente la Modificación Puntual del Plan Parcial en fecha 29 de septiembre de 2009.



- (xiii) No obstante, durante la subsiguiente tramitación del Proyecto de Reparcelación, el Departamento de Gestión Urbanística del Ayuntamiento de Alicante emitió el informe de fecha 12 de mayo de 2016, advirtiendo la imposibilidad de materializar el aprovechamiento teórico en determinadas manzanas del Sector.

Esta circunstancia motivó el inicio de una nueva modificación del Plan Parcial que se encuentra actualmente en tramitación, concretamente en la fase de evaluación ambiental.

- (xiv) Las obras de urbanización del Sector se iniciaron con anterioridad a la aprobación e inscripción del Proyecto de Reparcelación. La ejecución de dichas obras reveló la existencia de yacimientos arqueológicos cuya dimensión y alcance no pudo ser determinada con anterioridad al inicio de dichos trabajos. Como consecuencia de las excavaciones llevadas a cabo salieron a la luz nuevos yacimientos que se han preservado y respetado para su estudio y conservación.

Esta situación ha conllevado la necesidad de realizar nuevos estudios arqueológicos, acometer nuevos trabajos y formalizar nuevos contratos con compañías competentes en la materia, cuyo importe económico no pudo ser previsto y determinado a la hora de establecer las cargas iniciales del Programa y que, en virtud de lo dispuesto en la legislación urbanística vigente, debía ser asumido por los propietarios del Sector.

- (xv) Además de lo anterior, los costes derivados de las indemnizaciones se vieron incrementados en un 61,79%, pasando de los 60.101,21 € inicialmente previstos a 97.238 €. Dicho incremento se justificó por la valoración inicial de las cantidades a indemnizar en base a criterios preliminares, mediciones aproximadas y omisión de ciertas construcciones que en el momento de presentar la Alternativa Técnica se desconocía si habían sido demolidas o no.

- (xvi) Todo ello motivó el inicio de un expediente de retasación de cargas que se tramitó en el año 2010 de acuerdo a las previsiones establecidas en el marco legal urbanístico vigente en su momento, formado por la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana y el Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprueba



el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, aunque la Proposición Jurídico-Económica se tramitó y aprobó en virtud de lo regulado en la Ley 6/1994, Reguladora de la Actividad Urbanística.

El expediente de retasación de cargas supuso un incremento de 6.731.683,17 € en las cargas del Sector, elevándolas a 16.128.128,18 €. A los propietarios del Sector se les imputó el 20% del incremento, esto es 1.879.289 €, mientras que NOZAR S.A. asumió la cantidad restante, 4.852.394,17 €.

A este respecto cabe señalar que aproximadamente el 94,58% del incremento de las cargas inicialmente previstas se corresponden con trabajos de arqueología vinculados a unos yacimientos cuya importancia y repercusión van exceden del ámbito del propio Sector. Tal y como se advierte en los informes emitidos por el Patronato Municipal de Cultura del Ayuntamiento de Alicante durante la tramitación del Programa, la importancia de los hallazgos tiene alcance autonómico e incluso estatal y su revelación supondrá un notable incremento del valor cultural, histórico y turístico de la ciudad.

En relación a este expediente de retasación de cargas y a las consideraciones realizadas al respecto por el Arquitecto del departamento de Gestión y el Jefe del Servicio de Urbanización en el informe emitido a la propuesta de liquidación del programa en fecha 2 de mayo de 2020, procede advertir que la mención a dicho expediente de retasación que se realiza en la propuesta de liquidación se realiza a los meros efectos de evidenciar que desde el mes de abril del año 2010 el Ayuntamiento de Alicante era concedor del incremento de los costes que la ejecución de la obra de urbanización iba a suponer respecto a los inicialmente previstos en la Proposición Jurídico Económica.

- (xvii) El Agente Urbanizador inició las obras del Sector en el mes de febrero del año 2007 y solicitó su paralización en el mes de febrero del año 2009.
- (xviii) Finalmente, en fecha 31 de octubre de 2019, el Agente Urbanizador, NOZAR, S.A. presenta solicitud de incoación de procedimiento de resolución del Convenio Urbanístico por mutuo acuerdo, así como



posteriormente propuesta de liquidación del Programa de Actuación Integrada del Polígono A del Sector 1/4 "Albufereta".

(xix) Y es en sede de dicha propuesta de liquidación que el Arquitecto del Ayuntamiento de Alicante, D. Sergio Mansanet Ivorra y el Jefe del Servicio de Urbanismo, D. Luis Rodríguez Robles emitieron informe en fecha 22 de mayo de 2020 instando a NOZAR, S.A. a ampliar la documentación presentada subsanando las deficiencias que se enumeran en los párrafos siguientes:

- RESPECTO AL EXPEDIENTE EN GENERAL:
 - La normativa de aplicación al expediente.
- RESPECTO AL CAPÍTULO ANTECEDENTES:
 - Citar Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento de Alicante y la mercantil PROFU, S.A. en fecha 23 de julio de 2003.
 - Corrección del coste total de urbanización previsto en la Proposición Jurídico-Económica.
 - Referencia a la fecha del acta de inicio de las obras y a la duración de las obras.
 - Referencia a la fecha de la comunicación del urbanizador al ayuntamiento de la interrupción de las obras de urbanización.
 - Referencia inexacta al expediente de retasación de cargas.
- RESPECTO AL CAPÍTULO PROPUESTA DE LIQUIDACIÓN:
 - Justificación de quién debe hacerse cargo de los gastos soportados por NOZAR.



- Añadir nota explicativa a los asteriscos incluidos en la tabla económica comparativa entre los datos previstos en la Proposición Jurídico Económica y la propuesta del urbanizador
- RESPECTO AL CAPÍTULO JUSTIFICACIÓN DE LOS GASTOS:
 - Justificación del gasto realizado en base a la Proposición Jurídico Económica y Proyecto de Urbanización aprobados.
 - Aclaración de quien soportará el saldo resultante de la liquidación económica, en qué momento se abonará y la relación entre NOZAR y las mercantiles ALISEDA, S.A., INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES, S.A.U. y SABADELL REAL ESTATE.
 - Justificación de los gastos desglosados

3.- SOBRE LA NORMATIVA DE APLICACIÓN AL PRESENTE EXPEDIENTE.

En relación con la normativa de aplicación al presente expediente, en primer lugar cabe señalar que en el escrito de iniciación del expediente, esta parte solicitó de la Administración las siguientes actuaciones:

- 1º) La incoación del procedimiento de resolución de mutuo acuerdo del Convenio Urbanístico para la ejecución del programa de actuación integrada del Polígono A del Plan Parcial del "Sector I/4 Albufereta" del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante, suscrito en fecha 3 de diciembre de 2003.
- 2º) La declaración de la subsistencia de la modificación puntual nº 1 del Polígono A del Plan Parcial del "Sector I/4 Albufereta" del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante, aprobada como consecuencia de la programación, así como de aquellos actos y tramites respecto de la modificación puntual nº 2 del Polígono A del Plan Parcial del "Sector I/4 Albufereta" del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante, que se encuentra pendiente de aprobación municipal.



- 3º) La declaración de la caducidad del Programa de actuación integrada del Polígono A del Plan Parcial del “Sector I/4 Albufereta” del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante.
- 4º) La incoación del procedimiento de liquidación del Convenio Urbanístico suscrito con el Ayuntamiento de Alicante, al objeto de que se cuantifique el desembolso económico asumido por NOZAR en ejecución del desarrollo del Programa de actuación integrada del Polígono A del Plan Parcial del “Sector I/4 Albufereta” del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante, y de forma conjunta con el procedimiento de resolución contractual por mutuo acuerdo.

De lo anterior, se desprende que estamos ante la solicitud de un conjunto de actuaciones administrativas, motivo por el cual resulta necesario realizar un análisis de la normativa urbanística de aplicación y, en su caso, determinar que texto normativo le resulta de aplicación a cada uno de ellos.

(i) *Análisis de la normativa urbanística.*

La aprobación del Texto Refundido del Plan Parcial del Sector I/4 “Albufereta” así como la adjudicación del Programa de actuación integrada (en adelante, “el PAI”) al Agente Urbanizador se efectuó en el año 2003, por lo que lo fue de conformidad y bajo la vigencia de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante, “LRAU”) y el Decreto 201/1998, de 15 de diciembre, que aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, (en adelante, “RPCV”)

Ahora bien, la LRAU fue derogada en el año 2005 por la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, (en adelante, “LUV”). Por su parte, el RPCV, fue derogado por el Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, (en adelante, “ROGTU”). Ambas normas fueron, a su vez, derogadas por la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (en adelante, “LOTUP”), texto normativo vigente en la actualidad.

Ante esta situación, para poder determinar el régimen jurídico de aplicación al presente Programa de Actuación se deberá estar a lo



establecido por el régimen transitorio, previsto en la normativa de contenido urbanístico dictada con posterioridad a aquellas derogadas.

Por lo que respecta al régimen jurídico que resulta de aplicación a los procedimientos de programación iniciados antes de la entrada en vigor de la LUV, que hayan sido objeto de aprobación definitiva, la **Disposición Transitoria Primera de la LUV** dispone que los procedimientos urbanísticos, sea cual sea su denominación o naturaleza, iniciados antes de la entrada en vigor de la presente ley, se regirán por la legislación anterior siempre que hubiera concluido el trámite de información pública, cuando tal trámite fuera preceptivo.

En igual sentido se pronuncia el ROGTU, cuya **Disposición Transitoria Tercera**, dispone que los procedimientos de Programación en los que la Alternativa Técnica y la Proposición Jurídico-Económica hubieran sido objeto de aprobación definitiva con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley Urbanística Valenciana, se regirán en su cumplimiento y ejecución por lo previsto en la LRAU. Como excepción a lo indicado se dispone que el contenido, tramitación y aprobación del Proyecto de Reparcelación, se regirá por la LUV, al igual que los eventuales expedientes de retasación si ese Proyecto no hubiese formado parte de la Alternativa Técnica aprobada y hubiese sido objeto de aprobación junto con ella.

Por último, la LOTUP, norma que como hemos indicado derogó la LUV y el ROGTU, establece en su **Disposición Transitoria Primera** que los instrumentos de planeamiento, programación, gestión urbanística, reparcelación y expropiación por tasación conjunta, así como las declaraciones de interés comunitario y las actuaciones territoriales estratégicas que hubiesen iniciado su información pública con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley, se seguirán tramitando conforme a la legislación anterior.

En el mismo sentido, la **Disposición Transitoria Cuarta** de la LOTUP dispone que los Programas de actuación adjudicados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley se regirán, en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, incluida su duración y régimen de prórrogas, por la normativa que le resultaba de aplicación antes de la entrada en vigor de esta ley, no resultando necesario el solicitar un dictamen del Consejo Superior de Territorio y Urbanismo a tal fin.



(ii) *Análisis de la normativa en materia de contratación.*

Por lo que respecta a la normativa de aplicación en materia de contratación, cabe señalar que el Pleno del Ayuntamiento acordó, en fecha 8 de abril de 2003, adjudicar la ejecución del PAI ALBUFERETA a la mercantil PROFU, S.A., suscribiéndose el correspondiente Convenio Urbanístico en fecha 23 de julio de 2003, condición ésta que con posterioridad fue cedida a NOZAR, S.A., y que dio lugar a la formalización del Convenio Urbanístico de fecha 3 de diciembre de 2003.

Atendiendo a la fecha de suscripción de los Convenios Urbanísticos¹, así como a su consideración de contrato administrativo especial², la norma que resultará de aplicación es el Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (en adelante, "TRLCAP").

Si bien el TRLCAP fue derogado por la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, (en adelante, "LCSP-2007"), que a su vez ha sido derogada por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público (en adelante, "TRLCSP"), y que también ha sido derogado por la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (en adelante, "LCSP"), este hecho no modifica la normativa de aplicación a este Programa, de conformidad con lo dispuesto a las disposiciones de derecho transitorio previstas en la LCSP-2007, el TRLCSP y la vigente LCSP.

¹ Sentencia del Tribunal Supremo de 6 de junio de 2007(RJ 2007\4829). F.D. 4º: "(...)En segundo lugar, esta Sala y Sección del Tribunal Supremo ha declarado en sus sentencias de fechas 28 de diciembre de 2006 (recurso de casación 4245/2003 [RJ 2007, 405]) y 27 de marzo de 2007 (recurso de casación 6007/2003 [RJ 2007,3149]) que es aplicable a las adjudicaciones de actuaciones urbanísticas contempladas en la Ley autonómica valenciana 6/1994, de 15 de noviembre, lo dispuesto en la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas 13/1995, de 18 de mayo (RCL 1995, 1485,1948), y en el Texto Refundido de la misma, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio (RCL 2000, 1380,2126), dado que estos Textos legales constituyen legislación básica sobre contratos administrativos de acuerdo con el artículo 149.1.18ª de la Constitución (RCL 1978, 2836) (...)"

² Dictamen Núm. 176/2005, del Consejo Jurídico Consultivo de la Comunidad Valenciana: "El objeto, pues, de los Programas de Actuación Integrada está vinculado al giro o tráfico específico de la Administración contratante, por satisfacer de forma directa o inmediata una finalidad pública de la específica competencia de la Administración 'contratante', lo que, para el supuesto presente, implica el reconocimiento de que la relación entre la Administración y el Urbanizador es un contrato especial, en los términos establecidos por la legislación estatal de Contratos de las Administraciones Públicas. El régimen jurídico de estos contratos, de acuerdo con el artículo 7.1 del Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, (sic) por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, está constituido por sus propias normas preferentemente, quedando como supletoria la legislación estatal en materia de contratos de las Administraciones Públicas."



Así, la **Disposición Transitoria Primera de la LCSP-2007** dispone que los contratos administrativos adjudicados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley se rigen, en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, incluida su duración y régimen de prórrogas, por la normativa anterior. En idéntico sentido se pronuncia la **Disposición Transitoria Primera del TRLCSP y de la vigente LCSP**, a las que nos remitimos para evitar su repetición.

Por otro lado, también le resultará de aplicación el Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas,(en adelante, "RGLCAP").

Así, la regla que se sigue en dichos textos legales es clara, y nos permite concluir que **la normativa en materia de contratación que resultará aplicable al presente Programa es el TRLCAP.**

(iii) *Conclusiones a los anteriores*

De conformidad con los antecedentes expuestos históricos expuestos y de la normativa referida, podemos **concluir** que:

- La normativa de aplicación a la solicitud de incoación del procedimiento de resolución de mutuo acuerdo del Convenio Urbanístico para la ejecución del PAI suscrito en fecha 3 de diciembre de 2003, es la LRAU, el TRLCAP y el RGLCAP.
- La normativa de aplicación a la declaración de la caducidad del PAI es la LRAU.
- La normativa de aplicación al procedimiento de liquidación del Convenio Urbanístico suscrito con el Ayuntamiento de Alicante, al objeto de que se cuantifique el desembolso económico asumido por NOZAR en ejecución del desarrollo del PAI, y de forma conjunta con el procedimiento de resolución contractual por mutuo acuerdo, es la LRAU el TRLCAP y el RGLCAP.



4.- PROPUESTA DE LIQUIDACIÓN

La propuesta de liquidación presentada por NOZAR, S.A. en fecha 22 de enero de 2020, **valora los trabajos desarrollados y las obras ejecutadas que se consideran válidos y necesarios para el desarrollo del Programa de Actuación Integrada del Polígono A del Sector 1/4 "Albufereta"**, de acuerdo con el objeto del referido Programa de Actuación Integrada, como así se desprende del apartado cuarto de la Proposición Jurídico Económica aprobada: IV OBJETIVOS DEL PROGRAMA Y TAREAS DEL AGENTE URBANIZADOR:

*• Ejecución completa de la urbanización correspondiente a la Unidad de Ejecución delimitada dentro de la alternativa técnica a la que corresponde esta proposición, Polígono A, debiéndose realizar todas las obras de urbanización públicas previstas en el correspondiente Anteproyecto de Urbanización, que posteriormente se concretarán en **Proyecto de Urbanización a elaborar por el Urbanizador**. Obras tales como: ejecución de la red viaria, completa (aceras y calzadas), red de alcantarillado, electrificación y telefonía y realización de las zonas verdes públicas comprendidas en dicho ámbito de Actuación.*

...

*• **Reparcelación** de los terrenos para configurar las fincas con forma apta para el uso urbano que les es propio y para distribuir entre Urbanizador y propietarios, las adjudicaciones de parcelas en los términos previstos por el Programa y hacer posible la retribución del Urbanizador que permita financiar la ejecución de la Actuación.*

A estos efectos el Urbanizador presentará el pertinente proyecto de reparcelación que, en todo caso, asegurará el reparto de forma justa y equitativa entre los propietarios afectados de los beneficios y cargas de la ejecución del Programa, conforme a las bases de actuación establecidas en el presente documento.

...

• Cesión al Ayuntamiento de Alicante, Departamento de Arqueología, de la totalidad de los restos arqueológicos que se encuentran o se encuentren en dicho ámbito de actuación, efectuando la urbanización con



el mayor respeto a cualquier resto que hubiera o se encontrare pendiente de exhumación, y en todo caso, de acuerdo a las Ordenanzas presentadas en el Plan Parcial; debiendo efectuar un estudio previo arqueológico antes de la aprobación del Proyecto de Urbanización y de Reparcelación.

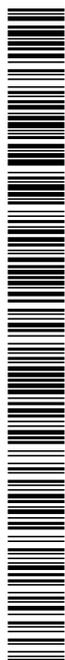
• Conservar y mantener la urbanización hasta la recepción definitiva de las obras.”

Se trata de los costes, necesarios para la ejecución de las obras de urbanización recogidas en el Proyecto de urbanización aprobado dentro del expediente de programación de esta unidad de ejecución, así como el resto de costes derivados de la tramitación de planes, programas y documentos de gestión imprescindibles para la ejecución del Programa de Actuación Integrada, ya soportados por el agente urbanizador, en base a la posibilidad establecida en el apartado quinto de esta Proposición Jurídico Económica, de anticipar los plazos **y las fases** de ejecución del programa.

Por lo que los cuantiosos costes soportados hasta el momento, por NOZAR, S.A. deberán ser repercutidos a los propietarios de esta unidad de ejecución, de acuerdo a lo previsto en el apartado segundo del artículo 67 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, reguladora de la actividad urbanística, según el cual *“Los gastos generados por la recaudación ejecutiva de las cuotas de urbanización o derivados de la rescisión de cualesquiera derechos, contratos u obligaciones que graven las fincas o disminuyan su valor en venta, serán soportados por sus correspondientes propietarios”*, y de acuerdo a las reglas que establecidas el proyecto de equidistribución de beneficios y cargas y en el Convenio Urbanístico formalizado entre el urbanizador y el ayuntamiento.

Señalar que estos costes de mantenimiento, que se desglosan en el apartado 3.5 de esta solicitud, son trabajos necesarios y requeridos en el informe de municipal sobre la paralización de las obras de 29 de enero de 2009.

La cuantía total de estos costes es de **6.824.159,73 €**, de acuerdo con el desglose establecido en el punto primero, Conceptos considerados en la estimación de costes, del apartado sexto de la PJE: VI- ESTIMACIÓN DE LOS COSTES y CARGAS DE URBANIZACIÓN.



PROPUESTA DE LIQUIDACIÓN DEL PROGRAMA POLÍGONO "A" PLAN PARCIAL 1/4 "ALBUFERETA"			
IDENTIFICACIÓN CONCEPTOS SEGÚN PJE	PJE	PROPUESTA URBANIZADOR	
		COSTES TOTALES	TOTAL
1 COSTE DE URBANIZACIÓN DE OBRAS CIVILES	4.088.818,85 €	3.995.802,27 €	2.746.118,56 €
2 COSTE DE URBANIZACIÓN DE OBRAS ELÉCTRICAS	1.000.519,76 €		
3 ESTUDIO ARQUEOLÓGICO (**)	651.514,49 €	3.037.766,84 €	3.037.766,84 €
4 HONORARIOS TÉCNICOS	480.809,68 €	286.046,27 €	216.310,73 €
5 TASAS, NOTARÍA, OTROS *	150.253,03 €	107.092,56 €	107.092,56 €
6 INDEMNIZACIONES PO. A Y B *	640.101,21 €	0,00 €	0,00 €
7 GASTOS FINANCIEROS *	661.113,31 €	0,00 €	0,00 €
8 GESTIÓN Y BENEFICIO DEL URBANIZADOR	759.110,63 €	485.524,00 €	716.871,04 €
TOTAL	8.432.240,96 €	7.912.231,94 €	6.824.159,73 €
(*) Gastos a justificar según PJE			
(**) Cantidad reconocida en Informe Técnico Municipal			
VALORES ECONÓMICOS SIN IVA			

(*) Gastos a justificar según PJE

(**) Cantidad reconocida en Informe Técnico Municipal

Las cantidades resumidas en la anterior tabla, de acuerdo al esquema de costes establecido en el convenio urbanístico, no contienen el correspondiente IVA.

5.- JUSTIFICACIÓN DE LOS GASTOS

El Anexo I a este documento incorpora tablas justificativas de los gastos que se entienden necesarios y válidos para el desarrollo y ejecución del Programa de Actuación Integrada, con los criterios establecidos en las páginas 5 y 6 del informe emitido conjuntamente por el Arquitecto del Departamento de Gestión y el Jefe del Servicio de Urbanización del Ayuntamiento de Alicante.

Los gastos recogidos en la presente memoria se entienden necesarios y válidos para el desarrollo y ejecución del Programa de Actuación Integrada, y, por tanto, deben ser asumidos por los propietarios de la Unidad de Ejecución del Polígono A. Se ajustan, además, a lo dispuesto en el artículo 67 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, reguladora de la actividad urbanística

"Artículo 67. Cargas de urbanización.

1. Son cargas de la urbanización que todos los propietarios deben retribuir en común al Urbanizador:



A) El coste de las obras, proyectos e indemnizaciones expresados en los artículos 155.1 y 166.1.d) del Texto Refundido aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, respecto a las inversiones necesarias para cubrir los objetivos imprescindibles del Programa, reguladas en el artículo 30.1 de esta Ley, incluso el mobiliario urbano y las redes de gasificación y telefonía, si las prevé el proyecto de urbanización.

No obstante, el Urbanizador y los propietarios tendrán derecho a reintegrarse de los costes que sufragen para extensiones de las redes de suministros, con cargo a las compañías que presten el servicio, salvo la parte correspondiente a las acometidas propias de la Actuación. Todo ello se entiende sin perjuicio de las previsiones que específicamente establezca la reglamentación del correspondiente servicio.

B) En su caso, las inversiones reguladas en el artículo 30.2 cuando, por las características excepcionales de la Actuación, así se disponga en el Programa.

C) Las obras de rehabilitación de edificios o elementos constructivos impuestas por el programa, sin perjuicio del derecho al reintegro, con cargo a los propietarios de aquéllos, de la parte del coste imputable al contenido del deber normal de conservación.

D) El beneficio empresarial del Urbanizador por la promoción de la Actuación y sus gastos de gestión por ella.

2. Los gastos generados por la recaudación ejecutiva de las cuotas de urbanización o derivados de la rescisión de cualesquiera derechos, contratos u obligaciones que graven las fincas o disminuyan su valor en venta, serán soportados por sus correspondientes propietarios.

3. Con motivo de la aprobación del Proyecto de Urbanización o de sus reformados se podrá modificar la previsión inicial de cargas estimada anteriormente en el Programa, siempre que la variación obedezca a causas objetivas cuya previsión no hubiera sido posible para el Urbanizador al comprometerse a ejecutar la Actuación. La retasación de cargas no podrá suponer modificación o incremento en la parte de ellas correspondiente al beneficio empresarial del Urbanizador por la promoción de la Actuación.



4. Cuando, antes de la aprobación del proyecto o con motivo de incidencias sobrevenidas en su ejecución material, los afectados manifiesten discrepancias respecto a los costes presupuestados, la Administración actuante resolverá, previo dictamen arbitral de peritos independientes designados al efecto. Sus honorarios se considerarán cargas de la urbanización, pagaderas conforme al número 1 anterior o por cuenta de quién hubiera propuesto o discutido temerariamente los presupuestos, según resuelva la Administración actuante.

Se podrá prescindir del dictamen cuando el Urbanizador justifique los costes propuestos en precios de mercado, contrastados con proposiciones suscitadas al ofertar en pública competencia la contrata de obra, lo que podrá hacer durante la información pública del proyecto de urbanización en la forma dispuesta por los artículos 46.3 y 48.”

En el primer punto del presente documento se han justificado las circunstancias que ha producido un incremento considerable entre las previsiones iniciales del programa y el estado económico real de las obras y trabajos ejecutados, motivados por las exigencias patrimoniales de la administración, en concreto del COPHIAM, responsable de las intervenciones arqueológicas necesarias para la ejecución de las obras de urbanización, y que ya motivaron la presentación ante el Ayuntamiento de Alicante, en el año 2010, del correspondiente proyecto de retasación de cargas.

Necesidad de trabajos arqueológicos extensos, y sobrevenidos durante el desarrollo de los mismos, que queda sobradamente acreditada en el expediente del Programa en los distintos informes emitidos por el Negociado de Patrimonio Artístico del Ayuntamiento de Alicante.

En este sentido, el Texto Refundido de la Proposición Jurídico-Económica estableció en la página 26, lo siguiente:

“Con independencia de la previsión del apartado 6 anterior, la retasación de las cargas de urbanización presupuestadas en este Programa procederá, de conformidad con el artículo 67.3 LRAU, cuando obedezca a causas objetivas cuya previsión no hubiera sido posible para el Urbanizador en el momento de asumir sus compromisos. En cualquier caso, el comienzo de las obras interrumpe el periodo computable de retasación, en cuyo caso la fecha final del cómputo será la del Acta de replanteo de las obras, que marca el comienzo de las mismas.”



La aparición de los restos arqueológicos ha supuesto la necesidad de abordar nuevos trabajos de prospección, análisis y recuperación que inicialmente no pudieron considerarse ni valorarse económicamente y, por tanto, justifica la retasación de cargas que NOZAR, S.L. presentó en el año 2010.

Trabajos, todos ellos, soportados por NOZAR, S.L., como queda acreditado por la documentación aportada en esta propuesta de liquidación, y que **son IMPRESCINDIBLES para la ejecución de las obras de urbanización del Programa de Actuación Integrada del Polígono A del Sector 1/4 “Albufereta”** y, por tanto, **deben ser asumidos por los propietarios de la unidad de ejecución conforme queda establecido en el artículo 52 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial**, relativas a las medidas de conservación del Nivel de Parcial y relativa, que es la que corresponde con la red viaria ejecutada, y en donde a los terrenos que comprenden el Área de Protección Arqueológica Parcial (APAP), se establece como condición para la aprobación del Proyecto de urbanización y su posterior ejecución del mismo la exigencia de realizar los estudios arqueológicos realizados.

En relación a lo indicado en la página sexta del informe emitido conjuntamente por el Arquitecto del departamento de Gestión y el Jefe del Servicio de Urbanización del Ayuntamiento de Alicante, hay que señalar que los gastos de la liquidación del programa deberán abonados por los propietarios afectados por el programa en la cuota 0, de acuerdo a lo justificado en apartados anteriores del presente documento y en virtud de los textos legales y reglamentarios que resultan de aplicación.

5.1.- JUSTIFICACIÓN DE LOS GASTOS EN OBRA CIVIL Y OBRAS ELÉCTRICAS ASUMIDOS POR EL AGENTE URBANIZADOR Y REFLEJADOS EN LA PROPUESTA DE LIQUIDACIÓN DEL PROGRAMA

En la Propuesta de Liquidación del Programa del Polígono A del Sector 1/4 “Albufereta”, NOZAR, S.A. ha recopilado los trabajos de obra civil y obras eléctricas ejecutados en el interior de la unidad de ejecución hasta el momento actual, trabajos todos ellos **que resultan necesarios para el desarrollo del citado Programa de Actuación Integrada**. La totalidad de estos trabajos ya realizados ascienden, tras analizar la degradación de las obras tras el transcurso del tiempo, en 2.746.118,56 €.

Estos gastos atienden a las obras y actuaciones acometidas por el Agente Urbanizador, las cuales se estructuran de la siguiente manera:



- Actuaciones preparatorias acometidas previamente al inicio de las obras de urbanización en el mes de junio de 2007
- Obras de urbanización acometidas entre los meses de junio de 2007 y febrero de 2009
- Actuaciones de mantenimiento llevadas a cabo desde el momento en que se paralizaron las obras de urbanización.

Las actuaciones previas se corresponden con los sondeos ejecutados por la mercantil PERFORACIONES Y SONDEOS GARCIA HERNANDEZ DOMINGO. Concretamente, se llevaron a cabo dos sondeos, uno de 30 metros mediante entubado de PVC de 180 mm de diámetros y 10 atmósferas, y otro sondeo de investigación a 43 metros de profundidad, trabajos necesarios para conocer el estado geotécnico del terreno donde se tenían que desarrollar las obras, fundamentalmente de viales y estructuras previstas, pasarelas, en el Proyecto de Urbanización.

Una vez contratadas las obras de urbanización con la mercantil DRAGADOS S.A., empresa constructora de reconocido prestigio, que ejecuta también las obras realizadas por el propio Ayuntamiento de Alicante tras la paralización entre los meses de junio de 2007 y febrero de 2009, emitió 21 certificaciones de obra que ha supuesto la ejecución 70% de la obra prevista. En el último documento emitido por DRAGADOS en febrero de 2009 la cantidad certificada de obra de urbanización ejecutada a origen ascendía a la cantidad de 3.946.028,70 €.

Los trabajos certificados fueron acometidos, principalmente, por la mercantil DRAGADOS, S.A. y en menor medida por las mercantiles ENREJADOS DÍAZ y CONSTRUCCIONES URBANAS VALGON para la instalación de vallados metálicos, CERRAJERÍA ARTÍSTICA A. BUENO, para la cubrición de algunos elementos arqueológicos aparecidos, ya que algunos de estos trabajos arqueológicos, se desarrollaron de manera simultánea en el tiempo a las propias obras de urbanización. Todos estos trabajos han corrido a cuenta de NOZAR S.L. **siendo indudable su aprovechamiento en el desarrollo de la unidad de ejecución, ya que corresponde con trabajos previstos en el Proyecto de Urbanización aprobado.**

La certificación número 21 presentada por la mercantil DRAGADOS, S.A. en febrero del año 2009, incorpora de manera detallada la cantidad de obra certificada a origen.

La siguiente tabla resume las partidas previstas en el proyecto de urbanización y el porcentaje de obra ejecutada:

CAPITULO 1. DEMOLICIONES	77,30%
CAPITULO 2. MOVIMIENTOS DE TIERRAS	83,30%
CAPITULO 3. RED DE RESIDUALES	69,54%
CAPITULO 4. RED DE PLUVIALES	56,80%
CAPITULO 5. RED DE AGUA POTABLE	97,01%
CAPITULO 5.1. TUBERIAS Y PIEZAS ESPECIALES	99,37%
	89,95%
CAPITULO 6. RED DE RIEGO Y JARDINERÍA	52,07%
CAPITULO 7. RED DE TELECOMUNICACIONES I	76,84%
CAPITULO 8. RED DE TELECOMUNICACIONES II - ONO	53,11%
CAPITULO 9. RED DE GAS	84,37%
CAPITULO 10. PAVIMENTACIÓN	50,46%
CAPITULO 11. SEÑALIZACIÓN	28,42%
CAPITULO 12. ZONAS VERDES	29,26%
CAPITULO 13. URBANIZACIÓN PARCELAS MUNICIPALES	0,96%
CAPITULO 14. ZONA DE JUEGO PARA NIÑOS	0,00%
CAPITULO 15. LINEA SUBTERRANEA DE MEDIA TENSION	67,77%
CAPITULO 15.1. LINEA M.T. AÉREA, I/OBRA CIVIL	0,00%
CAPITULO 15.2. LÍNEA M.T. SUBTERRÁNEA, E/OBRA CIVIL	70,06%
CAPITULO 15.3. LÍNEA M.T. SUBTERRÁNEA, O. CIVIL DE RED M.T. SUBTERRÁNEA	80,53%
CAPITULO 16. CENTROS DE TRANSFORMACION Y DE REPARTO	88,94%
CAPITULO 16.1. CENTRO DE REPARTO	0,00%
CAPITULO 16.2. C.T.1	100,00%
CAPITULO 16.3. C.T.2	100,00%
CAPITULO 16.4. C.T.3	100,00%
CAPITULO 16.5. C.T.4	100,00%
CAPITULO 16.6. C.T.5	100,00%
CAPITULO 16.7. C.T.6	100,00%
CAPITULO 17. RED SUBTERRANEA DE BAJA TENSION	67,11%
CAPITULO 17.1. RED BAJA TENSION . Excluida Obra Civil	67,82%
CAPITULO 17.2. Obra Civil de red B.T. Subterránea	60,40%
CAPITULO 18. ALUMBRADO PÚBLICO	50,62%
CAPITULO 18.1. ALUMBRADO VIARIO, INCLUIDO O.C.	53,58%
CAPITULO 18.2. ALUMBRADO VIARIO, INCLUIDO O.C. ZONA ANEXA	0,00%
CAPITULO 19. OBRAS ESTRUCTURALES	35,93%
CAPITULO 19.1. PASARELA PEATONAL SOBRE FERROCARRIL	94,09%
CAPITULO 19.2. PUENTE SOBRE EL BARRANCO ORGEGIA JUNCARET	0,00%

Además de los gastos derivados de las actuaciones previas y de los trabajos propios de urbanización, desde el momento en que las obras fueron paralizadas, el **Agente Urbanizador ha asumido gastos adicionales de mantenimiento de la obra**. Estos trabajos han sido ejecutados por la mercantil DRAGADOS, S.A. y han consistido en la custodia, mantenimiento de vallado y de la seguridad de la obra, tal y como queda acreditado en las correspondientes facturas. Además, se han ejecutado obras adicionales como





el relleno mediante terraplenando de la calle D1 para permitir a los vecinos de las viviendas próximas acceder de a sus garajes.

La propuesta de liquidación del Programa presentada por NOZAR, S.L. incorpora todas estas facturas, que corresponde con todos los gastos asumidos por el Agente Urbanizador asociados con la obra civil y con los trabajos eléctricos ejecutados, que son válidos para el desarrollo del Sector y, por tanto, deben ser repercutidos a los propietarios del mismo a través del Proyecto de Reparcelación tramitado por este ayuntamiento.

5.2.- JUSTIFICACIÓN DE GASTOS DE ARQUEOLOGÍA ASUMIDOS POR EL AGENTE URBANIZADOR Y REFLEJADOS EN LA PROPUESTA DE LIQUIDACIÓN DEL PROGRAMA

Dando cumplimiento a lo requerido en TITULO III de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial, y de acuerdo, a las directrices de la Dirección Técnica de los Estudios Arqueológicos, el Agente Urbanizador ha llevado a cabo los trabajos necesarios para poder llevar a cabo las obras de urbanización necesarias para el desarrollo del Programa de Actuación Integrada.

Ya en la memoria de retasación de cargas del Polígono A del Sector 1/4 "Albufereta" presentada en el año 2010, se cuantificó el coste de estos trabajos arqueológicos en 7.122.726,49 €, incrementando en 6.471.212 € la cantidad inicialmente prevista.

Tanto en el expediente de retasación de cargas como en propuesta de liquidación del Programa presentada por el Agente Urbanizador, se detallaron los gastos asumidos por éste en materia de arqueología, aportando facturas y los conceptos de las mismas.

Los trabajos que justifican los 7.122.726,49 € se contrataron, fundamentalmente, con las siguientes empresas y profesionales. Estos son:

- ADUNA PROSPECCIONES Y EXCAVACIONES ARQUEOLÓGICAS
- ARPA PATRIMONIO, S.L.
- CONSTRUCCIONES EL REBALSO, S.L.
- ESTRATS TREBALLS D'ARQUEOLOGIA
- ARAMARK SERVICIOS DE CATERING, S.L.
- JOSÉ VICENTE SÁCHEZ NAVARRO
- BEGOÑA MASANET TAMARIT
- CAROLINA FRIAS CASTILLEJO



- INMACULADA REINA GOMEZ

Los costes vinculados con la primera mercantil ADUNA PROSPECCIONES Y EXCAVACIONES ARQUEOLÓGICAS se centran en los trabajos realizados en el yacimiento Cerro de las Balsas-Chinchorro e incluyen el levantamiento de estructuras y restauración de piezas, al elaboración de la memoria científica sobre el referido yacimiento (fraccionada en 16 pagos), y la elaboración de estudios auxiliares sobre el yacimiento entre los que destacan los de flotación de tierras, industrias líticas, estudios estratigráficos, realización de moldes de rodadas ibéricas y horno islámico, estudios antropológico de esqueletos de la época neolítica, estudio de ejemplares de malacofauna marina, extracciones de muestras de los enterramientos, estudios de dotaciones óseas, estudios de sedimentos, estudios de pastas cerámicas, estudios sobre adaptación alimentaria, estudios sobre instrumentos líticos tallados e industrias líticas pulimentadas.

Los costes incluyen, además, los contratos suscritos con la Universitat Autònoma de Catalunya, con la Fundació Bosch i Gimpera y con la Universidad de Alicante, además de la elaboración de artículos de publicación sobre el yacimiento.

Los trabajos llevados a cabo por ARPA PATRIMONIO, S.L. atienden, fundamentalmente, a la ejecución de excavaciones arqueológicas, la elaboración de memorias de actuación y estudios morfológicos y paleontológicos.

Los costes vinculados a la mercantil CONSTRUCCIONES EL REBALSO, S.L. se corresponden con obras de vallado y protección de las catas arqueológicas, desbroces y movimientos de tierras.

Los trabajos-gastos imputados a la mercantil ESTRATS TREBALLS D'ARQUEOLOGIA y a los profesionales JOSÉ VICENTE SÁCHEZ NAVARRO, BEGOÑA MASANET TAMARIT, CAROLINA FRIAS CASTILLEJO Y INMACULADA REINA GOMEZ están vinculados a la realización de trabajos de arqueología llevados a cabo en el Cerro de las Balsas, al igual que los gastos vinculados a la mercantil ARAMARK SERVICIOS DE CATERING, S.L. se corresponden con los servicios de suministro de alimentación del personal que ha llevado a cabo los trabajos de arqueología.



En la propuesta de liquidación del Programa de Actuación Integrada del referido polígono presentada por NOZAR, S.A. ante el Ayuntamiento de Alicante en fecha 22 de enero de 2020, **se valoraron los trabajos ejecutados hasta la presente fecha y que resultan necesarios para el desarrollo de dicho Programa** en 3.037.766,84 €, de acuerdo con lo informado por la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Alicante de fecha 29 de octubre de 2010. **Según el informe emitido por la referida Gerencia la cantidad que debía reconocerse como gasto repercutible a los propietarios, a reconocer en el Proyecto de Reparcelación, ascendía 3.037.766,84 €.**

El presente documento asume lo informado por Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Alicante y reconoce dicha cantidad, teniendo en cuenta, además, que la dirección técnica de los trabajos de arqueología la asumió el propio Patronato Municipal de Alicante. Unidad de Conservación de Patrimonio Histórico-Artístico Municipal (COPHIAM). El Anexo III a este informe incorpora el referido informe.

La Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Alicante consideró el resto como gastos como no repercutibles por exceder de los estrictamente necesarios para el desarrollo del Programa.

La propuesta de liquidación del Programa presentada por NOZAR, S.L. no obstante, incorpora todas las facturas de los gastos asumidos por el Agente Urbanizador asociados con los trabajos de arqueología, aunque solo contabiliza a efectos de la liquidación propuesta, los estrictamente reconocidos por la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Alicante en el anterior pronunciamiento.

5.3.- JUSTIFICACIÓN DE LOS GASTOS DE HONORARIOS TÉCNICOS ASUMIDOS POR EL AGENTE URBANIZADOR Y REFLEJADOS EN LA PROPUESTA DE LIQUIDACIÓN DEL PROGRAMA

La propuesta de liquidación presentada por NOZAR, S.A. cuantifica los honorarios técnicos asumidos por el urbanizador necesarios para la ejecución y desarrollo del programa en 286.046,27 €.

La propuesta de liquidación del Programa presentada por NOZAR, S.A., para justificar esta cantidad, incorpora todas las facturas de todos los gastos asumidos por el Agente Urbanizador derivados de honorarios técnicos de los



distintos profesionales que han participado en el desarrollo del programa. Gastos, todos ellos, imprescindibles para la realización de las obras ejecutadas hasta el momento.

Estos gastos son imputables a los trabajos realizados por nueve profesionales y/o mercantiles. Estos son:

- **FERNANDO PEREZ SEGURA**
Gastos derivados de la redacción de Informes sobre Plan Parcial, redacción del Proyecto de Reparcelación y complementarios y trabajos de topografía.

- **CONSULTECO**
Gastos derivados de ensayos del suelo.

- **CYPE**
Gastos derivados del proyecto de Pasarela peatonal y preparación y maquetación de copias del proyecto del Puente de Orgegia y de la citada pasarela.

- **JUAN LUIS CANDELA DIAZ**
Gastos derivados de la realización de Informes sobre Plan Parcial

- **INFORMES TECNICOS DE CONTROL, S.L.**
Gastos derivados de la realización de perforaciones, ensayos y análisis del suelo y de Estudio Geotécnico.

- **BUREAU VERITAS ESPAÑOL:**
Coordinación Seguridad y Salud y redacción del Estudio de Seguridad y Salud de la pasarela peatonal elevada sobre la línea del tranvía, puente sobre el barranco del Juncaret y urbanización del Polígono A.

- **ANGEL FRANCISCO MARCO VILLENA:**
Honorarios de redacción de proyecto de línea subterránea de media tensión para suministro eléctrico desde la subestación de San Juan.

- **CEMOSA S.A.:**
Honorarios de análisis químico del agua.



- **FLORENTINO REGALADO & ASOCIADO:**
Dirección de obra y proyectos modificados del proyecto de la pasarela.
- **JOSE SAVALL RONDA S.A.:**
Horas de maquinaria.
- **URDISAR, S.L.:**
Honorarios de redacción de proyecto de urbanización y modificados, asistencia técnica, replanteo de vallados, proyectos de centro de seccionamiento, centros de transformación y alumbrado.
- **GESTION DE VALORACIONES Y TASACIONES:**
Honorarios de redacción de informe de valoración de vallados, construcciones y otros bienes indemnizables.
- **COL.ING.DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS:**
Visado del proyecto de modificación del Plan Parcial.
- **PEREZ SEGURA, ASOCIADOS, BUFETE JURÍDICO Y ASESORAMIENTO INTEGRAL, S.R.L.:**
Coste de las diferentes propuestas de reparcelación realizadas dentro del procedimiento de programación y que aunque, no ha sido posible conseguir su aprobación debido a la imposibilidad de materializar la edificabilidad prevista por el Plan general y sus posteriores planeamientos de desarrollo aprobados, el documento de reparcelación ha sido admitido a trámite y expuesto al público, quedando pendiente de modificar parámetros volumétricos de la normativa para su aprobación.

En la siguiente tabla se desglosan los gastos en concepto de honorarios técnicos asumidos por el agente urbanizador que se consideran válidos para el desarrollo del sector y que deben ser soportados por los propietarios en la cuota 0 del proyecto de reparcelación:

Código Seguro de Verificación: ff9c6ab4-aeb5-479e-a272-8b6977590ea1
 Origen: Administración
 Identificador documento original: ES_L01030149_2020_10209756
 Fecha de impresión: 09/01/2021 09:39:47
 Página 27 de 35

FIRMAS
 Ninguna firma aplicada



4. ANÁLISIS COSTES TÉCNICOS					FECHA FACTURA	
F/ 12/2006 PEREZ SEGURA FERNANDO	15.000,00	15.000,00	Honorarios por elaboración de Informe del actual Plan Parcial 1/4 - AIE		19/10/2006	
F/2004.A.1032 CONSULTICO	2.433,75	2.433,75	Ensayos de terreno		15/06/2004	2.433,75
F/ 26/2004 HNEZ.RCS ALBUF.	7.950,00	7.950,00	Revisión técnica del Proyecto de Urbanización		16/11/2004	
F/C-1 URDISAR	159.085,80					
		42.000,00	Proyecto de Urbanización		19/05/2005	42.000,00
		2.000,00	Repintado de Valla para ceramienito arqueológico		14/03/2007	2.000,00
		6.680,72	Pago a cuenta mes de NOVIEMBRE DE 2007		31/01/2008	6.680,72
		6.680,72	Pago a cuenta mes de DICIEMBRE DE 2007		31/01/2008	6.680,72
		6.680,72	Pago a cuenta mes de ENERO DE 2008		31/01/2008	6.680,72
		6.680,72	Pago a cuenta mes de FEBRERO DE 2008		29/02/2008	6.680,72
		6.680,72	Pago a cuenta mes de MARZO DE 2008		31/03/2008	6.680,72
		6.680,72	Pago a cuenta mes de ABRIL DE 2008		18/04/2008	6.680,72
		12.375,00	Proyectos Eléctricos		30/04/2008	
		6.680,72	Pago a cuenta mes de MAYO DE 2008		10/05/2008	6.680,72
		6.680,72	Pago a cuenta mes de JUNIO DE 2008		10/06/2008	6.680,72
		6.680,72	Pago a cuenta mes de JULIO DE 2008		10/07/2008	6.680,72
		6.680,72	Pago a cuenta mes de AGOSTO DE 2008		10/08/2008	6.680,72
		6.680,72	Pago a cuenta mes de SEPTIEMBRE DE 2008		10/09/2008	6.680,72
		6.680,72	Pago a cuenta mes de OCTUBRE DE 2008		10/10/2008	6.680,72
		6.680,72	Pago a cuenta mes de NOVIEMBRE DE 2008		07/11/2008	6.680,72
		6.680,72	Pago a cuenta mes de DICIEMBRE DE 2008		05/12/2008	6.680,72
		6.680,72	Pago a cuenta mes de ENERO DE 2009		09/01/2009	6.680,72
		2.500,00	Informe sobre situación de obras de urbanización		10/07/2013	
F/001/385 CYPE	24.373,28					
		6.000,00	Nuevo proyecto de Pasarela peatonal al playa de la Albufereta		05/04/2005	
		300,00	Copias proyecto de puente y pasarela		05/09/2006	300,00
		10.853,86	Cálculo del proyecto del puente		19/10/2004	10.853,86
		7.219,42	Cálculo del proyecto de pasarela sobre vía ferrea		19/10/2004	7.219,42
F/2005/74 A.FCO. MARCO	12.065,04					
		6.034,02	Proyecto de LMF de suministro de subestación de San Juan		01/09/2005	
		6.034,02	Proyecto de LMF de suministro de subestación de San Juan (resto hasta)		23/07/2007	
F/ 18/2006 CANDELA DIAZ JUAN LUIS	15.000,00	15.000,00	Honorarios por elaboración de Informe en relación del Plan Parcial 1/4		19/10/2006	
F/ 2007.A.429 INFORMES TECNICOS DE CONT	6.859,24					
		5.578,79	Estudio geotécnico para pasarela y puente		15/06/2004	5.578,79
		1.040,10	Ensayos complementarios del terreno del anterior		14/01/2008	1.040,10
		240,35	Ensayos complementarios del terreno del anterior		01/02/2008	240,35
F/ 7027348 BUREAU VERITAS ESPAÑOL	20.560,46					
		1.250,00	ESS del puente		23/05/2007	1.250,00
		1.100,00	ESS de la pasarela peatonal sobre el tranvía		23/05/2007	1.100,00
		840,00	CSS de pasarela y puente, JUNIO DE 2007		19/06/2007	840,00
		840,00	CSS de pasarela y puente, JULIO DE 2007		09/07/2007	840,00
		840,00	CSS de pasarela y puente, AGOSTO DE 2007		20/08/2007	840,00
		840,00	CSS de pasarela y puente, SEPTIEMBRE DE 2007		20/08/2007	840,00
		840,00	CSS de pasarela y puente, OCTUBRE DE 2007		15/10/2007	840,00
		840,00	CSS de pasarela y puente, NOVIEMBRE DE 2007		15/11/2007	840,00
		840,00	CSS de pasarela y puente, DICIEMBRE DE 2007		13/12/2007	840,00
		840,00	CSS de pasarela y puente, ENERO DE 2008		17/01/2008	840,00
		840,00	CSS de pasarela y puente, FEBRERO DE 2008		15/02/2008	840,00
		840,00	CSS de pasarela y puente, MARZO DE 2008		18/03/2008	840,00
		840,00	CSS de pasarela y puente, ABRIL DE 2008		25/04/2008	840,00
		840,00	CSS de pasarela y puente, MAYO DE 2008		21/05/2008	840,00
		840,00	CSS de pasarela y puente, JUNIO DE 2008		16/06/2008	840,00
		840,00	CSS de pasarela y puente, JULIO DE 2008		22/07/2008	840,00
		840,00	CSS de pasarela y puente, FACTURA 15 DE 15		13/08/2008	840,00
		840,00	CSS de pasarela y puente, ENERO DE 2009		21/01/2009	840,00
		3.360,00	CSS de pasarela y puente, SEPTIEMBRE, OCTUBRE, NOVIEMBRE Y DICIEMB		26/12/2008	3.360,00
		570,46	CSS de pasarela y puente, TASAS COLEGIO INGENIEROS OP POR LA CSS		26/12/2008	570,46
		840,00	CSS de pasarela y puente, FEBRERO DE 2009		10/02/2009	840,00
F/ 2007-51317 CEMOSA S.A.	125,00	125,00	Análisis químico del agua		20/12/2007	125,00
F/ 001/37 FLORENTINO REGALADO & ASOCIA	14.484,46					
		724,20	VISADO DE: PROYECTO PUENTE ORGERGIA-JUNCARET: PLANOS PASARELA		19/02/2008	724,20
		1.500,00	DO PROYECTO DE PASARELA EN LA ALBUFERETA		04/04/2008	1.500,00
		1.500,00	DO PROYECTO DE PASARELA EN LA ALBUFERETA		03/07/2008	1.500,00
		1.500,00	DO PROYECTO DE PASARELA EN LA ALBUFERETA		15/09/2008	1.500,00
		1.500,00	DO PROYECTO DE PASARELA EN LA ALBUFERETA		10/07/2008	1.500,00
		1.760,28	MODIFICACIONES EN PROYECTO DE LA PASARELA EN LA ALBUFERETA Y VIS		19/02/2008	
		3.000,00	Ampliación de honorarios de DO DE PASARELA		11/01/2008	
		3.000,00	Resto de honor. Por la ampliación de honorarios de DO DE PASARELA		15/01/2009	
F/ 28F00146-2009 GESTION DE VALORACION	12.300,00					
		1.500,00	Valoración efectuada del bien en PLAN PARCIAL SECTOR 1/4 ALBUFERE		19/01/2009	
		10.800,00	Valoración efectuada del bien TERRENOS PLAN PARCIAL SECTOR 1/4 AL		11/02/2009	
F/ 3 COTA A COTA INGENIERIA Y TOP.	4.800,00	4.800,00	LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO Y GEOREFERENCIACIÓN DE LAS PARCEL		01/01/2018	
F/ 0100/NO/VI/1742 COLING-DE CAMINOS.	1.257,24	1.257,24	VISADO MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL		09/06/2009	
F/96-9L-2003 PEREZ SEG. ALBUF						
		12.024,00	Honorarios por trabajos de topografía según hoja de encargo		14/11/2003	12.024,00
		36.000,00	50% Trabajos complementarios al proyecto de reparcelación		24/01/2007	
		12.000,00	Honorarios a cuenta por trabajos al proyecto de reparcelación		29/12/2008	
		17.500,00	Honorarios a cuenta por trabajos al proyecto de reparcelación		30/11/2009	
		40.000,00	Honorarios a cuenta por trabajos al proyecto de reparcelación 1 plazo		24/02/2010	
		17.500,00	Honorarios a cuenta por trabajos al proyecto de reparcelación		10/10/2011	
		35.000,00	Honorarios según hoja de encargo 1/01/2012 nueva tramitación proye		20/02/2013	
		5.000,00	DIE MPPAR nº2, Avance y Versión preliminar		20/02/2013	5.000,00
TOTAL	296.297,27	471.321,27	SUMA COSTES TECNICOS REPERCUTIBLES			216.310,73



5.4.- JUSTIFICACIÓN DE LA LIQUIDACIÓN DE LAS TASAS, GASTOS DE NOTARÍA Y OTROS ASUMIDOS POR EL AGENTE URBANIZADOR Y REFLEJADOS EN LA PROPUESTA DE LIQUIDACIÓN DEL PROGRAMA

La propuesta de liquidación presentada por NOZAR, S.A. en fecha 22 de enero de 2020, **recopila y cuantifica todas las tasas soportadas hasta el momento, los gastos asumidos por las gestiones con notarías y otros gastos equivalentes que se consideran válidos y necesarios para el desarrollo del programa y que, por tanto, deben ser asumidos por los propietarios del Sector en a través del Proyecto de Reparcelación cuya tramitación se ha iniciado en este ayuntamiento.** Todos estos conceptos ascienden a la cantidad de 107.092,56 €.

Para ello, en la propuesta de liquidación del Programa presentada por NOZAR, S.L. incorporó todas las facturas de todos los gastos asumidos por el Agente Urbanizador derivados de las tasas municipales, notaría y otros equivalentes.

- JOSE LUIS LOPEZ OROZCO:
Gastos de Notaría
- TASA RESIDUOS SOLIDOS
- TASA OTORGAMIENTO LICENCIAS URBANISTICAS ALICANTE:
Gastos derivados de tasas urbanísticas e impuestos a obras y construcciones
- INFORME AUTORIZACION URBANIZACION URBANIZAR EN ZP
- FERNANDO TRIGO PORTELA
- BENGALA, MUCHO + Q PUBLICIDAD:
Gastos derivados de la información pública del Plan Parcial.
- MARIA LEONOR RODRIGUEZ SANCHEZ:
Gastos de Registro de la Propiedad nº 8 de Alicante relacionados con la práctica de asientos, notas de afección certificaciones de dominio y cargas y cancelaciones.
- GESTION DE VALORACIONES Y TASACIONES



- ESTHER PEREZ HERNANDEZ:
Gastos de procurador relacionados con el Juicio verbal nº 573/04 llevado a cabo en el Juzgado de Primera Instancia de Alicante.
- FERNANDO CERDA BARCO:
Gastos derivados del informe-valoración de una vivienda unifamiliar aislada sita en la calle las Balsas, nº 2-4 de Alicante.
- CONSTANCIO VILLAPLANA GARCIA:
Gastos de Registro de la Propiedad de Alicante nº4 relacionados con la práctica de asientos, certificados de dominios y cargas, expedición de certificaciones, notas de cancelación de afecciones y modificación de cancelaciones,
- BASURA ALBUFERETA AYTO.ALICANTE
- ANTON SANCHEZ DEL CAMPO FERRER

5.5.- JUSTIFICACIÓN DE LA LIQUIDACIÓN DE LOS GASTOS DE GESTIÓN DEL AGENTE URBANIZADOR REFLEJADOS EN LA PROPUESTA DE LIQUIDACIÓN DEL PROGRAMA

En la propuesta de liquidación presentada por NOZAR, S.A. también se incorporaron los gastos de gestión asumidos por el agente urbanizador y se valoraron en 485.524 €. En el presente documento refundido se ha recalculado esta cantidad como consecuencia de los criterios establecidos en el informe conjunto emitido por el Arquitecto del departamento de Gestión y el Jefe de Servicio de Urbanización del Ayuntamiento de Alicante en fecha 22 de mayo de 2020, estableciéndose dicha cantidad en 716.871,04 €.

Para justificar esta cantidad, la propuesta de liquidación del Programa presentada por NOZAR, S.A. incorporó todas las facturas producidas por los gastos asumidos por el Agente Urbanizados en relación a este concepto.

Todos estos gastos de gestión están asociados a trabajos desarrollados PEREZ SEGURA, ASOCIADOS, BUFETE JURÍDICO Y ASESORAMIENTO INTEGRAL, S.R.L. y están vinculados a la gestión del Programa de Actuación Integrada del Polígono A de Sector 1/4 "Albufereta" y a la asistencia jurídica en el procedimiento contencioso-administrativo y casación nº 2/891/2004.



También se incorporan en este concepto los gastos facturados por el contratista de las obras por el mantenimiento de la obra ejecutada en el 2009 y así como el aumento de los costes de obra producidos por los retrasos debidos al desarrollo de los trabajos arqueológicos acometidos de manera previa y simultánea a estas.

En la siguiente tabla se desglosan los gastos de gestión en los que ha incurrido el urbanizador que se consideran válidos para el desarrollo del sector y que deben ser asumidos por los propietarios en la cuota 0 de la reparcelación:

B. ANÁLISIS GESTIÓN Y B.U.		FECHA FACTURA	
F/96-SL-2003 PEREZ SEG. ALBUF			
	72.000,00 Honorarios a cuenta según hoja de encargo firmada	12/07/2003	72.000,00
	36.000,00 Honorarios a cuenta según hoja de encargo firmada. Segundo plazo	03/12/2003	36.000,00
	54.000,00 Honorarios a cuenta según hoja de encargo firmada. Tercer plazo	15/10/2004	54.000,00
	12.000,00 Honorarios a cuenta de recurso contencioso administrativo TSJ 2/891/2004	15/10/2004	
	12.000,00 Liquidación de Honorarios de recurso contencioso administrativo TSJ 2/891	20/04/2007	
	72.000,00 Honorarios a cuenta según hoja de encargo firmada. Cuarto y quinto pla	22/01/2007	72.000,00
	9.108,88 Mantenimiento de la obra FEBRERO DE 2009	01/04/2009	9.108,88
	9.108,88 Mantenimiento de la obra MARZO DE 2009	01/04/2009	9.108,88
	11.386,10 Mantenimiento de la obra ABRIL DE 2009	30/04/2009	11.386,10
	9.108,88 Mantenimiento de la obra MAYO DE 2009	31/05/2009	9.108,88
	9.108,88 Mantenimiento de la obra JUNIO DE 2009	30/06/2009	9.108,88
	11.386,10 Mantenimiento de la obra JULIO DE 2009	31/07/2009	11.386,10
	9.108,88 Mantenimiento de la obra AGOSTO DE 2009	31/08/2009	9.108,88
	4.554,44 Mantenimiento de la obra SEPTIEMBRE DE 2009	15/09/2009	4.554,44
	COSTOS INDIRECTOS JUN-07 A MAY-08		270.000,00
	COSTOS INDIRECTOS MAY-08 A ABR-09		125.000,00
	REVISIÓN DE PRECIOS MAY-08 A ABR-09		15.000,00
TOTAL	330.871,04	SUMA GESTIÓN Y BENEFICIO DEL URBANIZADOR	716.871,04

6.- SOBRE LA TITULARIDAD DEL SALDO RESULTANTE DE LA LIQUIDACIÓN DEL CONVENIO URBANÍSTICO.

En atención a lo dispuesto en el artículo 29.9. LRAU, el urbanizador de una Actuación Integrada debe soportar los costes de la urbanización, que le serán retribuidos por los propietarios de terrenos edificables resultantes de la Actuación.

Sentado lo anterior, el artículo 172 del RGLCAP, relativo a la resolución de un contrato público, cuando las obras hayan de ser continuadas que, iniciado el expediente de resolución de un contrato cuyas obras hayan de ser continuadas por otro contratista o por la propia Administración, se preparará seguidamente la propuesta de liquidación de las mismas, la cual, comprenderá la constatación y medición de las obras ya realizadas, especificando las que sean de recibo y fijando los saldos pertinentes en favor o en contra del contratista.

En atención a dicho precepto, el Ayuntamiento de Alicante deberá fijar el saldo resultante de la liquidación económica a favor de NOZAR, S.A., por los trabajos y costes asumidos por esta mercantil durante el plazo en el que ha ejercido la



condición de Agente Urbanizador del PAI, y todo ello en base al documento presentado por esta parte denominado "PROPUESTA DE LIQUIDACIÓN DEL PROGRAMA POLÍGONO "A" PLAN PARCIAL 1/4 "ALBUFERETA".

Sin perjuicio de lo anterior, con carácter subsiguiente a tal reconocimiento de crédito a favor de NOZAR, S.A., esta parte ha comunicado a la Administración que el saldo resultante de la operación de liquidación ha sido cedido a favor de ALISEDA, S.A., INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES, S.A.U. y SABADELL REAL ESTATE DEVELOPMENT, S.L., o a la entidad que estas designasen.

Es decir, dado que la liquidación del Convenio Urbanístico del PAI dará como resultando un crédito a favor de NOZAR, S.A., en nuestra condición de titulares de dicho importe, hemos comunicado al Ayuntamiento de Alicante que este derecho de crédito ha sido cedido a las empresas citadas en el apartado anterior.

Con la colaboración del Ayuntamiento de Alicante, las beneficiarias del crédito cedido, en su condición de propietarias mayoritarias del PAI y como interesada en llevar a cabo el desarrollo del mismo por una gestión por propietarios, procederán al cobro al resto de los propietarios incluidos en este ámbito de actuación, y por el porcentaje que estos representen.

En cuanto a este figura jurídica cabe señalar que la cesión de créditos es un negocio jurídico bilateral en virtud del cual el acreedor-cedente transfiere por actos inter vivos la titularidad de su crédito (el derecho de cobro, del precio de un contrato administrativo en lo que ahora nos importa) a un tercero, el nuevo acreedor o cesionario, con lo que se produce la circulación del crédito (STS, Sala 1ª, de 17 de diciembre de 1994, recurso 3470/1992).

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1112 del Código Civil, "Todos los derechos adquiridos en virtud de una obligación son transmisibles con sujeción a las leyes, si no se hubiese pactado lo contrario"), resultando dicho artículo plenamente aplicable a los créditos frente a las Administraciones públicas.

En la materia que nos ocupa, la transmisibilidad es clara, pues el artículo 100 TRLCAP dispone que: "1. Los contratistas que, conforme al artículo anterior, tengan derecho de cobro frente a la Administración, podrán ceder el mismo conforme a Derecho. 2. Para que la cesión del derecho de cobro tenga plena



efectividad frente a la Administración, será requisito imprescindible la notificación fehaciente a la misma del acuerdo de cesión. 3. Una vez que la Administración tenga conocimiento del acuerdo de cesión, el mandamiento de pago habrá de ser expedido a favor del cesionario. Antes de que la cesión se ponga en conocimiento de la Administración, los mandamientos de pago a nombre del contratista surtirán efectos liberatorios.”

Para ello, la única formalidad que establece es que el acuerdo de cesión se notifique fehacientemente a la Administración deudora.

En conclusión, el saldo resultante de la liquidación es titularidad de esta parte, NOZAR, S.A., si bien se ha procedido a ceder este crédito futuro a las mercantiles ALISEDA, S.A., INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES, S.A.U. y SABADELL REAL ESTATE DEVELOPMENT, S.L., todo ello al amparo de la normativa citada.

Esta cesión se ha producido en el marco de un acuerdo suscrito entre dichas mercantiles y NOZAR, S.A. y trae causa de la condición de éstas de propietarias mayoritarias del Sector, y por tanto, a su vez, principales obligadas al pago por los gastos de urbanización asumidos por el actual Agente Urbanizador y ni repercutidos al conjunto de los propietarios por no constar aprobado el Proyecto de Reparcelación.

7.- CONCLUSIONES

- La propuesta de liquidación presentada por NOZAR, S.A. incorpora y justifica todos los gastos que ha asumido el urbanizador durante el desarrollo del Programa y que se consideran válidos, necesarios e imprescindibles para su conclusión.
- Estos gastos deben ser, por tanto, repercutidos a los propietarios de la Unidad de Ejecución, conforme se había propuesto en el correspondiente reparto de beneficios y cargas establecido en la cuenta de liquidación provisional que NOZAR, S.A., propuesto en el Proyecto de Reparcelación del Polígono A del Sector 1/4 “ALBUFERETA”, cuya tramitación fue completada por este Ayuntamiento, y cuya imposibilidad de aprobación venía motivada por la imposibilidad de materializar la edificabilidad asignada por el planeamiento a este sector.

Código Seguro de Verificación: ff9c6ab4-aeb5-479e-a272-8b6977590ea1
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2020_10209756
Fecha de impresión: 09/01/2021 09:39:47
Página 33 de 35

FIRMAS
Ninguna firma aplicada



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia simple del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: <https://sedeelectronica.alicante.es/validador.php>

ANEXO I

**JUSTIFICACIÓN DE LOS GASTOS EN BASE AL PROYECTO DE
URBANIZACIÓN Y PJE**

Código Seguro de Verificación: ff9c6ab4-aeb5-479e-a272-8b6977590ea1
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2020_10209756
Fecha de impresión: 09/01/2021 09:39:47
Página 34 de 35

FIRMAS
Ninguna firma aplicada



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia simple del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: <https://sedeelectronica.alicante.es/validador.php>

ANEXO II

**JUSTIFICACIÓN DE LOS GASTOS. DESGLOSE DE FACTURAS POR
CAPÍTULOS**

Código Seguro de Verificación: ff9c6ab4-aeb5-479e-a272-8b6977590ea1
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2020_10209756
Fecha de impresión: 09/01/2021 09:39:47
Página 35 de 35

FIRMAS
Ninguna firma aplicada



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia simple del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: <https://sedeelectronica.alicante.es/validador.php>

ANEXO III

INFORME DEL COPHIAM RESPECTO A LOS COSTES ARQUEOLÓGICOS