



Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

Número de
decreto:
2020DEG015684
21/12/2020

**“DECRETO.- LIQUIDACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DEL
POLÍGONO A DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR I/4, “ALBUFERETA”, DEL PLAN GENERAL
MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ALICANTE. TRÁMITE DE AUDIENCIA A LOS
INTERESADOS**

A. ANTECEDENTES

- El Pleno del Ayuntamiento, en la sesión celebrada el día 8 de abril de 2003, acordó aprobar el Programa de Actuación Integrada (PAI) del Polígono A del Plan Parcial I/4, “Albufereta”, y adjudicar su ejecución a la mercantil “PROFU, S.A.”, para su gestión indirecta.
- De conformidad con lo previsto en los artículos 32 C) y 47.6. de la entonces vigente Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (L.R.A.U.), el día 23 de julio de 2003, fue suscrito, entre la adjudicataria de la Actuación y el Ayuntamiento de Alicante, el correspondiente Convenio Urbanístico para la ejecución del Programa.
- Mediante un acuerdo plenario posterior, de 4 de noviembre de 2003, se aprobó la cesión de la condición de Urbanizador de PROFU, S.A., a NOZAR, S.A., (Actual Urbanizador). El 3 de diciembre de 2003, fue suscrito entre esta última y el Ayuntamiento un nuevo Convenio, en cuya virtud, ambas partes manifestaron tener conocimiento del contenido del anterior y prestaron su conformidad con todas y cada una de sus estipulaciones, que asumieron en su integridad.
- El Proyecto de Urbanización se presentó por la mercantil urbanizadora el 30 de junio de 2004, y se aprobó por la Junta de Gobierno Local el 24 de abril de 2006.
- El día 27 de junio de 2007, fue suscita el Acta, que fijó en esta fecha el inicio de las obras, y estableció que la duración prevista de los trabajos sería de 18 meses.
- Las obras de urbanización permanecen paralizadas desde enero de 2009.





- El Pleno del Ayuntamiento, en la sesión celebrada el 29 de septiembre de 2009, acordó Aprobar definitivamente la Modificación Puntual nº 1 del Plan Parcial Sector I/4 "Albufereta". La modificación vino motivada por haberse constatado que las propuestas de adjudicaciones que tenían estrictamente la superficie de la parcela mínima según el Plan Parcial vigente (1.000 metros cuadrados), no podían llegar a materializar sus derechos edificatorios, fundamentalmente por las exigencias debidas a los retranqueos de la edificación.
- El Proyecto de Reparcelación se presentó en el Ayuntamiento el 27 de septiembre de 2007. Su exposición pública la llevó a efecto el Urbanizador, mediante la publicación de Edictos en el Diario Oficial de la Comunitat Valenciana de 4 de octubre de 2007, en el Boletín Oficial de la Provincia de 18 de octubre, y en el Diario Información de 1 de octubre del mismo año. Hasta la fecha actual, el Urbanizador ha presentado cuatro versiones del Proyecto de Reparcelación, la última de ellas el 30 de diciembre de 2013.
- El día 8 de julio de 2016, NOZAR, S.A., solicitó la suspensión de la tramitación de la Reparcelación, hasta que se aprobara la Modificación Puntual nº 2 del Plan Parcial que había de realizarse, puesto que se comprobó imposibilidad de materializar el aprovechamiento adjudicado en determinadas parcelas; por lo que, mediante un Decreto de 19 de septiembre de 2016, se resolvió conceder a la mercantil un mes para que presentara un proyecto de Modificación puntual del Plan Parcial.
- El 7 de noviembre de 2016, se presentó la segunda Modificación puntual del Plan Parcial (incluía un Borrador de Planeamiento y un Documento Inicial Estratégico). Básicamente, se planteó eliminar, con la excepción de la manzana M2, la obligación que establecía una volumetría específica vinculante en las manzanas, debido a que la huella dibujada en el plano P.O-8 no permitía la materialización de la edificabilidad atribuida en algunas de ellas (M4 y M6).
- El 30 de noviembre de 2017, por el Órgano ambiental se acordó: emitir Informe Ambiental y Territorial Estratégico favorable en el procedimiento simplificado de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica, por considerar que la modificación no tenía efectos significativos en el medio ambiente, con el cumplimiento de las determinaciones que se incluían en el citado informe. Actualmente, se está tramitando esta segunda modificación de planeamiento.

B. SOLICITUD DE RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA E INCOACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE LIQUIDACIÓN DEL MISMO. TRÁMITES REALIZADOS

1. Con fecha 31 de octubre de 2019 y nº de registro E2019090614, Juan Carlos Nozaleda Arenas, en su calidad de Administrador Solidario de NOZAR, S.A., ha presentado una instancia, en la que solicita, entre otras pretensiones, la incoación del procedimiento de resolución de mutuo acuerdo del Convenio Urbanístico para la ejecución del PAI, y su liquidación, con el objeto de que de que se cuantifique el desembolso económico asumido por NOZAR en ejecución del desarrollo del PAI.

2. El día 22 de enero de 2020, NOZAR, S.A., presenta una segunda instancia (E2020004983), acompañada del documento *PROPUESTA DE LIQUIDACIÓN DEL PROGRAMA POLÍGONO "A" PLAN PARCIAL 1/4 "ALBUFERETA"*, que incluye el siguiente contenido:

- 01_ *PROPUESTA DE LIQUIDACIÓN*
- 02_ *RESUMEN FACTURAS EMITIDAS*
- 03_ *FACTURAS EMITIDAS OBRAS CIVILES Y ELÉCTRICAS*
- 04_ *FACTURAS EMITIDAS ARQUEOLOGÍA*
- 05_ *FACTURAS EMITIDAS HONORARIOS TÉCNICOS*
- 06_ *FACTURAS EMITIDAS TASAS, NOTARÍAS Y OTROS*
- 07_ *FACTURAS EMITIDAS GESTIÓN Y BENEFICIO DEL URBANIZADOR*
- 08_ *DESGLOSE FACTURAS EMITIDAS*

3. El 23 de abril de 2020, el Sr. Nozaleda Arenas aporta un tercer escrito (E2020025961) al que adjunta una *MEMORIA JUSTIFICATIVA* y *ANEXO*, para proseguir con el expediente de liquidación instado. Ello, con el objeto de que se cuantifique el desembolso económico asumido por NOZAR en ejecución del desarrollo del Programa de actuación integrada.

El documento *PROPUESTA DE LIQUIDACIÓN* tiene el siguiente contenido:

- 1.- *ANTECEDENTES*
- 2.- *PROPUESTA DE LIQUIDACIÓN*
- 3.- *JUSTIFICACIÓN DE LOS GASTOS*
 - 3.1.- *JUSTIFICACIÓN DE LOS GASTOS EN OBRA CIVIL Y OBRAS ELÉCTRICAS ASUMIDOS POR EL AGENTE URBANIZADOR Y REFLEJADOS EN LA PROPUESTA DE LIQUIDACIÓN DEL PROGRAMA*



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

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

3.4.- 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

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

Además, la instancia (E2020025961) se presenta suscrita por Iker Filloy Nieva, que comparece en representación de ZUBIZARRETA CONCURSAL, S.L.P., en su condición de Administración concursal de NOZAR, S.A., a los meros efectos de intervenir los actos de administración de la sociedad concursada.

4. Sobre la documentación presentada, se emite un informe conjuntamente por el Departamento Técnico de Gestión Urbanística y por el Servicio de Estudios, Proyectos y Viario, de 22 de mayo de 2020, que contiene la siguiente conclusión:

En cuanto a la forma, la documentación de la liquidación del PAI del polígono A del sector PP I/4, Albufereta, ha sido presentada por la mercantil NOZAR, S.A. en tres instancias, los días 31 de octubre de 2019 (E2019090614), 22 de enero de 2020 (E2020004983), y 21 de abril de 2020 (E2020025961), por lo que se propone que para seguir su tramitación se presente en un documento único, estructurado de forma que permita su comprensión y análisis y no incluya contradicciones entre sus apartados.

En cuanto al fondo, si bien su informe se realizará con posterioridad a la presentación del documento completo solicitado, conviene señalar ya en este momento que, como se solicita la liquidación del PAI aprobado, se considerarán como saldos a favor de NOZAR, S.A., los gastos por trabajos realizados que se correspondan con los conceptos incluidos en los documentos aprobados y en las cantidades y con las características en ellos determinados, a excepción de los gastos variables, que por su naturaleza no podían ser previstos.



Con base en el informe, mediante un Decreto de 15 de junio de 2020, se resuelve requerir a la mercantil para que modifique la documentación presentada, en los términos expuestos en aquel.

5. El día 16 de julio de 2020, y con n.º de registro E2020048953, se presenta el *DOCUMENTO REFUNDIDO PROPUESTA DE LIQUIDACIÓN DEL PROGRAMA POLÍGONO "A" PLAN PARCIAL 1/4 "ALBUFERETA"*, con el siguiente contenido:

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

6. Y, finalmente, el pasado 24 de septiembre de 2020, NOZAR, S.A., presenta una última instancia (E2020076200), a la que adjunta *nuevas facturas*, con la que se complementa el escrito anterior.

7. El 27 de octubre de 2020, el Departamento Técnico de Gestión Urbanística informa que la documentación con registro de entrada E2020048953 y la, posterior, E2020076200, *constituyen un documento completo, su contenido está estructurado, es comprensible y no incluye contradicciones internas entre sus apartados. Por consiguiente, en cuanto a la forma se considera que el documento refundido responde a lo propuesto en el informe del Departamento Técnico de Gestión Urbanística y el Servicio de Estudios, Proyectos y Viario de fecha 22 de mayo de 2020.*

8. El día 24 de noviembre de 2020, el Departamento Técnico de Urbanización informa en el mismo sentido que el de Gestión Urbanística.

C. COMENTARIOS SOBRE SOLICITUD DE INCOACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE LIQUIDACIÓN



1. Como se ha dicho con anterioridad, NOZAR, S.A., presentó inicialmente una instancia, el 31 de octubre de 2019, en la que solicitaba tanto la resolución de mutuo acuerdo del Convenio Urbanístico para la ejecución del PAI, como su liquidación.

Al respecto, ya se señaló en el informe emitido el día 6 de noviembre de 2020, por la Jefatura del Servicio de Gestión Urbanística, relativo a la resolución de la adjudicación, que *aún cuando la resolución y la consiguiente liquidación de un Contrato Administrativo sean dos aspectos de la contratación estrechamente ligados, por cuanto la segunda es una de las consecuencias de la primera; ambos asuntos presentan distintos contenidos, determinaciones y consecuencias, y también se sustancian con trámites distintos.* Por ello, se aclaró que aquel informe tenía por objeto servir de fundamento al inicio del procedimiento de resolución, mientras que la liquidación se resolvería en un expediente distinto.

En coherencia con lo señalado, mediante un Decreto de 18 de noviembre de 2020, se acordó iniciar el procedimiento para resolver de mutuo acuerdo la adjudicación del PAI a la mercantil NOZAR, S.A., y conceder un trámite de audiencia a los afectados. A la liquidación, en cambio, se refiere el procedimiento que ahora nos ocupa, que seguirá una tramitación independiente, si bien habrá de concluirse después de la resolución.

2. De los documentos hasta ahora presentados, interesa destacar lo siguiente:

Según la mercantil, su propuesta de liquidación 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.

Correlativamente, 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, denominado "PROPUESTA DE LIQUIDACIÓN DEL PROGRAMA POLÍGONO "A" PLAN PARCIAL 1/4 "ALBUFERETA".

Comoquiera que estos gastos han sido soportados íntegramente y hasta el momento por NOZAR, S.A., *deberán ser repercutidos a los propietarios de esta Unidad de Ejecución, que tendrán que asumirlos.*



Pero, considerando que el Proyecto de Reparcelación no está aprobado, no será posible girar las cuotas de urbanización correspondientes en el contexto de la actual programación, de modo que se propone que los gastos de la liquidación del Programa sean abonados por los propietarios afectados en la cuota 0, que derive de la próxima programación; la cual, según las afirmaciones y datos contenidos en el expediente, parece muy próxima.

Sin perjuicio de lo anterior, con *carácter subsiguiente a tal reconocimiento de crédito a favor de NOZAR, S.A.*, esta 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.

Estas propuestas, que en este momento solo se someten al trámite de audiencia, habrán de ser objeto de un pronunciamiento municipal, cuando se emita informe sobre el contenido de toda la documentación presentada y se tenga constancia de las alegaciones que, en su caso, se presenten.

3. Asimismo, como se ha dicho ya, la documentación con registro de entrada E2020048953 y la, posterior, E2020076200, ha sido objeto de sendos informes emitidos por los Departamentos Técnicos de Gestión Urbanística y de Urbanización, en fechas 27 de octubre y 24 de noviembre de 2020, respectivamente. Ambos proponen que se continúe la tramitación del expediente de liquidación; aunque añaden que los informes tienen un carácter preliminar y no entran a valorar el contenido del documento, en cuanto al fondo, que será informado posteriormente en el momento procedimental oportuno. Es decir, los informes se han emitido sin perjuicio de otros posteriores derivados de un examen más exhaustivo de la totalidad de la documentación y del resultado del trámite de audiencia a los afectados.

4. En cuanto al Procedimiento de la Liquidación de un PAI, se establece de manera muy somera en el artículo 161 de la LOTUP, y requiere audiencia de los afectados antes de su aprobación administrativa, que corresponde a la Junta de Gobierno Local, al tratarse de un instrumento de gestión urbanística (artículo 127.1 de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local).

Código Seguro de Verificación: d007705c-ed8b-4235-a9dc-446ab12899f4
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2020_11051214
Fecha de impresión: 09/01/2021 09:17:00
Página 8 de 8

FIRMAS

1.- ROSA FERRER RUBIO - , 10/12/2020 10:30
2.- ADRIAN SANTOS PEREZ NAVARRO - (Concejal), 21/12/2020 14:50
3.- GERMAN PASCUAL RUIZ-VALDEPENAS - (Vicesecretario), 21/12/2020 14:57
4.- AYUNTAMIENTO DE ALICANTE. 2020DEG015684 21/12/2020

Procede, en consecuencia, iniciar la tramitación con la apertura de un trámite de audiencia, por plazo de un mes, mediante la notificación a quienes figuren como interesados en el expediente.

La competencia para adoptar la presente resolución corresponde a la Alcaldía-Presidencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 124.4. ñ) de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local, según la redacción dada por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de medidas para la modernización del gobierno local, y, por su delegación de 17 de junio de 2019, al Concejal de Urbanismo.

Como consecuencia de lo expuesto, **resuelvo**:

Primero.- Conceder un trámite de audiencia, por plazo de un mes, a los afectados por la liquidación del Programa de Actuación Integrada del Polígono A del Plan Parcial del Sector I/4, Albufereta, del PGM de Alicante.

Segundo.- Los documentos que se someten a audiencia son los presentados los días 16 de julio (E2020048953), y 24 de septiembre de 2020 (2020076200), por la mercantil NOZAR, S.A., para su examen y, en su caso, formulación de alegaciones y presentación de documentos, significando que toda la documentación se halla a disposición de los interesados en la oficina de información urbanística, sita en la Plaza del Ayuntamiento, nº 5, de Alicante, y que, asimismo, puede ser consultada en la dirección electrónica <http://www.alicante.es/urbanismo>.

Tercero.- Notificar el contenido de la presente resolución a los titulares afectados y al Administrador Concursal.”