

CUENTA DE LIQUIDACIÓN DEFINITIVA Y RETASACIÓN DE CARGAS

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA
UE UNICA DEL PLAN PARCIAL
“PLAYA DE SAN JUAN NORTE”
(SECTOR 1 - PAU 5)**



U R B A N I Z A D O R



LITORAL MEDITERRANEO 2, S.A.



**LITORAL
MEDITERRANEO 2, S.A.**



NOTA PREVIA

El presente documento de Cuenta de Liquidación Definitiva y Retasación de Cargas de la UE única del Sector 1 del Plan Parcial Playa de San Juan Norte es una última versión refundida tras la fase de exposición pública y audiencia a interesados. En este documento se incorporan, sustancialmente, aunque con algún matiz que más adelante se cita, las consideraciones contempladas en los informes emitidos por los departamentos técnico y jurídico del Ayuntamiento de Alicante, de fechas 2 de octubre de 2009, 23 de julio de 2012 y 30 de enero de 2014.

Por otra parte, en relación a la denominación del documento, que ahora ha pasado a considerarse como “*Retasación de Cargas y Cuenta de Liquidación Definitiva*”, ello obedece a una cuestión formal que no incide en el procedimiento administrativo, ni en lo seguido hasta ahora ni en lo pendiente aún de tramitarse, tal y como establece el Informe del Servicio Jurídico del Ayuntamiento de Alicante de fecha 23 de julio de 2012.

EL EQUIPO REDACTOR

INDICE

I.- MEMORIA.

- 1.- ANTECEDENTES.
- 2.- PREVISION INICIAL DE CARGAS DEL PROGRAMA Y SU MÁXIMO REPERCUTIBLE POR RETASACIÓN.
- 3.- NUEVAS MODIFICACIONES DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN, INCLUIDAS EN LA CUENTA DE LIQUIDACION DEFINITIVA.
 - 3.1.- CONSIDERACION PREVIA.
 - 3.2.- CARGAS VARIABLES: INDEMNIZACIONES.
 - 3.2.1.- INDEMNIZACIÓN A FAVOR DE D. FRANCISCO PLANELLES SALA.
 - 3.2.2.- INDEMNIZACIONES A FAVOR DE DON MIGUEL ABAD NAVARRO Y DON VALENTÍN DOMÍNGUEZ RUBIO.
 - 3.2.3.- INDEMNIZACIONES DERIVADAS DE SENTENCIA JUDICIAL.
 - 3.3.- CARGAS OBJETO DE RETASACIÓN.
 - 3.3.1.- ACTUALIZACIÓN DEL PEM POR TRASNCURSO DEL TIEMPO.
 - 3.3.2.- MODIFICACIONES DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN QUE AFECTAN AL PRESUPUESTO DE CARGAS POR OBRAS ADICIONALES.
 - 3.3.3.- CARGAS DE URBANIZACION DERIVADAS DE OBRAS VINCULADAS A LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS COMODORO-REGINA MARIS II.
 - 3.3.4.- INCREMENTO DE HONORARIOS PROFESIONALES POR MODIFICACIÓN DE PROYECTOS Y PROYECTOS Y DOCUMENTOS ADICIONALES.
 - 3.3.5.- GASTOS DE GESTIÓN.
 - 3.2.6.- GASTOS FINANCIEROS.
 - 3.3.7.- TASAS, NOTARÍAS, SUPLIDOS, REGISTROS, PRECIOS PÚBLICOS, PUBLICACIONES Y OTROS.
 - 3.3.8.- GASTOS DE MANTENIMIENTO.
 - 3.3.9.- OTROS GASTOS DERVIADOS DE LA REPOSICIÓN DE VIVIENDAS DE REGINA MARIS II Y COMMODORO.
- 4.- REINTEGRO DE COSTES DE LAS EXTENSIONES DE REDES DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA.
- 5.- ACUERDOS ALCANZADOS CON PROPIETARIOS DURANTE LA SUSTANCIACIÓN DEL PRESENTE DOCUMENTO.
- 6.- CONCLUSIÓN: RESUMEN DE PARTIDAS QUE COMPONEN LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN DEFINITIVA.

II.-DOCUMENTO DE JUSTIFICACION DE GASTOS (EN ANEXOS APARTE).

ANEXO I-II: PAGO DE INDEMNIZACIONES PROCEDENTES POR DERRIBO DE CONSTRUCCIONES, DESTRUCCION DE PLANTACIONES, OBRAS E INSTALACIONES INCOMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO Y PAGO DE LAS INDEMNIZACIONES SUSTITUTORIAS POR DEFECTO DE ADJUDICACION

ANEXO III: JUSTIFICACIÓN DE GASTOS RELATIVOS A TASAS, NOTARÍAS, SUPLIDOS, REGISTROS, PRECIOS PÚBLICOS, PUBLICACIONES Y OTROS.

ANEXO IV: FACTURAS EMITIDAS POR LOS PROFESIONALES INTERVINIENTES DURANTE TODO EL PROCESO DE GESTIÓN URBANÍSTICA DEL PROGRAMA.

ANEXO V: JUSTIFICACIÓN DE LOS GASTOS DERIVADOS DE LA OBLIGACIÓN DE REPOSICIÓN EN COMUNIDAD DE PROPIETARIOS COMODORO-REGINA MARIS II.

ANEXO VI: GASTOS DE MANTENIMIENTO.

III.- GASTOS CONTENIDOS EN EL PROYECTO DE URBANIZACION. CERTIFICADO DEL DIRECTOR TECNICO DE LAS OBRAS ACREDITATIVO DE QUE ESTAS SE HAN EJECUTADO DE CONFORMIDAD CON LAS DETERMINACIONES Y PRESUPUESTO APROBADO.

IV- DOCUMENTACION ACREDITATIVA DEL CONVENIO SUSCRITO CON IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A.U.

V.- PROPUESTA DE LIQUIDACIÓN DEFINITIVA.

VI.- FICHAS INDIVIDUALIZADAS DE CADA FINCA.

VII- LISTADO DE PROPIETARIOS Y DOMICILIOS.

VIII- HONORARIOS SEGÚN BAREMO DE COLEGIOS PROFESIONALES.

IX- DOCUMENTOS QUE ACOMPAÑAN A LA MEMORIA.



I.- MEMORIA

1.- ANTECEDENTES

1.- El día 12 de mayo de 1.998 el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Alicante acordó la aprobación provisional del Plan Parcial Playa de San Juan Norte -PAU 5- Sector 1 del P.G.M.O.U. y su expediente de Homologación y la adjudicación de la condición de Agente Urbanizador a la mercantil LITORAL MEDITERRANEO 2, S.A. La citada adjudicación se condicionó a la realización de modificaciones sustanciales en cuanto a la ordenación propuesta inicialmente por el adjudicatario, entre las cuales se encontraban algunas de tal relevancia como el cambio de las magnitudes urbanísticas, la adaptación de la ordenación al modelo existente en la Playa de San Juan, la previsión de conexiones y permeabilidad con el futuro sector de primera línea... **(DOC 1)**.

El cumplimiento de las citadas condiciones se materializó en los documentos modificados de Homologación Sectorial y Plan Parcial Playa de San Juan Norte (Sector 1).

El Proyecto de Homologación recogía las modificaciones impuestas por el Departamento Técnico de Planeamiento que, fundamentalmente, se referían a la sustancial modificación que se deriva del cambio de trazado en el viario estructural establecido en el vigente PGMOU de Alicante (y en consecuencia del viario de la red secundaria), que constituyó el soporte básico sobre el que se basó la propuesta de diseño urbano del Proyecto inicial.

De las propias observaciones del Departamento Técnico de Planeamiento resultaron, también, las variaciones sobre el número de viviendas resultantes y aprovechamiento tipo.

En cuanto al nuevo documento de Plan Parcial, se recogieron las sugerencias formuladas por los servicios técnicos municipales. Las evidentes diferencias con respecto al proyecto inicial incluido en el PAI, obedecieron tanto al cumplimiento de las condiciones impuestas en el acto aprobatorio inicial como a las sucesivas orientaciones que se fueron recibiendo del Departamento de Planeamiento, y que desembocaron en un nuevo modelo urbanístico que apenas recordaba al inicialmente formulado.

2.- A los efectos de su incidencia en la cuenta de liquidación definitiva, también es importante reseñar que el citado Plan Parcial prevé un vial que afecta a la Comunidad –y por cuya causa resultó la imposibilidad de conservar cuatro de las viviendas unifamiliares de la urbanización Regina Maris II-Comodoro- y, en compensación, la agregación de un nuevo suelo al común de la citada comunidad de tipología residencial unifamiliar que cuenta con una edificabilidad de 600 m² de techo y una superficie superior a la afectada, susceptible de poder albergar, amén de cuatro viviendas de igual o mayor superficie que las que se demolían, los elementos comunes que la Comunidad tuviere por convenientes.

3.- Todo el conjunto de las modificaciones introducidas en la ordenación, no sólo en cuanto a diseño sino también en cuanto a magnitudes, hicieron imposible la adaptación del Anteproyecto de Urbanización presentado entre la documentación del PAI, motivo por el cual se requirió elaboración de un Proyecto de Urbanización totalmente diferente. Por ello, se presentó en primer lugar un nuevo Anteproyecto de Urbanización del Plan Parcial con el objeto de que fuera informado por la Oficina Técnica correspondiente, para que con sus observaciones se pudiera formular el Proyecto de Urbanización definitivo.

Asimismo, se incluyó en la documentación, en cumplimiento del acuerdo de adjudicación provisional, un Proyecto de parque urbano.

4.- La presentación de los documentos anteriormente relacionados dio lugar a un nuevo período de audiencia a los afectados por las mismas, cuyas alegaciones fueron debidamente resueltas mediante acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Alicante de 25 de mayo de 1999 **(DOC. 2)**.

Posteriormente, mediante Decreto de 3 de junio de 1999, se acordó considerar que las correcciones de la documentación del Sector Playa de San Juan Norte (Sector 1) se habían efectuado en los términos exigidos por el acuerdo plenario de 12 de mayo de 1998, remitiéndose la citada documentación a la Comisión Territorial de Urbanismo **(DOC. 3)**.

5.- El Plan Parcial Playa de San Juan Norte Sector I del P.G.O.U. de Alicante fue aprobado definitivamente el día 18 de noviembre de 1.999 por el Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes **(DOC. 4)**.

6.- Tras la emisión de seis informes por parte del Departamento Municipal de Obras y Proyectos que propiciaron varias modificaciones realizadas sobre el Proyecto de Urbanización presentado, entre las que destacamos la prolongación de la Vía Parque en el ámbito del Pau 4, la incorporación de las redes de Gas Natural y la infraestructura de telecomunicaciones de Ono y la supresión del puente existente al paso de la línea de FGV por la Avda Costablanca, el 21 de febrero de 2001, la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Alicante, acordó la aprobación del Proyecto de Urbanización del Sector 1 del Plan Parcial Playa de San Juan Norte, con un presupuesto de ejecución material de 2.635.239.621.- pesetas **(DOC. 5)**

7.- El 2 de octubre de 2001 la mercantil LITORAL MEDITERRANEO 2, S.A. presentó para su tramitación por el Excmo. Ayuntamiento de Alicante propuesta de Proyecto de Reparcelación Forzosa del Plan Parcial Playa de San Juan Norte (Sector 1) - PAU 5- del P.G.O.U. de Alicante. Tras los correspondientes trámites, el 20 de diciembre de 2002, a la vista del contenido de los informes municipales, tuvo lugar la presentación ante el Ayuntamiento del Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación Forzosa y retasación de cargas del Plan Parcial Playa de San Juan Norte (Sector 1) - PAU 5- del P.G.O.U. de Alicante.

Finalmente, el 19 de mayo de 2003, el Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Alicante acordó la aprobación del Proyecto de Reparcelación y de la Retasación de Cargas de Urbanización del Plan Parcial Playa de San Juan Norte (Sector 1) - PAU 5- del P.G.O.U. de Alicante, con la resolución de las correspondientes alegaciones. El citado documento preveía la compensación en metálico de las cuatro edificaciones a demoler en la Comunidad de Propietarios Regina Maris II. **(DOC. 6).**

8.- El 4 de septiembre de 2003 el Consejo de Gerencia acordó aprobar el Proyecto de Urbanización del Parque Urbano del Sector 1 del Plan Parcial Playa San Juan Norte del PGOU de Alicante **(DOC. 7).**

9.- El 10 de noviembre de 2003, el Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo acordó estimar parcialmente el recurso de reposición interpuesto contra el anterior acto por la Mercantil LITORAL MEDITERRANEO 2 S.A., en el sentido de aceptar que el pago del incremento de honorarios sea repercutible en los propietarios, siempre que aquel se derive directamente de las imposiciones de la Administración en los acuerdos de aprobación de Planes y Proyectos, y siempre que no superen los máximos orientativos fijados por los Colegios Profesionales, pudiendo plantearse la Retasación de los citados honorarios al tramitarse la liquidación definitiva del Programa **(DOC. 8).**

10.- El 23 de febrero de 2004 el Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo de Alicante, en estimación del Recurso de reposición interpuesto por Don Francisco Planelles Sala acordó incrementar la indemnización por arbolado correspondiente al citado señor en la cantidad de 3.203 euros **(DOC. 9).**

11.- El 23 de febrero de 2004 el Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo de Alicante, en estimación del Recurso de reposición interpuesto por la Comunidad de propietarios Regina Maris II, deja sin efecto la valoración de la indemnización contemplada en el Proyecto de Reparcelación en concepto de demolición de los cuatro chalets afectados por el nuevo viario previsto por el Plan Parcial del Sector 1 del PAU 5 acordando su reposición por el Urbanizador, con cargo al Sector **(DOC. 10).**

12.- El 23 de octubre de 2006, la Junta de Gobierno Local acordó aprobar el Proyecto de reconocimiento y valoración de ciertas indemnizaciones por elementos incompatibles con el planeamiento, omitidos en la Reparcelación del Sector 1 del PAU 5, a favor de Don Miguel Abad Navarro y Don Valentín Domínguez Rubio **(DOC. 11).**

13.- A los efectos de cumplir con las determinaciones del acuerdo de 23 de febrero de 2004, el Urbanizador solicitó Licencia de Obra Mayor para la construcción de 4 viviendas unifamiliares en la parcela resultante 7B del Proyecto

de Reparcelación –propiedad de la Comunidad de Propietarios Regina Maris II- Comodoro- que fue otorgada en fecha 28 de noviembre de 2006.

Hallándose finalizadas las obras de edificación de las cuatro viviendas unifamiliares procedía, en ejecución del planeamiento urbanístico y de los acuerdos municipales mencionados en los anteriores expositivos, la realización de los trámites oportunos para la inscripción de las citadas viviendas en el Registro de la Propiedad, lo que implica que, previamente se proceda a la descripción de la obra nueva, la adjudicación de las nuevas viviendas a sus legítimos propietarios, la adjudicación de las mismas cuotas de propiedad que éstos tenían en origen y la adjudicación de las cargas que soportaban las viviendas extinguidas sobre las nuevas viviendas que las sustituyen. Todas estas operaciones, que son consecuencias e imposiciones derivadas del planeamiento urbanístico y de sus instrumentos de ejecución, se han llevado a cabo a través del expediente de operaciones complementarias al Proyecto de Reparcelación del Plan Parcial Playa de San Juan Norte (Sector 1) - PAU 5- del P.G.O.U. de Alicante, aprobado el 23 de febrero de 2009 (**DOC. 12**).

14.- El 15 de octubre de 2007, la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Alicante acordó la aprobación de las modificaciones del Proyecto de Urbanización del Plan Parcial Playa de San Juan Norte Sector 1, que suponen un incremento del presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización del citado Sector (**DOC. 13**).

15.- Igualmente y por su incidencia en la cuenta de liquidación definitiva, habrá de tenerse en cuenta el contenido económico de la Sentencia número 211/07 (**DOC. 14**) de la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso Administrativo de Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, que reconoce como situación jurídica individualizada de la parte recurrente su derecho a percibir una indemnización por importe de **18.957 euros** por las construcciones y demás elementos existentes en su parcela y de **20.916 euros**, por las plantaciones y arbolado; y de la Sentencia número 979/06 de la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso Administrativo de Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, que reconoce como situación jurídica individualizada de la parte recurrente su derecho a percibir una indemnización por importe de **407.320,46 euros**, más sus intereses legales (**DOC. 15**).

16.- En 8 de mayo de 2009 se presenta propuesta de liquidación definitiva, que es informada por los técnicos municipales que requieren compleción de la documentación aportada, lo que se llevó a cabo en octubre de 2010.

17.- Se somete el documento a Información Pública (DOGV nº 6.656 de 22 de noviembre de 2011), formulándose las pertinentes alegaciones que son informadas tanto por el Agente Urbanizador como por el Ayuntamiento.

18.- Informadas las alegaciones y atendiendo a lo señalado en los informes municipales, se presenta en fecha 19 de febrero de 2013 propuesta de cuenta de liquidación definitiva y retasación de cargas, completándose la documentación a requerimiento municipal en 28 de marzo de 2013.

19.- En 30 de enero de 2014 se informa por el departamento de gestión urbanística esta última propuesta, donde se señalan los conceptos a retasar y el régimen legal aplicable determinándose a este respecto la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (LUV) 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 (ROGTU).

20.- No estando conforme con el referido informe y al ser decisivo en cuanto al fondo del asunto, el mismo es impugnado por el Agente Urbanizador conformándose el recurso nº 391/2014 ante el Juzgado Contencioso Administrativo nº 2 de Alicante, que es resuelto mediante sentencia desestimatoria nº 174/2015 de 13 de mayo.

21.- La antedicha sentencia es recurrida en apelación ante la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, conformándose el rollo nº 624/2015, que es resuelto en sentido igualmente desestimatorio mediante sentencia nº 1017/2017 de 11 de diciembre.

22.- Habiendo por tanto adquirido firmeza judicial, el presente documento de “Retasación de Cargas y Cuenta de Liquidación Definitiva” se adapta a los criterios y conceptos retasables determinados en el informe del departamento de gestión urbanística de 30 de enero de 2014.

2.- PREVISION INICIAL DE CARGAS DEL PROGRAMA Y SU MÁXIMO REPERCUTIBLE POR RETASACIÓN.

En cumplimiento del informe de 30 de enero de 2014, se establece una diferenciación en cuanto a las cargas repercutibles distinguiendo entre aquellos propietarios que optaron por el pago en especie y los que se decantaron por la satisfacción de la cuota en metálico.

Respecto a los primeros (pago en especie), se determinó en el Programa un coeficiente de equivalencia del 45,97% del suelo edificable. Partiendo de ello, el citado informe dispone:

Siguiendo las aclaraciones realizadas en el apartado a) anterior podemos adaptar el presupuesto del P.A.I. de la unidad de ejecución única del sector 1 del PAU 5 a la legislación vigente (L.U.V. y R.O.G.T.U.), al único efecto de su retasación:

CARGAS DE URBANIZACIÓN

Presupuesto de Ejecución Material	14.596.180,75 €
Gastos Generales y Beneficio Industrial (17% del PEM)	2.481.350,73 €
Honorarios Técnicos y jurídicos	570.961,50 €
Otros costes (dirección obra, geotécnicos, topografía, cartografía, etc.)	210.354,24 €
Beneficio del Urbanizador (6% del PEM)	875.770,85 €
Gastos Financieros	1.441.426,98 €
Suplidos notaría, registros, publicaciones, anuncios, etc.	180.303,63 €
Aportación Parque urbano externo (PAU/4)	601.012,10 €
TOTAL Cargas de Urbanización	20.957.360,78 €

GASTOS VARIABLES

Indemnizaciones	450.759,08 €
-----------------	--------------

De acuerdo con el artículo 168.4 de la L.U.V., el importe máximo de las cargas de urbanización retasadas que puede repercutirse a los propietarios que optaron por la modalidad de pago en especie es de 25.148.832,94 €, obtenido de incrementar un 20 % el importe de las cargas de urbanización (20.957.360,78 € x 1,20).

El informe aclara igualmente que los conceptos que entiende pueden ser objeto de retasación, concurriendo los requisitos legales al efecto, son:

- Presupuesto de Ejecución Material.
- Gastos Generales.
- Honorarios Técnicos y Jurídicos.
- Otros costes.
- Gastos Financieros.
- Suplidos notaría, registros, publicaciones, anuncios, etc...

Por lo que se refiere al pago en metálico, dispone:

En cuanto a los propietarios que optaron por la alternativa de retribución en metálico el Urbanizador del P.A.I. del sector 1 del PAU/5 brindó como incentivo para estos propietarios que *"en el caso de pago en metálico, el Urbanizador tan sólo recibe un 5% en concepto de gastos de gestión, sin que se imponga al propietario ni beneficio empresarial ni gastos financieros, primando así esta fórmula de retribución"*, tal como consta en el apartado VII. RESUMEN DE LA PROPUESTA, pág. 29, de la Proposición Económica-Financiera aprobada. Por lo que las cargas de urbanización, adaptadas a la vigente legislación, en la opción de pago en metálico son:

CARGAS DE URBANIZACIÓN

Presupuesto de Ejecución Material	14.596.180,75 €
Gastos Generales y Beneficio Industrial (17% del PEM)	2.481.350,73 €
Honorarios Técnicos y jurídicos	570.961,50 €
Otros costes (dirección obra, geotécnicos, topografía, cartografía, etc.)	210.354,24 €
Gastos de gestión	791.412,78 €
Gastos Financieros	—
Suplidos notarías, registros, publicaciones, anuncios, etc.	180.303,63 €
Aportación Parque urbano externo (PAU/4)	601.012,10 €
TOTAL Cargas de Urbanización	19.431.575,73 €

GASTOS VARIABLES

Indemnizaciones	450.759,08 €
-----------------	--------------

Para esta modalidad de pago en metálico, el importe máximo de las cargas de urbanización retasadas que puede repercutirse a los propietarios que optaron por esta alternativa sería de 23.317.890,88 €, obtenido de aplicar un 20 % a las cargas de urbanización (19.431.575,73 € x 1,20). Igual que en la opción de pago en especie la aportación para la ejecución del parque urbano externo sito en el PAU/4 debe quedarse invariable. Tampoco puede modificarse al alza el concepto "gastos de gestión", ya que el Urbanizador ofreció como incentivo a los propietarios para que optaran por la opción de pago en metálico que su importe era menor que el beneficio del Urbanizador, de la opción de pago en especie, y que en caso de retasarse quedaría desvirtuada su finalidad de incentivo, suponiendo un agravio comparativo.

3.- NUEVAS MODIFICACIONES DE LAS CARGAS DE URBANIZACION, INCLUIDAS EN LA CUENTA DE LIQUIDACION DEFINITIVA.

3.1.- CONSIDERACION PREVIA.

Después de la aprobación del Proyecto de Reparcelación, y ya durante la fase de gestión y ejecución del Programa, han acaecido diversas modificaciones y circunstancias que han conllevado la alteración del presupuesto que sirvió de base para la liquidación de cuotas de urbanización.

Se trata de alteraciones con distinto alcance:

- En unos casos, que generan créditos a compensar con los propietarios, fruto de la asunción de compañías suministradoras de algunos gastos de urbanización inicialmente repercutidos (parte de los gastos de suministro de energía eléctrica).
- En otros casos, que generan más gasto repercutible, derivados de incremento de indemnizaciones a propietarios, variaciones en ejecución de obra, etc...

Asimismo, y aprovechando este trámite de liquidación definitiva, se ha aprovechado para justificar y concretar la partida definitiva de los honorarios profesionales por redacción de proyectos y asistencia a la gestión del Programa, de acuerdo con los criterios del acuerdo de 2003, que propuso diferir esta tarea a la fase de liquidación definitiva, estableciendo como limitación la de los honorarios orientativos de los colegios profesionales competentes.

Todos estos gastos nuevos son repercutibles, pues constituyen cargas de urbanización legalmente asumibles por la propiedad del suelo (artículos 23 y 168 de la LUV), y no están sometidos al principio de riesgo y ventura del Programa.

De ello, no obstante, se ha de diferenciar aquellos gastos de urbanización considerarlos “fijos” determinados en el programa (costes de obras, honorarios...), los cuales son objeto de retasación hasta el 20% del importe inicialmente previsto en el Programa de acuerdo al art. 168.4 LUV y 389-393 ROGTU; y los gastos “variables” cuya estimación no puede ser concretada en el Programa (indemnizaciones, gastos de informes arqueológicos...), que son enteramente repercutibles a los propietarios en liquidación definitiva.

Seguidamente se resumen estas circunstancias.

3.2.- CARGAS VARIABLES: INDEMNIZACIONES.

3.2.1.- INDEMNIZACIÓN A FAVOR DE D. FRANCISCO PLANELLES SALA.

El 23 de febrero de 2004 el Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo de Alicante, en estimación del Recurso de reposición interpuesto por Don Francisco Planelles Sala acordó fijar la indemnización por arbolado correspondiente a D. Francisco Planelles Sala en la cantidad de **3.203 euros (DOC. 9)**. Su pago se justifica en el Anexo I, y genera un nuevo gasto variable enteramente repercutible a los propietarios de suelo en liquidación definitiva.

3.2.1.- INDEMNIZACIONES A FAVOR DE DON MIGUEL ABAD NAVARRO Y DON VALENTÍN DOMÍNGUEZ RUBIO.

El 23 de octubre de 2006, la Junta de Gobierno Local acordó aprobar el Proyecto de reconocimiento y valoración de ciertas indemnizaciones por elementos incompatibles con el planeamiento omitidos en la Reparcelación del Sector 1 del PAU 5, a favor de Don Miguel Abad Navarro y Don Valentín Domínguez Rubio, por importes de **6.279'13.-€** y **3.577'41.-€**, respectivamente. **(DOC. 11)**. Se justifica su pago en el Anexo I, donde se acredita el pago de unas cantidades superiores a las aprobadas (en virtud de convenio urbanizador-propietario), si bien únicamente se trasladan a la cuenta de liquidación definitiva, como gasto repercutible, las cantidades aprobadas por la Junta de Gobierno.

Toda vez que el mismo se considera un gasto variable, se repercute en su totalidad como liquidación definitiva.

3.2.3.- INDEMNIZACIONES DERIVADAS DE SENTENCIA JUDICIAL.

La Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso Administrativo de Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana falló, en Sentencia número 211/07 de 1 de marzo de 2007, recaída en autos de Recurso contencioso-administrativo 2/1573/03, interpuesto por DÑA LENA HELGI MALL JAAKSON contra el punto 10 del Acuerdo del Ayuntamiento de Alicante de 19 de mayo de 2003 sobre aprobación del Proyecto de Reparcelación de la UE Unica del Sector 1 del PAU 5 del PGMOU de Alicante, reconocer como situación jurídica individualizada de la parte recurrente su derecho a percibir una indemnización por importe de **18.957 euros** por las construcciones y demás elementos existentes en su parcela y de **20.916 euros**, por las plantaciones y arbolado **(DOC.14)**.

Se asciende así a un total de **39.873 euros** en concepto de indemnizaciones. Dicha cantidad ya ha sido satisfecha, si bien descontando al mismo el importe ya percibido inicialmente con motivo de la aprobación del Proyecto de Reparcelación (27.638,33 euros), tal y como se refleja en el Anexo I, por lo que el citado incremento de indemnizaciones (12.234,67 euros) se traslada a la

cuenta de liquidación definitiva. Su pago efectivo se justifica en el mismo Anexo I.

Igualmente, la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso Administrativo de Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, falló en Sentencia número 979/06 de 4 de octubre de 2006, recaída en autos de Recurso contencioso administrativo 2/1983/03, interpuesto por la mercantil CUMIR, S.A. contra Acuerdo del Ayuntamiento de Alicante de 19 de mayo de 2003 sobre aprobación del Proyecto de Reparcelación de la UE Única del Sector 1 del PAU 5 del PGMOU de Alicante, reconocer como situación jurídica individualizada de la parte recurrente su derecho a percibir una indemnización por importe de **407.320,46 euros**, más sus intereses legales desde su reclamación en vía administrativa (**DOC.15**). Dicha Sentencia, contra la que la Mercantil LITORAL MEDITERRANEO 2, S.A. interpuso recurso de casación que fue inadmitido por el Tribunal Supremo, hace referencia a la indemnización sustitutiva contemplada en el artículo 70 E) de la LRAU por el aprovechamiento urbanístico dimanante del suelo afectado por el Proyecto de Reparcelación del Sector 1 del PAU 5, propiedad de la Mercantil CUMIR, S.A. cuya cuantía no alcanza lo suficiente para la adjudicación de parcela independiente.

Por parte del Urbanizador se elevó consulta al Ayuntamiento en el sentido de que se pronunciara acerca de a quién correspondía la obligación de sufragar la citada compensación monetaria. Mediante Informe del Jefe de Departamento de Planeamiento de 19 de febrero de 2.009 (**DOC. 16**), por parte del Ayuntamiento se contestó a la consulta en el sentido de considerar que la citada indemnización debe repercutirse entre los propietarios del Sector que han recibido excesos de aprovechamiento, y ello en virtud del artículo 67 de la LRAU (norma bajo cuya vigencia se aprobó la Reparcelación), que dispone que el importe final de las cuotas devengadas de cada parcela se determinara repartiendo entre todas las resultantes de la actuación, **en directa proporción a su aprovechamiento objetivo**, las cargas totales. El citado informe añade que la mercantil LITORAL MEDITERRANEO 2, S.A., deberá elaborar la cuenta de liquidación definitiva en ese sentido.

De este modo, en la cuenta de liquidación adjunta en el Apartado V se prorratea la cantidad a indemnizar entre los propietarios que han disfrutado de excedentes de aprovechamiento en el porcentaje en que así lo han hecho, reflejándose las cantidades resultantes, sin perjuicio de los intereses que resulten liquidados finalmente en ejecución de Sentencia.

3.3.- CARGAS OBJETO DE RETASACIÓN.

3.3.1.- ACTUALIZACIÓN DEL PEM POR TRASCURSO DEL TIEMPO.

Como ya se ha puesto de manifiesto en los antecedentes, en fecha 19 de mayo de 2003 se aprueba por el Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Alicante el Proyecto de Reparcelación que incluía la Retasación de Cargas. El citado acuerdo obra al **DOC. 6** adjunto, y en el mismo se señala que la retasación de cargas por transcurso del tiempo ha sido informada favorablemente, si bien circunscribe la misma al Presupuesto de Ejecución Material de las obras de urbanización, que viene a incrementarse hasta los 15.724.095,51 euros.

En consecuencia, el antedicho acuerdo resuelve en su punto Segundo en el siguiente sentido:

Segundo.- Aprobar, en los términos expresados en el apartado 8 de la exposición de motivos, la Retasación de las Cargas de Urbanización, que pasan a ser, actualmente, de 15.724.095'51 euros (Presupuesto de Ejecución Material).

Así, este incremento sobre el PEM por trascurso del tiempo es repercutible entre los propietarios del Sector de acuerdo al art. 168.4 LUV.

Ello no obstante, el informe del departamento de gestión de 30 de enero de 2014 hace el siguiente matiz:

Es relevante poner de manifiesto que en la página 7 del documento justificativo de la retasación de las cargas de urbanización, anejo al Proyecto de Reparcelación, consta como alcance de la misma que "la retasación sólo afectará a los propietarios que sufraguen las cargas de urbanización en metálico, quedando sin alteración alguna la determinación del porcentaje de retribución al Urbanizador para el supuesto de pago en especie". Así, los propietarios que optaron por el pago en suelo no vieron modificado el porcentaje de retribución al Urbanizador, que continuó siendo del 45,97% y así se aplicó en el proyecto de reparcelación, puesto que a ellos no les afectó la retasación de las cargas por transcurso de tiempo.

En consecuencia, el citado incremento se repercutirá únicamente a los propietarios que asumieron el pago en metálico.

3.3.2.- MODIFICACIONES DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN QUE AFECTAN AL PRESUPUESTO DE CARGAS POR OBRAS ADICIONALES.

El 15 de octubre de 2007, la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Alicante acordó la aprobación de las modificaciones del Proyecto de Urbanización del Plan Parcial Playa de San Juan Norte Sector 1, que suponen un incremento del presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización de hasta los 16.962.320,89 € (**DOC. 13**).

Ello también supone un incremento repercutible como retasación de cargas, toda vez que el mismo trae causa de circunstancias sobrevenidas que no pudieron preverse en la redacción del proyecto de urbanización. En tal sentido fue considerado en el informe de 16 de enero de 2007, emitido en sentido favorable por el Servicio de Obras y Proyectos.

Por su parte, el informe de 30 de enero de 2014 no contradice el antedicho de 16 de enero de 2007.

3.3.3.- CARGAS DE URBANIZACION DERIVADAS DE OBRAS VINCULADAS A LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS COMODORO-REGINA MARIS II.

Tal y como se ha relatado en los antecedentes, el día 12 de mayo de 1.998 el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Alicante acordó la aprobación provisional del Plan Parcial Playa de San Juan Norte -PAU 5- Sector 1 del P.G.M.O.U. y su expediente de Homologación y la adjudicación de la condición de Agente Urbanizador a la mercantil LITORAL MEDITERRANEO 2, S.A., condicionada a la modificación de la ordenación propuesta.

Tales modificaciones supusieron la creación de un vial que atraviesa la Urbanización Regina Maris II-Comodoro- por cuya causa resultaba la imposibilidad de conservar cuatro de las viviendas unifamiliares de la urbanización Regina Maris II-Comodoro- habiéndose previsto, y ejecutado en reparcelación, en compensación, la agregación de un nuevo suelo al común de la citada comunidad de tipología residencial unifamiliar que cuenta con una edificabilidad de 600 m² de techo y una superficie superior a la afectada, susceptible de poder albergar, amén de cuatro viviendas de igual o mayor superficie que las extinguidas, los elementos comunes que la Comunidad tuviere por convenientes.

El 19 de mayo de 2003, el Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Alicante acordó la aprobación del Proyecto de Reparcelación y de la Retasación de Cargas de Urbanización del Plan Parcial Playa de San Juan Norte (Sector 1) - PAU 5- del P.G.O.U. de Alicante, con la resolución de las correspondientes alegaciones. El citado documento preveía la compensación en metálico de las citadas edificaciones.

El 23 de febrero de 2004 el Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo de Alicante, en estimación del Recurso de reposición interpuesto por la Comunidad, dejó sin efecto la valoración de la indemnización contemplada en el Proyecto de Reparcelación en concepto de demolición de los cuatro chalets que ocupan la parcela inicial H, afectados por el nuevo viario previsto por el Plan Parcial del Sector 1 del PAU 5 acordando su reposición por el Urbanizador, con cargo al Sector (**DOC. 10**).

A los efectos de cumplir con las determinaciones del citado acuerdo el Urbanizador solicitó Licencia de Obra Mayor para la construcción de 4 viviendas unifamiliares en la parcela resultante 7B del Proyecto de Reparcelación – propiedad de la Comunidad de Propietarios Regina Maris II- Comodoro- la que fue otorgada en fecha 28 de noviembre de 2006.

Hallándose finalizadas las obras de edificación de las cuatro viviendas unifamiliares se procedió, en ejecución del planeamiento urbanístico y de los acuerdos municipales mencionados en los anteriores expositivos, la realización de los trámites oportunos para la inscripción de las citadas viviendas en el Registro de la Propiedad, lo que ha llevado a la tramitación de las operaciones complementarias al Proyecto de Reparcelación consistentes en la descripción de la obra nueva, la adjudicación de las nuevas viviendas a sus legítimos propietarios, la adjudicación de las mismas cuotas de propiedad que éstos tenían en origen y la adjudicación de las cargas que soportaban las viviendas extinguidas sobre las nuevas viviendas que las sustituyen. Todas estas operaciones, consecuencias e imposiciones derivadas del planeamiento urbanístico y de sus instrumentos de ejecución, se han llevado a cabo a través del presente expediente de operaciones complementarias al Proyecto de Reparcelación del Plan Parcial Playa de San Juan Norte (Sector 1) - PAU 5- del P.G.O.U. de Alicante, aprobado el 23 de febrero de 2.009. **(DOC. 12).**

Nos encontramos, por tanto, un incremento de cargas de urbanización correspondientes a la reposición de las cuatro viviendas extinguidas. En el presente apartado nos centraremos únicamente en las cargas correspondientes a la obra ejecutada para llevar a cabo dicha reposición de las viviendas, que ascienden a 736.590,94 d€ según el siguiente desglose:

RESUMEN DE GASTOS REALIZADOS EN LAS OBRAS EJECUTADAS EN LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE REGINA MARIS 2 Y COMODORO	
CONCEPTOS	IMPORTES
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL DE OBRAS DE REPOSICIÓN DE LAS 4 VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS	426.564,99 €
OBRAS DE URBANIZACIÓN DE LA PARCELA 7B	240.197,22 €
OBRAS DE SANEAMIENTO INTERIOR DE LOS 23 CHALETS QUE COMPONEN LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE REGINA MARIS 2	20.189,23 €
OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO DE ENTORNO Y ACCESIBILIDAD DEL EDIFICIO COMODORO	49.639,50 €
SUBTOTAL	736.590,94 €

La justificación de los citados gastos, junto a otros derivados de dicha ejecución (gastos financieros, honorarios técnicos, gastos de gestión) que serán objeto de análisis en su correspondiente apartado, se encuentra en el Anexo V.

Respecto al antedicho importe de 736.590,94€, el informe de 30 de enero de 2014 se ha pronunciado en sentido favorable:

En cuanto a las obras de reposición de 4 viviendas unifamiliares en la comunidad de propietarios Regina Maris II-Comodoro, se ha aportado la documentación que los justifica por un importe de 736.590,94 €. El técnico que suscribe considera que en base al acuerdo del Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo, adoptado en sesión celebrada el 23 de febrero de 2004, y al posterior informe aclaratorio emitido por el Gerente de Urbanismo con fecha 3 de noviembre de 2005, deberían ser aceptados

3.3.4.- INCREMENTO DE HONORARIOS PROFESIONALES POR MODIFICACIÓN DE PROYECTOS Y PROYECTOS Y DOCUMENTOS ADICIONALES.

A.- Por redacción de documentación modificada y refundida correspondiente al Programa, Plan Parcial, Anteproyecto de Urbanización y Proyecto de Urbanización

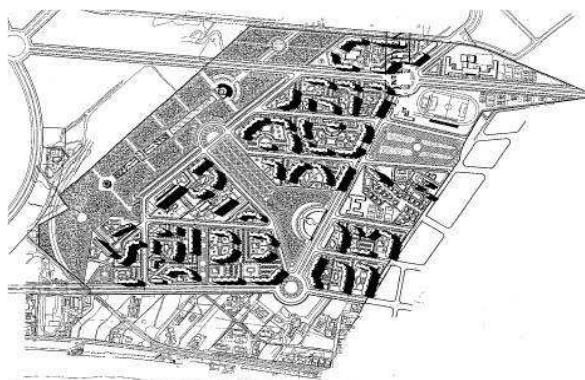
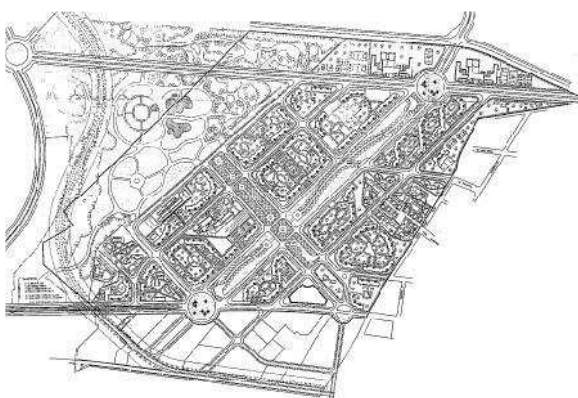
Como es sabido, la adjudicación provisional del PAI se condicionó a la realización de modificaciones sustanciales en cuanto a la ordenación propuesta inicialmente por el adjudicatario, entre las cuales se encontraban algunas tan sustanciales como el cambio de las magnitudes urbanísticas, la adaptación de la ordenación al modelo existente en la Playa de San Juan, la previsión de conexiones y permeabilidad con el futuro sector de primera línea...

El cumplimiento de las citadas condiciones se materializó en los documentos modificados de Homologación Sectorial y Plan Parcial Playa de San Juan Norte (Sector 1).

El Proyecto de Homologación recogía las modificaciones impuestas por el Departamento Técnico de Planeamiento que, fundamentalmente, se referían a la sustancial modificación que se deriva del cambio de trazado en el viario estructural establecido en el vigente PGMOU de Alicante (y en consecuencia del viario de la red secundaria), que constituyó el soporte básico sobre el que se basó la propuesta de diseño urbano del Proyecto inicial.

De las propias observaciones del Departamento Técnico de Planeamiento resultaron, también, las variaciones sobre el número de viviendas resultantes y aprovechamiento tipo.

En cuanto al nuevo documento de Plan Parcial, se recogieron las sugerencias formuladas por los servicios técnicos municipales. Las evidentes diferencias con respecto al proyecto inicial incluido en el PAI, obedecieron tanto al cumplimiento de las condiciones impuestas en el acto aprobatorio inicial como a las sucesivas orientaciones que se fueron recibiendo del Departamento de Planeamiento, y que desembocaron en un nuevo modelo urbanístico que apenas recordaba al inicialmente formulado, tal como puede verse en las imágenes insertadas a continuación:

Imagen 1.- Propuesta inicial**Imagen 2.- Propuesta aprobada**

No obstante, nos remitimos a la documentación obrante en los archivos municipales, si bien, a efectos meramente ilustrativos señalamos también como diferencias significativas –aparte de las relativas a la ordenación que apreciamos en las imágenes expuestas- en cuanto a las magnitudes del proyecto, las siguientes:

PROYECTO INICIAL	PROYECTO APROBADO
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS A CONSTRUIR.....4.250 viv.	NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS A CONSTRUIR.....3.337 viv
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL SOBRE PARCELA NETA.....1'814 m ² / m ²	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL SOBRE PARCELA NETA.....1'538 m ² / m ²
APROVECHAMIENTO TIPO.....0'6387 m ² / m ²	APROVECHAMIENTO TIPO 0'5569 utc/ m ²

Esas sustanciales modificaciones introducidas en la ordenación, no solo en cuanto a diseño sino también en magnitudes hicieron imposible la adaptación del Anteproyecto de Urbanización presentado entre la documentación del PAI, motivo por el cual se requirió elaboración de un Proyecto de Urbanización totalmente diferente. Por ello, se presentó un primer lugar un nuevo Anteproyecto

de Urbanización del Plan Parcial con el objeto de que fuera informado por la Oficina Técnica correspondiente para que con sus observaciones se pudiera formular el Proyecto de Urbanización definitivo.

Tras la emisión de seis informes por parte de del Departamento Municipal de Obras y Proyectos (que propiciaron varias modificaciones realizadas sobre el Proyecto de Urbanización presentado, entre las que destacamos la prolongación de la Vía Parque en el ámbito del Pau 4, la incorporación de las redes de Gas Natural y la infraestructura de telecomunicaciones de Ono y la supresión del puente existente al paso de la línea de FGV por la Avda Costablanca), el 21 de febrero de 2001, la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Alicante, acordó la aprobación del Proyecto de Urbanización del Sector 1 del Plan Parcial Playa de San Juan Norte.

En el expediente de retasación de cargas tramitado junto al proyecto de reparcelación **se propuso por esta parte el incremento de honorarios correspondientes a estos conceptos, siendo el criterio del Ayuntamiento manifestado en acuerdo de 10 de noviembre de 2003**, del Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo que resolvió estimar parcialmente el recurso de reposición interpuesto contra el anterior acto por la Mercantil LITORAL MEDITERRANEO 2 S.A., el de **aceptar que el pago del incremento de honorarios sea repercutible en los propietarios, siempre que aquel se derive directamente de las imposiciones de la Administración y siempre que no superen los máximos orientativos fijados por los Colegios Profesionales, pudiendo plantearse la Retasación de los citados honorarios al tramitarse la liquidación definitiva del Programa**, condiciones éstas que se cumplen en el supuesto que nos ocupa.

En concreto, los honorarios de redacción de los documentos de Homologación Sectorial, Plan Parcial, Programa, Anteproyecto de Urbanización, Proyecto de Urbanización y Reparcelación, ascienden a **1.161.538,81.- €**, lo que se justifica en las correspondientes facturas, cuya copia se acompaña en el Anexo IV. El citado importe **no supera los honorarios orientativos fijados por los Colegios Profesionales**, que según Baremo ascendería a 1.202.864,10.- € según se justifica en el Apartado VIII de este documento.

Ello determina la procedencia de su inclusión en la cuenta de liquidación definitiva y correspondiente repercusión entre los propietarios del sector.

B.- Por modificaciones o proyectos complementarios al Proyecto de Urbanización aprobado.

El 4 de septiembre de 2003 el Consejo de Gerencia acordó aprobar el Proyecto de Urbanización del Parque Urbano del Sector 1 del Plan Parcial Playa San Juan Norte del PGOU de Alicante, que el Urbanizador había redactado y tramitado en cumplimiento del acuerdo municipal de 12 de mayo de 1.998 el Pleno del Excmo.

Ayuntamiento de Alicante por el que se acordó la aprobación provisional del Plan Parcial Playa de San Juan Norte -PAU 5- Sector 1 del P.G.M.O.U. y su expediente de Homologación **(DOC.7)**.

Además, El 15 de octubre de 2007, la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Alicante acordó la aprobación de las modificaciones del Proyecto de Urbanización del Plan Parcial Playa de San Juan Norte Sector 1 **(DOC.13)**, que son las siguientes:

- 1.- a) Modificación de la solución de vertidos de aguas residuales provenientes del colector de la Mancomunidad de L' Alicantí situado en la Avda. de Niza hacia la futura E.B. de aguas residuales del PAU-5.
- b) Modificación de la solución de vertido a la Playa de San Juan de Alicante de las aguas pluviales provenientes del PAU-5.
2. Proyecto modificado de estructura sobre F.G.V. de la urbanización del Plan Parcial Playa de San Juan Norte, Sector 1.
3. Modificación de los proyectos de las instalaciones eléctricas de media y baja tensión y del alumbrado público del Plan Parcial Playa de San Juan Norte.
4. Unidades complementarias para el equipamiento de zonas verdes en la urbanización del Plan Parcial Playa de San Juan Norte, Sector 1.

Según los Baremos de los correspondientes Colegios oficiales los honorarios técnicos ascenderían a 226.591,68 €, tal y como se desglosa en el Apartado VIII, mientras que la cuantía realmente devengada por los honorarios que incluyen esos conceptos asciende a **217.657'44.- €**, por lo que procede también su inclusión en la liquidación definitiva.

Y ello teniendo en cuenta que, en relación a nuestra anterior propuesta de liquidación definitiva expuesta al público en noviembre de 2011, se han recalculado con arreglo a los Baremos los honorarios por la dirección de obra de la estructura del FGV y de la ampliación de la red de pluviales y residuales. Consecuencia de dicho recalcule, y al aplicar unos criterios de mayor ajuste a la baja, se ha obtenido una minoración considerable en ambas direcciones de obra. Pues bien, ni siquiera con esta nueva partida minorada los honorarios realmente devengados (y abonados) exceden de lo previsto en el Baremo del CICCIP, por lo que queda plenamente justificada su adecuación.

Ello, en relación a lo ordenado en el Informe de la Jefatura del Servicio Jurídico Administrativo de la gerencia Municipal de Urbanismo, emitido en fecha 23 de julio de 2012, por el cual se ordenaba en su apartado final la minoración de los

gastos por la dirección de obras relativas a la modificación de la estructura del FGV y de la ampliación de la red de pluviales y residuales.

C.- Por la reposición de las viviendas de Regina Maris II y Comodoro.

Las obras derivadas de la reposición de estas viviendas, según se ha expuesto en el apartado 3.2.5, conllevaron unos honorarios técnicos de 38.468,98 € justificados en el Anexo V.

Su importe no supera los establecidos en los Baremos de los correspondientes Colegios Profesionales, según se especifica en el Apartado VIII donde queda expuesto que aplicando los precios orientativos del CICCOP los citados honorarios ascenderían a 121.378,23.- €.

En consecuencia, puede deducirse que los honorarios ya pagados por la mercantil LITORAL MEDITERRANEO 2, S.A., en su condición de Agente Urbanizador, en relación a la total gestión urbanística del sector (esto es, la elaboración del Programa de Actuación Integrada, Plan Parcial con su Homologación, Proyecto de Urbanización, Proyecto de Reparcelación y Dirección de Obra) asciende a un total de **1.417.665,23 €**, según siguiente desglose:

Honorarios por redacción de documentos de Homologación, Plan Parcial, Programa, Anteproyecto y Proyecto de Urbanización y Reparcelación (documentos iniciales aprobados y modificados = 781.315,74 €+380.223,07 €)	1.161.538,81 €
Honorarios por redacción de Proyectos complementarios al de urbanización (acontecidos en obra)	217.657,44 €
Honorarios técnicos por reposición de viviendas y urbanización de Regina Maris II y Comodoro	38.468,98 €
TOTAL HONORARIOS TÉCNICOS	1.417.665,23 €

Dicho importe, al igual que costes que se han venido pormenorizando en el presente documento, se encuentra por debajo de los establecidos en los Baremos de los correspondientes Colegios oficiales según los cuales ascenderían a un total de 1.429.455,78 €, según se detalla en el Apartado VIII (sin considerar los honorarios por asesoría jurídica y los honorarios técnicos por reedificación de viviendas y sus complementos), lo que implica que, en el presente caso, tanto la redacción de proyectos urbanísticos como la de sus modificaciones ha dado lugar a unos honorarios profesionales cuyo monto final es inferior al que hubiera resultado de aplicar tarifas de colegios profesionales).

Ello no obstante, el informe de 30 de enero de 2014 excluye de la retasación los honorarios por la redacción de proyectos aprobados (esto es, los 781.315,74 €) pronunciándose en el siguiente sentido:

Esto capítulo no fue modificado en el acuerdo del Consejo de Gerencia de 19 de mayo de 2003: *"La propuesta de retasar los honorarios profesionales, en cambio, no es aceptable,...*

En consecuencia, los honorarios profesionales a los que alude el urbanizador... no son retasables al efecto de su posterior repercusión sobre la comunidad reparcelatoria...", por lo que el importe de los honorarios del P.A.I. continúan siendo, hasta la fecha, las cantidades asumidas como compromiso por el Urbanizador en la Proposición Jurídico-Económica: honorarios técnicos y jurídicos por 570.961,50 € y otros costes (dirección de obra urbanización, parque, geotécnicos, topografía, cartografía, etc.) por 210.354,24 €.

Por tanto, nos encontramos con que el Urbanizador en el documento de retasación solicita repercutir a los propietarios un incremento de los costes de honorarios de 636.349,49 € (1.417.665,23 € - 570.961,50 € - 210.354,24 €). La cuestión a analizar es si la totalidad de este incremento relativo a honorarios es repercutible a los propietarios, asunto que a continuación se pasa a discernir.

Y en cuanto al criterio de repercusión de estos honorarios, señala:

El Urbanizador en el ANEXO IV FACTURAS EMITIDAS POR LOS PROFESIONALES INTERVINIENTES DURANTE TODO EL PROCESO DE GESTIÓN URBANÍSTICA DEL PROGRAMA ha presentado facturas de gastos relativos a honorarios técnicos y jurídicos por valor de 962.783,23 € y relativos a otros honorarios por una cuantía de 412.518,13 €. Por consiguiente, en ambos casos se ha superado el compromiso asumido por el Urbanizador, en 391.821,73 € y 202.163,89 €, respectivamente.

(...)

Analizadas con detalle las facturas aportadas, se observa que del importe total de 962.783,23 € de honorarios técnico-jurídicos, aproximadamente la mitad corresponden a la modificación posterior de los documentos inicialmente redactados, concretamente 476.057,91 €.

El informe mantiene el criterio de no considerar retasables los honorarios derivados de documentos modificados y refundidos que fueron elaborados como condición previa a su aprobación, concluyendo del siguiente modo:

Nos encontramos ante una situación diferente en el caso de aquellos documentos que forman parte del P.A.I. y que tras su aprobación definitiva han sido modificados por exigencia de la Administración. Así, tras su aprobación definitiva, únicamente se han aprobado cuatro modificaciones o complementos al Proyecto de Urbanización, derivados directamente de las imposiciones de la Administración: modificación de la electrificación, del puente, de la red de aguas pluviales y residuales, y de las zonas verdes.

Por consiguiente, los honorarios técnicos correspondientes a la redacción de los proyectos de urbanización parciales redactados y aprobados posteriormente al proyecto de urbanización que ascienden a 95.834,84 € (7.128,69 € + 12.020,24 € + 23.411,57 € + 15.471,06 € + 21.252,22 € + 15.471,06 € + 1.080 €), se deberían considerar aceptables. También se acepta repercutir el importe de las siete copias de la separata de Evacuación de agua solicitados al Urbanizador, cuyo importe ascendió a 1.651,77 € (1.051,77 € + 600 €).

Y en lo referente a los honorarios derivados de la reposición en Regina Maris II y Comodoro (38.468,98 €), el informe los considera retasables asentando en consecuencia:

Por lo expuesto, tan solo se acepta un incremento de honorarios técnicos y jurídicos de 135.955,59 € (95.834,84 € + 1.651,77 € + 38.468,98 €), pasando el importe de este concepto de 570.961,50 € a 706.917,09 €.

Finalmente, aborda otros honorarios técnicos (derivados de la dirección de obra de urbanización, parque, geotécnicos, topografía, cartografía...) también justificados en la relación de facturas aportadas, y de los cuales concluye:

Se considera que únicamente es objeto de retasación un incremento de 94.088,12 € (86.846,20 € + 7.241,92 €) en concepto de otros costes (dirección de obra), pasando el importe total de este concepto de 210.354,24 € a 304.442,36 €.

3.3.5.- GASTOS DE GESTIÓN.

Se consideran repercutibles unos gastos de gestión de 791.412,78 € previstos en el Programa aprobado, no incluyéndose por tanto los derivados de la reposición de viviendas de Regina Maris II y Comodoro. El citado importe no obstante será repercutible únicamente a los propietarios que optaron por el pago en metálico.

3.3.6.- GASTOS FINANCIEROS.

No se repercute el incremento de Gastos financieros, según dispone el Informe de 30 de enero de 2014.

3.3.7.- TASAS, NOTARÍAS, SUPLIDOS, REGISTROS, PRECIOS PÚBLICOS, PUBLICACIONES Y OTROS.

Su justificación documental se encuentra en el Anexo III, e incluye gastos tales como publicaciones obligatorias de anuncios de información pública y aprobación de documentos de planeamiento y gestión, gastos de Notaría tales como protocolización del programa, actas de remisión de cartas-avisos a propietarios catastrales, actas de requerimiento a propietarios para cobro de indemnizaciones, escrituras de cartas de pago de indemnizaciones, cancelaciones de condiciones resolutorias y cargas sobre fincas de origen obligatorias con carácter previo a la inscripción del proyecto de reparcelación, visados de proyectos, expedición de certificaciones de dominio y cargas y práctica de nota marginal, inscripción de proyecto de reparcelación y modificados, tasas municipales de tramitación de documentación, tasas de licencias de obras de Regina Maris II, tasas de electrificación y alumbrado y, en general, todos los gastos, sujetos a tarifas oficiales, necesarios y obligatorios

para culminar la correcta tramitación y ejecución de los documentos de planeamiento y puesta en funcionamiento de servicios que el Urbanizador, en su condición de gestor indirecto de la actuación, se ha visto obligado a realizar, y cuyo importe asciende a **180.303,63.-€**.

A éstos, se le añadirán como repercutibles los **25.872,48.-€** derivados de la reposición de las viviendas de Regina Maris II y Comodoro, a lo que el informe de 30 de enero de 2014 ha prestado conformidad.

3.3.8.- GASTOS DE MANTENIMIENTO.

La cuantía correspondiente a los gastos de mantenimiento, que asciende a la cantidad de **711,43 €**, es la suma de las facturas de consumo eléctrico producido por las Estaciones de Bombeo ejecutadas en el sector en las redes de saneamiento de aguas residuales y drenaje de aguas pluviales (Anexo VI). Los motivos de la puesta en marcha de estas instalaciones antes de la entrega de las obras para su uso público son los siguientes:

A.- Una vez ejecutados los imbornales existentes en la calzada del sector era necesario poner en funcionamiento la estación de bombeo de aguas pluviales para evitar el vertido en la playa, a través de obra de salida de aguas pluviales ejecutada en la misma, de las primeras aguas de lluvia que arrastran toda la suciedad existente en la calzada y aceras.

B.- Debido a la existencia en el interior del sector de edificaciones consolidadas se ha tenido que conectar dichas viviendas a las nuevas redes de residuales ejecutadas para, de esta forma, poder demoler el antiguo colector de residuales que impedía la finalización de las obras de urbanización proyectadas. El uso de las redes de residuales antes de la entrega de las obras lleva implícito la puesta en marcha y funcionamiento de la estación de bombeo para evacuar los caudales del sector.

3.3.9.- OTROS GASTOS DERIVADOS DE LA REPOSICIÓN DE VIVIENDAS DE REGINA MARIS II Y COMODORO.

Se consideran dos partidas adicionales no previstas en la proposición jurídico-económica, que constituyen gastos ocasionados por la reposición de las viviendas de Regina Maris II y Comodoro, y justificados en el Anexo V:

C.CALIDAD, OCT, SEGUROS, ETC...	12.854,81 €
REALOJOS DE LOS PROPIETARIOS AFECTADOS	70.770,70 €
TOTAL	83.625,51 €

Se consideran repercutibles, por obedecer a circunstancias sobrevenidas de imposible previsión en la elaboración de la antedicha proposición jurídico-económica.

4.- REINTEGRO DE COSTES DE LAS EXTENSIONES DE REDES DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

En el Apartado IV del presente documento de Cuenta de Liquidación Definitiva se incorpora copia del Convenio suscrito entre el Urbanizador y la mercantil IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELECTRICA, S.A.U., según el cual la citada sociedad entregará una contraprestación al Urbanizador de 165.000.000.- Ptas, es decir, **991.670.- €**.

Dicha cantidad será objeto de compensación a los propietarios del Sector mediante su deducción en sus correspondientes saldos en la Cuenta de Liquidación Definitiva.

En el caso de las obras del Sector que nos ocupa, IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELECTRICA, S.A.U. es la única compañía suministradora que ha procedido a reintegrar económicamente cantidad alguna al Urbanizador por extensiones de redes de suministro.

5.- ACUERDOS ALCANZADOS CON PROPIETARIOS DURANTE LA SUSTANCIACIÓN DEL PRESENTE DOCUMENTO

Se acompaña como **DOC. 17** acuerdo de 30 de diciembre de 2020 suscrito con el actual propietario de la finca resultante 4A, la cooperativa “Residencial Viride”, alcanzado durante la sustanciación del presente documento, en el que se pacta cantidad económica en concepto de cuota de urbanización que ha sido abonada al Urbanizador. Por tanto, en virtud de lo dispuesto en el antedicho Acuerdo, no procede reclamar pago alguno al citado propietario.

6.- CONCLUSIÓN. RESUMEN DE PARTIDAS QUE COMPONEN LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN DEFINITIVA

De acuerdo a lo expuesto en los epígrafes precedentes y en los Anexos que acompañan a este documento, las cargas que componen la cuenta de liquidación definitiva y que procede repercutir entre los propietarios del Sector, corroboradas en el Informe de 30 de enero de 2014, son las siguientes:

<u>CARGAS DE URBANIZACIÓN</u>	Modalidad de pago	
	Terrenos	Metálico
Presupuesto de Ejecución Material. Sectorial y extrasectorial	17.097.899,74 €	17.097.899,74 €
Incremento PEM por transcurso de tiempo	—	1.633.972,13 €
Gastos Generales (17% del PEM)	2.906.642,96 €	3.184.418,22 €
Beneficio Industrial (6% del PEM)	875.771 €	—
Honorarios Técnicos y jurídicos	706.917,09 €	706.917,09 €
Otros costes (dirección de obra urbanización, parque, geotécnicos, topografía, cartografía, etc.)	304.442,36 €	304.442,36 €
Gastos de Gestión	—	791.412,78 €
Gastos financieros	0,00 €	0,00 €
Mantenimiento urbanización	711,43 €	711,43 €
Control de calidad, OCT, seguros, etc. reposición viviendas	—	—
Contraprestación convenio con IBERDROLA	-991.670,06 €	-991.670,06 €
Realojo propietarios afectados reposición viviendas	70.770,70 €	70.770,70 €
SUBTOTAL	20.971.485,22 €	22.798.874,39 €
Suplidos notarias, registros, publicaciones, anuncios, etc.	206.176,11 €	206.176,11 €
APORTACIÓN PARQUE URBANO PAU/4	601.012,10 €	601.012,10 €
TOTAL CARGAS DE URBANIZACIÓN SIN I.V.A.	21.778.673,43 €	23.606.062,60 €
<u>GASTOS VARIABLES</u>		
Indemnizaciones	346.146,95 €	346.146,95 €
PRESUPUESTO TOTAL del P.A.I. (sin i.v.a.)	22.124.820,38 €	23.952.209,55 €

El antedicho informe establece no obstante la siguiente diferenciación en el criterio de repercutir estas cargas:

j.1 Modalidad de pago en terrenos

Con la aprobación del Proyecto de Reparcelación, en mayo de 2003, los propietarios que optaron por el pago en terrenos entregaron al Urbanizador el 45,97% del suelo edificable que les correspondía, en función de sus derechos adjudicados. Esta opción de retribución responde a la contraprestación de un coste global por valor de 21.408.119,86 €, I.V.A. no incluido.

El presupuesto total del Programa de Actuación Integrada (cargas de urbanización más gastos variables), para esta opción de pago y tras la retasación que se propone aceptable, asciende a 22.124.820,38 €, suponiendo un incremento de 716.700,52 €. Como los propietarios de las parcelas resultantes 8D, 3B y el Ayuntamiento que optaron por el pago en terrenos, representan un 7,534% del aprovechamiento adjudicado (1,022% + 1,109% + 5,403%), por consiguiente, estos propietarios deberían pagar un incremento de 53.996,22 €, en proporción a sus coeficientes de adjudicación (7.324,68 € + 7.948,21 € + 38.723,33 €). Pero como dos de ellos ya han retribuido al Urbanizador por un importe de 86.674,49 € (el propietario de la parcela 3B con 15.607,33 € y el Ayto. con 71.067,16 €), se les debería devolver los 7.659,12 € y 32.343,83 € pagados en exceso, respectivamente.

Tan solo el propietario de la parcela adjudicada 8D tendría pendiente retribuir al Urbanizador con 7.324,68 €, I.V.A. no incluido.

j.2 Modalidad de pago en metálico

El importe máximo de las cargas de urbanización (sin gastos variables) a repercutir a los propietarios que optaron por la retribución en metálico queda limitado, conforme a la normativa vigente, a 23.317.890,88 € (20% de incremento respecto a 19.431.575,73 €), como ha sido razonado en el apartado b) del presente informe. Y el presupuesto global del Programa de Actuación Integrada sumando a las cargas de urbanización las indemnizaciones (346.146,95 €) alcanza los 23.664.037,83 €.

Como los propietarios que optaron por el pago en metálico representan el 83,119% del aprovechamiento adjudicado, por consiguiente, el Urbanizador debería percibir de estos propietarios 19.669.311,60 €.

Según la información aportada por el Urbanizador los propietarios cuyo opción de retribución fue en metálico ya han retribuido al Urbanizador con 19.202.887,02 €. Por consiguiente, al Urbanizador le resta percibir de estos propietarios un saldo de 466.424,58 €, I.V.A. no incluido, distribuidos proporcionalmente a sus coeficientes de adjudicación.

Todos y cada uno de los conceptos que se incorporan a la Cuenta de Liquidación Definitiva han quedado explicados en esta Memoria y su justificación documental se encuentra en los documentos y Anexos a que a la misma se acompañan y a los que se hace referencia en cada uno de los apartados específicos, todo ello sin perjuicio de que el Urbanizador exhibirá ante el Ayuntamiento cuantos documentos originales sean necesarios para la comprobación de todas las partidas que componen la presente propuesta de Cuenta de Liquidación Definitiva, cuya aprobación por el Excmo. Ayuntamiento de Alicante solicitamos.

En Alicante, mayo de 2021.

Por el Equipo Redactor

Firmado digitalmente
por: TORRÉS ORTS,
JUAN (FIRMA)
Fecha y hora:
16.06.2021 17:06:59
Juan Torres Orts.
Abogado Urbanista.

NOMBRE	Firmado digitalmente por
BALLESTER	NOMBRE BALLESTER
CECILIA RAFAEL -	CECILIA RAFAEL - NIF
NIF 21505384Q	21505384Q
	Fecha: 2021.06.16
	16:25:14 +02'00'
Rafael Ballester Cecilia.	
Abogado Urbanista.	

II.-DOCUMENTO DE JUSTIFICACION DE GASTOS

(EN ANEXOS APARTE)

ANEXO I-II

ANEXO I-II: PAGO DE INDEMNIZACIONES PROCEDENTES POR DERRIBO DE CONSTRUCCIONES, DESTRUCCION DE PLANTACIONES, OBRAS E INSTALACIONES INCOMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO Y PAGO DE LAS INDEMNIZACIONES SUSTITUTORIAS POR DEFECTO DE ADJUDICACION Y PAGO DE LAS INDEMNIZACIONES SUSTITUTORIAS POR DEFECTO DE ADJUDICACION

ANEXO III

JUSTIFICACIÓN DE GASTOS RELATIVOS A TASAS, NOTARÍAS, SUPLIDOS, REGISTROS, PRECIOS PÚBLICOS, PUBLICACIONES Y OTROS

ANEXO IV

FACTURAS EMITIDAS POR LOS PROFESIONALES INTERVINIENTES DURANTE TODO EL PROCESO DE GESTIÓN URBANÍSTICA DEL PROGRAMA.

ANEXO V

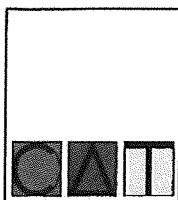
JUSTIFICACIÓN DE LOS GASTOS DERIVADOS DE LA OBLIGACIÓN DE REPOSICIÓN DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS COMODORO-REGINA MARIS II.

ANEXO VI:

GASTOS DE MANTENIMIENTO.

III.- GASTOS CONTENIDOS EN EL PROYECTO DE URBANIZACION: CERTIFICADO DEL DIRECTOR TECNICO DE LAS OBRAS ACREDITATIVO DE QUE ESTAS SE HAN EJECUTADO DE CONFORMIDAD CON LAS DETERMINACIONES Y PRESUPUESTO APROBADO





CONSULTORA
DE ACTIVIDADES
TÉCNICAS S.L.

**PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL PLAN PARCIAL PLAYA DE SAN JUAN
NORTE-SECTOR 1. ALICANTE**

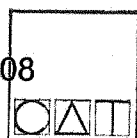
D. José Carlos Sandoval Soriano, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos con nº de colegiado 12.326, actuando en nombre y representación de CONSULTORA DE ACTIVIDADES TÉCNICAS (CAT), S.L con domicilio a estos efectos en C/ Capitán Dema, 1, 4, 03007 Alicante, como Director de las Obras del Plan Parcial Playa San Juan Norte Sector 1 (PAU-5),

CERTIFICA:

Que las obras correspondientes a la Urbanización del Plan Parcial Playa San Juan Norte Sector 1 (PAU-5) se han ejecutado conforme a las determinaciones y presupuestos establecidos en los proyectos aprobados por el Excmo. Ayuntamiento de Alicante.

Alicante a 28 de octubre de 2008

Jose Carlos Sandoval Soriano



CONSULTORA
DE ACTIVIDADES
TÉCNICAS S.L.
ARQUITECTURA
INGENIERIA
GERANISMO

C/ CAPITAN DEMA, 1 - 4
03007 ALICANTE (E)
TELEF. 96 510 51 63 (3 líneas)
FAX 96 510 76 45
E-MAIL: cat-sl@arrakis.es
C.I.F. B-03501384

IV- DOCUMENTACION ACREDITATIVA DEL CONVENIO SUSCRITO CON IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A.U.



En Alicante a doce de enero de dos mil uno .

REUNIDOS

De una parte, DON JOAQUIN ROCAMORA FERRI, con D.N.I. nº 21.872.680, en nombre y representación de la mercantil LITORAL MEDITERRANEO 2, S.A., con C.I.F. A-03961752 y domicilio social en c/ Angel Lozano nº 13 bajo (Alicante), según escritura de Protocolización de acuerdos formalizada el día 18 de octubre de 1999 ante el notario de Alicante Don Mario Navarro Castelló, al nº 3.970 de su protocolo, designado en lo sucesivo como Agente Urbanizador.

Y de otra D. JOAQUIN BORONAT CORTES, en nombre y representación de IBERDROLA DISTRIBUCION ELECTRICA, S.A.U., CIF A-95075578, con oficinas en Alicante, C/ Calderón de la Barca, nº 16.

Ambos actúan reconociéndose la capacidad suficiente para suscribir el presente Convenio y

MANIFIESTAN

1. Que el compareciente citado, en su condición de Agente Urbanizador de suelo ubicado en el Plan Parcial Playa San Juan Norte, Sector -1 (Antiguo PAU-5) en Alicante, está interesado en consolidar a la mayor brevedad su derecho a la edificación, tiene el propósito de urbanizar a su costa, y, en consecuencia, de dotar de suministro de energía eléctrica a la zona citada, sita en el termino municipal de Alicante. La petición previsible de suministro de energía eléctrica, se realizó con fecha 28.04.1999, iniciándose entonces el expediente y según usos y volumetrías aprobados, dicha petición es de 27.121,8 kW. según el siguiente desglose:

3.114 viviendas a	5,5 kW.	17.127'- kW.
346 viviendas a	8,8 kW.	3.044,8 kW.
Serv. generales		3.094'-kW.
Comerciales		1.553'-kW.
Bombeo		50'- kW.
Otros		2.193'- kW.
A. público		60'-kW.
<u>TOTAL</u>		<u>27.121,8 kW.</u>



.../...

.../...

2. En aquella zona no existen elementos, ni infraestructura suficiente para la edificación urbana, concretamente, faltan los elementos adecuados para suministrar la energía eléctrica necesaria, por lo que para su conducción y distribución se hace preciso el establecimiento de las siguientes instalaciones de extensión:

1. Instalación de celda MT y cable subterráneo de interconexión de celda a apoyo de salida en la E.T. San Juan.
2. LAMT con cable LA-110 desde la E.T. hasta el límite del Vivero de la Consellería de Medio Ambiente en Santa Faz.
3. LSMT, con cable DHZ-1 3 (1 x 240), mm² Al, que con origen en el entronque a/s del punto anterior finalice en el límite del P.P. La Condomina (inmediaciones CT Torre-Juana).
4. LSMT, con cable DHZ-1 3 (1 x 240), mm² Al, que con origen en el punto anterior (inmediaciones CT Torre Juana) llegue al P.P. Playa San Juan Norte.
5. LSMT, interior del P.P. Playa San Juan Norte con cable DHZ-1 3 (1 x 240), mm² Al, que interconecte los nuevos CC.TT. y las líneas MT y C.T. existentes dentro del ámbito del Plan.
6. Centros de Transformación prefabricados con las siguientes características:
 - 11, equipados con dos máquinas transformadoras de 630 + 400 kVA, y
 - 1, equipado con dos máquinas transformadoras de 400 + 400 kVA.
7. Redes Subterráneas Baja Tensión interiores del polígono ejecutadas con conductor RV. de 240, 150 y 95 mm² Al.

La situación del Plan Parcial Playa San Juan Norte, Sector -1 (Antiguo PAU-5) y trazado de las redes quedan reflejadas en los proyectos presentados ante IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A.U. y el Servicio Territorial de Industria de Alicante, durante la tramitación del expediente reseñado.

3. Para el cumplimiento de las obligaciones que a ambas partes corresponden según la normativa eléctrica vigente y normativa sobre régimen del suelo y gestión urbanística, han llegado a un acuerdo, con arreglo a las siguientes...

ESTIPULACIONES

PRIMERA El punto - o puntos - de conexión de las instalaciones de extensión, a las que se refiere este documento, con las redes preexistentes de IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A.U. se fija por ésta, con sujeción a lo previsto en el art. 4º del Real Decreto 2949/82 de fecha 15 de Octubre. Los trabajos de conexión, tanto mano de obra como materiales, serán realizados en tensión por cuenta del Agente Urbanizador, a través de una empresa autorizada para los mismos.

SEGUNDA De conformidad con lo dispuesto en el art. 9, párrafo cuarto del citado Real Decreto 2949/82 de fecha 15 de Octubre, y de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Generalitat Valenciana 6/1994 de 15 de Noviembre, el



.../...

.../...

Agente Urbanizador compareciente ha redactado el proyecto a nombre de IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A. y realizará a su cargo las instalaciones objeto de este contrato, necesarias para llegar a cada uno de los futuros abonados, usando para ello siempre material nuevo y ajustándose a las normas reglamentarias, y a las particulares de la empresa suministradora.

La conexión de las Cajas Generales de Protección y Armarios de Seccionamiento que quedarán como instalaciones de propiedad particular, ya que así lo fija la legislación vigente y que no estén instaladas durante la ejecución de las obras de urbanización, se considerara como ejecución diferida de la Red Subterránea de Baja Tensión, realizándose en su día a cargo y cuenta del Agente Urbanizador

Las instalaciones eléctricas y los locales de transformación, construidos por el Agente Urbanizador y que deban pasar a propiedad de IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A.U., se ejecutarán de acuerdo con las normas y especificaciones técnicas que se adjuntan.

IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A.U. pondrá en servicio las instalaciones descritas en la MANIFESTACION SEGUNDA en un plazo no superior a treinta días desde el momento en que IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A.U. tenga en su poder toda la documentación indicada en el Anexo I y que dichas instalaciones se encuentren entroncadas a la red y en perfecto estado para su entrada en servicio como red de distribución de energía.

TERCERA Queda como contraprestación de IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A.U. al Agente Urbanizador compareciente, de conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto 2949/82 de fecha 15 de Octubre y de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Generalitat Valenciana 6/1994 de 15 de Noviembre, previa presentación de la factura correspondiente la cantidad de 165.000.000'-Ptas. (CIENTO SESENTA Y CINCO MILLONES DE PESETAS), es decir 991.670'- Euros (NOVECIENTOS NOVENTA Y UN MIL SEISCIENTOS SETENTA EUROS), no incluido el 16% de I.V.A., que se abonara en un plazo no superior a dos meses desde la firma del Convenio de Cesión.

Igualmente como contraprestación, IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A.U. proyectará y realizará a su cargo las instalaciones descritas en los apartados 1, 2 y 3 de la Manifestación Segunda del presente documento.

No se contempla el costo de las Cajas Generales de Protección, toda vez que no serán cedidas a la empresa suministradora ya que por exigencia legal quedan de propiedad particular.

CUARTA El Agente Urbanizador compareciente ha encargado al Ing. Industrial D. Emilio Bas Carratala, la redacción de los Proyectos completos de electrificación a que se refiere este documento, de acuerdo con IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A.U. y conforme a las normas y especificaciones mencionadas en la Estipulación Segunda. Asimismo, será por cuenta del Agente Urbanizador la dirección de la obra que será realizada por D. Emilio Bas Carratalá, Ing. Industrial, con n°. de colegiado 813. En caso de sustitución del director de obra, se deberán comunicar a IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A.U. los datos del nuevo director.



.../...

.../...

No obstante, en consideración a la obligación que asumirá IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A.U. de conservación y mantenimiento de las instalaciones una vez le hayan sido cedidas, le corresponde la facultad, antes de la conexión de las nuevas instalaciones a la red existente, de verificar que las obras cumplan las previsiones técnicas indicadas en las cláusulas anteriores.

QUINTA IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A.U. legalizará las instalaciones descritas en la manifestación segunda y obtendrá la autorización administrativa reglamentaria, a su nombre, para la conexión y funcionamiento de las instalaciones objeto de este convenio. A tal fin, el Agente Urbanizador ha facilitado los ejemplares necesarios del proyecto, visados por el Colegio Oficial correspondiente.

SEXTA No obstante, serán a cargo de IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A.U. las tasas de legalización del proyecto ante el Servicio de Industria y Energía de Alicante, siendo por cuenta del Agente Urbanizador la obtención de las demás autorizaciones que fueran precisas de otros organismos, así como los permisos o consentimientos de particulares y los gastos a que dieran lugar, para establecer y garantizar la permanencia no interrumpida de las instalaciones de extensión, incluido los centros de transformación.

SEPTIMA Terminadas las instalaciones objeto del presente contrato, y comprobado que se han cumplido todas las previsiones recogidas en las estipulaciones anteriores, en cumplimiento de lo ordenado en el art. 23 del Reglamento de Acometidas, el urbanizador cederá la propiedad de las mismas a IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A.U. libre de cargas y gravámenes, y al corriente de pagos imputables a ella.

Con anterioridad a la firma del documento de cesión de instalaciones, se suscribirá mediante Escritura Pública la constitución del Derecho de Servidumbre de Uso a favor de IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A.U. indicado en la Estipulación Sexta.

IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A.U. asumirá la explotación y mantenimiento de las instalaciones de extensión a que se refiere este contrato, una vez se haya procedido a la cesión a su favor, de conformidad con lo prevenido en el art. 23 del citado Reglamento.

La documentación necesaria para la aceptación de las instalaciones descritas en la MANIFESTACION SEGUNDA se indica en el Anexo 1.

OCTAVA Dado que el presente contrato de electrificación suscrito con la mercantil LITORAL MEDITERRANEO 2, S.A., lo es para las potencias y servicios indicados en su manifestación primera, cualquier solicitud de ampliación de potencia sobre las indicadas o de servicios no previstos en el Proyecto, será hecha por escrito por parte del peticionario y dará lugar a un nuevo estudio por parte de IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A.U., resolviéndose de conformidad con el vigente Reglamento sobre Acometidas Eléctricas.

NOVENA Las peticiones de suministro eléctrico para cada uno de las distintas parcelas/viviendas, locales y/o servicios contemplados en la manifestación Primera y relativos al presente expediente iniciado el día 28.04.99, serán formuladas y cursadas individualmente por cada uno de los interesados y serán a cargo de los mismos los

.../...

.../...

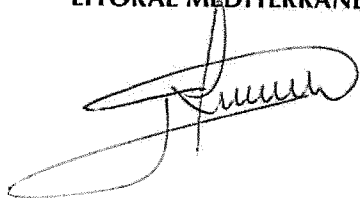
Derechos de Acometida y en su caso Compensación por no cesión de local para Centro de Transformación, repercutibles de acuerdo con la normativa aplicable, RD 1955/2000 de 1 de diciembre, disposición transitoria 11ª, en el momento en que se efectúe la petición y contratación.

DÉCIMA Los gastos con motivo de cualquier modificación de las instalaciones a que se refiere el presente Convenio, o de las ya existentes en esta zona, propiedad de IBERDROLA, que venga motivada por construcciones o actuaciones promovidas por los propietarios, se registrarán por lo prevenido en la Ley 54/1997 de 27 de Noviembre del Sector Eléctrico y su Reglamento vigente por Decreto 2619/66 de 20 de octubre, concretamente de conformidad con lo prevenido en el art. 28 de este último.

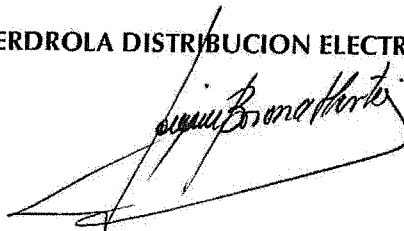
UNDÉCIMA Para cualquier cuestión con ocasión de este contrato privado de electrificación y cesión de instalaciones, ambas partes se someterán a la jurisdicción y competencia de los Tribunales y Juzgados de Alicante.

Leído el presente contrato por ambas partes, lo firman, por duplicado, en el lugar y fecha al principio indicados.

LITORAL MEDITERRANEO 2, S.A.



IBERDROLA DISTRIBUCION ELECTRICA, S.A.U.



.../...

ANEXO 1

DOCUMENTACIÓN QUE HA DE APORTAR EL PETICIONARIO PARA LA ACEPTACIÓN DE LAS INSTALACIONES

☒ Acta de Confrontación.

☒ Planos vegetales de finalización de las instalaciones de,

☒ LAMT	☒ LSMT	☒ CT	RABT	☒ RSBT
--	--	--	------	--

☒ Permisos de colocación de apoyos y vuelos de,

☒ LAMT	RABT
--	------

☒ Permisos de servidumbres de paso de, si procede.

☒ LAMT	☒ RSBT	☒ LSMT
--	--	--

☒ Permisos municipales de obra civil de,

☒ LSMT	☒ CT	☒ RSBT
--	--	--

☒ Autorización Administrativa de instalaciones de,

☒ LAMT	☒ LSMT	☒ CT	☒ RBT
--	--	--	---

☒ Actas de reconocimiento y puesta en marcha de las instalaciones de,

☒ LAMT	☒ LSMT	☒ CT	☒ RBT
--	--	--	---

☒ Permisos de cruces y paralelismos de Organismos Oficiales.

☒ Plano de situación de la electrificación.

☒ Plano del local y/o parcela para C.T. acotado y superficiado.

☒ Croquis acotado de tendido de LSBT.

☒ Croquis acotado de tendido de LSMT.

☒ Croquis acotado de tendido red de tierras del C.T.

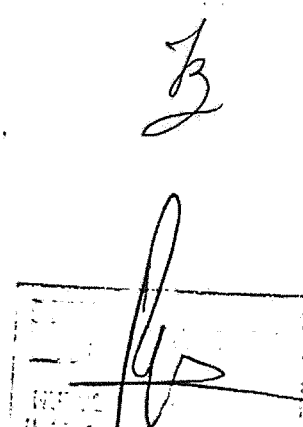
☒ Croquis acotado de las zonas de servidumbre, si procede.

☒ Documento de cesión de las instalaciones.

☒ Certificado de Dirección y Terminación de Obra.

☒ Certificado de Tensiones de Paso y Contacto.

☒ Fotocopia de la Escritura y datos del firmante para establecer el correspondiente documento de servidumbre.



V.- PROPUESTA DE LIQUIDACIÓN DEFINITIVA



PROPIETARIOS INICIALES (CLP)	PROPIETARIOS ACTUALES	FINCAS ADJUDICADAS	TOTAL EDIFICABILIDAD	COEFICIENTE URBANIZACIÓN POR ADJUDIC.	TOTAL INDEMNIZACIÓN ELEM.EXTINGUIR	TOTAL INDEMNIZACIÓN SUSTITUTORIAS	DIFERENCIAS DE ADJUDICACIÓN, INCREMENTOS POR SENTENCIA	SALDO FINAL CUENTA LIQUID. PROVISIONAL(*)	INCREMENTO DE CARGAS	SALDO CUENTA LIQUIDACIÓN	RETRIBUCIÓN ABONADA AL URBANIZADOR**	TOTAL PENDIENTE DE ABONO
AYUNTAMIENTO	EDIFICACIONES CALPE, S.A.	7F	18.941,19	5,403%	0,00	0,00	0,00	-57,21	38.722,45	38.665,24	71.067,16	-32.401,92
CORTES LUNA FRANCISCO y PROMOCIONES CORTES CANDELA SL	PROMOCIONES CORTES CANDELA SA	12C	2.561,09	0,604%	28.796,89	0,00	0,00	104.574,78	6.366,11	110.940,89	104.574,78	6.366,11
FRANGIR SA	CC PP, se ha notificado a Frangir S.A.	12B	2.259,41	0,644%	0,00	0,00	0,00	143.896,92	6.791,79	150.688,71	152.367,63	-1.678,92
Hansa Urbana, S.A.	Hansa Urbana, S.A.	2B	8.697,72	2,481%	1.347,33	0,00	0,00	558.410,10	26.145,35	584.555,45	592.391,79	-7.836,34
Hansa Urbana, S.A.	CC.PP, Boulevard del Plá, notificado a Hansa Urbana	3F	14.566,50	4,155%	2.256,44	0,00	0,00	935.196,89	43.786,91	978.983,80	992.107,71	-13.123,91
Hansa Urbana, S.A.	Hansa Urbana, S.A.	6A	4.072,57	1,162%	630,87	0,00	0,00	261.466,71	12.242,15	273.708,86	277.378,10	-3.669,24
CONSTRUCCIONES LIDON, S.A.	Lubasa Desarrollos Inmobiliarios S	8D	3.583,68	1,022%	0,00	0,00	0,00	-772,11	7.326,30	6.554,19	0,00	6.554,19
BALMAR 52 SL	BALMAR, S.L.	8C	1.750,31	0,499%	0,00	0,00	7.870,35	117.999,16	13.131,79	131.130,95	121.833,58	9.297,37
DESARROLLOS URB.INTEGRALES	CC PP EDIFICIO ENTREMARES, notificado a DESARROLLOS URBANISTICOS INTEGRALES DE LEVANTE, S.L. y a propietario de la Div. Horizontal	3A	4.732,63	1,350%	159.921,81	0,00	92,98	145.367,02	14.319,27	159.686,29	163.123,95	-3.437,66
LITORAL MEDITERRANEO 2 SA	CC.PP, notificado a Litoral Mediterráneo 2	1A	11.926,44	3,402%	0,00	0,00	0,00	744.246,29	35.850,90	780.097,19	788.992,71	-8.895,52
LITORAL MEDITERRANEO 2 SA	Cívica Fomento Inmobiliario SL, notificado a Litoral Mediterráneo 2	2A-A	21.156,62	6,035%	0,00	0,00	0,00	1.320.237,72	63.596,84	1.383.834,56	1.399.614,55	-15.779,99
LITORAL MEDITERRANEO 2 SA	ALTAMIRA REAL ESTATE S.A, notificado a Litoral Mediterráneo 2	2A-B	3.904,92	1,114%	0,00	0,00	0,00	243.678,94	11.738,20	255.417,13	258.329,68	-2.912,54
LITORAL MEDITERRANEO 2 SA	PROMOCIONES PETREL LEVANTE SL	3D	1.538,06	0,439%	0,00	0,00	0,00	95.979,64	4.623,41	100.603,05	101.750,24	-1.147,19
LITORAL MEDITERRANEO 2 SA	CC.PP, notificado a NOZAR	5B	20.794,53	5,932%	0,00	0,00	0,00	1.297.842,20	62.508,40	1.360.150,60	1.375.660,52	-15.509,92
LITORAL MEDITERRANEO 2 SA	LUCENTUM SAN JUAN SL	6C	11.412,71	3,255%	0,00	0,00	0,00	712.187,97	34.306,63	746.494,60	755.006,94	-8.512,35
LITORAL MEDITERRANEO 2 SA	CC.PP, Residencial Parque Sofia, notificado a LITORAL MEDITERRANEO 2 SA	7E	4.617,02	1,317%	0,00	0,00	0,00	288.116,15	13.878,77	301.994,92	305.438,60	-3.443,68
LITORAL MEDITERRANEO 2 SA	ALIGRUPO REAL ESTATE SL	9C	9.680,22	2,761%	0,00	0,00	0,00	604.075,30	29.098,76	633.174,06	640.394,20	-7.220,14
LITORAL MEDITERRANEO 2 SA	PARQUE MARIOLA SL	10A	25.508,02	7,276%	0,00	0,00	0,00	1.591.778,38	76.677,16	1.668.455,53	1.687.481,08	-19.025,55
LITORAL MEDITERRANEO 2 SA	BARAKA RENTA SL	11A	3.963,00	1,130%	0,00	0,00	0,00	247.303,31	11.912,79	259.216,09	262.171,96	-2.955,86
LITORAL MEDITERRANEO 2 SA	URBINCASA	12A	7.223,17	2,060%	0,00	0,00	0,00	450.747,88	21.712,86	472.460,74	477.848,25	-5.387,51
M.P. URBANIZACIONES SL	TORRE SAN JUAN III, COOP. VIIV.	3C	10.239,60	2,921%	0,00	0,00	0,00	659.783,47	30.780,26	690.563,73	698.204,19	-7.640,46
VALLEHERMOSO DIVISION PROMOCION	Vallehermoso División Promoción, SAU	8B	2.336,36	0,666%	0,00	0,00	2.694,04	152.433,67	9.717,14	162.150,81	161.193,75	957,06
PLANELLES SALA FRANCISCO	PLANELLES SALA FRANCISCO	3B	3.887,04	1,109%	15.535,77	0,00	821,59	-11.286,12	8.768,07	-2.518,05	15.607,33	-7.659,12
PROMOCIONES PETREL LEVANTE SL	PROMOCIONES PETREL LEVANTE SL	9D	2.120,13	0,605%	0,00	0,00	86,03	136.791,79	6.459,14	143.250,93	144.749,52	-1.498,59
RAMOS SALA JOSE MARIA	PARQUE MARIOLA SL	2C	5.926,14	1,690%	11.118,72	0,00	10,30	371.091,90	17.824,29	388.916,19	382.202,22	6.713,97
LITORAL MEDITERRANEO 2 SA	LITORAL MEDITERRANEO 2 SA	3E	1.736,47	0,495%	27.249,30	0,00	11,78	84.751,57	5.231,61	89.983,18	91.262,44	25.970,04
URBANAS ARLA SA	URBANAS ARLA SA	8F	2.607,01	0,744%	0,00	0,00	2,20	168.139,08	7.838,88	175.977,96	177.920,70	-1.942,73
URBANAS ARLA SA	URBANAS ARLA SA	9B	5.701,58	1,626%	0,00	0,00	4,81	367.723,34	17.143,78	384.867,12	389.115,92	-4.248,79
URBANAS ARLA SA	URBANAS ARLA SA	13A	5.573,03	1,590%	0,00	0,00	4,70	359.432,51	16.757,25	376.189,76	380.342,76	-4.153,00
URBANAS ARLA SA	URBANAS ARLA SA	13B	9.355,53	2,669%	0,00	0,00	7,90	603.384,81	28.130,65	631.515,46	638.487,17	-6.971,70
URBANAS ARLA SA	URBANAS ARLA SA	14B	3.416,16	0,974%	0,00	0,00	2,88	220.325,20	10.271,87	230.597,08	233.142,78	-2.545,71
URBANIZADOR(LITORAL MEDITERRANEO 2 SA)	CC.PP, notificado a NOZAR	5A	19.573,42	5,583%	0,00	0,00	143.007,81	2.510.899,49	201.845,57	2.712.745,06	2.584.337,17	128.407,89
URBANIZADOR(LITORAL MEDITERRANEO 2 SA)	Terrazas del Mediterráneo, COOP. V, notificado a LITORAL MEDITERRANEO 2 SA	7A	5.986,23	1,708%	0,00	0,00	43.736,74	767.920,06	61.731,37	829.651,43	790.379,85	39.271,58
URBANIZADOR(LITORAL MEDITERRANEO 2 SA)	PARQUE MARIOLA SL	8E	7.208,66	2,056%	0,00	0,00	52.668,09	924.734,70	74.337,34	999.072,05	951.780,93	47.291,11
URBINCASA	URBINCASA	7D	5.457,03	1,557%	0,00	0,00	0,00	351.941,65	16.403,84	368.345,49	351.941,65	16.403,84
URBINCASA	CC.PP, notificado a URBINCASA	14A	6.853,59	1,955%	0,00	0,00	2.738,80	443.797,68	23.340,70	467.138,38	443.797,68	23.340,70
Vallehermoso División Promoción, SAU	Vallehermoso División Promoción, SAU	8A	4.515,28	1,288%	0,00	0,00	923,98	291.810,73	14.496,92	306.307,65	308.752,15	-2.444,50
VERCOVISA, S.L./ PROMOCIONES Y CONTRUCCIONES AGE, S.L.	VERCOVISA, S.L./ PROMOCIONES Y CONTRUCCIONES AGE, S.L.	7C	3.457,56	0,986%	0,00	0,00	1.665,87	224.075,97	12.059,30	236.135,27	237.045,11	-909,84
VIV. DEL MEDITERRANEO ORVI SL	Residencial Viride Coop. Viviendas	4A	23.477,30	6,697%	0,00	0,00	57.002,80	1.551.189,76	127.575,61	1.678.765,37	1.656.589,76	0,00
VIV. DEL MEDITERRANEO ORVI SL	CXG Grupo Inmobiliario Corp. Caixagalicia, S.L	6B	16.435,19	4,688%	0,00	0,00	39.904,58	1.085.904,19	89.308,79	1.175.212,98	1.085.904,19	89.308,79
VIV. DEL MEDITERRANEO ORVI SL	Cívica Fomento Inmobiliario, SL	9A	22.266,18	6,351%	0,00	0,00	54.062,21	1.471.168,76	120.994,38	1.592.163,15	1.471.168,76	120.994,38
VIV. UNIFAMILIARES EXPROPIADAS	CC.PP Regina Maris 2 y Comodoro	7B	0,00	0,000%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
				100,000%			407.320,46	22.610.205,72	1.435.753,60	24.033.843,88	23.721.459,46	327.924,38

	PROPIETARIOS INICIALES (CLP)	PROPIETARIOS ACTUALES	FINCAS ADJUDICADAS	TOTAL EDIFICABILIDAD	COEFICIENTE URBANIZACION POR ADJUDIC.	TOTAL INDEMNIZACION ELEM.EXTINGUIR	TOTAL INDEMNIZACION SUSTITUTORIAS	DIFERENCIAS DE ADJUDICACIÓN, INCREMENTOS POR SENTENCIA	SALDO FINAL CUENTA LIQUID. PROVISIONAL(*)	INCREMENTO DE CARGAS	SALDO CUENTA LIQUIDACIÓN	RETRIBUCIÓN ABONADA AL URBANIZADOR**	TOTAL PENDIENTE DE ABONO
PROPIETARIOS SIN ADJUDICACIÓN DE PARCELAS	LENA JACKSON				0,000%	12.234,67	0,00		0,00	-12.234,67	-12.234,67		
	MIGUEL ABAD NAVARRO				0,000%	6.279,13	0,00		0,00	-6.279,13	-6.279,13		
	VALENTIN DOMINGUEZ RUBIO				0,000%	3.577,41	0,00		0,00	-3.577,41	-3.577,41		
	C.P. ANACONDA				0,000%	0,00	150,02		-150,02	0,00	-150,02		
	C.P. BOLICHE				0,000%	423,71	126.094,57		-126.518,28	0,00	-126.518,28		
	C.P. REGINA MARIS I				0,000%	1.562,30	46.105,73		-47.668,03	0,00	-47.668,03		
	C.P. REGINA MARIS II Y COMODORO												
	C.P. MADRID				0,000%	0,00	0,00		-93.985,79	93.985,79	0,00		
	C.P. MARE NOSTRUM				0,000%	0,00	780,96		-780,96	0,00	-780,96		
	C.P. NAUTICO				0,000%	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		
	C.P. NAUTICO				0,000%	12.392,14	16.739,93		-29.132,07	0,00	-29.132,07		
	C.P. PACOMA				0,000%	6.650,20	0,00		-6.650,20	0,00	-6.650,20		
	C.P. SOL Y SOL BLOQUE-E				0,000%	9.773,64	17.804,97		-27.578,64	0,00	-27.578,64		
	JOSE PEREZ FERNANDEZ Y HNOS PEREZ MARHUENDA				0,000%	1.502,54	0,00		-1.502,54	0,00	-1.502,54		
	ANTONIO ARNEDO MARTINEZ Y ESPOSA				0,000%	1.502,54	0,00		-1.502,54	0,00	-1.502,54		
	C.P. SOL Y SOL BLOQUE-F				0,000%	5.667,54	23.833,12		-29.500,66	0,00	-29.500,66		
	CAM Y OTROS				0,000%	0,00	13.884,92		-13.884,92	0,00	-13.884,92		
	CUMIR SA				0,000%	2.917,91	36.707,26	-407.320,46	-39.625,17	0,00	-446.945,63		
	DESCONOCIDO (Mº FISCAL)				0,000%	0,00	922,11		-922,11	0,00	-922,11		
	DIEZ DE RIVERA RAFAEL Y OTROS				0,000%	0,00	21.279,57		-21.279,57	0,00	-21.279,57		
	ESCOLANO SERRANO M.DOLRES Y LOPEZ ESCOLANO FERNANDO				0,000%	3.328,41	14.505,57		-17.833,98	0,00	-17.833,98		
	ISABEL FERNANDEZ PARDO, J.L. TARRAGA,				0,000%	0,00	5.142,56		-5.142,56	0,00	-5.142,56		
	FERNANDO GOMEZ JUAN				0,000%	1.298,19	34.224,63		-35.522,82	0,00	-35.522,82		
	JANKOWSKY PETER DE JANKOWSKY ASTRID				0,000%	2.174,46	855,44		-3.029,90	0,00	-3.029,90		
	JUAN FERRANDIZ TOMAS				0,000%	0,00	29.436,74		-29.436,74	0,00	-29.436,74		
	LEYBACHER KARL DE LEYBACHER LUISE				0,000%	2.174,46	855,44		-3.029,90	0,00	-3.029,90		
	MATEO MONDEJAR REMEDIOS				0,000%	27,04	177,33		-204,37	0,00	-204,37		
	ORTIZ RUIZ SALVADOR Y ESPOSA				0,000%	1.502,53	82.422,86		-83.925,39	0,00	-83.925,39		
	PARDEY STEPHANO DE PARDEY CHARLOTE				0,000%	2.174,46	855,44		-3.029,90	0,00	-3.029,90		
	SALA BUADES RAFAEL				0,000%	0,00	83.096,71		-83.096,71	0,00	-83.096,71		
	SELVAIT MEDERIC DE SELVAIT DAPHNE				0,000%	2.174,46	855,44		-3.029,90	0,00	-3.029,90		
	STEYAERT MARCEL Y BRAET CLAUDINE				0,000%	2.174,46	855,44		-3.029,90	0,00	-3.029,90		
	MORA CARTAGENA MARCELO Y ESPOSA				0,000%	17.777,61	16.755,53		-34.533,14	0,00	0,00		
											0,00		
	TOTAL			351.019,30	100,000%	346.146,94	574.342,29	0,00	22.610.205,72	1.435.753,60	24.045.959,32	23.721.459,46	327.924,38

(*) SALDO UNA VEZ DEDUCIDO LOS HONORARIOS MODIFICADOS QUE NO FUERON APROBADOS EN LA REPARCELACION PRESENTADA Y LA INDEMNIZACION POR ELEMENTOS A EXTINGUIR

(**) IMPORTES ABONADOS POR LA PARCELA, NO POR EL TITULAR FINAL DE LA FINCA

ACREEDORES INDEMNIZACIÓN ELEMENTOS A EXTINGUIR, NO TIENEN ADJUDICACIÓN DE PARCELA RESULTANTE

PROPIETARIOS QUE PAGAN EN RETRIBUCIÓN EN ESPECIE

VI.- FICHAS INDIVIDUALIZADAS DE CADA FINCA.

CC.PP, notificado a Litoral Mediterráneo 2**FINCA RESULTANTE : 1A**

TOTAL EDIFICABILIDAD:	11.926,44
PORCENTAJE FINAL DE PARTICIPACIÓN EN LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN	0,034019556
TOTAL INDEMNIZACION A ELEMENTOS A EXTINGUIR	0,00
TOTAL INDEMNIZACION SUSTITUTORIAS	0,00
SALDO FINAL CUENTA LIQUID. PROVISIONAL	744.246,29
INCREMENTO DE CARGAS	35.850,90
SALDO CUENTA LIQUIDACIÓN	780.097,19
RETRIBUCIÓN ABONADA AL URBANIZADOR	788.992,71
DIFERENCIAS DE ADJUDICACIÓN, INCREMENTOS POR SENTENCIA	0,00
TOTAL PENDIENTE DE ABONO	-8.895,52

Cívica Fomento Inmobiliario SL, notificado a Litoral Mediterráneo 2**FINCA RESULTANTE : 2A-A**

TOTAL EDIFICABILIDAD:	21.156,62
PORCENTAJE FINAL DE PARTICIPACIÓN EN LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN	0,06034817
TOTAL INDEMNIZACION A ELEMENTOS A EXTINGUIR	0,00
TOTAL INDEMNIZACION SUSTITUTORIAS	0,00
SALDO FINAL CUENTA LIQUID. PROVISIONAL	1.320.237,72
INCREMENTO DE CARGAS	63.596,84
SALDO CUENTA LIQUIDACIÓN	1.383.834,56
RETRIBUCIÓN ABONADA AL URBANIZADOR	1.399.614,55
DIFERENCIAS DE ADJUDICACIÓN, INCREMENTOS POR SENTENCIA	0,00
TOTAL PENDIENTE DE ABONO	-15.779,99

ALTAMIRA REAL ESTATE S.A, notificado a Litoral Mediterráneo 2**FINCA RESULTANTE : 2A-B**

TOTAL EDIFICABILIDAD:	3.904,92
PORCENTAJE FINAL DE PARTICIPACIÓN EN LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN	0,011138583
TOTAL INDEMNIZACION A ELEMENTOS A EXTINGUIR	0,00
TOTAL INDEMNIZACION SUSTITUTORIAS	0,00
SALDO FINAL CUENTA LIQUID. PROVISIONAL	243.678,94
INCREMENTO DE CARGAS	11.738,20
SALDO CUENTA LIQUIDACIÓN	255.417,13
RETRIBUCIÓN ABONADA AL URBANIZADOR	258.329,68
DIFERENCIAS DE ADJUDICACIÓN, INCREMENTOS POR SENTENCIA	0,00
TOTAL PENDIENTE DE ABONO	-2.912,54

Hansa Urbana, S.A.**FINCAS RESULTANTES: 2B**

TOTAL EDIFICABILIDAD:	8.697,72
PORCENTAJE FINAL DE PARTICIPACIÓN EN LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN	0,02480979
TOTAL INDEMNIZACION A ELEMENTOS A EXTINGUIR	1.347,33
TOTAL INDEMNIZACION SUSTITUTORIAS	0,00
SALDO FINAL CUENTA LIQUID. PROVISIONAL	558.410,10
INCREMENTO DE CARGAS	26.145,35
SALDO CUENTA LIQUIDACIÓN	584.555,45
RETRIBUCIÓN ABONADA AL URBANIZADOR	592.391,79
DIFERENCIAS DE ADJUDICACIÓN, INCREMENTOS POR SENTENCIA	0,00
TOTAL PENDIENTE DE ABONO	-7.836,34

PARQUE MARIOLA, S.L.**FINCA RESULTANTE : 2C**

TOTAL EDIFICABILIDAD:	5.926,14
PORCENTAJE FINAL DE PARTICIPACIÓN EN LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN	0,016904009
TOTAL INDEMNIZACION A ELEMENTOS A EXTINGUIR	11.118,72
TOTAL INDEMNIZACION SUSTITUTORIAS	0,00
SALDO FINAL CUENTA LIQUID. PROVISIONAL	371.091,90
INCREMENTO DE CARGAS	17.824,29
SALDO CUENTA LIQUIDACIÓN	388.916,19
RETRIBUCIÓN ABONADA AL URBANIZADOR	382.202,22
DIFERENCIAS DE ADJUDICACIÓN, INCREMENTOS POR SENTENCIA	10,30
TOTAL PENDIENTE DE ABONO	6.713,97

CC PP EDIFICIO ENTREMARES, notificado a DESARROLLOS URBANISTICOS INTEGRALES DE LEVANTE, S.L. y a propietario de la Div. Horizontal

FINCA RESULTANTE : 3A

TOTAL EDIFICABILIDAD:	4.732,63
PORCENTAJE FINAL DE PARTICIPACIÓN EN LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN	0,013499584
TOTAL INDEMNIZACION A ELEMENTOS A EXTINGUIR	159.921,81
TOTAL INDEMNIZACION SUSTITUTORIAS	0,00
SALDO FINAL CUENTA LIQUID. PROVISIONAL	145.367,02
INCREMENTO DE CARGAS	14.319,27
SALDO CUENTA LIQUIDACIÓN	159.686,29
RETRIBUCIÓN ABONADA AL URBANIZADOR	163.123,95
DIFERENCIAS DE ADJUDICACIÓN, INCREMENTOS POR SENTENCIA	92,98
TOTAL PENDIENTE DE ABONO	-3.437,66

FRANCISCO PLANELLES SALA**FINCA RESULTANTE : 3B**

TOTAL EDIFICABILIDAD:	3.887,04
PORCENTAJE FINAL DE PARTICIPACIÓN EN LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN	0,011087582
TOTAL INDEMNIZACION A ELEMENTOS A EXTINGUIR	15.535,77
TOTAL INDEMNIZACION SUSTITUTORIAS	0,00
SALDO FINAL CUENTA LIQUID. PROVISIONAL	-11.286,12
INCREMENTO DE CARGAS	8.768,07
SALDO CUENTA LIQUIDACIÓN	-2.518,05
RETRIBUCIÓN ABONADA AL URBANIZADOR	15.607,33
DIFERENCIAS DE ADJUDICACIÓN, INCREMENTOS POR SENTENCIA	821,59
TOTAL PENDIENTE DE ABONO	-7.659,12

TORRE DE SAN JUAN III, COOPERATIVA DE VIVIENDAS**FINCA RESULTANTE : 3C**

TOTAL EDIFICABILIDAD:	10.239,60
PORCENTAJE FINAL DE PARTICIPACIÓN EN LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN	0,029207932
TOTAL INDEMNIZACION A ELEMENTOS A EXTINGUIR	0,00
TOTAL INDEMNIZACION SUSTITUTORIAS	0,00
SALDO FINAL CUENTA LIQUID. PROVISIONAL	659.783,47
INCREMENTO DE CARGAS	30.780,26
SALDO CUENTA LIQUIDACIÓN	690.563,73
RETRIBUCIÓN ABONADA AL URBANIZADOR	698.204,19
DIFERENCIAS DE ADJUDICACIÓN, INCREMENTOS POR SENTENCIA	0,00
TOTAL PENDIENTE DE ABONO	-7.640,46

PRMOIONES PETREL LEVANTE, SL**FINCA RESULTANTE : 3D**

TOTAL EDIFICABILIDAD:	1.538,06
PORCENTAJE FINAL DE PARTICIPACIÓN EN LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN	0,004387237
TOTAL INDEMNIZACION A ELEMENTOS A EXTINGUIR	0,00
TOTAL INDEMNIZACION SUSTITUTORIAS	0,00
SALDO FINAL CUENTA LIQUID. PROVISIONAL	95.979,64
INCREMENTO DE CARGAS	4.623,41
SALDO CUENTA LIQUIDACIÓN	100.603,05
RETRIBUCIÓN ABONADA AL URBANIZADOR	101.750,24
DIFERENCIAS DE ADJUDICACIÓN, INCREMENTOS POR SENTENCIA	0,00
TOTAL PENDIENTE DE ABONO	-1.147,19

LITORAL MEDITERRANEO 2 SA**FINCA RESULTANTE : 3E**

TOTAL EDIFICABILIDAD:	1.736,47
PORCENTAJE FINAL DE PARTICIPACIÓN EN LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN	0,004953191
TOTAL INDEMNIZACION A ELEMENTOS A EXTINGUIR	27.249,30
TOTAL INDEMNIZACION SUSTITUTORIAS	0,00
SALDO FINAL CUENTA LIQUID. PROVISIONAL	84.751,57
INCREMENTO DE CARGAS	5.231,61
SALDO CUENTA LIQUIDACIÓN	89.983,18
RETRIBUCIÓN ABONADA AL URBANIZADOR	91.262,44
DIFERENCIAS DE ADJUDICACIÓN, INCREMENTOS POR SENTENCIA	11,78
TOTAL PENDIENTE DE ABONO	25.970,04

CC.PP, Boulevard del Plá, notificado a Hansa Urbana**FINCAS RESULTANTES: 3F**

TOTAL EDIFICABILIDAD:	14.566,50
PORCENTAJE FINAL DE PARTICIPACIÓN EN LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN	0,041550176
TOTAL INDEMNIZACION A ELEMENTOS A EXTINGUIR	2.256,44
TOTAL INDEMNIZACION SUSTITUTORIAS	0,00
SALDO FINAL CUENTA LIQUID. PROVISIONAL	935.196,89
INCREMENTO DE CARGAS	43.786,91
SALDO CUENTA LIQUIDACIÓN	978.983,80
RETRIBUCIÓN ABONADA AL URBANIZADOR	992.107,71
DIFERENCIAS DE ADJUDICACIÓN, INCREMENTOS POR SENTENCIA	0,00
TOTAL PENDIENTE DE ABONO	-13.123,91

Residencial Viride Coop. Viviendas**FINCAS RESULTANTES : 4A**

TOTAL EDIFICABILIDAD:	23.477,30
PORCENTAJE FINAL DE PARTICIPACIÓN EN LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN	0,06696779
TOTAL INDEMNIZACION A ELEMENTOS A EXTINGUIR	0,00
TOTAL INDEMNIZACION SUSTITUTORIAS	0,00
SALDO FINAL CUENTA LIQUID. PROVISIONAL	1.551.189,76
INCREMENTO DE CARGAS	127.575,61
SALDO CUENTA LIQUIDACIÓN	1.678.765,37
RETRIBUCIÓN ABONADA AL URBANIZADOR	1.656.589,76
DIFERENCIAS DE ADJUDICACIÓN, INCREMENTOS POR SENTENCIA	57.002,80
TOTAL PENDIENTE DE ABONO	0,00 (*)

(*) Se considera satisfecha la cuota de urbanización con arreglo al Acuerdo de 30 de diciembre de 2020 suscrito entre el propietario y Litoral Mediterráneo 2, S.A.

CC.PP, notificado a NOZAR**FINCAS RESULTANTES : 5A**

TOTAL EDIFICABILIDAD:	19.573,42
PORCENTAJE FINAL DE PARTICIPACIÓN EN LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN	0,05583219
TOTAL INDEMNIZACION A ELEMENTOS A EXTINGUIR	0,00
TOTAL INDEMNIZACION SUSTITUTORIAS	0,00
SALDO FINAL CUENTA LIQUID. PROVISIONAL	2.510.899,49
INCREMENTO DE CARGAS	201.845,57
SALDO CUENTA LIQUIDACIÓN	2.712.745,06
RETRIBUCIÓN ABONADA AL URBANIZADOR	2.584.337,17
DIFERENCIAS DE ADJUDICACIÓN, INCREMENTOS POR SENTENCIA	143.007,81
TOTAL PENDIENTE DE ABONO	128.407,89

CC.PP, notificado a NOZAR**FINCA RESULTANTE : 5B**

TOTAL EDIFICABILIDAD:	20.794,53
PORCENTAJE FINAL DE PARTICIPACIÓN EN LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN	0,059315327
TOTAL INDEMNIZACION A ELEMENTOS A EXTINGUIR	0,00
TOTAL INDEMNIZACION SUSTITUTORIAS	0,00
SALDO FINAL CUENTA LIQUID. PROVISIONAL	1.297.642,20
INCREMENTO DE CARGAS	62.508,40
SALDO CUENTA LIQUIDACIÓN	1.360.150,60
RETRIBUCIÓN ABONADA AL URBANIZADOR	1.375.660,52
DIFERENCIAS DE ADJUDICACIÓN, INCREMENTOS POR SENTENCIA	0,00
TOTAL PENDIENTE DE ABONO	-15.509,92

Hansa Urbana, S.A,**FINCAS RESULTANTES: 6A**

TOTAL EDIFICABILIDAD:	4.072,57
PORCENTAJE FINAL DE PARTICIPACIÓN EN LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN	0,011616792
TOTAL INDEMNIZACION A ELEMENTOS A EXTINGUIR	630,87
TOTAL INDEMNIZACION SUSTITUTORIAS	0,00
SALDO FINAL CUENTA LIQUID. PROVISIONAL	261.466,71
INCREMENTO DE CARGAS	12.242,15
SALDO CUENTA LIQUIDACIÓN	273.708,86
RETRIBUCIÓN ABONADA AL URBANIZADOR	277.378,10
DIFERENCIAS DE ADJUDICACIÓN, INCREMENTOS POR SENTENCIA	0,00
TOTAL PENDIENTE DE ABONO	-3.669,24

CXG Grupo Inmobiliario Corp. Caixagalicia, S.L**FINCAS RESULTANTES : 6B**

TOTAL EDIFICABILIDAD:	16.435,19
PORCENTAJE FINAL DE PARTICIPACIÓN EN LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN	0,046880534
TOTAL INDEMNIZACION A ELEMENTOS A EXTINGUIR	0,00
TOTAL INDEMNIZACION SUSTITUTORIAS	0,00
SALDO FINAL CUENTA LIQUID. PROVISIONAL	1.085.904,19
INCREMENTO DE CARGAS	89.308,79
SALDO CUENTA LIQUIDACIÓN	1.175.212,98
RETRIBUCIÓN ABONADA AL URBANIZADOR	1.085.904,19
DIFERENCIAS DE ADJUDICACIÓN, INCREMENTOS POR SENTENCIA	39.904,58
TOTAL PENDIENTE DE ABONO	89.308,79

LUCENTUM SAN JUAN SL	
FINCA RESULTANTE : 6C	
TOTAL EDIFICABILIDAD:	11.412,71
PORCENTAJE FINAL DE PARTICIPACIÓN EN LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN	0,032554168
TOTAL INDEMNIZACION A ELEMENTOS A EXTINGUIR	0,00
TOTAL INDEMNIZACION SUSTITUTORIAS	0,00
SALDO FINAL CUENTA LIQUID. PROVISIONAL	712.187,97
INCREMENTO DE CARGAS	34.306,63
SALDO CUENTA LIQUIDACIÓN	746.494,60
RETRIBUCIÓN ABONADA AL URBANIZADOR	755.006,94
DIFERENCIAS DE ADJUDICACIÓN, INCREMENTOS POR SENTENCIA	0,00
TOTAL PENDIENTE DE ABONO	-8.512,35

Terrazas del Mediterráneo, COOP. V, notificado a LITORAL MEDITERRANEO 2 SA

FINCA RESULTANTE : 7A

TOTAL EDIFICABILIDAD:	5.986,23
PORCENTAJE FINAL DE PARTICIPACIÓN EN LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN	0,017075418
TOTAL INDEMNIZACION A ELEMENTOS A EXTINGUIR	0,00
TOTAL INDEMNIZACION SUSTITUTORIAS	0,00
SALDO FINAL CUENTA LIQUID. PROVISIONAL	767.920,06
INCREMENTO DE CARGAS	61.731,37
SALDO CUENTA LIQUIDACIÓN	829.651,43
RETRIBUCIÓN ABONADA AL URBANIZADOR	790.379,85
DIFERENCIAS DE ADJUDICACIÓN, INCREMENTOS POR SENTENCIA	43.736,74
TOTAL PENDIENTE DE ABONO	39.271,58

VERCOVISA,S.L./ PROMOCIONES Y CONTRUCCIONES AGE, S.L.**FINCA RESULTANTE : 7C**

TOTAL EDIFICABILIDAD:	3.457,56
PORCENTAJE FINAL DE PARTICIPACIÓN EN LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN	0,009862512
TOTAL INDEMNIZACION A ELEMENTOS A EXTINGUIR	0,00
TOTAL INDEMNIZACION SUSTITUTORIAS	0,00
SALDO FINAL CUENTA LIQUID. PROVISIONAL	224.075,97
INCREMENTO DE CARGAS	12.059,30
SALDO CUENTA LIQUIDACIÓN	236.135,27
RETRIBUCIÓN ABONADA AL URBANIZADOR	237.045,11
DIFERENCIAS DE ADJUDICACIÓN, INCREMENTOS POR SENTENCIA	1.665,87
TOTAL PENDIENTE DE ABONO	-909,84

URBINCASA**FINCA RESULTANTE : 7D**

TOTAL EDIFICABILIDAD:	5.457,03
PORCENTAJE FINAL DE PARTICIPACIÓN EN LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN	0,015565897
TOTAL INDEMNIZACION A ELEMENTOS A EXTINGUIR	0,00
TOTAL INDEMNIZACION SUSTITUTORIAS	0,00
SALDO FINAL CUENTA LIQUID. PROVISIONAL	351.941,65
INCREMENTO DE CARGAS	16.403,84
SALDO CUENTA LIQUIDACIÓN	368.345,49
RETRIBUCIÓN ABONADA AL URBANIZADOR	351.941,65
DIFERENCIAS DE ADJUDICACIÓN, INCREMENTOS POR SENTENCIA	0,00
TOTAL PENDIENTE DE ABONO	16.403,84

CC.PP, Residencial Parque Sofia, notificado a LITORAL MEDITERRANEO 2 SA

FINCA RESULTANTE : 7E

TOTAL EDIFICABILIDAD:	4.617,02
PORCENTAJE FINAL DE PARTICIPACIÓN EN LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN	0,013169812
TOTAL INDEMNIZACION A ELEMENTOS A EXTINGUIR	0,00
TOTAL INDEMNIZACION SUSTITUTORIAS	0,00
SALDO FINAL CUENTA LIQUID. PROVISIONAL	288.116,15
INCREMENTO DE CARGAS	13.878,77
SALDO CUENTA LIQUIDACIÓN	301.994,92
RETRIBUCIÓN ABONADA AL URBANIZADOR	305.438,60
DIFERENCIAS DE ADJUDICACIÓN, INCREMENTOS POR SENTENCIA	0,00
TOTAL PENDIENTE DE ABONO	-3.443,68



EDIFICACIONES CALPE, S.A.**FINCA RESULTANTE : 7F**

TOTAL EDIFICABILIDAD:	18.941,19
PORCENTAJE FINAL DE PARTICIPACIÓN EN LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN	0,05402877
TOTAL INDEMNIZACION A ELEMENTOS A EXTINGUIR	0,00
TOTAL INDEMNIZACION SUSTITUTORIAS	0,00
SALDO FINAL CUENTA LIQUID. PROVISIONAL	-57,21
INCREMENTO DE CARGAS	38.722,45
SALDO CUENTA LIQUIDACIÓN	38.665,24
RETRIBUCIÓN ABONADA AL URBANIZADOR	71.067,16
DIFERENCIAS DE ADJUDICACIÓN, INCREMENTOS POR SENTENCIA	0,00
TOTAL PENDIENTE DE ABONO	-32.401,92

Vallehermoso División Promoción, SAU**FINCA RESULTANTE : 8A**

TOTAL EDIFICABILIDAD:	4.515,28
PORCENTAJE FINAL DE PARTICIPACIÓN EN LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN	0,012879604
TOTAL INDEMNIZACION A ELEMENTOS A EXTINGUIR	0,00
TOTAL INDEMNIZACION SUSTITUTORIAS	0,00
SALDO FINAL CUENTA LIQUID. PROVISIONAL	291.810,73
INCREMENTO DE CARGAS	14.496,92
SALDO CUENTA LIQUIDACIÓN	306.307,65
RETRIBUCIÓN ABONADA AL URBANIZADOR	308.752,15
DIFERENCIAS DE ADJUDICACIÓN, INCREMENTOS POR SENTENCIA	923,98
TOTAL PENDIENTE DE ABONO	-2.444,50

Vallehermoso División Promoción, SAU**FINCA RESULTANTE : 8B**

TOTAL EDIFICABILIDAD:	2.336,36
PORCENTAJE FINAL DE PARTICIPACIÓN EN LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN	0,006664347
TOTAL INDEMNIZACION A ELEMENTOS A EXTINGUIR	0,00
TOTAL INDEMNIZACION SUSTITUTORIAS	0,00
SALDO FINAL CUENTA LIQUID. PROVISIONAL	152.433,67
INCREMENTO DE CARGAS	9.717,14
SALDO CUENTA LIQUIDACIÓN	162.150,81
RETRIBUCIÓN ABONADA AL URBANIZADOR	161.193,75
DIFERENCIAS DE ADJUDICACIÓN, INCREMENTOS POR SENTENCIA	2.694,04
TOTAL PENDIENTE DE ABONO	957,06

BALMAR 52, S.L.**FINCA RESULTANTE : 8C**

TOTAL EDIFICABILIDAD:	1.750,31
PORCENTAJE FINAL DE PARTICIPACIÓN EN LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN	0,004992669
TOTAL INDEMNIZACION A ELEMENTOS A EXTINGUIR	0,00
TOTAL INDEMNIZACION SUSTITUTORIAS	0,00
SALDO FINAL CUENTA LIQUID. PROVISIONAL	117.999,16
INCREMENTO DE CARGAS	13.131,79
SALDO CUENTA LIQUIDACIÓN	131.130,95
RETRIBUCIÓN ABONADA AL URBANIZADOR	121.833,58
DIFERENCIAS DE ADJUDICACIÓN, INCREMENTOS POR SENTENCIA	7.870,35
TOTAL PENDIENTE DE ABONO	9.297,37

Lubasa Desarrollos Inmobiliarios SL**FINCA RESULTANTE : 8D**

TOTAL EDIFICABILIDAD:	3.583,68
PORCENTAJE FINAL DE PARTICIPACIÓN EN LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN	0,010222263
TOTAL INDEMNIZACION A ELEMENTOS A EXTINGUIR	0,00
TOTAL INDEMNIZACION SUSTITUTORIAS	0,00
SALDO FINAL CUENTA LIQUID. PROVISIONAL	-772,11
INCREMENTO DE CARGAS	7.326,30
SALDO CUENTA LIQUIDACIÓN	6.554,19
RETRIBUCIÓN ABONADA AL URBANIZADOR	0,00
DIFERENCIAS DE ADJUDICACIÓN, INCREMENTOS POR SENTENCIA	0,00
TOTAL PENDIENTE DE ABONO	6.554,19

PARQUE MARIOLA, S.L.**FINCAS RESULTANTES : 8E**

TOTAL EDIFICABILIDAD:	7.208,66
PORCENTAJE FINAL DE PARTICIPACIÓN EN LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN	0,020562338
TOTAL INDEMNIZACION A ELEMENTOS A EXTINGUIR	0,00
TOTAL INDEMNIZACION SUSTITUTORIAS	0,00
SALDO FINAL CUENTA LIQUID. PROVISIONAL	924.734,70
INCREMENTO DE CARGAS	74.337,34
SALDO CUENTA LIQUIDACIÓN	999.072,05
RETRIBUCIÓN ABONADA AL URBANIZADOR	951.780,93
DIFERENCIAS DE ADJUDICACIÓN, INCREMENTOS POR SENTENCIA	52.668,09
TOTAL PENDIENTE DE ABONO	47.291,11

URBANAS ARLA, S.L.**FINCAS RESULTANTES: 8F**

TOTAL EDIFICABILIDAD:	2.607,01
PORCENTAJE FINAL DE PARTICIPACIÓN EN LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN	0,007436365
TOTAL INDEMNIZACION A ELEMENTOS A EXTINGUIR	0,00
TOTAL INDEMNIZACION SUSTITUTORIAS	0,00
SALDO FINAL CUENTA LIQUID. PROVISIONAL	168.139,08
INCREMENTO DE CARGAS	7.838,88
SALDO CUENTA LIQUIDACIÓN	175.977,96
RETRIBUCIÓN ABONADA AL URBANIZADOR	177.920,70
DIFERENCIAS DE ADJUDICACIÓN, INCREMENTOS POR SENTENCIA	2,20
TOTAL PENDIENTE DE ABONO	-1.942,73

Cívica Fomento Inmobiliario, SL**FINCAS RESULTANTES : 9A**

TOTAL EDIFICABILIDAD:	22.266,18
PORCENTAJE FINAL DE PARTICIPACIÓN EN LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN	0,063513133
TOTAL INDEMNIZACION A ELEMENTOS A EXTINGUIR	0,00
TOTAL INDEMNIZACION SUSTITUTORIAS	0,00
SALDO FINAL CUENTA LIQUID. PROVISIONAL	1.471.168,76
INCREMENTO DE CARGAS	120.994,38
SALDO CUENTA LIQUIDACIÓN	1.592.163,15
RETRIBUCIÓN ABONADA AL URBANIZADOR	1.471.168,76
DIFERENCIAS DE ADJUDICACIÓN, INCREMENTOS POR SENTENCIA	54.062,21
TOTAL PENDIENTE DE ABONO	120.994,38

URBANAS ARLA, S.L.**FINCAS RESULTANTES: 9B**

TOTAL EDIFICABILIDAD:	5.701,58
PORCENTAJE FINAL DE PARTICIPACIÓN EN LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN	0,01626347
TOTAL INDEMNIZACION A ELEMENTOS A EXTINGUIR	0,00
TOTAL INDEMNIZACION SUSTITUTORIAS	0,00
SALDO FINAL CUENTA LIQUID. PROVISIONAL	367.723,34
INCREMENTO DE CARGAS	17.143,78
SALDO CUENTA LIQUIDACIÓN	384.867,12
RETRIBUCIÓN ABONADA AL URBANIZADOR	389.115,92
DIFERENCIAS DE ADJUDICACIÓN, INCREMENTOS POR SENTENCIA	4,81
TOTAL PENDIENTE DE ABONO	-4.248,79

ALIGRUPO REAL ESTATE, S.L.	
FINCA RESULTANTE : 9C	
TOTAL EDIFICABILIDAD:	9.680,22
PORCENTAJE FINAL DE PARTICIPACIÓN EN LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN	0,027612329
TOTAL INDEMNIZACION A ELEMENTOS A EXTINGUIR	0,00
TOTAL INDEMNIZACION SUSTITUTORIAS	0,00
SALDO FINAL CUENTA LIQUID. PROVISIONAL	604.075,30
INCREMENTO DE CARGAS	29.098,76
SALDO CUENTA LIQUIDACIÓN	633.174,06
RETRIBUCIÓN ABONADA AL URBANIZADOR	640.394,20
DIFERENCIAS DE ADJUDICACIÓN, INCREMENTOS POR SENTENCIA	0,00
TOTAL PENDIENTE DE ABONO	-7.220,14

PROMOCIONES PETREL LEVANTE, S.L.	
FINCA RESULTANTE : 9D	
TOTAL EDIFICABILIDAD:	2.120,13
PORCENTAJE FINAL DE PARTICIPACIÓN EN LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN	0,006047562
TOTAL INDEMNIZACION A ELEMENTOS A EXTINGUIR	0,00
TOTAL INDEMNIZACION SUSTITUTORIAS	0,00
SALDO FINAL CUENTA LIQUID. PROVISIONAL	136.791,79
INCREMENTO DE CARGAS	6.459,14
SALDO CUENTA LIQUIDACIÓN	143.250,93
RETRIBUCIÓN ABONADA AL URBANIZADOR	144.749,52
DIFERENCIAS DE ADJUDICACIÓN, INCREMENTOS POR SENTENCIA	86,03
TOTAL PENDIENTE DE ABONO	-1.498,59

PARQUE MARIOLA, S.L.**FINCA RESULTANTE : 10A**

TOTAL EDIFICABILIDAD:	25.508,02
PORCENTAJE FINAL DE PARTICIPACIÓN EN LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN	0,072760314
TOTAL INDEMNIZACION A ELEMENTOS A EXTINGUIR	0,00
TOTAL INDEMNIZACION SUSTITUTORIAS	0,00
SALDO FINAL CUENTA LIQUID. PROVISIONAL	1.591.778,38
INCREMENTO DE CARGAS	76.677,16
SALDO CUENTA LIQUIDACIÓN	1.668.455,53
RETRIBUCIÓN ABONADA AL URBANIZADOR	1.687.481,08
DIFERENCIAS DE ADJUDICACIÓN, INCREMENTOS POR SENTENCIA	0,00
TOTAL PENDIENTE DE ABONO	-19.025,55

LITORAL MEDITERRANEO 2, S.A.**FINCA RESULTANTE : 11A**

TOTAL EDIFICABILIDAD:	3.963,00
PORCENTAJE FINAL DE PARTICIPACIÓN EN LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN	0,011304254
TOTAL INDEMNIZACION A ELEMENTOS A EXTINGUIR	0,00
TOTAL INDEMNIZACION SUSTITUTORIAS	0,00
SALDO FINAL CUENTA LIQUID. PROVISIONAL	247.303,31
INCREMENTO DE CARGAS	11.912,79
SALDO CUENTA LIQUIDACIÓN	259.216,09
RETRIBUCIÓN ABONADA AL URBANIZADOR	262.171,96
DIFERENCIAS DE ADJUDICACIÓN, INCREMENTOS POR SENTENCIA	0,00
TOTAL PENDIENTE DE ABONO	-2.955,86



URBINCASA**FINCA RESULTANTE : 12A**

TOTAL EDIFICABILIDAD:	7.223,17
PORCENTAJE FINAL DE PARTICIPACIÓN EN LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN	0,020603721
TOTAL INDEMNIZACION A ELEMENTOS A EXTINGUIR	0,00
TOTAL INDEMNIZACION SUSTITUTORIAS	0,00
SALDO FINAL CUENTA LIQUID. PROVISIONAL	450.747,88
INCREMENTO DE CARGAS	21.712,86
SALDO CUENTA LIQUIDACIÓN	472.460,74
RETRIBUCIÓN ABONADA AL URBANIZADOR	477.848,25
DIFERENCIAS DE ADJUDICACIÓN, INCREMENTOS POR SENTENCIA	0,00
TOTAL PENDIENTE DE ABONO	-5.387,51

CC PP, se ha notificado a Frangir S.A.**FINCA RESULTANTE : 12B**

TOTAL EDIFICABILIDAD:	2.259,41
PORCENTAJE FINAL DE PARTICIPACIÓN EN LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN	0,006444851
TOTAL INDEMNIZACION A ELEMENTOS A EXTINGUIR	0,00
TOTAL INDEMNIZACION SUSTITUTORIAS	0,00
SALDO FINAL CUENTA LIQUID. PROVISIONAL	143.896,92
INCREMENTO DE CARGAS	6.791,79
SALDO CUENTA LIQUIDACIÓN	150.688,71
RETRIBUCIÓN ABONADA AL URBANIZADOR	152.367,63
DIFERENCIAS DE ADJUDICACIÓN, INCREMENTOS POR SENTENCIA	0,00
TOTAL PENDIENTE DE ABONO	-1.678,92

PROMOCIONES CORTES CANDELA SA	
FINCA RESULTANTE : 12C	
TOTAL EDIFICABILIDAD:	2.561,09
PORCENTAJE FINAL DE PARTICIPACIÓN EN LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN	0,006040916
TOTAL INDEMNIZACION A ELEMENTOS A EXTINGUIR	28.796,89
TOTAL INDEMNIZACION SUSTITUTORIAS	0,00
SALDO FINAL CUENTA LIQUID. PROVISIONAL	104.574,78
INCREMENTO DE CARGAS	6.366,11
SALDO CUENTA LIQUIDACIÓN	110.940,89
RETRIBUCIÓN ABONADA AL URBANIZADOR	104.574,78
DIFERENCIAS DE ADJUDICACIÓN, INCREMENTOS POR SENTENCIA	0,00
TOTAL PENDIENTE DE ABONO	6.366,11

URBANAS ARLA, S.L.**FINCAS RESULTANTES: 13A**

TOTAL EDIFICABILIDAD:	5.573,03
PORCENTAJE FINAL DE PARTICIPACIÓN EN LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN	0,015896787
TOTAL INDEMNIZACION A ELEMENTOS A EXTINGUIR	0,00
TOTAL INDEMNIZACION SUSTITUTORIAS	0,00
SALDO FINAL CUENTA LIQUID. PROVISIONAL	359.432,51
INCREMENTO DE CARGAS	16.757,25
SALDO CUENTA LIQUIDACIÓN	376.189,76
RETRIBUCIÓN ABONADA AL URBANIZADOR	380.342,76
DIFERENCIAS DE ADJUDICACIÓN, INCREMENTOS POR SENTENCIA	4,70
TOTAL PENDIENTE DE ABONO	-4.153,00

URBANAS ARLA, S.L.**FINCAS RESULTANTES: 13B**

TOTAL EDIFICABILIDAD:	9.355,53
PORCENTAJE FINAL DE PARTICIPACIÓN EN LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN	0,026686178
TOTAL INDEMNIZACION A ELEMENTOS A EXTINGUIR	0,00
TOTAL INDEMNIZACION SUSTITUTORIAS	0,00
SALDO FINAL CUENTA LIQUID. PROVISIONAL	603.384,81
INCREMENTO DE CARGAS	28.130,65
SALDO CUENTA LIQUIDACIÓN	631.515,46
RETRIBUCIÓN ABONADA AL URBANIZADOR	638.487,17
DIFERENCIAS DE ADJUDICACIÓN, INCREMENTOS POR SENTENCIA	7,90
TOTAL PENDIENTE DE ABONO	-6.971,70

CC.PP, notificado a URBINCASA**FINCA RESULTANTE : 14A**

TOTAL EDIFICABILIDAD:	6.853,59
PORCENTAJE FINAL DE PARTICIPACIÓN EN LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN	0,019549513
TOTAL INDEMNIZACION A ELEMENTOS A EXTINGUIR	0,00
TOTAL INDEMNIZACION SUSTITUTORIAS	0,00
SALDO FINAL CUENTA LIQUID. PROVISIONAL(*)	443.797,68
INCREMENTO DE CARGAS	23.340,70
SALDO CUENTA LIQUIDACIÓN	467.138,38
RETRIBUCIÓN ABONADA AL URBANIZADOR	443.797,68
DIFERENCIAS DE ADJUDICACIÓN, INCREMENTOS POR SENTENCIA	2.738,80
TOTAL PENDIENTE DE ABONO	23.340,70

URBANAS ARLA, S.L.**FINCAS RESULTANTES: 14B**

TOTAL EDIFICABILIDAD:	3.416,16
PORCENTAJE FINAL DE PARTICIPACIÓN EN LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN	0,009744424
TOTAL INDEMNIZACION A ELEMENTOS A EXTINGUIR	0,00
TOTAL INDEMNIZACION SUSTITUTORIAS	0,00
SALDO FINAL CUENTA LIQUID. PROVISIONAL(*)	220.325,20
INCREMENTO DE CARGAS	10.271,87
SALDO CUENTA LIQUIDACIÓN	230.597,08
RETRIBUCIÓN ABONADA AL URBANIZADOR	233.142,78
DIFERENCIAS DE ADJUDICACIÓN, INCREMENTOS POR SENTENCIA	2,88
TOTAL PENDIENTE DE ABONO	-2.545,71

VII.- LISTADO DE PROPIETARIOS Y DOMICILIOS.



NOMBRE	DIRECCION	CP	CIUDAD	PROVINCIA	FINCA
HANSA URBANA, S.A.	Av.Locutor Vte Hipólito, 39	03540	PLAYA SAN JUAN	ALICANTE	2B, 6A
PARQUE MARIOLA, SL	Avda. Maisonnave, 9. Esc. 2 Piso 7-C	03003	ALICANTE	ALICANTE	2C, 10A, 8E
FRANCISCO PLANELLES SALA	C/ Mayor, 19	03550	SAN JUAN	ALICANTE	3B
LITORAL MEDITERRANEO 2, SA	Avda Maisonnave, 9. Esc 1. 1º	03001	ALICANTE	ALICANTE	1A, 3E
BARAKA RENTA, SL	Avda. Alfonso el Sabio, 27. Entlo. C	03004	ALICANTE	ALICANTE	11A
LUCENTUM SAN JUAN, SL	C/ Serrano, 3. 4º dcha.	28001	MADRID	MADRID	6C
ALIGRUPO REAL ESTATE, SL	Avda. Rambla, 56. Entlo. D		SAN JUAN	ALICANTE	9C
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS REGINA MARIS II-COMODORO					7B
VERCOVISA, S.L.	Antonio Vera,59	03600	ELDA	ALICANTE	7C
PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES AGE, S.L.	Antonio Vera, 69	03600	ELDA	ALICANTE	7C
URB.INMOB.CARTAGENERA,SA	C/Juan Fernández, 61 Bajo	30204	CARTAGENA	MURCIA	7D, 12A
VALLEHERMOSO DIVISION PROMOCION, S.A.U.	C/Molina del Segura, 8 bjo A	30007	MURCIA	MURCIA	8B, 8A
BALMAR 52, S.L.	Avda Pintor Xavier Soler,7.L19-22	03015	ALICANTE	ALICANTE	8C
URBANAS ARLA, S.A.	Domingo Beltrán, 1 A, bajo	01012	VITORIA	ALAVA	8F, 9B, 13A, 13B, 14B
PROMOCIONES PETREL LEVANTE, S.L.	Avda. Reina Sofia 17, bajos	03610	PETREL	ALICANTE	9D, 3D
FRANGIR, S.L.	Apdo de Correos, 75	03540	ALICANTE	ALICANTE	12B
PROMOCIONES CORTES CANDELA, S.A.***	Angel Lozano, 14 Entreplanta	03001	ALICANTE	ALICANTE	12C
EDIFICACIONES CALPE, SA	C/ Doctor Romagosa, 1. 1º	46002	VALENCIA	VALENCIA	7F
CCPP BOULEVARD DEL PLA					3F
LUBASA DESARROLLOS INMOB.	C/Cia (Ciudad del Transporte) 31	12006	CASTELLON DE LA PLANA	CASTELLON	8D
CCPP EDIFICIO ENTREMARES					3A
CIVICA FOMENTO INMOB. SL	Avda Alfonso el Sabio, 36. Entlo.	03004	ALICANTE	ALICANTE	2A-A, 9A
ALTAMIRA REAL ESTATE SA	Compl LG Edif Arrecife 3 Sur C Fina	28660	BOADILLA DEL MONTE	MADRID	2A-B
RESIDENCIAL PARQUE SOFIA	Avda Maisonnave, 9. Esc 1. 1ºA	03003	ALICANTE	ALICANTE	7E
TORRE DE SAN JUAN III, COOP.	Avda. Cardenal Francisco Alvarez, 1	03005	ALICANTE	ALICANTE	3C
TERRAZAS DEL MEDITERR. COOP	Avda Maisonnave, 7. 1º	03003	ALICANTE	ALICANTE	7A
CXG GRUPO INMB CAIXAGALICIA	Avda Linares Rivas, 30. 3º	15005	A CORUÑA	CORUÑA	6B
RESIDENCIAL VIRIDE COOP.	Avda. Pintor Xavier Soler, 24. Local 1A	03015	ALICANTE	ALICANTE	4A

VIII.- HONORARIOS SEGÚN BAREMO DE COLEGIOS PROFESIONALES.

Honorarios técnicos y gastos de gestión, según normas colegiales, por las obras de reposición de viviendas y urbanización de la C.P. Regina Maris 2 y Comodoro.

ESTIMACIÓN DE HONORARIOS PROFESIONALES PROYECTO BASICO Y DE EJECUCIÓN DE LA REPOSICIÓN DE LAS 4 VIVIENDAS UNIFAMILIARES SEGÚN LOS RESPECTIVOS COLEGIOS PROFESIONALES			
HONORARIOS CORRESPONDIENTES AL ARQUITECTO			
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA	489,00	M2	
Redacción de Proyecto Básico y de Ejecución	14.682,00		
Dirección de obra	10.639,04		
TOTAL	25.321,05	€uros	
HONORARIOS CORRESPONDIENTES AL ARQUITECTO TÉCNICO			
Dirección de Ejecución Material	17.955,00		
Control de calidad	3.591,00		
Seguridad y Salud (misión global)	5.825,40		
TOTAL	27.371,40	€uros	
HONORARIOS CORRESPONDIENTES AL INGENIERO INDUSTRIAL			
Proyecto y Dirección de Inst. de Baja Tensión	760,80		
Proyecto y Dirección de Inst. de Agua Potable	367,00		
TOTAL	1.127,80	€uros	
HONORARIOS CORRESPONDIENTES AL INGENIERO TELECOMUNICACIONES			
Proyecto y Dirección de Inst. de Telecomunicaciones	1.864,68	€uros	
TOTAL HONORARIOS REPOSICION 4 CHALETS	55.684,93	€uros	

ESTIMACIÓN DE HONORARIOS DE PROYECTO Y DIRECCIÓN DE OBRA DE LAS OBRAS EJECUTADAS EN LA URBANIZACIÓN DE R. MARIS II - COMODORO, INCLUIDO SEGURIDAD Y SALUD, SEGÚN BAREMO ORIENTATIVO DEL CICCIP.			
1- PEM SANEAMIENTO INTERIOR CHALETS	24.500,00		
2- PEM ACCESO EDIFICIO COMODORO	59.254,31		
TOTAL	83.754,31	€uros	
Honorarios de redacción de proyectos	3.350,17		
Honorarios de dirección de obra	2.010,10		
Honorarios de redacción y de estudio de seg. y salud y coordinación en fase de proyecto	500		
Honorarios de coordinación de seg. y salud en fase de ejecución	500		
TOTAL HONORARIOS SANEAMIENTO INTERIOR CHALETS Y ACCESO EDIFICIO COMODORO	6.360,28	€uros	

ESTIMACIÓN DE HONORARIOS CORRESPONDIENTES A LOS GASTOS DE GESTIÓN DEL DESARROLLO DE TODAS LAS OBRAS REALIZADAS EN LA URBANIZACIÓN DE REGINA MARIS II Y COMODORO			
1- PEM EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN 4 CHALETS	860.071,30		
2- PEM SANEAMIENTO INTERIOR CHALETS	24.500,00		
3- PEM ACCESO EDIFICIO COMODORO	59.254,31		
TOTAL PEM	943.825,61	€uros	
TOTAL GASTOS DE GESTIÓN (4%)	37.753,02	€uros	

RESUMEN ESTIMACIÓN DE HONORARIOS DE PROYECTOS, DIRECCIÓN Y GESTIÓN DE LAS OBRAS REALIZADAS PARA LA URBANIZACIÓN DE REGINA MARIS II Y COMODORO			
1- HONORARIOS REPOSICION 4 CHALETS	55.684,93		
2- HONORARIOS SANEAMIENTO INTERIOR Y ACC. AL EDIFICIO COMODORO	6.360,28		
3- GASTOS DE GESTIÓN	37.753,02		
TOTAL HONORARIOS	99.798,23	€uros	

RESUMEN ESTIMACIÓN DE HONORARIOS POR LA REPOSICIÓN JURÍDICA DE LAS VIVIENDAS DEMOLIDAS SEGÚN CVCA	
Norma	Artº 13 y 10
Presupuesto de ejecución o cuantía base	860,071'30.-€
50% Escala 1ª sobre Presupuesto ejecución	17.264,00
Incremento artículo 17 (25%)	4.316
HONORARIOS (Euros)	21.580.- €

Honorarios según normas colegiales, por modificaciones o proyectos complementarios al Proyecto de Urbanización aprobado, aprobados por Ayuntamiento

Resumen:

ESTIMACIÓN HONORARIOS DE REDACCIÓN Y DIRECCIÓN DE PROYECTOS MODIFICADOS EN EL DESARROLLO DE LAS OBRAS DEL PP PLAYA SAN JUAN NORTE SECTOR 1.	
1- HONORARIOS MODIF. ESTRUCTURA SOBRE FGV	68.557,01 €
2- HONORARIOS MODIF. RED PLUVIALES Y RESIDUALES	37.337,27 €
3- HONORARIOS UNIDADES COMPLEMENTARIAS Z.VERDES	9.372,22 €
4- HONORARIOS MODIF. REDES ELECTRICAS	41.366,00 €
5- HONORARIOS PARQUE URBANO	69.959,17 €
TOTAL HONORARIOS	226.591,68 €

Modificación de estructura sobre FGV:

ESTIMACIÓN DE HONORARIOS DE PROYECTO Y DIRECCIÓN DE OBRA, INCLUIDO SEGURIDAD Y SALUD, SEGÚN BAREMO ORIENTATIVO DEL CICCIP APROBADOS EL 3 DE DICIEMBRE DEL 2002	
	€uros
PEM ESTRUCTURA SOBRE FGV PUENTE	944.002,20
1- PEM CAP. ESTRUCTURAS	520.227,50
2-PEM RESTO DE CAPITULOS	423.774,70
Honorarios de redaccion de proyectos	42.962,36
Honorarios de redaccion y de estudio de seg. y salud y coordinación en fase de proyecto.	2.832
Total honorarios de redacción de proyecto	45.794,37
PEM INICIAL ESTRUCTURA SOBRE FGV PUENTE	153.632,77
TOTAL INCREMENTO DE PEM MODIFICADO-INICIAL	790.369,43
Honorarios de Honorarios de dirección de obra por incremento de PEM	18.968,87
Honorarios de coordinación de seg. y salud en fase de ejecución	3.794
Total honorarios de dirección de obras	22.762,64
TOTAL HONORARIOS	68.557,01

Modificación de red de pluviales y residuales:

ESTIMACIÓN DE HONORARIOS DE PROYECTO Y DIRECCIÓN DE OBRA, INCLUIDO SEGURIDAD Y SALUD, SEGÚN BAREMO ORIENTATIVO DEL CICCOP APROBADOS EL 3 DE DICIEMBRE DEL 2002	
	€uros
PEM AMPLIACION Y MODIF. RED PLUV Y RESIDUALES	664.131,99
1- RED SANEAMIENTO INTERIOR	34.005,13
2-CONEX. SANEAMIENTO DESDE EXTERIOR	251.838,17
3- RED DRENAJE EXTERNA AL SECTOR	378.288,69
Honorarios de redaccion de proyectos	26.565,28
PEM INICIAL RED PLUV. Y RESIDUALES	290.104,38
1- RED SANEAMIENTO INTERIOR	1.738,06
2-CONEX. SANEAMIENTO DESDE EXTERIOR	59.106,98
3- RED DRENAJE EXTERNA AL SECTOR	229.259,35
TOTAL INCREMENTO DE PEM MODIFICADO-INICIAL	374.027,61
Honorarios de dirección de obra	8.976,66
Honorarios de coordinación de seg. y salud en fase de ejecución	1.795,33
Honorarios dirección de obras	10.772,00
TOTAL HONORARIOS	37.337,27

Unidades complementarias de Zonas Verdes:

ESTIMACIÓN DE HONORARIOS DE PROYECTO Y DIRECCIÓN DE OBRA, INCLUIDO SEGURIDAD Y SALUD, SEGÚN BAREMO ORIENTATIVO DEL CICCOP APROBADOS EL 3 DE DICIEMBRE DE 2002	
	€uros
PEM UDS.COMPLEMENTARIAS EQUIPAMIENTO Z.VERDES	136.224,18
Honorarios de redacción de proyectos	5.448,97
Honorarios de dirección de obra	3.269,38
Honorarios de coordinación de seg. y salud en fase de ejecución	653,88
TOTAL HONORARIOS	9.372,22

Modificación de redes eléctricas:

ESTIMACIÓN DE HONORARIOS DE PROYECTO Y DIRECCIÓN DE OBRA, INCLUIDO SEGURIDAD Y SALUD, SEGÚN BAREMO ORIENTATIVO DEL COLEGIO OFICIAL DE INGENIEROS INDUSTRIALES DE LA COMUNIDAD VALENCIANA		
	med. de cableado(ml)	€
Proyecto de modificación de la línea subterránea de media tensión	2.610,00	
Honorarios de redacción de proyectos LSMT		7.800,00
Proyecto de nueva red subterránea de baja tensión	25.346,00	
Honorarios de redacción de proyectos RSBT		25.346,00
Proyecto de Centro de Transformación de 1030 KVA		1.900,00
Proyecto de Centro de Distribución		2.000,00
12 Anexos de ampliación de potencia de 1030 a 1260 KVA		4.320,00
TOTAL HONORARIOS		41.366,00

Parque urbano:

ESTIMACIÓN DE HONORARIOS DE PROYECTO Y DIRECCIÓN DE OBRA, INCLUIDO SEGURIDAD Y SALUD, SEGÚN BAREMO ORIENTATIVO DEL COLEGIO OFICIAL DE INGENIEROS AGRONOMOS DE LEVANTE	
	€uros
PEM PARQUE URBANO	2.574.283,84
K(cte fijada por el colegio)	270,46
Poc(Presup. de obra civil)	1.535.263,13
Pin(Presup. de instalaciones)	1.039.020,71
t(% según tablas)	4%
roc(coef medio reducc. o.civil)	0,59
ric(coef medio reducc. instalaciones)	0,32
Honorarios de redacción de proyectos	49.779,67
Honorarios de Dirección de obras de la obra civil (SEGÚN CICCIP)	16.816,25
Honorarios de coordinación de seg. y salud, en fase de ejecución (SEGÚN CICCIP)	3.363,25
TOTAL HONORARIOS	69.959,17

Honorarios según normas colegiales por la totalidad de la gestión urbanística del sector.

A continuación se exponen los honorarios, según normas colegiales, que comprenderían la redacción de los documentos urbanísticos técnicos necesarios para la gestión del Programa (sin contar con los de asesoría jurídica y otros específicos como los derivados de las reposiciones de viviendas), con la finalidad de comparar los gastos “normales” de gestión técnica urbanística de un Programa de esta dimensión, con los gastos realmente incurridos y justificados por el Agente Urbanizador de este Programa.

Plan Parcial, Programa y Reparcelación:

ESTIMACIÓN DE HONORARIOS PROFESIONALES SEGÚN BAREMOS DEL COACV Y CICCIP PARA TRABAJOS DE URBANISMO

SUPERFICIE (Ha)	69,27
Total nº de parcelas (P2)	61,00
Total nº de parcelas/Ha	0,88
Fp según COACV	5,75
Fr según COACV	0,65
Fp según CICCIP	10

Redacción de Plan Parcial	
H = 408xFpxSh según COACV	162.507,42
Proyectos de Programa de Actuaciones Urbanística	
H = 75*FpxSh según CICCIP	51.952,50
Proyecto de Reparcelación	
H = (0,60xSmxFr)+(560xP2) según COACV	304.313,00
TOTAL HONORARIOS PAU+PP+REPARC	518.772,92

Proyecto de Urbanización y Dirección de Obra:

ESTIMACIÓN DE HONORARIOS DE PROYECTO Y DIRECCIÓN DE OBRA, INCLUIDO SEGURIDAD Y SALUD, SEGÚN BAREMO ORIENTATIVO DEL CICCIP

	€uros
TOTAL PEM	15.838.109
TOTAL PEMreducido	9.396.857
Ca	0,8
Cb	0,04
Honorarios de redacción de proyectos	
H = PEMrxCaxCb según CICCIP	300.699
Honorarios de dirección de obra	
H = PEMrxCaxCb según CICCIP	300.699
Honorarios de redacción y de estudio de seg. y salud y coordinación en fase de proyecto	22.552
Honorarios de coordinación de seg. y salud en fase de ejecución	60.140
TOTAL HONORARIOS PROYECTO + DIRECC. OBRAS	684.091,18

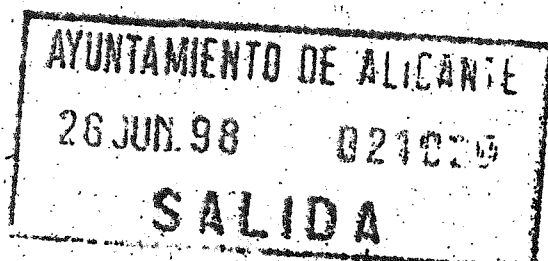
Resumen:

ESTIMACIÓN HONORARIOS DE REDACCIÓN DE TODOS LOS DOCUMENTOS URBANÍSTICOS, PROYECTOS Y DIRECCIÓN DE LAS OBRAS DEL PP PLAYA SAN JUAN NORTE SECTOR 1	
TOTAL HONORARIOS PROYECTO + DIRECC. OBRAS	684.091,18
TOTAL HONORARIOS PAU+PP+REPARC	518.772,92
TOTAL HONORARIOS TÉCNICOS	1.202.864,10

A estos honorarios habría que incorporar los derivados de las modificaciones de proyecto de urbanización derivadas de exigencias municipales, anteriormente cifradas, según normas colegiales, en una cantidad de 226.591,68 euros, por lo que el total de honorarios de gestión técnica urbanística (sin contar honorarios de asesoría jurídica y otros honorarios profesionales vinculados a la reedificación de viviendas y sus complementos) **ascendería a 1.429.455,78 euros**.

En el presente Programa, los honorarios técnicos profesionales totales no han superado estas normas orientativas colegiales.

IX.- DOCUMENTOS QUE ACOMPAÑAN A LA MEMORIA.



Fecha: 22 de junio de 1998.

Dpto.: URBANISMO (PLANEAMIENTO)

Su ref.: N/ref.: RF/JR

Asunto: Comunicación pleno 12-5-98,
PAI-Playa San Juan Norte.

Destinatario:

D. José M^a. Marco Vailloen rep. de la
Agrupación de Ites. Urbanístico
Plaza San Cristobal, 2-2º
03002.-ALICANTE.

El Pleno del Ayuntamiento, en la sesión celebrada el día 12 de mayo de 1998, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

"12.- PLAN PARCIAL Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA PARA LA EJECUCIÓN DEL SECTOR DE SAN JUAN NORTE: APROBACIÓN PROVISINAL Y DESIGNACIÓN DE AGENTE URBANIZADOR.

Se da cuenta del expediente a que se refiere el epígrafe que antecede, en el que obra una moción de Don José Ramón García Santos, Concejal Delegado de Urbanismo, de fecha 22 de abril de 1.998 y del siguiente tenor literal:

"1.- ANTECEDENTES.

La mercantil "Litoral Mediterráneo, 2, S.A.", representada por D. Joaquín Rocamora Ferri, presentó un escrito manifestando su intención de incoar el Procedimiento simplificado regulado en el artículo 48 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (L.R.A.U.), tendente a la aprobación y adjudicación del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución Única del Plan Parcial Playa de San Juan Norte (antiguo P.A.U. 5).

A tal efecto, por la citada Mercantil se depositaron en la Notaria de D. Ramón Alarcón Cánovas y en el Ayuntamiento de Alicante sendos ejemplares del Documento de Homologación Sectorial modificativa del P.G.M.O.U., Proyecto de Plan Parcial, memoria del Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución Única del Sector y Anteproyecto de Urbanización.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 48 c) de la L.R.A.U., la Promotora expuso al público esta documentación por sus propios medios, publicando un Edicto en el periódico La Verdad de 5 de Mayo de 1997; en los ejemplares de Diario Oficial de la Generalitat Valenciana número 2.987 de fecha 8 de Mayo, y número 3.001 de 20 de Mayo; y en el Boletín Oficial de la Provincia número 113, de 20 de Mayo. Asimismo, se ha aportado testimonio notarial acreditativo de haber remitido novecientas veinticinco cartas a otros tantos destinatarios, en cumplimiento del trámite al que se refiere el artículo 46. 3 de la L.R.A.U.

Este período de exposición pública, que era de 20 días, quedó prorrogado por otros 20 adicionales, por haberse personado en el expediente la mercantil "Hansa Urbana, S.A.", representada por D. Juan Rafael Gálea

Exposición, comprometiéndose a presentar una alternativa sustancialmente distinta de la inicial, y solicitando la concesión de una prórroga en los términos previstos en el art. 46. 4 de la L.R.A.U.

Durante el periodo de prórroga se aportó por la indicada Mercantil otra Alternativa Técnica de Programa distinta de la expuesta al público, integrada por un Anteproyecto de Urbanización, y acompañada de un Plan Parcial y de un Expediente de Homologación.

En los cinco días siguientes al del vencimiento del periodo expositivo de las Alternativas Técnicas, las Mercantiles comparecientes presentaron sendas Propositiones Jurídico-Económicas. En cada una de ellas se pretende ejecutar la Alternativa de Planeamiento formulada por su respectiva Mercantil proponente, y ambas incluyen el contenido mínimo formal que exige el artículo 32, apartados C) y D) de la L.R.A.U.

Durante el indicado periodo expositivo de las Alternativas Técnicas, y dentro de los diez días siguientes al de la apertura de las Plicas comprensivas de las Propositiones Jurídico-Económicas, se han formulado un total de 48 alegaciones, cuyos firmantes y contenido se resumen, brevemente, a continuación.

2. RESUMEN DE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS.

La relación de alegantes, y el resumen del contenido de las alegaciones son los siguientes:

2. 1. Iberdrola. Denuncia deficiencias en las instalaciones técnicas previstas en el primer Anteproyecto de Urbanización presentado, y solicita que se subsanen en el Proyecto de Urbanización que habrá de redactarse.

2. 2. D. Miguel Baena del Pino, en representación de D^a. Margarita Maignón Rubert. Solicita que se le tenga por personado en el expediente, y se le notifique cualquier acto de trámite o definitivo que se produzca en el mismo.

2. 3. D^a. Esperanza Cabrera Ivorra. Presenta una alegación con el mismo contenido que el de la señalada con el número 2. 2.

2. 4. Comunidad de Propietarios Edificio Mare Nostrum, Bloque B. Manifiesta que la entrada actual al edificio queda anulada al desaparecer la calle a la que da frente, y propone un nuevo emplazamiento para la entrada.

2. 5. D. Octavio Raduan Raig, en representación de Vapeprisa, S.A. Solicita que la actuación contemple el desarrollo de los terrenos situados en la primera línea de la Playa, que aparecen excluidos.

2. 6. D^a. Maria Isabel Verdú Aracil, D. Javier Sánchez Guzmán, D. Javier Martín Palacios, D^a. Rosario Bielsa Zaragoza, D^a. Carmen Verdú García, D. Celestino Verdú Aracil, D^a. Aurora Seguí Bielsa, D. José Antonio Seguí Bielsa, D. José Apellaniz Mira, D. Ángel Chiquero Blas, D. José M^a. Medina Casin y D. Francisco Javier Verdú Aracil. Presentan 12 escritos de alegaciones de idéntico contenido. En ellos se solicita que se modifique el trazado de un tramo de la Via Parque, para evitar que su futura prolongación afecte a edificaciones existentes en el Termino Municipal de Campello.

2. 7. D. Donald de Saedleer, en representación de la Comunidad de Propietarios "Comodoro y chalets". Solicita que la reducción sufrida por la zona de uso comunitario se compense con la cesión de una superficie de similares dimensiones, y que se prevean accesos a la Comunidad desde los distintos viales colindantes. Denuncia que el número de alturas previsto en la Alternativa de "Litoral Mediterráneo, 2, S.A." es excesivo.

2. 8. D. Donald de Saedleer, en representación de la Comunidad de propietarios "Regina Maris". El contenido de esta alegación es idéntico al de la anterior.

2. 9. D. Juan A. García Solera. Pone en conocimiento del Ayuntamiento la existencia de un procedimiento judicial en trámite instado por él contra la mercantil "Litoral Mediterráneo, S.A.", por falta de pago de honorarios profesionales, y solicita que se acuerde suspender la tramitación del expediente administrativo incoado a solicitud de "Litoral Mediterráneo, 2, S.A.".

2. 10. D. José Cartagena Sempere, en representación de la comunidad de Propietarios "Edificio Madrid". Alega que se han efectuado una serie de pagos en concepto de Contribuciones Especiales correspondientes a las obras de construcción de alcantarillado en la prolongación de las Avdas. Costa Blanca y Santander.

2. 11. D. Juan Antonio Sánchez Sánchez, en representación de la Comunidad de Propietarios "Apartamentos Anaconda". Solicita que la exención de cargas que propone la mercantil "Litoral Mediterráneo, 2, S.L." en el Expediente de Homologación (apartado G). Gestión) afecte, no sólo al edificio, sino a la totalidad de la parcela.

2. 12. D. Samuel Limiñana Savall, en la representación de D. Robert Hermkes. Solicita que se incluya a D. Peter Josef Hermkes en la relación de propietarios afectados, y que se le notifique cualquier resolución que pudiera afectarle.

2. 13. D. Francisco Javier Bes Martínez. Solicita su inclusión en la relación de titulares afectados.

2. 14. D. Emiliano Salinero Madrid y D^a. Prudencia Sánchez López. Presentan tres escritos en los que denuncian que el corte del Camino de Muchavista produce dificultad en la comunicación de las Comunidades de Propietarios afectadas, y solicitan que se subsane este inconveniente mediante la construcción de un paso subterráneo.

2. 15. D. José y D^a. Carmen Quirant Durá. Aportan dos escritos en los que ponen de manifiesto que parte de una parcela de su propiedad queda fuera del Sector, y piden que se modifique su ámbito para incluirla en su totalidad.

2. 16. D. Jesús Maroto Martín, en representación de la Comunidad de Propietarios "Apartamentos Boliche". Solicitan que se desvíe un vial, de modo que la parcela de su propiedad no quede afectada.

2. 17. D. Ezequiel Martínez Martínez, en presentación de D^a. Nina Adlercreutz. Pone de manifiesto la existencia de un procedimiento judicial que afecta a una parcela incluida en el ámbito del Plan Parcial.

2. 18. D. José María Marco Vaillo, en representación de la Agrupación de Interés Urbanístico de la Unidad de Ejecución Única del Plan Parcial Playa de San Juan; D. Gonzalo Gallego Cano, en representación de

"Costanova, S.A."; D. Gonzalo Gallego Cano, en representación de "Akra-Litoral, S.L."; D. Gonzalo Gallego Cano, en representación de "Akranova, S.A."; D. Octavio Raduan Reig, en representación de "Varoprisa, S.A." y "Urbana Arlas, S.A."; D. Juan A. Sirvent Arroyo, en representación de la mercantil "Sirvent Baeza, S.A."; D. Luis Hermenegildo Gómez Martín, en representación de la mercantil "Nirvia, S.A."; y D. José Luis Gimeno Jover y D^a. Raquel de Castro Méndez. Aportan 8 escritos en los que manifiestan su adhesión a la Alternativa Técnica presentada por "Litoral Mediterráneo, 2, S.A.", ya que la otra supone mayores costes y cesiones.

2. 19. D. Joaquín Rocamora Ferri, en representación de "Litoral Mediterráneo, 2. S.L.". Solicita que se rechace la Alternativa Técnica de Programa formulada por la mercantil "Hansa Urbana, S.A."; ya que, entre otros defectos que se apuntan, "sus insuficiencias técnicas no permiten que a su amparo pueda formularse proposición jurídico-económica alguna"; "el modelo territorial propuesto supone un empeoramiento de la calidad de vida resultante"; se proponen "mejoras" a costa de los propietarios de suelo del Sector; y se constatan carencias e imposiciones técnicas que, prácticamente, imposibilitan la gestión. Se añade que la adjudicación del Programa a "Hansa Urbana, S.A." originaría una situación de monopolio en el mercado.

2. 20. D. Rafael Gálea Expósito, en representación de "Hansa Urbana, S.A.". Entiende que no cabe aplicar el régimen de adjudicación preferente en favor de la mercantil "Litoral Mediterráneo, 2, S.A.", ya que este régimen debe aplicarse a los Programas exclusivamente, no a los Planes; añade que "Hansa Urbana, S.A.", "lo que ha hecho es ofrecer un diseño urbanístico por completo diferente, de menor densidad, con amplios espacios verdes y mayor calidad medioambiental..."

2. 21. D. Vicente Planelles Sala, D. Francisco Planelles Sala y D^a. María Inés Espinos Pérez. Presentan 3 escritos en los que denuncian indefensión por incumplimiento del trámite de aviso al que se refiere el artículo 46. 3 de la L.R.A.U., y solicitan que se les tenga por personados en el expediente y que se les notifique cualquier acto definitivo o de trámite.

2. 22. D. José Ramos Sala. Expone que, en líneas generales, no se opone al desarrollo del Programa; si bien, entiende que su terreno debe valorarse de forma distinta a aquellos que están en estado de abandono, porque es susceptible de ser cultivado en cualquier momento.

2. 23. D. Mariano Martínez Herrero, en representación de "Profu, S.A.". No acepta la propuesta de "Hansa Urbana, S.A.", puesto que el costo de urbanización es excesivo, disminuye la densidad de viviendas, y no cuenta con la colaboración de los propietarios.

2. 24. D. Jesús Maroto Martín, en representación de la Comunidad de Propietarios Boliche. Solicita que se desvíe un vial que provoca una disminución de la superficie de la parcela propiedad de la Comunidad de Propietarios.

2. 25. D^a. Josefina Albajor Andreu y D. Fausto Gómez Guillén. Manifiestan su adhesión a la Agrupación de Interés Urbanístico de la Unidad de Ejecución Única del Plan Parcial "Playa de San Juan Norte".

3. FUNDAMENTACIÓN DE LA ELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA DE PLANEAMIENTO.

Antes de entrar de lleno en esta cuestión, conviene reseñar alguna puntualización en torno a la posibilidad de aplicar el régimen de

adjudicación preferente que reclama en su favor la mercantil "Litoral Mediterráneo, 2, S.A."

Al respecto, según el informe elaborado por el Departamento de Planeamiento Urbanístico, cabe señalar que, si bien las personas privadas pueden redactar Planes y, en consecuencia, motivar la incoación de un procedimiento de ordenación y programación de suelo, es a la Administración a quien corresponde definir los criterios generales de ordenación y, consecuentemente, elegir la que considere la mejor alternativa de Planeamiento.

En efecto, el artículo 2 de la L.R.A.U. atribuye a la Administración la facultad de definir, "en cada momento, la política urbanística que se expresará en la elaboración y aprobación de los Planes y Programas".

En definitiva, la preferencia en la adjudicación que se regula en el artículo 50 de la L.R.A.U. debe aplicarse, exclusivamente, a las iniciativas de Programa, no a las de ordenación del artículo 29. 1 A) de la LRAU.

Hecha esta advertencia, podemos pasar a analizar la cuestión que se reseña en el epígrafe que antecede.

Por el Departamento Técnico de Planeamiento se ha informado el contenido de los dos Planes Parciales y de los dos Expedientes de Homologación presentados, respectivamente, por las mercantiles "Litoral Mediterráneo, 2, S.A.", y "Hansa Urbana, S.A."

Del informe se deduce que ambas propuestas podrían ser mejoradas, y que se aprecian deficiencias dignas de mención. Sin embargo, teniendo en cuenta que la elección de una de ellas no impide la posibilidad de rectificarla parcialmente mejorándola, y que se considera de gran interés la culminación del desarrollo urbanístico de la Playa de San Juan, conviene optar por aquella que sea más adecuada.

Por tanto, si bien las dos ordenaciones presentadas cuentan con considerables deficiencias técnicas, debe elegirse en este momento una de ellas, ya que en caso contrario la única alternativa que quedaría sería rechazar ambas, lo que conduciría, a tenor de lo establecido en el artículo 47. 4 de la L.R.A.U., bien a la no programación del terreno -que iría en contra del interés público, que demanda tener ordenado y urbanizado el último tramo de la Playa de San Juan-, bien a optar por la gestión de la actuación por iniciativa municipal, lo que resulta sencillamente inviable.

Habida cuenta de que los informes técnicos no son concluyentes a favor de ninguna de las propuestas, a la vista de las características de éstas, reseñadas en los mencionados informes técnicos, y en ejercicio de la discrecionalidad de Planeamiento reconocida por la normativa vigente a los Ayuntamientos, el Concejal que suscribe cree conveniente disponer la elección de la ordenación presentada por "Litoral Mediterráneo, 2, S.A.". Ello, con base en las siguientes consideraciones:

1ª. La propuesta que presenta "Litoral Mediterráneo, 2, S.A.", es formalmente más correcta. De hecho, la alternativa de "Hansa Urbana, S.A." puede calificarse, desde un punto de vista formal, de "bastante deficiente, con numerosos elementos contradictorios", según se expresa en el informe técnico del Departamento Técnico de Planeamiento Urbanístico.

2°. Especialmente relevante es la circunstancia de que la primera de las opciones aportadas cuente con la adhesión de la mayoría de propietarios afectados con la actuación, que han constituido una Agrupación de Interés Urbanístico, y han manifestado expresamente "el acuerdo de apoyar la Alternativa Técnica formulada por la mercantil "Litoral Mediterráneo, 2, S. A."

3°. El modelo urbanístico que plantea la Alternativa elegida coincide más sensiblemente con el configurado por los criterios establecidos al respecto en el Anexo del Plan General: el carácter de la ordenación urbana de la Playa de San Juan y la densidad máxima asignada dan a entender que el P.G.O.U. considera a este Sector como continuación mejorada de la ordenación existente del resto de la playa.

Y todo ello, se insiste, sin perjuicio de la necesidad de que la ordenación elegida sea corregida, de conformidad con las observaciones reflejadas en los informes técnicos municipales, a fin de que el planeamiento que en definitiva se apruebe para ese Sector tan importante del Municipio tenga calidad técnica apropiada, y la ordenación resultante refleje los criterios de primacía del interés general.

4. FUNDAMENTACIÓN DE LA ELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA DE PROGRAMA.

A la hora de decantarse por una de las dos propuestas hay que tener en cuenta que la ordenación es aspecto básico para la adjudicación del Programa, ya que las Mercantiles que han optado al concurso solamente han presentado sus proposiciones para la ejecución de sus respectivas propuestas de ordenación, de manera que el Plan Parcial que resulte elegido -sin perjuicio de las modificaciones que proceda introducir- traerá como consecuencia la elección del Programa aparejado al mismo.

En resumen, una vez escogida la alternativa de ordenación, resulta evidente que habrá que optar por la Alternativa Técnica de Programa y por la única Proposición Jurídico-Económica que se ha formulado para el desarrollo de aquella ordenación: la presentada por "Litoral Mediterráneo, 2, S.A."

No obstante, cabe puntualizar que la elección de una opción no impide la posibilidad de rectificarla parcialmente, según lo previsto en el artículo 47. 1 de la L.R.A.U.

5. CONTESTACIÓN A LAS ALEGACIONES.

Del contenido de los informes municipales emitidos y que obran en el expediente, así como del sentido de los acuerdos cuya adopción se propone, resulta lo siguiente en relación con las alegaciones presentadas:

a) En principio, hay que desestimar la pretensión de quienes comparecen en el expediente alegando indefensión, puesto que su propia comparecencia implica que han tenido conocimiento, y han podido manifestarse sobre el mismo. No obstante, a los alegantes les serán notificados los actos administrativos sobre los que exista obligación de notificar, y, si acreditan su titularidad, serán tenidos en cuenta en el Proyecto de Reparcelación que habrá de redactarse. En este apartado se encuadran las alegaciones señaladas con los números 2. 2, 2. 3, 2. 12, 2. 13 y 2. 21.

b) Quedan estimadas las alegaciones que manifiestan adhesión a la Alternativa Técnica presentada por "Litoral Mediterráneo, 2, S.A.", así

como la propia de esta Mercantil. Son las que se señalan con los números 2. 18, 2. 19, 2. 23 y 2. 25.

c) Asimismo, puede entenderse estimada la solicitud de Iberdrola, señalada con el número 2. 1, ya que se impone la obligación de redactar un Proyecto de Urbanización, que comprenderá las instalaciones eléctricas.

d) Hemos de dar la razón a la mercantil "Hansa Urbana, S.A.", en aquella parte de su escrito -número 2. 20- en el que se opone a la aplicación del régimen de adjudicación preferente en favor de "Litoral Mediterráneo, 2, S.A.". No obstante, su alegación puede entenderse globalmente desestimada, ya que el Programa se adjudica a su oponente, aunque por motivos distintos del de la preferencia en la adjudicación.

e) Debe entenderse estimada la alegación señalada con el número 2. 5, ya que la Urbanizadora queda obligada a presentar una propuesta de ordenación del ámbito comprendido entre la prolongación de la Avenida Costa Blanca y la Avenida de Niza.

f) En nada afecta a la tramitación de este expediente el contenido de aquellos escritos que ponen en conocimiento del Ayuntamiento la existencia de procedimientos judiciales de carácter meramente privado. Son los señalados con los números 2. 9 y 2. 17. En efecto, en ninguna de estas alegaciones se aducen motivos de carácter urbanístico, ni se justifican, ni aprecian razones por las que los alegantes podrían verse perjudicados si se continúa con el Procedimiento. En definitiva, deberán ser los Tribunales de Justicia los que se pronuncien sobre aquellas acciones judiciales. En todo caso, la adjudicataria deberá prestar la garantía mínima a la que se refiere el artículo 29. 8 de la LRAU, antes de la firma del Convenio.

g) La alternativa de un nuevo emplazamiento para la entrada, que se plantea en la alegación número 2. 4, podría afectar a terrenos que no son propiedad de los alegantes, por lo que se deberá estudiar de acuerdo con la propuesta de ordenación ulterior para conocer el alcance de la misma.

h) Debe estimarse parcialmente la alegación señalada con el número 2. 6, en el sentido de que deberá comprobarse la continuidad del trazado de la Vía Parque con la calle ya materializada en el municipio de Campello, para lograr la debida continuidad viaria.

i) Sobre los escritos números 2. 7, 2. 8, 2. 16 y 2. 24, cabe señalar que, dado que la ordenación propuesta debe ser modificada, las solicitudes que en ellos se formulan habrán de estudiarse a la luz de la ordenación definitiva, para conocer el alcance de la misma.

j) En relación con la alegación número 2. 10, hay que advertir que la alternativa escogida declara exentas de cargas urbanísticas las edificaciones ya construidas.

k) Del contexto del Expediente de Homologación puede deducirse que la exención de cargas urbanísticas afecta no sólo a las edificaciones, sino también a las parcelas totales sobre las que se ubican. En consecuencia, puede entenderse estimada la alegación número 2. 11.

l) La petición que se formula en la alegación número 2. 14, al menos en su principio general de facilitar la accesibilidad a los residentes de la zona, debería ser contemplada desde el conjunto de la solución urbanística definitiva que se adopte en todo el ámbito del antiguo PAU-5.

m) Procede desestimar la alegación número 2. 15, puesto que los límites de propiedad no son elementos definitorios de los sectores de planeamiento.

n) Queda estimada la alegación número 2. 22, en aquella parte en la que se manifiesta no oponerse al desarrollo del Programa. Por lo demás, la valoración del terreno se llevará a efecto en consideración a su aprovechamiento urbanístico, no en función de sus condiciones naturales. Ello, sin perjuicio de la valoración independiente de los elementos que no puedan conservarse.

6. PROCEDIMIENTO APROBATORIO.

La tramitación de cada uno de los documentos necesarios para la ordenación y urbanización del sector, que se lleva a cabo simultáneamente, es la siguiente:

A) El Plan Parcial y su Expediente de Homologación, que convierte en incompatible la expedición de Cédula de Urbanización, deben aprobarse provisionalmente y remitir a la Conselleria competente en urbanismo para su aprobación definitiva. (Art. 47. 7 y Disposición Transitoria Primera de la L.R.A.U.).

B) El Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada del Sector seguirá los trámites señalados para el Plan Parcial. (Art. 47. 7 de la L.R.A.U.).

C) La adjudicación de la ejecución del Programa al Urbanizador tendrá lugar simultáneamente con la aprobación provisional del Programa, y se entenderá también provisional, hasta que éste sea aprobado definitivamente por la Conselleria. (Art. 47. 7 de la L.R.A.U.).

7. INFORMES DE ADMINISTRACIONES SECTORIALES.

Se deberán recabar informes de la Oficina de Carreteras de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes; Conselleria de Industria y Comercio; Municipio de Campello; y Ferrocarriles de la Generalitat Valenciana.

8. OTRAS CONSIDERACIONES.

A) El Ayuntamiento contribuirá a los gastos de urbanización en suelo.

B) La aprobación de este Programa y la designación de agente urbanizador para la ejecución del mismo, implica rescindir el Convenio suscrito entre el Ayuntamiento y la sociedad "Litoral Mediterráneo, S.A.", para la ejecución del Programa de Actuación Urbanística número 5 previsto en el P.G.O.U. Esta rescisión debe realizarse sin declaración de responsabilidades para ninguna de las partes suscribientes.

A la vista de cuanto antecede, se propone al Pleno de la Corporación, a propuesta de la Comisión Informativa de Urbanismo, la adopción de los siguientes acuerdos:

Primero.- Estimar las alegaciones números 2. 18, 2. 19, 2. 23, 2. 25, 2. 1, 2. 5, 2. 10 y 2. 11.

Segundo.- Estimar en parte, en los términos expresados, las alegaciones números 2.2, 2.3, 2.12, 2.13, 2.21, 2.4, 2.6, 2.7, 2.8, 2.16, 2.24, 2.14 y 2.22.

Tercero.- Desestimar las alegaciones números 2.20, 2.9, 2.17 y 2.15.

Cuarto.- Notificar individualmente a los alegantes los presentes acuerdos.

Quinto.- Aprobar provisionalmente el Plan Parcial y el Expediente de Homologación del Sector Playa de San Juan Norte, presentado por la mercantil "Litoral Mediterráneo 2, S.A.", con las siguientes rectificaciones:

a) El cómputo de la densidad total del Sector se efectuará sin incluir la superficie de la red estructural de espacios libres, aunque sí podría incluirse en dicho cómputo la superficie de la red estructural viaria, por entenderse que la misma cumple los requisitos establecidos al efecto en el artículo 22. 1, último párrafo, de la L.R.A.U. En consecuencia, el número máximo de viviendas que podrá construirse será el que resulte de multiplicar la superficie del Sector expresada en Hectáreas (excluida la superficie de Parque Urbano) por 75, restándole al producto el número de viviendas ya existentes en el mismo. OK

b) La ordenación pormenorizada deberá seguir el modelo existente en la Playa de San Juan, mejorándolo y racionalizándolo, según establece el Anejo del P.G.O.U., así como prever las debidas conexiones con el Sector de primera línea que garanticen una correcta permeabilidad y accesibilidad a la playa y al desagüe de las aguas pluviales. OK

Sexto.- Aprobar provisionalmente el Programa de Actuación Integrada para la ejecución del referido Plan Parcial, con las siguientes rectificaciones y condiciones:

a) A fin de verificar la posibilidad de conexión entre los dos Sectores en que se divide el ámbito del antiguo PAU 5, así como la viabilidad de ejecución del segundo de ellos, se requiere que la oferta formulada por "Litoral Mediterráneo 2, S.A.", de presentar la ordenación del Sector de primera línea -lo que lleva implícito asimismo la presentación de un Programa de Actuación Integrada para su ejecución-, se materialice antes de remitir a la Conselleria competente en Urbanismo la documentación integrante del Plan Parcial y Programa de la Playa de San Juan Norte. OK

b) Deberá redactarse un Proyecto de Urbanización adaptado a la ordenación pormenorizada que resulte tras las variaciones antes expresadas, que tome como base de partida el Proyecto presentado -que se considera como Anteproyecto- y siga las prescripciones expresadas en el informe emitido por la Oficina Municipal de Obras y Proyectos. P.S.T.

c) El Urbanizador ejecutará el tramo de Vía Parque que atraviesa el Parque Urbano, hasta conectar con el tramo ejecutado con el Sector La Condomina. OK

d) La Proposición Jurídico-Económica regulará de forma más pormenorizada las relaciones entre el Urbanizador y los propietarios, así como entre el Urbanizador y el Ayuntamiento, de conformidad con lo expresado en el informe emitido por el Departamento Técnico de Gestión Urbanística. OK

OK
Medio e
García
e)
Las cargas repercutibles a los propietarios -entre las que se incluirán cautelarmente los costes de electrificación, a resultas de lo que se establezca en el convenio con la compañía suministradora -tienen carácter provisional y a justificar. Ello implica, por una parte, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 71. 2 de la L.R.A.U., que la proporción de terrenos edificables prevista en el Programa como retribución al Urbanizador podrá ser corregida, proporcionalmente, si el presupuesto de cargas anejo al Proyecto de Urbanización -cargas que deben desglosarse y justificarse más pormenorizadamente de lo que están en la actualidad- presenta diferencia de costes respecto al estimado en el Programa. Por otro lado, el Urbanizador hará entrega al Ayuntamiento de copia legalizada del contrato o contratos de ejecución de obras, y presentará semestralmente justificación de los gastos efectivamente realizados que pretenda repercutir en los propietarios. Se redactará también una Cuenta de Liquidación Definitiva de la Reparcelación, previamente a la liberación de las garantías constituidas por el Urbanizador, donde habrán de tener debido reflejo y justificación los gastos efectivamente realizados.

OK
f)
El compromiso del Urbanizador de asumir las consecuencias que puedan derivarse para el Ayuntamiento de los litigios entablados por el adjudicatario del Programa de Actuación Urbanística número 5 deberá completarse con la acreditación de que dicha empresa adjudicataria acepta la indicada propuesta de subrogación del Urbanizador en la postura del Ayuntamiento.

OK
g)
La propuesta del Urbanizador de ejecutar el Parque Urbano incluido en el Sector La Condomina, a costa de parte del aprovechamiento tipo correspondiente al Ayuntamiento, deberá sustituirse por una aportación económica por cuantía de cien millones (100.000.000.-) de pesetas, con destino a la ejecución de la indicada parte del Parque Urbano, sin afectar a la cuantía del aprovechamiento lucrativo atribuible al Ayuntamiento. Asimismo, en el Proyecto de Urbanización que presente el Urbanizador se incluirá como anejo el diseño de la totalidad del Parque Urbano.

Séptimo.- Adjudicar la ejecución del Programa a "Litoral Mediterráneo 2, S.A.". Esta adjudicación se entenderá provisional y no legitimará la ejecución de la actuación hasta la aprobación definitiva del Programa.

Octavo.- Requerir al Urbanizador designado para que presente toda la documentación rectificada de conformidad con el contenido de los acuerdos precedentes y con el artículo 54. 2 de la L.R.A.U., dentro de un plazo de tres meses a contar desde que reciba la notificación de los presentes acuerdos, advirtiéndole que el incumplimiento de dicho plazo podrá motivar la ineficacia de los mismos y, como consecuencia, la desestimación del Programa.

Noveno.- Delegar en el Alcalde y en el Concejal de Urbanismo, indistintamente, la facultad de comprobar que se han efectuado las correcciones en los términos requeridos, previos los oportunos informes.

Décimo.- Verificado lo anterior, solicitar informes de la Oficina de Carreteras de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes; Conselleria de Industria y Comercio; Municipio de Campello y Ferrocarriles de la Generalitat Valenciana.

Undécimo.- Remitir la documentación rectificada a la Comisión Territorial de Urbanismo, y solicitar al Hnble. Sr. Conseller la aprobación

definitiva, y la remisión al Ayuntamiento de un ejemplar de toda ella, debidamente diligenciado con la fecha de aprobación."

Por escrito de 7 de mayo de 1.998, don José Ramón García Santos, Concejal Delegado de Urbanismo, ha presentado la siguiente enmienda:

"El pasado 22 de abril, fue firmada por el Concejal que suscribe una Moción por la que proponía aprobar provisionalmente el Plan Parcial, el Expediente de Homologación y el Programa de Actuación Integrada del Sector Playa de San Juan Norte, presentado por la mercantil "Litoral Mediterráneo 2, S.A."."

No obstante, con el fin de evitar que el Ayuntamiento se exponga a posibles reclamaciones de terceros derivadas de los litigios entablados contra el adjudicatario del Programa de Actuación Urbanística número 5 - Litoral Mediterráneo, S.A.-, se considera conveniente reforzar las garantías que ofrece el Urbanizador -Litoral Mediterráneo 2, S.A.- para asumir las consecuencias de estos litigios.

A la vista de cuanto antecede, se propone al Pleno de la Corporación que, en sustitución del acuerdo sexto, apartado f) de la Moción antes mencionada, se adopte el siguiente:

Único.- El compromiso del Urbanizador de asumir las consecuencias que puedan derivarse para el Ayuntamiento de los litigios entablados por el adjudicatario del Programa de Actuación Urbanística número 5 deberá completarse con la acreditación de que dicha empresa adjudicataria acepta la indicada propuesta de subrogación del Urbanizador en la postura del Ayuntamiento, garantizando posibles reclamaciones de terceros."

Durante la deliberación se realizan las siguientes intervenciones.

El señor **Alcalde-Presidente** declara que se debatirá y votará en primer lugar la enmienda.

El señor **Romero Gómez** dice que a su Grupo no se le ha entregado previamente la enmienda de que se trata y lamenta que, por tal causa, no la haya podido estudiar con más detenimiento. A continuación, recuerda que Esquerra Unida-Els Verds ya había planteado esta cuestión y agrega que no le gusta la manera en que se intenta resolver con la enmienda que se ha presentado. Resalta que en la actualidad hay un convenio para la ejecución del Pau-5 y un litigio pendiente en el que el anterior adjudicatario ha solicitado que se declare su resolución y que se le indemnice por los perjuicios que se le han causado; y que, simultáneamente, se tramita un expediente, para firmar otro convenio, sobre un ámbito territorial en gran parte coincidente con el del Pau-5 y, prácticamente, con los mismos gestores y accionistas. Ante esta situación pide que se aclare por qué no se hace lo que le parece lo más procedente, si es que la sociedad afectada está en condiciones de poder hacerlo, a saber, que Litoral Mediterráneo, S.A., desista del recurso que interpuso.

El señor **Rosser** dice que en la sesión de la Comisión informativa se le indicó que el asunto de la garantía era un tema baladí y que la negociación estaba totalmente cerrada, mientras que ahora, al parecer, ya no peligra la negociación y, a última hora, con prisas y probablemente porque los Técnicos habrán emitido algún informe razonado, se presenta la enmienda.

El señor **Gutiérrez** considera que se trata de una enmienda sensata, pues, ante la existencia de un litigio, sin aquella se le podrían haber complicado las cosas al Ayuntamiento; pero se pregunta por qué en la sesión de la Comisión informativa se rechazaron frontalmente ésta y otras soluciones similares.

El señor **García** afirma que en la sesión de la Comisión informativa nadie dijo que la negociación estaba cerrada, sino que lo que se indicó fue justamente lo contrario: que se admitían enmiendas realistas y encaminadas a favorecer el desarrollo urbanístico de la zona afectada; que la enmienda se halla en la misma línea de la propia moción; y que dicha enmienda, redactada después de un cambio de impresiones en una reunión en la que han participado varios Técnicos Municipales, se limita a concretar más el compromiso del Urbanizador y a aumentar la garantía ofrecida al Ayuntamiento.

El señor **Romero Gómez** insiste en que se trata de una cuestión que ya se planteó en la Comisión informativa, en que hay una coincidencia casi total entre el ámbito territorial del Pau 5 y del Sector de San Juan Norte y entre los accionistas de Litoral Mediterráneo, S.A., y de Litoral Mediterráneo 2, S.A., y en que en esas circunstancias, si se puede, lo más lógico y fácil es que Litoral Mediterráneo, S.A., desista del recurso interpuesto. Según el señor Romero, ya existen embargos de bienes de la empresa y, si la referida sociedad no desiste del recurso, el Ayuntamiento no tendrá una garantía absoluta de que, en su caso, estará libre de toda responsabilidad.

El señor **Rosser** anticipa que, con independencia de la postura que adopte al final respecto a la propuesta originaria presentada por el Concejal Delegado y del posible Agente Urbanizador que se designe, su Grupo apoyará la enmienda, porque aumenta las garantías ofrecidas al Ayuntamiento.

El señor **Gutiérrez** reitera que en la sesión de la Comisión informativa se comentó que no se admitirían enmiendas; dice que en los informes que obran en el expediente ya se advertía que la oferta no ofrecía suficientes garantías económicas; sostiene que la enmienda da la razón a los Grupos de la oposición; y se pregunta qué pasará si los acreedores no llegan a un acuerdo con Litoral Mediterráneo, S.A.

El señor **García** comenta que, al parecer, la enmienda será asumida por la mayoría. Luego, matiza que en la sesión de la Comisión informativa ni siquiera se habló de negociación, sino de la necesidad de mantener un equilibrio económico; que lo que hoy se pretende es resolver un litigio que crearon otros; que el ámbito territorial del Pau-5 y del Sector San Juan Norte es parecido, pero no el mismo; y que el Ayuntamiento tiene el litigio con Litoral Mediterráneo, S.A., mientras que quien ha presentado la actual oferta es Litoral Mediterráneo 2, S.A., la cual adquiere con el Ayuntamiento unos compromisos que éste no puede exigir a la primera. Por último, destaca que con la enmienda se mejora la garantía que se pretendía alcanzar con la moción y concluye que, en consecuencia, merece su aprobación.

Sometida a votación la enmienda antes transcrita, es aprobada por quince votos a favor (GP y GM) y nueve abstenciones (GSOE y GEU-EV).

Seguidamente, el señor **Alcalde-Presidente** aclara que la **deliberación** que se va a iniciar a continuación recaerá sobre la propuesta originaria, con la incorporación de la enmienda que se acaba de aprobar.

El señor **Romero Gómez** formula una serie de objeciones a la propuesta, algunas de ellas basadas en los informes de los Técnicos que obran en el expediente: no está claro que el Ayuntamiento quede exento de toda responsabilidad; la propuesta beneficia los intereses de los particulares y perjudica el interés general; en general, los informes técnicos son desfavorables; existen importantes deficiencias que es ineludible subsanar; se permite una edificabilidad altísima; el Agente Urbanizador no podrá acometer sus compromisos, porque carece de la solvencia precisa para ello; en la alegación del señor García Solera, entre otras cosas, se alude al alzamiento de bienes; etc. Además, según el señor

Romero, hay terreno ya planificado para lo que se pueda construir durante los próximos veinte años en la Ciudad; se pierden algunas contrapropuestas que se hacían para ésta en el convenio del Pau-5; y el programa urbanístico presentado es de pésima calidad. Frente a cuanto antecede, siempre en opinión del señor Romero, sólo aparece el gran interés que para el Grupo Popular tiene el desarrollo urbanístico de la Playa de San Juan; y en consecuencia manifiesta que a su juicio es mejor que se declare desierto el concurso, lo que permitiría reconsiderar el asunto y hacer un nuevo estudio.

El señor Rosser recuerda que se ha rechazado la propuesta formulada para que se declare desierto el concurso y el Ayuntamiento desarrolle directamente ese sector, porque los Técnicos lo consideran inviable; y que se ha descartado igualmente la adjudicación a Hansa Urbana -adjudicataria del Pau 4 (Condomina)-, por diversos motivos y con el fin de evitar la constitución de un monopolio de hecho en aquella zona, lo que le parece razonable. El Grupo Mixto -continúa diciendo- ha hecho lo único que le quedaba: sugerir que, siguiendo los informes de los Técnicos, se impongan una serie de condiciones en la adjudicación. Por último alude a algunas de estas propuestas (no presentadas formalmente como verdaderas enmiendas), sobre la contribución del Ayuntamiento a los gastos de la urbanización, el suelo municipal urbanizado, concesiones condicionadas al desvío del trenet, fluidez de la oferta de terrenos al mercado para evitar la especulación por el mero transcurso del tiempo, reducción del volumen de edificabilidad, etc.



El señor Gutiérrez, después de hacer una crítica general al Equipo de Gobierno porque, a juicio del primero, éste agiliza la tramitación de las actuaciones urbanísticas privadas y paraliza la de las públicas y no resuelve los problemas de la falta de viviendas protegidas, dice que en el expediente que ahora se estudia el Grupo Popular incide en los mismos defectos, y que, según se señala en los propios informes, el mayor beneficiado será el Agente urbanizador y no el Ayuntamiento ni los propietarios de los terrenos, rompiendo con ello el equilibrio que debe producirse entre el interés general y el de los particulares. Destaca el señor Gutiérrez que las setenta y cinco viviendas por hectárea que se permite construir es el máximo autorizado legalmente y que, además, no se crea un mercado turístico, sino un mercado inmobiliario, que termina con la construcción de los edificios y no ayudará a resolver los problemas que planteen las futuras crisis de trabajo.

El señor García acusa a los Grupos de la oposición de buscar el bloqueo del expediente y del consiguiente desarrollo urbanístico de la zona de que se trata; y, en particular, al Grupo Socialista, entre otras cosas, porque fue éste el que creó el litigio con Litoral Mediterránea, porque con el convenio anterior se permitía la construcción de doble número de viviendas que se permitirá con el nuevo y por no haber desarrollado la Playa de San Juan. Por el contrario, el señor García defiende su propuesta con los siguientes argumentos: el Grupo Popular va a desarrollar esa zona y su ordenación será positiva y beneficiosa para los ciudadanos, todo lo cual será posible porque se aprovechará la confianza para invertir que hoy existe, gracias a la legislación vigente y al buen momento de la economía en la actualidad; se descarta declarar desierto el concurso, porque ello impediría el desarrollo de la zona, y se adjudica a la propuesta mejor presentada formalmente, ajustada al Plan, y a la que se le imponen muchas condiciones, señaladas por los Técnicos; aunque el Conseller podría autorizar que se construyera un número mayor de setenta y cinco viviendas por hectárea y, de hecho, en algunas zonas de la misma playa se supera ese número, en la propuesta se establece ese límite; se garantiza que el adjudicatario se hará cargo de las responsabilidades económicas del Ayuntamiento adquiridas como consecuencia de la gestión de otros Equipos de Gobierno anteriores; y se impone, asimismo, al adjudicatario, que se haga cargo, en todo o en parte, de la ejecución de proyectos relacionados con las riadas, la Vía Parque, el Parque Urbano, etc. Por último, el señor García afirma que la gestión de su Grupo favorece, tanto a las iniciativas

públicas, como a las privadas, más que lo hicieron los Gobiernos que le precedieron.

El señor **Romero Gómez** recuerda al Grupo Popular que éste también votó a favor del Pau-5 y que los Paus de la legislación anterior partían de la existencia del suelo de reserva urbana y de que las plusvalías que generaban repercutían en beneficio de la Ciudad. Recuerda, igualmente, lo dicho sobre la insolvencia del adjudicatario propuesto y que no se ha contestado a esta cuestión ni a las duras advertencias que los Técnicos Municipales han hecho en sus respectivos informes. El señor **Romero Gómez** termina diciendo que en su opinión la propuesta de acuerdo es un verdadero dislate y la gestión urbanística del Grupo Popular un desastre.

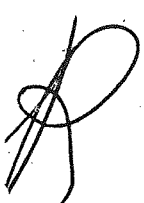
El señor **Bas** admite que la intención del Equipo de Gobierno sea buena y aclara que por eso su Grupo ha apoyado la enmienda, pero añade que el Sector de San Juan Norte, que es el último terreno que queda en aquella zona y constituye, ya hoy, por ello, un bien escaso, no se valora suficientemente en la propuesta, ni desde el punto de vista económico, ni desde el punto de vista urbanístico, exigiendo una urbanización de calidad. Para el señor **Bas**, entre el modelo urbano antiguo de la Playa de San Juan, de intensa edificabilidad, y el del Sector de la Condomina adjudicado a Hansa Urbana, en la propuesta se opta, equivocadamente, por el primero; y no se explican los cambios introducidos respecto al convenio del Pau 5, que a él le parece más favorable para el Ayuntamiento que el nuevo. En todo caso, concluye el señor **Bas**, como no hay obligación de elegir entre los malo y lo peor, lo mejor es declarar desierto el concurso.

El señor **Gutiérrez** recuerda, como antes hizo el señor **Romero Gómez**, que los antiguos Paus se desarrollaban sobre el suelo de reserva urbana; e insiste en que el Grupo Popular no ha desarrollado ninguna actuación urbanística pública. A continuación, se refiere a la franja de terreno en que existen ochocientas viviendas consolidadas y dice que en la propuesta no se garantiza más que la realización de un estudio y que ese compromiso no garantiza la solución del problema. Por último, el señor **Gutiérrez**, basándose en que los Técnicos indican en sus informes que las dos propuestas que se han presentado son malas, manifiesta que lo mejor es declarar desierto el concurso y que el Ayuntamiento lleve a efecto el desarrollo urbanístico público de esa zona.

En este momento el señor **Alcalde-Presidente** dice que desea cambiar impresiones, con los demás miembros de su Grupo, sobre lo que se ha dicho hasta el momento durante la deliberación de este asunto, e interrumpe la sesión.

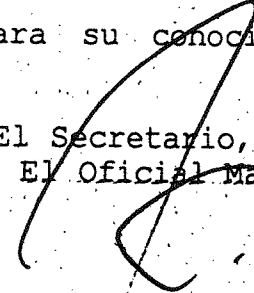
Una vez reanudada la sesión y concedida la palabra al señor **García**, éste reitera que, aunque es difícil conseguirlo, lo que ahora se pretende es desbloquear la situación a que se ha llegado después de haber estado paralizada la gestión durante diez años por los Gobiernos que han regido el Ayuntamiento en los mandatos anteriores, con perjuicio para muchas personas, pleitos y, como consecuencia de éstos, condena de pago de indemnización. Explica de nuevo que el Ayuntamiento no puede exigir a Litoral Mediterráneo 2, S.A., que otra empresa desista del recurso que ha interpuesto, y que lo que se ha hecho es imponer una serie de condiciones en la adjudicación, después de haber estudiado el asunto con el Secretario y otros cualificados Técnicos Municipales. Insiste también en que, si se declarara desierto el concurso, continuaría el bloqueo del desarrollo urbanístico y se produciría un gran perjuicio a todos los afectados; y en que la edificabilidad prevista es similar a la de algunas zonas colindantes.

Terminada la intervención del señor **García**, la señora **Palmer**, pide la palabra, apoyándose en lo que dispone el artículo 50 del Reglamento Orgánico del Ayuntamiento y el señor **Alcalde-Presidente** se la niega.



Sometido a votación el texto que resulta de la refundición de la propuesta originaria y de la enmienda presentada, ambas transcritas al principio, el Pleno del Ayuntamiento lo aprobó, por catorce votos a favor (GP), con lo que se cumple el requisito de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación, y doce en contra (GSOE, GM y GEU-EV)."

Se lo comunico para su conocimiento y a los efectos oportunos.



El Secretario,
P.D., El Oficial Mayor,

Fdo.: Carlos Arteaga Castaño.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

Fecha:

7 JUN. 1999

Dpto.: URBANISMO (PLANEAMIENTO)

Su ref.: N/ref.: RF/JR

Asunto: Comunicación pleno 25-5-99,
PAI P. San Juan Norte-1.

Destinatario:

D. RAFAEL BALLESTER CECILIA, en nombre
y rep. de LITORAL MEDITERRÁNEO 2, S.A.
PLAZA DE SAN CRISTÓBAL, nº 2-2º, Pta. 4.
03002 ALICANTE.

09 JUN. 99

025520

El Pleno del Ayuntamiento, en la sesión celebrada el día 25 de mayo de 1999, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

"4.- PLAN PARCIAL PLAYA DE SAN JUAN NORTE: RESOLUCIÓN DE LAS ALEGACIONES FORMULADAS POR LOS TITULARES AFECTADOS COMO CONSECUENCIA DE LAS MODIFICACIONES IMPUESTAS EN EL ACUERDO DE APROBACIÓN PROVISIONAL DE DICHO PLAN, Y ADOPCIÓN DE OTROS ACUERDOS COMPLEMENTARIOS.

Se da cuenta del expediente a que se refiere el epígrafe que antecede, en el que obra una moción de don José Ramón García Santos, Concejal Delegado de Urbanismo, de fecha 26 de marzo de 1.999, que se transcribe a continuación:

"El Pleno del Ayuntamiento, en la sesión celebrada el día 12 de mayo de 1.998, acordó aprobar provisionalmente el Plan Parcial y el expediente de Homologación del Sector San Juan Norte (Sector 1), y adjudicar la ejecución del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución única comprendida en el Sector a la mercantil "Litoral Mediterráneo 2, S.A.".

La resolución plenaria impuso a la adjudicataria la obligación de modificar determinados extremos de la documentación presentada inicialmente, tal y como permite el párrafo primero, "in fine", del artículo 47 de la Ley 6/1.994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (L.R.A.U.).

La nueva documentación presentada por la urbanizadora con el fin de cumplir las condiciones de la adjudicación, modificó: ligeramente, el ámbito del Programa; la ordenación pormenorizada; y la estructura del viario. Circunstancias que motivaron la concesión de un plazo de audiencia, por veinte días, a quienes, por no estar incluidos inicialmente en el ámbito del Programa, no habían sido avisados del trámite de información pública en la forma prevenida en el artículo 46.3 de la L.R.A.U., y a las personas afectadas por el nuevo trazado viario.

La apertura del nuevo trámite de audiencia, decretada el día 28 de

diciembre de 1.998 por la Concejalía de Urbanismo, fue puesta en conocimiento de sus destinatarios, bien mediante notificación individualizada dirigida a sus domicilios, bien mediante un Edicto publicado en el Boletín Oficial de la Provincia número 41, de fecha 19 de febrero de 1.999, en los supuestos a que se refiere el artículo 59.4 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Durante el periodo de audiencia, se han formulado un total de 16 alegaciones, cuyo contenido, en resumen, es el siguiente:

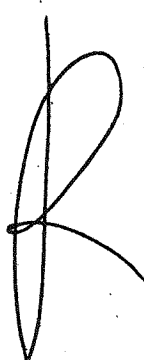
1. Iberdrola denuncia la ausencia de previsión de instalaciones eléctricas exteriores e interiores, y anuncia que si no se completan estas instalaciones no será posible que las parcelas resultantes adquieran la condición de solar.
2. Don Rafael Hernández Baca aporta el justificante de la solicitud de inscripción catastral a su favor de una finca incluida en el Sector.
3. Don Stefano Marco Pardey solicita que se le entregue un garaje con idénticas características al que actualmente posee, afectado por las obras proyectadas.
4. Don Karl Ulrich Leibacher, al igual que el anterior, solicita un nuevo garaje, ya que el que actualmente posee está afectado por las obras proyectadas.
5. Según Don Francisco Sala Lloret, que actúa en nombre de la mercantil "Coprose, S.L.", la variación del trazado viario causa graves perjuicios al Edificio Náutico, y solicita que se mantenga el trazado inicial o, subsidiariamente, que se acuerde la modificación de la rotonda que afecta al Edificio, reduciendo sus dimensiones o desplazándola unos metros hacia el sur.
6. Doña Daphne Marie Fernande Selvait señala un domicilio para notificaciones.
7. Don Mederic Etienne Arille Selvait solicita que se le notifique cualquier acto que se produzca en el expediente a la dirección que indica.
8. Don José Abenza Vivancos solicita la notificación de las actuaciones en su condición de propietario incluido en el Sector P.A.U. 5.
9. Doña Lena Helgi Mall Jaakson alega que se ha omitido el trámite del aviso al que se refiere el artículo 46.3 de la L.R.A.U., y solicita, en consecuencia, que se declare la nulidad del acuerdo de aprobación del Programa y se abra un nuevo periodo de información pública.
10. Don José Torregrosa Leal solicita la inclusión de una parcela de su propiedad en el ámbito del P.A.U. 5
11. Don J. Bonich denuncia el peligro que supondrá la apertura del viario que atravesará la Urbanización Regina Maris.

12. Don Donald de Saedeleer, en calidad de Presidente de la Comunidad de Propietarios Regina Maris I, solicita que se considere a dicha Comunidad interesada en el expediente, y que se modifique la ordenación prevista en la parcela de su propiedad, dejando suelo suficiente para aparcamiento.

13. Don Francisco Luis Sala Segura, en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios Apartamentos Tritón, y como mandatario verbal de Doña María Teresa Wangüenmert, Doña Fina Sendra Llopis, Don Manuel López Pérez, Don Manuel Galvañ Brotons, Doña Soledad Llorens Cremades y mercantil Mongan, S.A., denuncia el uso abusivo del artículo 47.1 y el incumplimiento del 47.4, ambos de la L.R.A.U., ya que las modificaciones requeridas por el Ayuntamiento han originado la elaboración de instrumentos urbanísticos totalmente diferentes de los inicialmente presentados por "Litoral Mediterráneo 2, S.A.", lo que ha sido motivo de indefensión y de vulneración del principio de libre competencia que ha de regir la designación del agente urbanizador.

El Sr. Sala, por otra parte, aboga por la ordenación simultánea y conjunta, mediante un único Plan Parcial, de los Sectores 1 y 2 de la Playa de San Juan Norte, ya que, de otro modo, se ocasiona una clara indefensión a los propietarios del Sector 2, que formalmente no pueden comparecer en la ordenación del Sector 1, pese a que ésta condicionará la del Sector 2.

Por estos motivos, solicita la declaración de nulidad de los acuerdos de aprobación provisional, la redacción de un único Plan Parcial para los dos Sectores, y, subsidiariamente, la reducción del vial que les afecta.



14. Don Miguel Ángel Vega Zafra, actuando en calidad de Presidente de la Comunidad de Propietarios de Comodoro y chalets, solicita que se suprima el vial trazado por los terrenos de la Comunidad de Propietarios alegante, que considera arbitrario y desproporcionado. Alega, además, que no se ha cumplido la condición impuesta por el acuerdo plenario de regular más pormenorizadamente las relaciones entre los propietarios y el Urbanizador.

15. Don Francisco Sala Lloret, en representación de la Comunidad de Propietarios Edificio Náutico, presenta una alegación cuyo contenido coincide sustancialmente con el de la n.º. 13, solicitando la nulidad del acuerdo de aprobación provisional, la ordenación simultánea de los dos sectores de la Playa de San Juan Norte y, subsidiariamente, en cuanto al Sector 1, la eliminación o reducción de la rotonda que afecta al Edificio, y, en cuanto al Sector 2, la reducción del vial de prolongación del bulvar.

16. Doña María Luisa Hernán Prieto proporciona información sobre la titularidad de una parcela incluida en el Sector que se desarrolla.

Por otra parte, en cumplimiento del trámite regulado en el artículo 38 de la L.R.A.U., se han solicitado informes a la Conselleria de Empleo, Industria y Comercio, Ferrocarrils de la Generalitat Valenciana y Ayuntamiento de El Campello.

Durante el plazo concedido al efecto, han informado estas dos últimas entidades. El contenido de los informes es el siguiente.

1. Ferrocarrils de la Generalitat Valenciana solicita que se tenga en cuenta la normativa legal vigente en materia de supresión y prohibición de establecimiento de nuevos pasos a nivel y la reserva de una franja mínima de 11 m. de anchura para doble vía.

2. El Ayuntamiento de El Campello:

-En cuanto al expediente de Homologación, indica que el plano de información urbanística debería reflejar una franja de los términos municipales colindantes de anchura imprescindible; la sectorización debería adecuarse a un perímetro que permita la integración de la trama urbana existente en los municipios colindantes; la red primaria está insuficientemente definida; y las aguas pluviales no deberán verterse a la red existente a lo largo de la Avda. de Niza, si no se dimensiona convenientemente.

-Respecto a la propuesta de Plan Parcial, señala que la documentación gráfica no refleja la situación urbanística existente en el término municipal de El Campello; el acceso a las parcelas de Regina Maris y Comodoro deberá resolverse desde el Término Municipal de Alicante, o se deberá actuar en el de El Campello, para producir una mejor integración de los tramos urbanos; no se garantiza de forma satisfactoria la conexión rodada por la playa; debe procederse a la prolongación de la C/. Mallorca hasta el nuevo bulevar que se propone. Además, aporta un plano que contiene una propuesta de ordenación alternativa, y solicita la mejora de la solución para el drenaje de las aguas superficiales. Por último, también solicita la remisión del contenido íntegro del Programa, y la notificación de las actuaciones relativas a la ordenación del Sector.

La mercantil adjudicataria del Programa, en su escrito de fecha de 18 de marzo de 1.999, analiza el contenido de las alegaciones presentadas, concluyendo que deben tomarse en consideración para actuaciones futuras aquellas que, simplemente, aportan datos o solicitan, en lo sucesivo, notificaciones sobre el procedimiento, y desestimarse las restantes.

También el Servicio Técnico de Planeamiento Urbanístico ha emitido un informe sobre las alegaciones y los dictámenes de las Administraciones afectadas. Del contenido del informe y de las demás actuaciones obrantes en el expediente, cabe extraer las siguientes conclusiones:

1. Alegación nº. 1, presentada por Iberdrola.

Más que una alegación es una recomendación, que deberá tenerse en cuenta cuando se redacte el Proyecto de Urbanización, según se señala en informe del Departamento de Obras y Proyectos de fecha 17 de marzo de 1.999.

2. Alegación nº. 2, presentada por Don Rafael Hernández Baca.

La información que facilita el alegante, sobre la solicitud de inscripción catastral de una finca a su favor, deberá tomarse en consideración a efectos de notificaciones y, en su caso, previas las comprobaciones oportunas, en el Proyecto

de Reparcelación que habrá de redactarse.

Debe, pues, estimarse la alegación en los términos indicados.

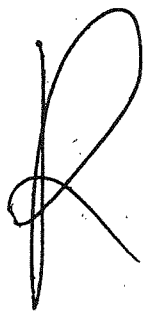
3. Alegaciones nros. 3 y 4, presentadas por Don Stefano Marco Pardey y Don Karl Ulrich Leibacher.

Las cuestiones que plantean los alegantes habrán de abordarse en el Proyecto de Reparcelación que en un futuro se redactará, en el que se incluirán las compensaciones o las indemnizaciones necesarias por los elementos que, por ser incompatibles con el Planeamiento, no puedan conservarse.

En consecuencia, procede, en estos momentos, desestimar las alegaciones.

4. Alegaciones nros. 5 y 15, presentadas por Don Francisco Sala Lloret, en nombre de la mercantil "Cropose, S.L." y de la Comunidad de Propietarios Edificio Náutico.

Frente a los argumentos que se contienen en las alegaciones, cabe oponer lo siguiente:



-Sobre el aludido cambio sustancial, conviene precisar que el Ayuntamiento, haciendo uso de su potestad de planeamiento, escogió una de las dos alternativas técnicas presentadas y, sobre esta base, obligó a introducir determinadas rectificaciones por motivos de interés público. La otra alternativa planteaba un modelo de ordenación totalmente distinto. Tal como señala el informe emitido por el Departamento Técnico de Planeamiento: "en el plan presentado ahora, el modelo urbanístico es básicamente el mismo y las correcciones introducidas en el viario pueden interpretarse como ajustadas tanto a los objetivos marcados por el acuerdo plenario como a la realidad de la estructura parcelaria existente, tratando de encontrar posibles huecos en la zona de primera línea que permitan tanto las debidas continuidades viarias como el imprescindible drenaje de las aguas superficiales. De todos los elementos de ordenación estructural viaria y primaria de dotaciones públicas previstas por el P.G.M.O., únicamente se ha cambiado la inclinación de la conexión entre Vía Parque y Avda. Costa Blanca con objeto de buscar el "vacío" que permita resolver la buscada continuidad viaria hasta la playa y el drenaje de mayor importancia de todo el Sector".

-No se ha producido indefensión, puesto que el Ayuntamiento, consciente de que algunas de las rectificaciones originan afecciones directas no producidas anteriormente, ha abierto un nuevo período de audiencia, en el que han podido comparecer y formular alegaciones los afectados. Precisamente, el alegante ha comparecido en este trámite.

-No se ha vulnerado el principio de libre competencia: para que tal vulneración se produzca, se requiere la modificación de la propuesta del adjudicatario, de modo que resulte más parecida a otra propuesta que a la presentada por él mismo. Circunstancia que no ha acontecido.

-Sobre la solicitud de ordenación simultánea y conjunta de los dos Sectores

del PAU 5, hay que advertir que el Plan General no obliga a desarrollar mediante un único Plan Parcial el ámbito completo de los distintos PAUS, permitiendo la sectorización de los mismos, opción a la que se han acogido lícitamente las alternativas técnicas presentadas inicialmente. En este mismo orden de consideraciones, cabe advertir que la pretendida situación de indefensión que ocasiona la ordenación separada no resulta cierta, ya que, concretamente, el alegante ha tenido o va a tener ocasión de comparecer en los dos procedimientos en trámite.

-Por último, en relación con las alternativas de modificación planteadas, conviene diferenciar la referida al Sector 1 (que afecta a la rotonda final del eje bulevar), de la referida al Sector 2 (prolongación de este eje hasta la Avda. de Niza). La primera de ellas debe desestimarse, pues la reducción de la rotonda originaría un déficit de suelo dotacional destinado a zona verde; además de problemas funcionales para el tráfico rodado. La segunda deberá ser detenidamente estudiada en la fase de tramitación del Plan Parcial correspondiente.

5. Alegaciones nros. 6, 7 y 8, presentadas por Doña Daphne Marie Fernande Selvait, Don Mederic Etienne Arille Selvait y Don José Abenza Vivancos.

En lo sucesivo, se remitirán las notificaciones legalmente procedentes a los domicilios que señalan los alegantes.

En el sentido apuntado, procede estimar las alegaciones.

6. Alegación nº. 9, presentada por Doña Lena Helgi Mall Jaakson.

El informe sobre esta alegación presentado por la mercantil urbanizadora puede considerarse correcto. En efecto, la alegante fue avisada del trámite de información pública del expediente mediante un Edicto publicado en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana número 2.987, de fecha 8 de mayo de 1.997, ante la imposibilidad de efectuar el aviso por otros medios. Además, ha sido personalmente notificada de la apertura de la segunda fase de audiencia del procedimiento, y ha tenido ocasión de comparecer en el mismo.

Concluyendo, lo que resulta absurdo y absolutamente carente de toda lógica es que la alegante desaproveche y/o malgaste el período de información pública que expresamente se le concede para, en lugar de llevar a cabo alegaciones sustantivas, exponiendo los hechos y las razones que tenga por conveniente en defensa de sus intereses y derechos, esgrimir toda una batería de argumentos constitucionales y doctrinales dirigidos a solicitar un nuevo período de información pública.

Por los motivos señalados, procede desestimar la alegación.

7. Alegación nº. 10, presentada por Don José Torregrosa Leal.

Dada la dificultad de emplazar la finca propiedad del alegante, debido a la ambigüedad que presenta su descripción, no es posible contestar de manera concreta la alegación. En todo caso, si la parcela se halla ubicada fuera del ámbito

del P.A.U. 5, procede su desestimación, ya que no se aprecian circunstancias que aconsejen la modificación de dicho ámbito.

8. Alegaciones nros. 11 y 14, presentadas por Don J. Bonich y Don Miguel Ángel Vega Zafra, en calidad de Presidente de la Comunidad de Propietarios Comodoro y chalés.

La pretensión principal de suprimir el vial trazado por los terrenos propiedad de los alegantes debe desestimarse, dado que, cualquier otro trazado de calle paralela al norte del bulevar les afectaría, pues ocupan toda la banda comprendida entre éste y el término municipal del El Campello. Por otro lado, la eliminación de este vial reduciría considerablemente las condiciones de accesibilidad y permeabilidad buscadas, razón por la cual se considera necesario su mantenimiento.

En otro orden de cosas, la regulación de las relaciones entre el Urbanizador y los propietarios deberá quedar más pormenorizada, según el acuerdo plenario de fecha 12 de mayo de 1.998. El Alcalde o el Concejal de Urbanismo son quienes ostentan la facultad de comprobar el cumplimiento de esta condición, facultad que ejercerán en breve, previo el informe correspondiente del Departamento Técnico de Gestión Urbanística.

9. Alegación nº. 12, presentada por Don Donald De Saedeleer, en calidad de Presidente de la Comunidad de Propietarios Regina Maris I.

Deben estimarse las dos peticiones del alegante. Por un lado, se ha considerado y se considera a la Comunidad a la que representa interesada en el expediente. Por otro, la solicitud de aparcamiento se atenderá y resolverá, mediante la técnica apropiada, por el Urbanizador en la fase del Proyecto de Reparcelación.

10. Alegación nº. 13, presentada por Don Francisco Luis Sala Segura, en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios Apartamentos Tritón, y como mandatario verbal de otros.

Pese a que los alegantes carecen de legitimación para comparecer en este trámite, concedido exclusivamente a las personas afectadas por la ordenación modificada según el acuerdo de aprobación provisional, conviene contestar las cuestiones generales que plantean en los mismos términos con que se contesta la alegación número 15. En consecuencia, procede desestimar las pretensiones principales de la alegación.

Sobre la petición subsidiaria, cabe matizar que será estudiada en la tramitación del Sector 2, considerando que el trazado del vial cuyo ancho se pretende disminuir no viene condicionado por el Plan Parcial que nos ocupa. No obstante, debe aclararse, en este momento, que el vial en cuestión no tiene más de 18 mts., como afirman los alegantes, sino 14 mts.; y que los condicionantes que sobre el Sector 2 introduce la ordenación del Sector 1 son, para los comparecientes, inapreciables, por lo que éstos podrán comparecer en el desarrollo de aquél, sin que se produzca la situación de indefensión que denuncian.

11. Alegación nº. 16, presentada por Doña María Luisa Hernanz Prieto.

Esta alegación debe contestarse en el mismo sentido que la señalada con el nº. 2.

Sobre los dictámenes emitidos por las Administraciones Sectoriales afectadas, procede señalar lo siguiente:

1. Dictamen presentado por Ferrocarrils de la Generalitat Valenciana.

Tal y como expresa el Urbanizador en su escrito de contestación a las alegaciones, se tendrán en cuenta las observaciones señaladas en la redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización.

2. Dictamen emitido por el Ayuntamiento de El Campello.

Del contenido del informe emitido por el Departamento Técnico de Planeamiento urbanístico, cabe extraer las siguientes conclusiones:

a) Respecto al expediente de Homologación.

-Durante la elaboración de los trabajos se ha tenido en cuenta la ordenación prevista por el Plan General de El Campello.

-La sectorización no se ha podido modificar, puesto que, en primer lugar, existen discrepancias en la delimitación de ambos términos municipales. En segundo lugar, porque El Campello cuenta con una ordenación pormenorizada hasta el mismo límite.

-Por el momento, existe una imposibilidad material, motivada por el trazado del ferrocarril, para conectar mediante tráfico rodado con la Avda. de Niza. No obstante, los viarios se han previsto para posibilitar, en un futuro, la conexión.

-La evacuación de aguas pluviales se resolverá en el Proyecto de Urbanización correspondiente, en el que se tendrán en cuenta las observaciones formuladas.

b) Respecto al Plan Parcial.

-El acceso a la Urbanización Regina Maris y Comodoro puede resolverse con los viarios previstos en el término municipal de Alicante.

-De comprobarse los problemas puestos de manifiesto respecto al vertido de aguas pluviales a las calles de El Campello, se subsanarán en el Proyecto de Urbanización.

-No se considera conveniente la prolongación de la calle Mallorca, por invalidar el uso escolar de la parcela dotacional que divide.

-Por último, se comparte el interés por buscar una solución al problema generado por la irregular delimitación de los dos términos municipales y su incidencia sobre las parcelas edificables. No obstante, considerando el apartado anterior, se estima conveniente optar por una propuesta de planeamiento parcialmente distinta de la presentada por el Ayuntamiento de El Campello. Por lo que, en última instancia, habrá de ser la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes quien decida, en el acuerdo de aprobación definitiva, la ordenación conveniente para ambos términos municipales.

La competencia para resolver las alegaciones corresponde al Pleno del Ayuntamiento, por mayoría absoluta del número legal de miembros que integran la Corporación, según lo previsto en los artículos número 47 y 52.2 de la L.R.A.U., en relación con el 47.3 i) de la Ley 7/1.985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

A la vista de cuanto antecede, se propone al Pleno de la Corporación, a propuesta de la Comisión Informativa de Urbanismo, la adopción de los siguientes acuerdos:

Primero.- Estimar las alegaciones números 1, 2, 6, 7, 8, 12 y 16 en los términos expresados.

Segundo.- Desestimar las alegaciones números 3, 4, 5, 9, 10, 11, 13, 14 y 15, por los motivos expresados.

Tercero.- Advertir al Urbanizador que el Proyecto de Urbanización correspondiente deberá cumplir las condiciones señaladas en el dictamen de Ferrocarrils de la Generalitat Valenciana.

Cuarto.- Estimar parcialmente el dictamen emitido por el Ayuntamiento de El Campello, en los términos expresados en la parte expositiva anterior."

Durante la **deliberación**, que, previo consenso de los Portavoces de todos los Grupos políticos municipales y declaración del señor Alcalde-Presidente, se realiza simultáneamente con la del punto 28 de esta acta, tienen lugar las siguientes intervenciones.

El señor **Rosser Limiñana** resalta la antigüedad e importancia del proyecto, con cuya ejecución se terminará de urbanizar la Playa de San Juan, y recuerda su tramitación y las mejoras que se han introducido durante ella como consecuencia de las alegaciones presentadas, de los informes de los Técnicos Municipales y de las exigencias de los Grupos de la oposición, lo que ha ocasionado que haya grandes diferencias entre el proyecto originario y el aprobado. Además de cuanto antecede -añade el señor Rosser- algunos Grupos de la oposición han negociado con el Urbanizador y éste ha ofrecido introducir las nuevas mejoras que se recogen en el punto 28 de esta acta, que beneficiarán a la Playa de San Juan y a la Ciudad en general, por lo que anticipa que votará a favor de ambas propuestas.

También el señor **Romero Gómez** rememora la historia del expediente: la excesiva densidad de la edificabilidad del proyecto originario, las objeciones sobre la

Urbanizadora, los defectos detectados por los Técnicos Municipales y, por último, el intento de llevar a efecto una renegociación, a que se aludió en la sesión anterior, renegociación de la que al final se ha excluido a Esquerra Unida-Els Verds, que se ha enterado hoy de la nueva propuesta, a la que, por otra parte, sin negar que contiene aspectos positivos, considera insuficiente, especialmente por la ambigüedad del compromiso de la Urbanizadora respecto al apartado 1 a) de su escrito del día de la fecha, que es el apartado más importante. No obstante lo anterior, el señor Romero anticipa que su Grupo votará a favor si se introduce el compromiso de destinar el diez por ciento de los terrenos de cesión obligatoria al Ayuntamiento a la erradicación de la vivienda precaria y el chabolismo.

El señor **Gutiérrez Miguélez** parte de que la negociación implica que todos cedan algo; de que Esquerra Unida-Els Verds lo primero que ha hecho es declarar a los medios de comunicación su posición; de que hoy existe un Plan con una edificabilidad demasiado densa, pero que ya está aprobado, por lo que no cabe hablar más que de las alegaciones; y de que la nueva propuesta de la Urbanizadora, a cuyo contenido se remite, tiene aspectos positivos y favorables para la zona de la Playa de San Juan y para toda la Ciudad, y se acerca más a las posiciones mantenidas por los Grupos de la oposición. En definitiva -concluye el señor Gutiérrez- la nueva propuesta, aunque no satisface plenamente, incorpora mejoras y supone un paso adelante, por lo que su Grupo la apoyará.

Como los anteriores intervinientes, el señor **García Santos** se refiere a algunos antecedentes del expediente, que arranca del Pau 5, de iniciativa privada, y dice que el Equipo de Gobierno ha desbloqueado la situación en que se encontraban dicho Pau y el Pau 4 y ha promovido su desarrollo, si bien imponiendo los criterios municipales. En cuanto al asunto objeto del actual debate, recuerda que se hizo una adjudicación condicionada, que mejoraba la propuesta originaria y suponía un buen planeamiento y desarrollo urbanístico y que hoy se pretende mejorarlo aún más y, además, con el consenso de los Grupos políticos municipales, lo que le parece muy bien. Admite que se puede estudiar la propuesta de Esquerra Unida-Els Verds para erradicar la vivienda precaria y el chabolismo, pero advierte que el Equipo de Gobierno ya está trabajando para resolver ese problema.

El señor **Rosser Limiñana**, en el mismo sentido que en su anterior intervención, reitera que la nueva propuesta de la Urbanizadora no resuelve todos los problemas, pero que sí mejora algunas cuestiones y repercutirá en beneficio de la zona afectada, del turismo y de toda la Ciudad; y añade que agradece a dicha Urbanizadora el esfuerzo que ha hecho para ello. En cuanto a la petición de Esquerra Unida-Els Verds sobre el destino de los fondos que se obtengan de la cesión del diez por ciento de los terrenos edificables, aclara que comparte los principios de la referida Coalición, pero que la Urbanizadora no tiene nada que ver con esta cuestión, por lo que el Ayuntamiento lo tendrá que estudiar en otro momento y no ahora.

El señor **Romero Gómez** afirma que su Grupo ha intentado, por activa y pasiva, negociar, pero que, como ya ocurrió en 1.989 respecto a la negociación de los Pau 4 y 5, se le ha vuelto a excluir de ella; y dice que bastaría con que se declarara en esta sesión -y se recogiera en el acta- que la voluntad política es la de destinar los fondos procedentes de la cesión del diez por ciento a resolver el problema de la vivienda precaria y el chabolismo para que su Grupo apoyara la propuesta.

El señor **Gutiérrez Miguélez** manifiesta que los Grupos de la oposición no son los culpables de que Esquerra Unida-Els Verds no haya participado en la negociación; que el Grupo Socialista ha sido el primero que ha puesto en práctica la política de erradicación del chabolismo, por lo que, aunque ahora no es el momento procedimental para adoptar acuerdos sobre esa cuestión, no tiene ningún inconveniente en hacer la declaración política demandada por Esquerra Unida-Els Verds; y que, aunque siempre es posible introducir más mejoras y la última propuesta de la Urbanizadora no es totalmente satisfactoria, el Grupo Socialista considera que las mejoras ofrecidas son suficientes para que, teniendo en cuenta la responsabilidad que le corresponde, sean aceptadas.

El señor **García Santos** pregunta por qué no se han resuelto estos asuntos desde 1.989 y dice que el Grupo Popular quiere hacer lo mejor, dentro de lo posible y de conformidad con los informes de los Técnicos Municipales. Por último, agradece al Urbanizador su colaboración en la negociación y a los Grupos políticos que voten a favor de la propuesta su comprensión y responsabilidad.

El señor **Alcalde-Presidente** subraya que se trata de un ejercicio de responsabilidad. Dice que él propició una reunión de los Grupos Socialista y Mixto con el Urbanizador para sacar adelante esta propuesta, que es muy importante para la Ciudad e incorpora importantes mejoras que el Grupo Popular avala, porque aquellos se lo pidieron; que Esquerra Unida-Els Verds ha tenido abierta la puerta de la Alcaldía igualmente; que el Grupo Popular ya está trabajando para la erradicación de la vivienda precaria y la eliminación del chabolismo, porque cree que es su deber hacerlo, pero que no tiene inconveniente en comprometerse en que, si continúa gobernando durante el próximo mandato, destinará una parte importante de los fondos procedentes de los terrenos del diez por ciento de cesión obligatoria de que se trata a tales fines; y que, como cree que todos los Grupos políticos, cada uno desde su posición, han contribuido a obtener las mejoras ofrecidas por el Urbanizador, le gustaría que el acuerdo se adoptara por unanimidad.

Sometido el asunto a votación, el Pleno del Ayuntamiento, por unanimidad y con veinticuatro votos a favor, con lo que se cumple el requisito del quórum de la mayoría absoluta exigido, acuerda aprobar la expresada propuesta, en los mismos términos en que ha quedado transcrita."

Se lo comunico para su conocimiento y a los efectos oportunos.



El Secretario,
p.d., El Oficial Mayor,

Do.: Carlos Arteaga Castaño.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

ÁMBITO. 3.

Dependencia: Planeamiento Urbanístico.

Decreto nº. 1271

Decreto nº.: Vista la propuesta que figura a continuación, que me formula el Jefe de la Dependencia arriba reseñada, resuelvo aprobarla en los mismos términos en que se ha redactado.

Lo manda y firma el Ilmo. Sr. Alcalde, y, por Decreto de 3 de junio de 1.996 en su nombre, el Concejal de Urbanismo, D. José Ramón García Santos, en Alicante a 1 de julio de 1.999.

P.S.M.
El Secretario,
P.D. El Oficial Mayor,

Fdo.: Carlos Arteaga Castaño



El Alcalde,
P.D. El Concejal de Urbanismo,

Fdo.: José Ramón García Santos.

Ilmo. Sr.:

Realizados los trámites reglamentarios y considerando concluso el expediente, propongo a V.I. que adopte la siguiente resolución:

"Decreto.- Plan Parcial y expediente de Homologación del Sector Playa de San Juan Norte (Sector 1) y Programa de Actuación Integrada".

He examinado el expediente a que se refiere el epígrafe que precede, cuyos antecedentes, razonamientos y normas legales aplicables figuran, resumidos, a continuación.

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 12 de mayo de 1.998 aprobó provisionalmente el Plan Parcial y el expediente de Homologación del Sector Playa de San Juan Norte (Sector 1), y el Programa de Actuación Integrada para su única Unidad de Ejecución, y acordó adjudicar su ejecución a la mercantil "Litoral Mediterráneo 2, S.A.".

Asimismo, se advirtió a la mercantil adjudicataria sobre la obligación de presentar documentación refundida que reflejara las correcciones mencionadas en los acuerdos de aprobación, y se delegó en el Alcalde y en el Concejal de Urbanismo la facultad de comprobar la idoneidad de las correcciones.

Por la mercantil Litoral Mediterráneo, 2, S.A. se han ido presentando distintos documentos rectificados, con el objeto de cumplir las condiciones requeridas en el acuerdo plenario de 12 de mayo de 1.998.

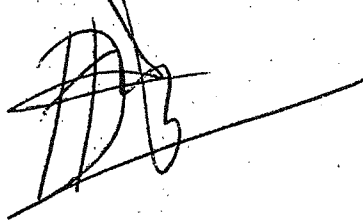
Dicha documentación ha sido examinada por los Jefes de los Departamentos Técnicos de Planeamiento, de Gestión Urbanística y de Obras y Proyectos, y por el Jefe del Servicio de Urbanismo y Medio Ambiente. Al respecto, se han emitido varios informes que permiten afirmar que se han cumplido los requisitos exigidos,

Por cuanto antecede, resuelvo:

Único.- Considerar que las correcciones de la documentación referente al Sector Playa de San Juan Norte (Sector 1) se han efectuado en los términos exigidos por el acuerdo plenario de 12 de mayo de 1.998, y, en consecuencia, remitir la documentación rectificada a la Comisión Territorial de Urbanismo.

Alicante, 1 de julio de 1.999

La Jefa del Departamento.

A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'RF' or similar initials, with a long horizontal line extending to the right.

Fdo.: Rosa Ferrer Rubio.



ÁMBITO. 3

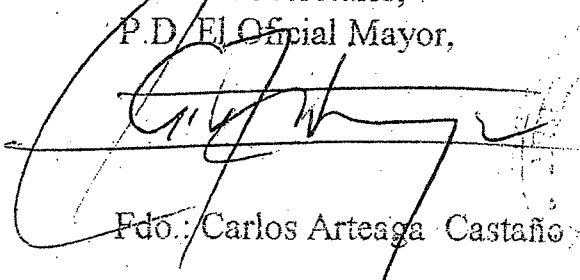
Dependencia: Planeamiento Urbanístico.

Decreto nº. 1761

Decreto.- Vista la propuesta que figura a continuación, que me formula el Jefe de la Dependencia arriba reseñada, resuelvo aprobarla en los mismos términos en que se ha redactado.

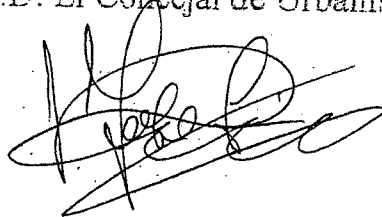
Lo manda y firma el Ilmo. Sr. Alcalde, y, por Decreto de 6 de julio de 1.999 en su nombre, el Concejal de Urbanismo, D. José Luis Pamblanco Ayela, en Alicante a 6 de octubre de 1.999.

D.S.M.
El Secretario,
P.D. El Oficial Mayor,



Fdo.: Carlos Arteaga Castaño

El Alcalde,
P.D. El Concejal de Urbanismo,



Fdo.: José Luis Pamblanco Ayela

Ilmo. Sr.:

Realizados los trámites reglamentarios y considerando concluso el expediente, propongo a V.I. que adopte la siguiente resolución:

Decreto.- Subsanción observaciones efectuadas por la Comisión Territorial de Urbanismo en relación con la Homologación y Plan Parcial del Sector 1 del PAU 5.

He examinado el expediente a que se refiere el epígrafe que precede, cuyos antecedentes, razonamientos y normas legales aplicables figuran, resumidos, a continuación.

La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 30 de julio de 1.999, acordó informar favorablemente el expediente de Homologación y el Plan Parcial San Juan Norte (PAU 5) del P.G.M.O., Sector 1, supeditando su remisión al Honorable Sr. Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes para su aprobación definitiva, al cumplimiento de algunos requisitos.

Estos requisitos son los siguientes:

- Inclusión en la documentación del Plan Parcial de las condiciones que constan en el informe de Ferrocarriles de la Generalitat Valenciana, de fecha 25 de febrero de 1.999.
- Inserción en la documentación escrita del Plan Parcial de las condiciones señaladas en el informe de la Dirección General de Comercio, de fecha 19 de julio de 1.999.
- Pronunciamiento del Ayuntamiento de Alicante en torno a la recomendaciones de la Oficina del Plan de Carreteras de la C.O.P.U.T.

Como consecuencia del citado acuerdo, se han realizado las siguientes actuaciones:

- La mercantil Litoral Mediterráneo, 2, S.A. ha presentado un anejo en el que incluye la redacción de un nuevo apartado 5 para su incorporación al art. 17 de las Ordenanzas del Plan Parcial, en el sentido apuntado por la Dirección General de Comercio. Esta incorporación ha sido informada favorablemente por el Departamento Técnico de Planeamiento Urbanístico.
- En la documentación inicialmente dirigida a la COPUT se encuentran recogidas las observaciones formuladas por Ferrocarriles de la Generalitat Valenciana, lo que hace innecesaria su subsanación.
- Sobre las recomendaciones de la Oficina del Plan de Carreteras de la COPUT, los Jefes de los Departamentos Técnicos de Obras y Proyectos y de Planeamiento Urbanístico han emitido un informe apuntando, por un lado, que parte de éstas exceden del ámbito municipal, por lo que su ejecución solamente sería posible desde una perspectiva supramunicipal. Por otro, se ponen de manifiesto una serie de actuaciones que se están llevando a efecto en estos momentos.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

■ Por último, en el informe aludido se hace notar la ausencia en el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de un pronunciamiento expreso respecto a las ordenaciones alternativas en el límite del término municipal de El Campello, tal como se solicitaba en el acuerdo municipal de fecha 25 de mayo de 1.999.

Por cuanto antecede, resuelvo:

Primero.- Remitir a la Comisión Territorial de Urbanismo el anejo en el que se incluye la redacción de un nuevo apartado 5 para su incorporación al artículo 17 de las Ordenanzas del Plan Parcial San Juan Norte, Sector 1, en el sentido apuntado por la Dirección General de Comercio, y solicitar su aprobación definitiva.

Segundo.- Remitir a dicho Organismo el informe emitido por los Jefes de los Departamentos de Planeamiento y de Obras y Proyectos, en relación con las recomendaciones de la Oficina del Plan de Carreteras de la COPUT.

Tercero.- Solicitar un pronunciamiento expreso respecto a las ordenaciones alternativas en el límite con el término municipal de El Campello, en consonancia con lo acordado por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de fecha 25 de mayo de 1.999.

Alicante, 5 de octubre de 1.999

La Jefa del Departamento,

Fdo.: Rosa Ferrer Rubio.

Doc 4

Expte. PL-42/99 SM/bn
Urbº. Coordinación Territorial
CTU Alicante 990897/14
RESOLUCION

VISTO el expediente relativo al proyecto de Homologación y Plan Parcial del Sector 1 PAU/5 -Playa de San Juan Norte- del Plan General Municipal de Ordenación de Alicante, y de conformidad con los siguientes,

Antecedentes de hecho

Primero

El Ayuntamiento de Alicante, en sesión plenaria celebrada el día 12 de mayo de 1998, acordó su aprobación provisional, ratificada en 25 de mayo de 1999, tras cumplir los trámites de exposición pública, por parte de la promotora, mediante anuncios aparecidos en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana, de 8 de mayo de 1997, y rectificación de 28 del mismo mes, en el Boletín Oficial de la Provincia de 19 de febrero de 1999, y en uno de los diarios de mayor difusión provincial el 5 de mayo de 1997. Durante el periodo de información públicas se presentaron cuarenta y ocho alegaciones, estimándose algunas parcialmente con acuerdo de aprobación provisional.

También, en el citado Acuerdo Municipal de 12 de mayo de 1998, se adjudicó el Programa de Actuación Urbanística para el desarrollo de la Unidad de Ejecución única de los terrenos comprendidos en el Sector a la mercantil "Litoral Mediterráneo 2, S.A".

Segundo

El Proyecto consta de documento de Homologación (Memoria y Planos) y Plan Parcial (Memoria, Planos y Ordenanzas Regulatoras).

Tercero

El Ayuntamiento de El Campello, con fecha 3 de marzo de 1999, emitió informe con una serie de consideraciones, al que nos remitimos en aras a la claridad y concisión de la presente resolución.

Cuarto

Constan en el expediente los siguientes informes sectoriales:

- Informe de Ferrocarrilas de la Generalitat Valenciana, de 25 de febrero de 1999.
- Informe de la Dirección General de Comercio de 19 de julio de 1999.

-Informe de la Oficina del Plan de Carreteras de esta Conselleria de 28 de Julio de 1999.

Quinto

La Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante, reunida en sesión de 30 de Julio de 1999, acordó desestimar las alegaciones formuladas por el Ayuntamiento de El Campello sobre la base del informe técnico emitido por el Ayuntamiento de Alicante, e informó favorablemente el expediente de referencia, pero lo supeditó a que subsanaran las observaciones señaladas en el Informe de Ferrocarriles de la Generalitat y de la Dirección General de Comercio.

A la vista de la documentación aportada por el Ayuntamiento de Alicante, el Presidente de la citada Comisión Territorial el 15 de noviembre de 1999, consideró corregidas las deficiencias señaladas en el precitado Acuerdo.

Fundamentos de derecho

Primero

Respecto del procedimiento, en el caso presente, se han observado las prescripciones legalmente establecidas para la tramitación de Planes Parciales y expedientes de Homologación de esta índole. Estas están constituidas por los artículos 44 y 52 en relación con el 54 y la Disposición Transitoria Primera, apartado 3, de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU). Asimismo, se han recabado los diferentes informes preceptivos y la documentación está completa.

Segundo

En cuanto al fondo del asunto, constituye el objeto del presente expediente la Homologación y el Plan Parcial del Sector 1 "Playa de San Juan Norte" situado en el ámbito del suelo urbanizable no programado PAU/5, con una superficie de 692.674,40 m2. La superficie total del PAU/5, según el Plan General de Alicante es 104 Ha.

La homologación pretende la diferenciación de los elementos de la Red Primaria con respecto a la Red Secundaria, siendo modificativa por cuanto se propone la modificación del trazado de la red primaria del vigente Plan General de Alicante, desplazando las rotondas existentes sobre la Vía Parque y la prolongación de la Avenida de la Costa Blanca, de forma que el vial que las une tenga una traza paralela al límite del Parque Urbano. Se asume la integridad de las infraestructuras básicas establecidas para la totalidad del ámbito del referido PAU/5.

El uso predominante es el residencial, considerándose incompatible el industrial. Los parámetros resultantes propuestos son: una edificabilidad de 377.136 m2 de los que 43.838 m2 corresponden a viviendas ya consolidadas, con un total de 4.060 viviendas, 727 de ellas ya existentes; el aprovechamiento tipo teórico calculado para el sector, que formará una única área de reparto, es 0,557 unidades de techo construido por metro cuadrado de suelo.

La homologación define los elementos integrantes de la red estructural, como son la delimitación del Sector 1 "Playa de San Juan Norte", prolongación de la Vía Parque hasta el límite del Término Municipal de El Campello, prolongación de la Avenida de la Costa Blanca hasta el límite del Término Municipal de El Campello y

desde su tramo interrumpido en el ámbito del Plan Parcial "La Condomina", vial que discurre paralelo al Parque Público uniendo los dos viales citados anteriormente, el trazado del ferrocarril y el Parque Urbano.

En cuanto al Plan Parcial, la ordenación pormenorizada se basa en el vial que une la Avenida de la Costa Blanca y la Vía Parque como eje vertebrador, planteando una estructura viaria ortogonal a la anterior que conecte en lo posible con la estructura viaria de El Campello y el Parque Urbano, con los siguientes datos más característicos: Superficie edificación consolidada 50.268,45 m²s; residencial 218.556,13 m²s; residencial unifamiliar 2.201,87 m²s; comercial 6.279,00 m²s; dotacional 3.864,48 m²s; verde público 62.977,42 m²s; centros docentes 65.177,50 m²s; Parque Urbano 142.482,08 m²s; viario y estacionamiento 142.869,47 m²s.

Tercero

La edificabilidad y número de viviendas del Sector, ha sido calculado a partir de una densidad de 75 viv./Ha., descontando la superficie correspondiente al Parque Público perteneciente a la Red Primaria, pero, sin descontar la red viaria propia perteneciente a la Red Primaria por entender que ésta dispone de "condiciones privilegiadas de uso cotidiano y disfrute permanente para la población del sector". Sin embargo, si se considera que los elementos integrantes de la Red Primaria no computan a efectos de edificabilidad y densidad del Sector, resulta una densidad de 89 viv./Ha., lo que, en su caso, requiere la previa autorización de esta Conselleria según dispone el artículo 22.3 de la LRAU en relación con el artículo 7 del Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, aprobado por Decreto 201/1998, de 15 de diciembre, del Gobierno Valenciano.

Así pues, teniendo en cuenta que, en el caso presente, al establecerse una reserva de Parque Urbano muy superior a la legalmente exigible (excediendo en 45.852 m²), como carga impuesta para la ejecución del PAU/5, lo que unido a las condiciones privilegiadas de uso cotidiano y disfrute permanente para la población, justifican autorizar una densidad y edificabilidad superior a las máximas ordinarias, dentro de los límites establecidos en los artículos 22.3.C de la LRAU y el artículo 7 del Anexo del citado Reglamento de Planeamiento.

Cuarto

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 40.2 de la LRAU, no se aprecian objeciones ni impedimentos urbanísticos legales que obstaculicen la aprobación definitiva del presente expediente.

Quinto

El conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes es competente para la adopción de la presente resolución, en virtud de lo dispuesto en el artículo 6.d) del Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana, aprobado por Decreto 77/1996, de 16 de abril, del Gobierno Valenciano.

Vistos los preceptos legales citados y demás de concordante y pertinente aplicación,

RESUELVO

1.- ~~Desestimar~~ las alegaciones formuladas por el Ayuntamiento de El Campello de acuerdo con el informe emitido por el Ayuntamiento de Alicante al respecto.

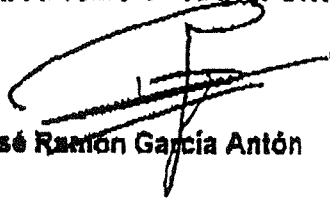
2.- Autorizar en el Sector 1 del PAU/5 del Plan General Municipal de Ordenación de Alicante una densidad de 89 viv./Ha, conforme a lo previsto en el artículo 22.3.C de la LRAU en relación con el artículo 7 del Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

3.- Aprobar definitivamente la Homologación y Plan Parcial del Sector 1 PAU/5 -Playa de San Juan Norte- del Plan General Municipal de Ordenación de Alicante.

La presente resolución con transcripción de las Normas Urbanísticas se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante, sin perjuicio de publicar adicionalmente una resaña en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana, según dispone la Ley 8/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

Contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo, ante la sala de lo contencioso del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana en el plazo de DOS MESES, contados desde el día siguiente a la notificación o publicación de la misma, de conformidad con lo previsto en el art. 10 y 46 de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, de 13 de julio de 1990. Todo ello, sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime oportuno.

Valencia, 18 de noviembre de 1999
**EL CONSELLER DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES**


José Ramón García Antón



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

LORENZO PLAZA ARRIMADAS, SECRETARIO DEL EXCMO.
AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

CERTIFICO: Que la Comisión de Gobierno, en sesión celebrada el día veintiuno de febrero de dos mil uno, cuya acta aún no ha sido aprobada, adoptó el acuerdo que, copiado íntegra y literalmente, figura a continuación:

**"35. PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR 1 DEL PLAN PARCIAL
"PLAYA DE SAN JUAN NORTE, DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE
ORDENACIÓN (P.G.M.O.) DE ALICANTE, PROMOVIDO POR LA MERCANTIL
LITORAL MEDITERRÁNEO 2: RESOLUCIÓN DE LAS ALEGACIONES,
APROBACIÓN DEL PROYECTO Y ADOPCIÓN DE OTROS ACUERDOS
COMPLEMENTARIOS.**

De conformidad con lo establecido en el artículo 51 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, antes de entrar en el fondo del asunto a que se refiere el epígrafe que antecede, que no figura en el orden del día de la sesión, se somete a **votación** su especial **declaración de urgencia**, que es aprobada por unanimidad y con ocho votos a favor, que cumplen el quórum de la mayoría absoluta exigida por la normativa vigente.

Seguidamente, se da cuenta de dicho expediente, cuyos antecedentes y razonamientos, resumidos, figuran a continuación.

El proyecto fue presentado por la mercantil Litoral Mediterráneo 2, S.A., representada por don Joaquín Rocamora Ferri, por su condición de Urbanizadora del ámbito al que se refiere, designada por acuerdo plenario de fecha 12 de mayo de 1998.

Se expuso al público mediante un decreto de la Concejalía de Urbanismo de fecha 13 de diciembre de 1999, insertándose un edicto al respecto en el periódico Información de 17 de diciembre de 1999 y de 4 de febrero de 2000; en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana nº 3697, de 14 de febrero de 2000, y en el Tablón de Anuncios Municipal. Asimismo se remitieron avisos individuales a los titulares de terrenos afectados.

Durante el período expositivo se han presentado las siguientes alegaciones:

1. Don José Miguel Herrero Cuenca, en representación de CONHERCU, S.L., comunica la adquisición de terrenos en el ámbito del Plan Parcial Playa de San Juan Norte (Sector 1), y solicita que se tenga en cuenta la nueva propiedad.

2. Doña María Dolores Horcajo Quiñones se persona en el procedimiento en trámite y solicita la notificación de cualquier diligencia que se practique en el mismo.

3. **Don José Luis Gimeno Jover** manifiesta su intención de pagar en metálico la retribución del Urbanizador y solicita la notificación de los trámites previstos.

4. **Doña Irene Pérez Galarraga**, presidenta de la Comunidad de Propietarios de los Apartamentos Boliche, destaca la importancia de las modificaciones que va a sufrir la propiedad como consecuencia del Proyecto aprobado; pide que se concreten las afecciones en la parte izquierda de la parcela; y, por último, solicita que las alteraciones sean las mínimas y que, en todo caso, se adecuen al servicio de la comunidad y se indemnicen correctamente.

5. **Doña Irene Pérez Galarraga**, presidenta de la Comunidad de Propietarios Apartamentos Boliche, amplía las alegaciones anteriores en el siguiente sentido: "al no estar conforme con la proporción de terrenos a ceder, estaríamos ante la circunstancia de decidir en este momento el pago o no al urbanizador, y dado que es una propiedad privada compuesta por 150 propietarios..., circunstancia especial que hace, que desde este momento, se solicita sea prorrogado dicho aspecto".

6. **Don Gabriel Coloma Fernández**, en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios "Anaconda", solicita que se complete el Proyecto de Urbanización en los siguientes aspectos: determinación del acceso de vehículos y personas a la propiedad, imputación de costes al Urbanizador y exención de gastos (cargas urbanísticas y cesión del 10 %), no sólo del edificio Anaconda, sino de las parcelas sobre las que se ubican las edificaciones.

7. **Doña Josefina Albajar Andreu y Don Fausto Gómez Guillén** exponen su voluntad de asumir los costes de la Urbanización en metálico y solicitan la notificación, con la antelación y claridad necesarios, de los plazos y las cantidades que deban satisfacerse; así como la indicación del organismo a favor del que haya de constituirse el aval correspondiente.

8. **Doña María Teresa Carrillo Sánchez** manifiesta no estar conforme con la proporción cedida de terrenos, y solicita una compensación en metálico.

9. **Don Luis Domingo Miralles Lillo**, en representación de Pinos Camp, S.L., solicita una ampliación del plazo de alegaciones.

10. **Don Alfonso Ramos Martínez**, Administrador único de la mercantil "Varoprisa, S.A.", opta por el pago de la retribución al Urbanizador en metálico.

11. **Don Alfonso Ramos Martínez**, Administrador único de la mercantil "Urbana Arlas, S.A.", solicita, por una parte, la modificación de la superficie de las parcelas propiedad de la compareciente y, por otra, el reconocimiento a su favor de la titularidad de una parcela; y manifiesta su deseo de abonar en metálico la retribución al Urbanizador.

12. **Doña Manuela Abril Biosca y Don Juan Carlos Ortega Martínez**, Presidenta y Secretario de la Comunidad de Propietarios de los Apartamentos Sol y Sol, Bloque "E", piden aclaración sobre la situación real en que quedará su parcela como consecuencia de las obras de Urbanización, plantean algunas soluciones y reivindican la apertura de un segundo plazo de alegaciones cuando se conozcan todos los datos.

13. **Iberdrola** solicita la adecuación del Proyecto de Urbanización a las previsiones legales, en lo concerniente a la red de distribución de energía eléctrica.

14. Doña Esther Berengüer Morales, en representación de doña María Teresa Morales Pérez, reivindica la titularidad de una parcela incluida en el Proyecto.

15. Don José Luis Gimeno Jover aporta datos referentes a la titularidad y superficie de algunas parcelas, y solicita que "se proceda a la rectificación de las cabidas señaladas en el anteproyecto".

16. Don José Ramos Sala solicita la valoración e indemnización por las plantaciones de su propiedad que no podrán conservarse.

17. Don Juan José Alameda Pastor aduce que el terreno sobre el que el compareciente ostenta derechos dominicales no tiene la clasificación de Urbanizable no Programado, sino la de urbano, con expresa designación de una determinada edificabilidad (edificación abierta clave EA, grado 1 ó 2) y reconocimiento de la condición de solar; manifiesta su oposición al Proyecto de Urbanización en trámite y solicita "la adopción de cuantas modificaciones sean precisas para que, en modo alguno, la urbanización del Sector 1 incida en el terreno..., sito en el Sector 2 y, en particular, con rectificación de la denominada Calle Once de modo tal que ésta en manera alguna comporte afección para aquel".

18. Doña Lena Helgi Mall Jaakson reclama la apertura de un nuevo plazo de información pública del Proyecto, con el objeto de completar los datos de los que adolece, consistentes en la concreción de la cuantía total de la obra y la elaboración de un plano donde se grafien las instalaciones y edificaciones afectadas por el viario proyectado. Por otro lado, opta por retribuir al Urbanizador en metálico.

19. Doña Laura Segovia Miranda, en representación de Hansa Urbana, S.A., después de efectuar algunas observaciones respecto al Presupuesto del Proyecto, concluye señalando que es, a todas luces, excesivo.

20. El Ayuntamiento de El Campello, efectúa una serie de peticiones de carácter técnico, que se detallan más adelante, para que se incluyan en el Proyecto y solicita un informe de la Mancomunidad de l'Alacantí.

Las alegaciones han sido informadas por la mercantil adjudicataria del Programa y por los Departamentos de Obras y Proyectos, de Planeamiento y de Gestión Urbanística. Del contenido de estos informes, cabe extraer las siguientes conclusiones:

1. Alegación número 1, presentada por don Miguel Herrero Cuenca, en representación de Conhercu, S.L.

Previas las comprobaciones oportunas, los derechos del alegante podrán considerarse en el Proyecto de Reparcelación que habrá de redactarse.

Con esta matización, procede aceptar la alegación.

2. Alegación número 2, presentada por doña María Dolores Horcajo Quiñones.

Previas, asimismo, las comprobaciones procedentes, la condición de propietaria de la alegante será tenida en cuenta en las próximas actuaciones, por lo que, con esta advertencia, procede aceptar la alegación.

3. Alegación número 3, presentada por don José Luis Gimeno Jover.

El artículo 71.3 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística, de la Comunidad Autónoma Valenciana (L.R.A.U.) permite, a los propietarios disconformes con la proporción de terrenos que les corresponda ceder como retribución, optar por su pago en metálico. La solicitud, formalizada en documento público, se deberá notificar al Urbanizador y al Ayuntamiento dentro de los diez días siguientes al de la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de la aprobación del Proyecto de Urbanización. Se acompañará de garantía real o financiera bastante que asegure su desembolso. La relación de avales que, en su caso, deban constituirse se publicará simultáneamente con el acuerdo de aprobación.

Debe aceptarse, pues, esta alegación, pudiendo el interesado optar por el pago en metálico, siempre que se cumplan las condiciones legalmente establecidas en tiempo y forma.

4. Alegaciones números 4 y 5, presentadas por doña Irene Pérez Galarraga, presidenta de la Comunidad de Propietarios de los Apartamentos Boliche.

Conviene precisar, en primer lugar, que el Plan Parcial del Sector 1 del PAU-5 fue aprobado definitivamente el 18 de noviembre de 1999. En él se fija un trazado viario que, en estos momentos, no puede ser objeto de impugnación. En cuanto a la incidencia de la ordenación definitiva sobre la Comunidad de Propietarios alegante, el Departamento Técnico de Planeamiento ha informado:

"La ordenación definitiva supone una mejora sustancial respecto a la inicial... ya que el nuevo trazado viario no supone la pérdida de ningún elemento de urbanización existente en la comunidad, respetando íntegramente la delimitación del parcelario catastral de urbana a escala 1/500.

Respecto al tratamiento dado a las edificaciones existentes que se mantienen en el plan aprobado, el Expediente de Homologación determina que éstas quedarán exentas de las cargas urbanísticas que conlleva la ejecución del planeamiento y de la cesión del 10 % del aprovechamiento, debiendo ser indemnizados en la porción de suelo que se ocupe por el paso de viales y resarcidos en aquellos elementos de la ordenación que deban ser modificados (vallas, jardines,...).

Respecto a la superficie concreta de suelo que se considera adscrita a la edificación consolidada, así como la definición exacta de las afecciones por viario, deberá determinarse una vez que aporten los correspondientes títulos para el Proyecto de Reparcelación, en los que se demuestre la propiedad del suelo y su relación con la división horizontal realizada en su momento".

Las indemnizaciones por el suelo ocupado por el viario y por la reposición de instalaciones serán determinadas en el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

Por último, no parece procedente conceder plazos superiores a los otorgados por la Ley invocando circunstancias particulares. Además, en cualquier caso, la Comunidad alegante tiene conocimiento de los trámites del expediente, cuya resolución será notificada y publicada debidamente en el Boletín Oficial de la Provincia, con los datos precisos para optar por el pago en metálico al Urbanizador.

Con las consideraciones puestas de manifiesto, procede rechazar la alegación.

5. Alegación número 6, presentada por don Gabriel Coloma Fernández, en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios "Anaconda".

En el proyecto presentado, en el plano 9.4 denominado "Red Viaria. Detalles de accesos a viviendas existentes", se proyectan soluciones de accesos rodados y peatonales a parcelas cuyo nivel queda bajo rasante, construyendo escaleras y rampas de acceso a vehículos.

En otro orden de consideraciones, se da por reproducida la contestación a la alegación presentada por doña Irene Pérez Galarraga, en lo concerniente a la imputación de costes y exención de gastos.

Procede aceptar parcialmente la alegación en los términos indicados.

6. Alegación número 7, presentada por doña Josefina Albajar Andreu y don Fausto Gómez Guillén.

Procede contestarla en los mismos términos que se ha contestado la señalada con el número 3, añadiendo que las cantidades que, en su caso, deban avalarse dependerán de los costes del Proyecto de Urbanización que se apruebe y se publicarán en el Boletín Oficial de la Provincia, junto con el acuerdo de aprobación del Proyecto. El organismo a cuyo favor ha de constituirse el aval es el Ayuntamiento de Alicante

7. Alegación número 8, presentada por doña María Teresa Carrillo Sánchez.

La alegación es breve e indefinida. Litoral Mediterráneo 2, S.A., ha informado que sobreentiende que se refiere a la indemnización por la porción de terrenos ocupados por el vial que atraviesa la Urbanización Regina Maris, que será determinada en el Proyecto de Reparcelación. En cualquier caso, según ha informado el Departamento Técnico de Gestión Urbanística, "tanto el propio Plan Parcial como los acuerdos municipales establecieron un régimen especial para esta misma urbanización, que se habrá de plasmar en la Reparcelación".

Con estas advertencias, ha de rechazarse la alegación.

8. Alegación número 9, presentada por don Luis Domingo Miralles Lillo, en representación de Pinos Camp, S.L.

Ha de rechazarse la pretensión formulada, pues no se aportan razones válidas que justifiquen la ampliación del plazo de alegaciones, máxime si se considera que la petición se formula tan sólo seis días después de iniciado el trámite de información pública del expediente, cuando el solicitante aún tenía tiempo de conocerlo y alegar, pues ha estado a disposición de cualquier interesado en las dependencias municipales. A mayor abundamiento, el Sr. Miralles Lillo fue advertido expresamente de esta circunstancia mediante un oficio cursado en fecha 25 de febrero de 2000.

9. Alegación número 10, presentada por don Alfonso Ramos Martínez, administrador único de la mercantil Varoprisa, S.A.

Procede contestarla en los mismos términos que se ha contestado la señalada con el número 3.

10. Alegación número 11, presentada por don Alfonso Ramos Martínez, administrador único de la mercantil Urbana Arlas, S.A.

Las pretensiones en torno a la superficie y titularidad de las parcelas afectadas deberán plantearse en el trámite del Proyecto de Reparcelación, pues el de Urbanización es un mero proyecto de obras que no contiene pronunciamientos respecto a aquellos extremos. Por lo demás, la opción de pago en metálico de la retribución del Urbanizador exige el cumplimiento de los requisitos señalados en el artículo 71.3 de la L.R.A.U., ya mencionados.

Debe aceptarse parcialmente, pues, esta alegación, pudiendo el interesado optar por el pago en metálico, siempre que se cumplan las condiciones legalmente establecidas en tiempo y forma.

11. Alegación número 12, presentada por doña Manuela Abril-Biosca y don Juan Carlos Ortega Martínez, presidenta y secretario de la Comunidad de Propietarios de los Apartamentos Sol y Sol.

Conviene reseñar los siguientes datos solicitados por la Comunidad alegante:

Tal como se ha dicho anteriormente, en el plano 9.4 se proyectan soluciones de accesos rodados y peatonales a parcelas cuyo nivel queda bajo rasante, construyendo escaleras y rampas de accesos a vehículos.

La diferencia de cota entre la parcela actual y la prolongación de la avenida de la Costa Blanca es de 2'20 metros aproximadamente.

La separación entre la cara exterior de la fachada y la línea exterior de la acera (límite de la calle) es de 1'15 metros.

La entrada y salida de vehículos se realizará por la parte trasera del edificio.

La evacuación de aguas residuales y pluviales se realizará mediante conexiones directas a las redes proyectadas, ya que estas quedan por debajo del nivel de la parcela.

Las indemnizaciones por la superficie e instalaciones afectadas por el viario serán determinadas en el correspondiente proyecto de Reparcelación, en cuya exposición pública los propietarios podrán manifestarse en cuanto a su cuantía y alcance.

Hechas estas aclaraciones, ha de rechazarse la apertura de un segundo plazo de alegaciones, puesto que el trámite se ha llevado a efecto de conformidad con lo previsto en el artículo 53 de la L.R.A.U., que prevé un único plazo de exposición pública.

12. Alegación número 13, presentada por Iberdrola, S.A.

Según se informa en el escrito de contestación a las alegaciones del urbanizador, el técnico redactor del proyecto consultó a la compañía suministradora sobre aspectos que han sido tenidos en cuenta en su redacción. Igualmente se adjunta un escrito de Iberdrola en que se

manifiesta que, una vez revisados los proyectos de electrificación de B.T., M.T. y C.T. se ha comprobado que cumplen las normas técnicas correspondientes. En consecuencia, se acepta la alegación.

13. Alegación número 14: presentada por doña Esther Berenguer Morales, en representación de doña María Teresa Morales Pérez.

~~Procede contestar esta alegación en los mismos términos que se ha contestado a la~~
número 1.

14. Alegación número 15, presentada por don José Luis Gimeno Jover.

Los Proyectos de Urbanización no contienen determinaciones vinculantes sobre la configuración, superficie o titularidad de las parcelas incluidas en su ámbito. Los datos aportados por el alegante podrán ser tenidos en cuenta, si procede, en el Proyecto de Reparcelación, en cuyo trámite pueden presentarse también las alegaciones procedentes.

Con estas observaciones, procede rechazar la alegación.

15. Alegación número 16, presentada por don José Ramos Sala.

Las indemnizaciones procedentes serán, en su caso, determinadas en el Proyecto de Reparcelación, en cuya exposición pública podrán manifestarse los interesados. La valoración de las cosechas pendientes se efectuará con arreglo a la legislación expropiatoria. En este sentido, ha de aceptarse la alegación.

16. Alegación número 17, presentada por don Juan José Alameda Pastor.

Debe rechazarse la alegación, en primer lugar, porque el Proyecto de Urbanización es un mero proyecto de obras que incide sobre un trazado viario fijado previamente por el Plan Parcial; en segundo lugar, porque la propiedad del compareciente no se encuentra ubicada dentro del ámbito del proyecto que se tramita.

17. Alegación número 18, presentada por doña Lena Helgi Mall Jaakson.

El expediente ha sido tramitado de acuerdo con lo previsto en el artículo 53 y concordantes de la L.R.A.U., que prevén un único plazo de exposición pública. No obstante, conviene precisar que, en el Proyecto de Urbanización presentado por la Promotora en fecha 8 de febrero de 2001, se ha completado el presupuesto total de la obra y se han reflejado las afecciones a las parcelas producidas por la red viaria. Las afecciones a la edificación con la red viaria quedan igualmente definidas en dicho proyecto en el plano 9.4.

Sobre la opción de retribuir al Urbanizador en metálico, se da por reproducida la contestación a la alegación número 3.

De lo dicho se deduce que se acepta parcialmente la alegación.

18. Alegación número 19, presentada por doña Laura Segovia Miranda, en representación de Hansa Urbana, S.A.

En el proyecto presentado en fecha 8 de febrero consta el presupuesto completo de urbanización, que incluye el presupuesto de ejecución material, el de contrata y el global de licitación; y se contempla la ejecución de todas las instalaciones de redes eléctricas, de telecomunicación y del gas.

Sobre el montante del presupuesto, que la alegante considera excesivo, el Departamento Técnico de Obras y Proyectos ha informado: "el coste de urbanización resulta ser de ~~2.635.239.621.- ptas. (PEM) que deduciendo el Parque Urbano y las estructuras resulta un valor aproximado de 2.200.000.000.- ptas.~~ que dividiendo entre la superficie total aproximada de viario y zonas verdes resulta un coste de alrededor de 12.800.- ptas. m², coste aceptable aunque ligeramente elevado en relación con otras obras de urbanización ejecutadas, hecho que pudiera estar justificado por las especiales características de las obras proyectadas (red separativa de drenaje, vertido al mar, conexiones existentes, etc....)".

Procede, pues, rechazar la alegación.

19. Alegación número 20, presentada por el Ayuntamiento de El Campello.

En concreto solicita:

- a) La inclusión de la prolongación de la red de pluviales en un tramo de la calle 4.
- b) La resolución de los encuentros de viarios del Plan Parcial con el viario del término de El Campello.
- c) Que se incluya la urbanización de un viario de su término municipal colindante con el Plan Parcial.
- d) La emisión de un informe de la Mancomunidad de l'Alacanti en el sentido de que las obras de urbanización no afecten al correcto funcionamiento del colector general en el término municipal de El Campello.

Estas pretensiones han de contestarse en los siguientes términos:

- La prolongación del colector de pluviales en la calle 4 queda reflejada en el plano 22.3 del proyecto presentado en fecha 8 de febrero de 2001.
- El proyecto presentado incluye un levantamiento en el que se recoge la topografía existente en los límites del término. El Urbanizador deberá resolver los encuentros del viario de forma que la malla urbana quede resuelta y perfectamente estructurada.
- El proyecto presentado no recoge la urbanización de un viario que está fuera del Sector y fuera del término municipal de Alicante, ni parece procedente exigir al Urbanizador que acometa estas obras.
- La Mancomunidad de l'Alacanti ha informado sobre el colector de la primera línea de playa en el sentido de que el colector que derive las aguas hacia la estación de bombeo del Plan Parcial tenga una pendiente mayor del dos por mil. Según el proyecto presentado, esta pendiente es del cinco por mil.

A la vista de estas consideraciones, se aceptan parcialmente las pretensiones del Ayuntamiento de El Campello.

El Proyecto de Urbanización en trámite se expuso al público conjuntamente con el "Proyecto de Parque Urbano en el Plan Parcial Playa de San Juan Norte". Este último, sin embargo, según ha informado el Departamento Técnico de Planeamiento Urbanístico, "debería tratarse de manera independiente del Proyecto de Urbanización general del Plan Parcial, ya que, además de no condicionarlo técnicamente, se considera que el proyecto de parque tiene suficiente entidad, dada la importancia intrínseca del propio parque". Por otro lado, la tramitación independiente de ambos proyectos posibilitará una mayor agilidad y facilitará el inicio de las obras.

El Departamento de Obras y Proyectos ha informado, en fecha 13 de febrero de 2001, que el Proyecto de Urbanización presentado por Litoral Mediterráneo 2, S.A., incluye las determinaciones señaladas en su anterior informe, precisando que todas las infraestructuras y servicios proyectadas deben ejecutarse de forma que su funcionamiento sea correcto y adecuado al fin previsto, y que, por ello, la no inclusión, en el informe de supervisión municipal de otros contenidos del proyecto no debe eximir al urbanizador, si estos no son adecuados, del deber de corregirlos, sin que quepa considerarse causa objetiva no prevista en el proyecto la ejecución de cualquier modificación que ello conlleve, ya que la supervisión municipal no exonera al proyectista y al urbanizador de las responsabilidades que les son propias.

El órgano competente para resolver, de conformidad con lo establecido en el artículo 53 y en la disposición adicional tercera de la citada Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística, es el Alcalde y, por su delegación de 6 de julio de 1999, la Comisión Municipal de Gobierno.

Como consecuencia de lo expuesto, dicha Comisión, por unanimidad, adopta los siguientes acuerdos:

Primero. Rechazar las alegaciones señaladas con los números 4, 5, 8, 9, 12, 15, 17 y 19, por los motivos expresados en la parte expositiva anterior.

Segundo. Aceptar parcialmente las alegaciones señaladas con los números 6, 11, 18 y 20, en los términos indicados en la parte expositiva.

Tercero. Aceptar las alegaciones señaladas con los números 1, 2, 3, 7, 10, 13, 14 y 16, en los términos señalados anteriormente.

Cuarto. Aprobar el Proyecto de Urbanización del Sector 1 del Plan Parcial "Playa de San Juan Norte", del P.G.M.O. de Alicante, promovido por la mercantil Litoral Mediterráneo 2, S.A., con la advertencia que consta en el informe del Departamento Técnico de Obras y Proyectos de fecha 13 de febrero de 2001, señalada anteriormente.

Quinto. Remitir una copia diligenciada del proyecto al Servicio Territorial de Urbanismo de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, para su constancia.

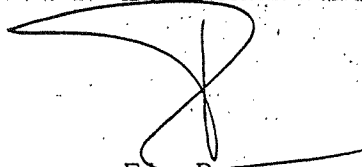
Sexto. Una vez realizada dicha remisión, insertar un edicto del acuerdo aprobatorio en el Boletín Oficial de la Provincia.

Séptimo. Tramitar de manera independiente el Proyecto de Parque Urbano en el ámbito del PAU-5, Sector 1, y PAU-4 (Plan Parcial La Condomina) del P.G.O.U.

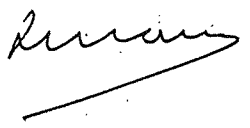
Octavo. Requerir al Urbanizador para que presente dos ejemplares completos del Proyecto aprobado."

Para que conste en su expediente, extendiendo la presente, de orden y con el visto bueno del Alcalde-Presidente, en Alicante, a veintiséis de febrero de dos mil uno.

Conforme con los
antecedentes.
La funcionaria

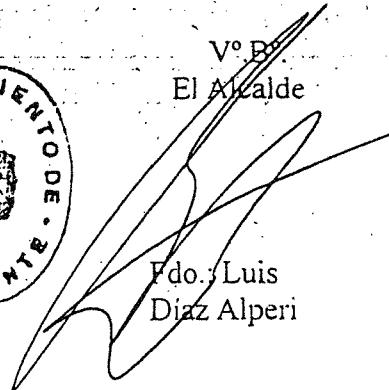

Fdo.: Rosa
Capelo Francés

El Secretario
General


Fdo.: Lorenzo
Plaza Arrimadas



Vº Bº
El Alcalde


Fdo.: Luis
Díaz Alperi



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
REGISTRO GRAL. -O.CENTRAL
10 Jun 2003
034732
SALIDA

Fecha: 28 de mayo de 2003.

Dpto. Jurídico-Administrativo de Gestión.
Serv. de Planeamiento y Gestión.

N/ref.: Reparcelación Sector 1 - PAU 5.

Asunto: Notificación acuerdo del Consejo
de Gerencia.

Destinatario:

LITORAL MEDITERRÁNEO 2, S.L.
Ángel Lozano 13 bajo
03001 ALICANTE

El Consejo de Gerencia, en sesión celebrada el día 19 de mayo de 2003, adoptó el siguiente

ACUERDO:

"10.- REPARCELACIÓN DEL SECTOR 1 DEL P.A.U. 5 DEL P.G.M.O.U. DE ALICANTE, EN TRÁMITE DE APROBACIÓN.

Se da cuenta del expediente de reparcelación del Sector 1 del P.A.U.5 del P.G.M.O.U. de Alacant, en trámite de aprobación:

1. Con fecha de 2 de octubre de 2001, la mercantil Litoral Mediterráneo, 2, S.A., en su condición de adjudicataria del Programa de Actuación Integrada del Plan Parcial de la Playa de San Juan Norte, Sector 1, del P.A.U.5 del P.G.M.O. de Alicante, presentó el correspondiente proyecto de reparcelación forzosa, acompañado de un proyecto de retasación de cargas.

De acuerdo con cuanto establece el procedimiento regulado en el artículo 69 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Valenciana; se ha tramitado la exposición pública del proyecto y se han remitido los correspondientes avisos a los titulares afectados; se ha obtenido la correspondiente certificación registral de dominio y cargas, relativa a las fincas incluidas en la unidad; y se han publicado edictos en el Diari Oficial de la Generalitat nº 4.186, de fecha 8 de febrero de 2002, y en el diario El Mundo, de fecha 4 de febrero de 2002, anunciando la apertura del periodo de información pública.

También se han remitido avisos a los titulares de las cargas que, según el Registro de la Propiedad, gravan las fincas incluidas en el polígono, en su condición de interesados y en cumplimiento y a los efectos de cuanto establece la legislación hipotecaria.

2. Durante la fase de exposición pública -entre el 9 de febrero y el 4 de marzo-, se presentaron las siguientes alegaciones, que se reproducen, en síntesis, junto con la contestación que, a cada una de ellas, ha dado el urbanizador y el informe técnico municipal de fecha 18 de octubre de 2002:

Comunidad de Propietarios Regina Maris I, representada por M^a Dolores Sánchez Espín - entrada 10.768, de fecha 28 de febrero-:

La Comunidad admite expresamente la solución propuesta por la reparcelación en lo que respecta a la adjudicación de una finca de 1.000 m² de superficie destinada a aparcamiento sin derecho alguno a edificabilidad -sin tener que hacer frente a las cargas de urbanización-, y rechaza la valoración que se ha

dado a la edificabilidad que genera la finca inicial —que la alegante cifra en 16.000' - ptas/m²—, proponiendo en su lugar la de 25.000 pta/m² de techo edificable.

El Urbanizador, en su contestación, indica que la valoración por m² de techo edificable es de 12.263 ptas. —no de 16.000 pta/m², que correspondía a un ofrecimiento por pronta ocupación que no ha sido aceptado— según determina la Proposición jurídico-económica del Programa aprobada definitivamente; por otra parte, continúa, la pretensión de la Comunidad no se basa en ninguna argumentación que desvirtúe el valor fijado en el Programa; y por lo que respecta a las indemnizaciones por elementos a demoler, éstos se encuentran valorados salvo los que el propio Proyecto de urbanización prevé reponer. Finalmente, propone la desestimación en su integridad de la alegación.

Según el informe técnico municipal, “la propuesta de desestimación es completamente admisible puesto que —sin entrar en el trato extremadamente favorable que la programación de este sector ha propuesto para las edificaciones existentes, solamente posible en virtud de la LRAU (que permite, frente a lo que señala la legislación supletoria estatal, su exclusión del área reparcelable, y así virtualmente, que obtengan los beneficios de la ordenación sin hacer frente a las cargas correspondientes)— el tratamiento general de la reparcelación para parcelas como la de la Comunidad no consolidadas, habría llevado, en principio, a una mera indemnización *al precio fijado en el Programa*, sin adjudicación de parcela; y en el caso de permitir una adjudicación inferior a la parcela mínima para su agregación a la principal de la Comunidad, el régimen de cargas le habría obligado a cesiones bastante superiores (alrededor del 65 por 100 de la parcela bruta...y, además, abonar las correspondientes cargas (o sufrir una reducción del 45,97 % en la adjudicación). Ante este tratamiento realmente generoso las razones de la alegante carecen de cualquier sustentación”.

Comunidad de Propietarios de los Apartamentos Pacoma, representada por Rafael Sellers Giner —entrada 11.376, de fecha 4 de marzo—:

Muestra su disconformidad con la afección de dos porciones de la parcela que ocupa el inmueble por el viario del plan parcial, lo que constituye, por una parte, un sobredimensionado injustificado de un vial —cuestión que supone, a su juicio, el objeto de una posible impugnación indirecta del planeamiento—, y por otra la eliminación de dos aparcamientos de muy difícil o imposible reparación, razón que lleva al alegante a proponer una nueva parcela resultante, en la que una de las porciones afectadas, no solo se respeta sino que se amplía; considera insuficiente la indemnización que el proyecto le asigna, la cual no comprende las afecciones producidas en la parcela adyacente, la 121; y reivindican la propiedad de la parcela 121, con base en haberla poseído ininterrumpidamente durante los últimos treinta años; alternatively, solicitan su calificación de titularidad dudosa o litigiosa.

La urbanizadora propone desestimar la alegación: por no ser procedente la pretensión de modificación de la clasificación del suelo o de la delimitación del suelo en este trámite; “sobre el presupuesto que presentan con los elementos a extinguir debemos indicar que está referido a elementos que serán objeto de reposición, motivo por el que no se contempla su indemnización”; entiende que los elementos construidos —y no valorados en el proyecto— en terrenos ajenos a la Comunidad no puede conllevar indemnización por su ilegalidad; y, finalmente, la reparcelación no puede considerar litigiosos unos terrenos sobre los que la Comunidad no presenta títulos dignos de consideración.

Según el informe técnico municipal: “la pretensión de que el edificio Pacoma esté exento de cargas y que, además, reciba compensaciones en suelo para paliar los efectos que las rectificaciones operadas por el Plan parcial les produce no puede estimarse toda vez que el régimen propuesto por el planeamiento del sector (separación a todos los efectos de la zona de edificación existente del resto del sector a efectos de la equidistribución de cargas y beneficios) es tan exorbitantemente beneficioso hacia los edificios existentes que no cabe su expansión hacia los suelos no calificados de este modo”.

Por lo que respecta a la titularidad de la finca inicial 121 y la pretensión de que se indemnicen los elementos construidos en ella por la Comunidad, el informe técnico municipal afirma: “la Comunidad de propietarios carece del menor título y la declaración de indivisibilidad de las fincas que agrupan los propietarios y promotores del edificio en 14-02-1970 es terminante sobre el suelo que se vincula al edificio. Y desde luego, destruye la pretendida posesión ininterrumpida desde hace más de treinta años de modo quieto pacífico”; y respecto de “la indemnización sobre elementos construidos irregularmente sobre finca



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

ajena tampoco cabe admitirla"; esto último resulta evidente a la vista de cuanto establece el artículo 362 del Código Civil.

Cabe concluir, tras lo expuesto, que la contestación del urbanizador es aceptable en todos sus extremos, y que —añadiendo a lo ya dicho sobre la titularidad de la parcela 121- no se dan los presupuestos a los que la ley asocia la calificación de litigiosa —pues, como dice el artículo 10, párrafo 3, del Real Decreto 1.093/1997, de 4 de julio, "se considerará que existe titularidad controvertida cuando constare anotación preventiva de demanda de propiedad", extremo que no se da aquí, ni de dudosa, ya que expresamente la Comunidad de Propietarios admite que no ostenta título alguno.

Comunidad de Propietarios del Edificio Comodoro, representada por Arturo Ruiz González — entrada 6806, de 12 de febrero:-

"El señor Ruiz González indica que, a su juicio, la ejecución del Plan dejará en una situación de "grave irregularidad" al edificio Comodoro, por no tener las mínimas medidas de seguridad y evacuación, y solicita un informe oficial sobre los problemas que se plantean por ello.

La urbanizadora señala en su contestación que la falta de las medidas señaladas, en el supuesto de que se diere, no puede imputarse a la ejecución del Plan sino a su inexistencia previa, bien por la antigüedad de la urbanización, bien por la falta de diligencia de la comunidad de propietarios. La urbanización se limita a la demolición de cuatro edificios y la creación de una calle que facilitará, en cualquier caso, la evacuación. Adjunta un informe técnico sobre la situación, a este respecto, de la urbanización Comodoro.

La contestación es correcta pues, en cualquier caso, la ejecución del plan mejorará grandemente las condiciones de la urbanización respecto a la seguridad y evacuación exteriores sin que la adecuación interior de las edificaciones sea cometido de aquélla" (informe técnico municipal).

Comunidad de Propietarios "Edificio Madrid", representada por José Cartagena Sempere — entrada 6047, de 7 de febrero:-

"La Comunidad manifiesta "no estar de acuerdo con la expropiación de 22,02 m²" porque ya con ocasión de la variante del ferrocarril de vía estrecha se le expropiaron terrenos; señala, además, que en su día (1973) pagó contribuciones especiales para establecer el alcantarillado de la zona; demanda saber "si cabe la posibilidad de una permuta de los terrenos que se pretenden expropiar, por otros colindantes con la urbanización"; y termina indicando que pospondrá la aceptación del precio de suelo ofertado por la urbanizadora (el incluido en el P.A.I.) hasta que "la jurisdicción pertinente estime y sentencie que deben cederse terrenos en expropiación".

El urbanizador propone la desestimación de la alegación puesto que la delimitación de la zona de edificación consolidada fue establecida por el Plan Parcial, al que debe sujetarse la reparcelación. En lo que respecta al pago efectuado por contribuciones especiales, al estar totalmente exentas las Comunidades de Propietarios de los gastos de urbanización, no tiene relevancia en la reparcelación el anterior pago.

La contestación puede considerarse correcta, toda vez que la afección por el viario ha sobrevenido por la Homologación y Plan parcial del sector cuyas determinaciones ha de respetar la reparcelación, sin perjuicio de que la mínima afección producida se indemniza al precio establecido por el Programa de Actuación Integrada. Por otra parte, como señala el urbanizador, al no estar sujetos los edificios situados en la zona de edificación consolidada al pago de ninguna cuota de urbanización por la urbanización del sector

no se da el supuesto para compensar los costes que en su día sufragaron aquéllos por obras parciales de urbanización.

Por lo que se refiere a las restantes manifestaciones contenidas en la alegación hay que señalar que la anterior expropiación sufrida por la Comunidad de propietarios del Edificio Madrid fue debida a la ejecución de las obras contempladas en la Modificación del Plan General relativa al nuevo trazado del ferrocarril de vía estrecha, figura de planeamiento que, si bien está íntimamente relacionada con la ejecución del sector Playa de San Juan Norte, es un instrumento urbanístico formalmente independiente.

Y para concluir, no cabe... ninguna permuta de superficies al tratarse de suelos pertenecientes a dos áreas distintas, una incluida en la reparcelación y otra excluida de la misma por el planeamiento" (informe técnico municipal).

Miguel Berenguer González y María Teresa Morales Pérez –entrada 11.007, de fecha 1 de marzo:-

Los alegantes manifiestan que no están de acuerdo con la parcela resultante adjudicada -en la manzana 8, la 8-B- ya que "no contiene terrenos integrantes de su antigua propiedad", en contra de lo preceptuado en el artículo 70.A). Por este motivo, proponen, como alternativa, una porción de la manzana 5 "que tiene parte integrante de los terrenos originarios" de su propiedad; "el valor de la parcela adjudicada es inferior al valor de la parcela que correspondería a los comparecientes, en función de la situación de sus fincas originarias"; el proyecto de reparcelación les asigna una superficie inicial de 4.676 m², cuando ellos, en realidad, ostentan un título de propiedad sobre 5.041 m²: la diferencia, estiman, probablemente, se han atribuido a la parcela que ocupa la Comunidad Anaconda; y finalmente, recuerda que debe tenerse en cuenta el derecho al reintegro de los costos que sufragen para extensiones de las redes de suministro, como establece expresamente el artículo 67 de la LRAU.

Según el urbanizador: a) las fincas originales se hallan ubicadas en suelo dotacional (vial y zona verde) en más de un 50%, lo que hace inoperante el principio del artículo 70, párrafo A, de la L.R.A.U., formulado como mera posibilidad y no con carácter absoluto. En este sentido, se ha pronunciado reiterada jurisprudencia en la aplicación del antecedente legislativo inmediato: el artículo 95 del Reglamento de Gestión Urbanística; b) la adjudicación a Litoral Mediterráneo 2, S.A. de la parcela 5B, en la que los alegantes solicitan la adjudicación, se ha realizado en su condición, no de urbanizador, sino de propietaria de las parcelas iniciales 103, 105, 100, 99, 87, 108 y 80, que se superponen en, aproximadamente, un 80% a la finca adjudicada, mientras que la inicial 104-A, de los alegantes, además de no representar ni siquiera el 50% de su propiedad total, no daría por sí misma derecho a adjudicación de la parcela mínima; c) en cuanto al pretendido menor valor que tiene la finca adjudicada, entiende que no tiene fundamento, ya que tanto la pretendida como la adjudicada dan fachada a la Avenida 2, que es uno de los ejes principales del Plan Parcial, y, por otra parte, al tratarse de tipología en bloque abierto, la orientación del edificio es libre, y para acabar, la situarse frente al parque urbano, el valor de los locales comerciales es mayor, puesto que esa circunstancia facilita el tránsito peatonal; d) en cuanto a la superficie, la parcela que "reclaman" como propia, integrada en el edificio Anaconda: no es objeto de reparcelación, al haber sido calificada como "edificación consolidada"; sin perjuicio de ello, el plano que se aporta no está referido a ningún hito real que permita su comprobación sino a una propuesta no materializada de planeamiento; la finca 104-B fue adquirida cuando la delimitación actual de la urbanización del edificio Anaconda ya existía; la finca tiene según Registro una superficie de 1.501 m², y el exceso de cabida pretendido fue denegado por el Registro; los comparecientes ni siquiera se molestan en presentar un plano de situación en el que quede reflejada la ubicación de los 365 m² controvertidos; e) finalmente, por lo que se refiere a la fiscalización municipal de los eventuales reintegros de costes de extensiones de redes de suministradoras ya aparece en la cuenta de liquidación provisional el porcentaje a qué tendrán derecho y será en otro momento de la tramitación cuando sea procedente el control de dichos reintegros.

Según el informe técnico, la contestación puede admitirse.

Pinoscamp, S.L. representada por don José Luis Vicente-Arche Coloma –entrada número 6035, de fecha 7 de febrero:-

La mercantil alegante es propietaria de un componente del edificio denominado Sol y Sol, bloque E, situado en planta baja, finca registral 51.233 -al que califica de local comercial- con una superficie de 90,20



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

m2, que a consecuencia de las nuevas rasantes previstas por el planeamiento del sector, desarrolladas en el Proyecto de urbanización, queda a unos 2,20 metros por debajo de la rasante de la prolongación de la avenida de la Costa Blanca y "una separación entre la cara exterior de la fachada y la línea exterior de la acera (límite de la calle) de 1'15 metros. Ello supone la existencia de un muro de más de dos metros de altura a escasísima distancia de la entrada del local comercial". Y "como quiera que la entrada al local...se efectúa por el linde afectado por dicho vial", concluye que "las obras a realizar suponen la imposibilidad del uso como local, no solo comercialmente, sino incluso de modo y manera material, ya que se impide un acceso normal al mismo". Lo que lleva al alegante a solicitar una indemnización de 18.500.000'- pesetas.

El urbanizador ha propuesto su desestimación ya que, a su juicio: el local no tiene naturaleza comercial -al no constar como tal en la escritura de división horizontal ni haber tenido nunca tal uso, y ser su destino actual el de almacén; no se acredita qué daños y perjuicios sufre por la actuación urbanizadora; y por no tratarse de un elemento incompatible con el planeamiento que deba demolerse.

Según el informe técnico municipal : "la desestimación propuesta por la empresa urbanizadora es correcta, toda vez que el edificio en cuestión se encuentra fuera de ordenación "ab initio" puesto que nunca estuvo legitimado en planeamiento alguno (que hubiera definido, entre otras condiciones, las rasantes de las vías públicas a las que hubiere dado frente) y, tal como señalan los artículos 41, 42 y 43 de la Ley 6/1998, sobre régimen del suelo y valoraciones, la aprobación del nuevo planeamiento que ha definido las alineaciones y rasantes no da lugar a indemnización.

El régimen instaurado por la homologación del sector que, en líneas generales, excluye la zona residencial consolidada, a la que pertenece el edificio de referencia, de las cargas de urbanización del sector y les mantiene, en cambio, la edificabilidad existente...además de no generar derecho alguno a indemnización por la mera aplicación de los artículos señalados de la LRSV tampoco los generaría por el hecho de haberse excluido a todos los efectos de los beneficios y cargas de la urbanización del sector.

Finalmente, hay que señalar que el local..., precisamente por su régimen de fuera de ordenación, carece de cualquier licencia de apertura de actividad y su eventual uso actual de almacén puede seguirse manteniendo con la nueva ordenación sin que se hubiere producido una limitación singular.

La propia tasación que adjunta la alegante (completamente inaceptable puesto que según declara no se basa en la LRSV de 1998 sino en la normativa hipotecaria cuando, sin embargo, como dice aquella en su artículo 23 "las valoraciones de suelo se efectuarán con arreglo a los criterios establecidos en la presente Ley, cualquiera que sea la finalidad que la motive y la legislación, urbanística o de otro carácter que la legitime"), indica claramente (punto 4.10, Situación actual) que está "sin actividad, actualmente es un almacén".

La pretensión de una indemnización por los perjuicios pretendidos por el establecimiento de alineaciones y rasantes equivalente al valor total del local es ya, por sí misma, exorbitante puesto que ni se trata de la adquisición del mismo ni en su valoración el perito de la propiedad ha distinguido el valor del suelo del valor de la edificación.

Por otra parte (y sin perjuicio de volver a resaltar la no presencia de un supuesto indemnizatorio), los locales que ha utilizado como "testigos" de valores dicho perito son completamente inadecuados (locales y entreplantas en manzana cerrada en centro ciudad) y, obviamente, el resultado de la valoración incongruente"

Fernando López Hernández y María Braulia Calleja Castaño -entrada 7027, de fecha 13 de febrero:-

Los alegantes señalan que no han sido notificados en el expediente reparcelatorio y que en el proyecto no se ha valorado ni la demolición de una pista de tenis sita en su propiedad ni la del muro de cerramiento de la parcela, afectados por la ejecución de uno de los viales del Plan.

El urbanizador contesta señalando que los alegantes no constan en la certificación de dominio y cargas expedida por el Registro de la propiedad, por lo que deberán aportar su título y acreditar su inscripción en aquél; y, en cuanto al resto de la alegación: la pista de tenis no ha sido valorada por su estado de absoluto abandono, y el muro de cerramiento será repuesto al ejecutar las obras de urbanización.

Según el informe técnico municipal "la contestación es admisible tanto más cuanto los alegantes no presentan ninguna prueba que permita reconsiderar el estado de conservación de la pista de tenis".

Francisco Sala Pérez —entrada 7036, de fecha 13 de febrero—:

El señor Sala Pérez indica que, por fallecimiento de su padre, don Rafael Sala Buades, es propietario de una parte de la finca con referencia catastral 5816951-4H2551F, con una superficie de 6 áreas, y que no ha recibido ninguna notificación referente a la reparcelación.

El urbanizador contesta que la finca es la inicial 124 del proyecto de reparcelación, cuyo titular registral es todavía Rafael Sala Buades.

La contestación es admisible y hasta tanto no se inscriban los oportunos actos derivados del fallecimiento del señor Sala Buades, dado el carácter de subrogación con plena eficacia real que posee la reparcelación, no se podrán reflejar los eventuales nuevos propietarios de la finca.

Esperanza García Rico —entrada 7300, de fecha 13 de febrero—:

La alegante manifiesta que el hecho de haber recibido un aviso del departamento de Gestión Urbanística, en lugar de un acta notarial o notificado el proyecto de forma fehaciente, puede producir indefensión; y señala que "la totalidad del terreno que supuestamente está afectado por dicha reparcelación debería tener la consideración de solar, puesto que es un terreno que está dotado de luz, agua, etc"; manifiesta su oposición a la superficie que el proyecto asigna a su parcela, ya que esta, según ella, pasa de los 500 m²; esta superficie, además, debería considerarse como un proindiviso inicial con la finca aportada por la Comunidad de Regina Maris, I, de la que también es copropietaria, al efecto de obtener una finca resultante en condominio; rechaza el valor del suelo y de los elementos a demoler que se contienen —de forma incompleta, a su juicio— en el proyecto; y finaliza diciendo que la admisión de un aval para garantizar el pago de la cuota por las obras de urbanización que le hubieren correspondido abonar en el supuesto de haber sido adjudataria de finca resultante, impondría a la urbanizadora la obligación, en caso de no ser adjudataria, de devolver no solo los avales sino los intereses legales, daños y perjuicios ocasionados.

El urbanizador indica la falta de indefensión en el trámite cuando la propia alegante señala que fue notificada (y ha podido alegar); la clasificación de suelo es la contenida en el planeamiento que la reparcelación no puede variar; la superficie considerada es la correcta y la alegante es incapaz de demostrar que efectivamente se incluye la superficie de su propiedad que pretende; que esta superficie pretendida, 500 m², es simplemente la magnitud que, erróneamente, supone que genera derecho a la adjudicación de fincas resultantes (al ser la mitad de los 1.000 m² de superficie mínima de parcela fijados por el Plan Parcial); los elementos a demoler por incompatibilidad del planeamiento se han inventariado y valorado correctamente; y que la presentación de aval por la señora García Rico estaba inserta en un acuerdo que finalmente no culminó con la Comunidad de propietarios Regina Maris I que le permitía una adjudicación pro indiviso con ésta, por lo que no son imputables a la urbanizadora sino a la alegante los gastos que hubiere dado lugar el aval, que por lo demás se constituyó a favor del Ayuntamiento y no de ella.

La contestación de la adjudataria del P.A.I. es admisible puesto que, en resumen, la cuestión fundamental que plantea la señora García Rico sobre derecho a adjudicación de finca resultante, exige en los términos que establece la LRAU, salvo conformidad del otro o de los otros eventuales proindivisarios, que el derecho inicial alcance la mitad de la parcela mínima, lo que no sucede en el caso considerado puesto que (con excepción de la *zona residencial unifamiliar* proyectada solamente para reponer las cuatro viviendas



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

unifamiliares que se demuelen en la Comunidad Regina Maris II-Comodoro) la edificabilidad correspondiente al 50% de la parcela mínima (*zona residencial*) es de 769,00 m² ($0,50 \times 1,538 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 1.000 \text{ m}^2$), y como la edificabilidad bruta es de 0,4941252 m²/m², se necesitaría una finca inicial de 1.556,29 m² de superficie bruta para tener derecho a adjudicación de finca (y en pro indiviso hasta tanto no alcance el doble).

La señora García Rico y su esposo no llegan a esta superficie puesto que solamente se encuentra en el área reparcelable una de 472,44 m². Incluso si se sumase el resto de su propiedad ubicado en el sector (parcela G-2, de 1.015,56 m²) pero que por considerarse edificación consolidada tiene el régimen excepcionalmente favorable de no formar parte del área aunque se beneficie obviamente de las obras de urbanización y dotaciones que se crean [y que obviamente nadie plantea integrar en el área reparcelable), no se llegaría a dicho mínimo de superficie.

En las restantes cuestiones que plantea la alegante tampoco cabe su admisión tal como ha indicado la urbanizadora en su contestación. En especial, la presentación de un aval por la eventuales obras de urbanización a que hubiera debido hacer frente en el supuesto de haberse perfeccionado un acuerdo que lo posibilitase con la Comunidad de propietarios Regina Maris I, era un acto a riesgo y ventura de la alegante cuya solución (amigable y graciosa por parte de la Comunidad) no era competencia ni de la urbanizadora ni del Ayuntamiento de Alicante.

José Ten Juan y Justina Martín Lázaro, y Dolores Juan Ferrándiz y Manuel Ten Juan (este último en nombre y representación de Finca Alameda, S.A.)—entrada 7674, de fecha 15 de febrero—:

Manifiestan su disconformidad con la valoración de los elementos de su propiedad, declarados incompatibles con el planeamiento, y presentan una alternativa, suscrita por una empresa de tasaciones.

El urbanizador discrepa de la valoración aportada: por la competencia del técnico firmante (ingeniero técnico agrícola), como por la estructura y contenido del informe, basado en la normativa hipotecaria I (Orden de 30-11-1994 de Economía y Hacienda), e ignorando el tenor de los artículos 31 y 32 de la LRSV; y en especial por la confusión que presenta el contenido del propio informe, que concluye con una valoración de las indemnizaciones (que es lo único que interesa puesto que el suelo inicial se subroga por el adjudicado) inferior incluso a las propuestas por la reparcelación.

La contestación es totalmente correcta ya que, efectivamente, el informe aportado carece del mínimo rigor: redactado según el modelo estándar utilizado en las valoraciones hipotecarias no llega a entender la finalidad de la reparcelación y, por ende, de la valoración de los elementos incompatibles con la ejecución del planeamiento, por lo confunde expropiación, valoración hipotecaria y reparcelación; valora el suelo a través de una serie de coeficientes y sumandos, cuando no es objeto de la indemnización al subrogarse por la nueva parcela; y establece el valor de la edificación, sin incluir el resto de los elementos que se destruyen (arbolado, etc.) con una arbitrariedad incomprensible, de modo que, como señala el urbanizador, es incluso inferior a la valoración contenida en el proyecto de reparcelación (105.108'30 €, en lugar de los 159.921'80 €, fijados en aquel).

Joaquín Joseph Bonich Juez y Kathleen M. Bonich —entrada número 7.934, de fecha 15 de febrero—:

Los alegantes preguntan si se les ofrecerá suelo o suelo más edificación; indican que si se les destruyera su propiedad tendrían derecho a una compensación según las leyes españolas por lo que esperan se les reconstruya; y demandan por qué no se les ha contestado a sus dos anteriores escritos.

El urbanizador indica que la reparcelación les ofrece la posibilidad de reconstruir por sí mismos las viviendas afectadas, en el suelo que se agrega al de la Comunidad de Propietarios en que se halla el chalet perteneciente a los alegantes, y los indemniza por el valor de la edificación que se demuele.

La respuesta es correcta, ya que, además de recibir la correspondiente indemnización por la demolición de las 4 viviendas de la Comunidad de propietarios Regina Maris II-Comodoro, el tratamiento singular que les otorga el Plan parcial permitirá a sus propietarios reconstruirlas en la nueva *zona residencial unifamiliar* que se agrega a la Comunidad.

Cristóbal, Francisco y Josefa Sala Pérez, y Enrique, Francisca y Rafael Gadea Sala —entrada 8257, de fecha 18 de febrero—:

Los alegantes, como ya independientemente lo habían hecho don Cristóbal y don Francisco, manifiestan ser interesados por ser herederos del fallecido don Rafael Sala Buades; y señalan que solamente se les ha reconocido la titularidad de una de las dos fincas que poseen en el sector: la registral 10.855, pero no la 976.

El urbanizador señala que no se discute la condición de herederos de los alegantes sino que en tanto no se refleje en el Registro la adjudicación de la herencia del señor Sala Buades no puede alterarse por la reparcelación la titularidad registral; en lo que atañe a la finca registral 976, se ha reflejado en la reparcelación, formando parte con la 10.855 de la finca inicial 124. Por ello propone la desestimación de la alegación.

Puede estimarse admisible el informe de la adjudicataria del P.A.I., puesto que en tanto no acceda al Registro de la Propiedad la escritura de liquidación de sociedad conyugal y manifestaciones de herencia que otorgaron los herederos de don Rafael Sala Buades el 26 de julio de 1977, ante el notario de San Juan de Alicante don José Gabriel Grau Soto (cuya copia aportan), a favor de los comparecientes no es posible modificar la titularidad de las fincas iniciales.

Por lo que respecta a la finca registral 976, viene expresamente contemplada en la descripción de la finca inicial 124, en la que se solicita, incluso, su traslado a la demarcación del término municipal de Alicante, ya que, en los libros del Registro, se halla ubicada en término de El Campello.

Dolores Requena Rey, en nombre y representación de Varoprisa, S.A. —entrada 11.411, de fecha 4 de marzo—:

Sostiene que la superficie de la finca inicial 92 no es la que consta en la reparcelación (3.640,08 m²) sino la que consta en el título de propiedad y en el Registro (4.747,51 m²), y que la diferencia entre ambas magnitudes procede de la errónea consideración de camino público del existente entre el de Mutxamel y la playa.

La adjudicataria propone su desestimación basándose en que el camino aparece, como público, en el Catastro (por más que ello sea un mero indicio) además de que, en cualquier caso, al no haberse aportado una medición, no queda demostrado que la superficie registral coincida con la real.

El camino ha de reputarse como público toda vez que, no solo aparece en todos los parcelarios municipales y catastrales anteriores a 1970, sino que es, en todo el sector, el único enlace entre el camino de Muchavista o de la Albufereta a Campello y la propia playa (hay que recordar que hasta la apertura de la carretera Alicante-Campello por la playa —a partir de la ley Prieto— este era el único acceso a la playa); que en los títulos de división de la antigua finca de Prytz, S.A. no se refleje el camino, no presupone su inexistencia, y su imprescriptibilidad impide en cualquier caso su apropiación por terceros. En cualquier caso, en la fotografía aérea de la ciudad de Alicante y alrededores que se conserva en el Ayuntamiento, tomada hacia 1960, aparece con toda claridad el camino.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

Por otra parte, como señala la adjudicataria, la recurrente no justifica su pretensión en ninguna cartografía adecuada y hay que señalar que aunque carezca de importancia real en la atribución de derechos iniciales, ya que la finca inicial afectada (la nº 91) es del mismo propietario, la delimitación por el norte de la de referencia no es la correcta, como puede contrastarse con los planos existentes en el archivo municipal con ocasión de las solicitudes de licencia de los edificios Madrid y Sol y Sol y sus correspondientes declaraciones de indivisibilidad y los croquis de las fincas propiedad del Banco Coca, fincas todas ellas procedentes de la división material de la finca de la sociedad Prytz, S.A. (esto es, el cartabón noroeste de la finca 92 pertenece a la 91).

Así pues, procederá desestimar la alegación.

Lena Helgi Mall Jaakson -entradas 11.412, de fecha 4 de marzo, y 006169, de 7 de febrero de 2003-.

La señora Mall Jaakson se opone a la valoración de la edificación y elementos existentes en la finca de su propiedad, y a la situación de la finca resultante que se le adjudica -en copropiedad-, por estimarla muy alejada de la ubicación de la finca primitiva.

La adjudicataria propuso, en su día, la desestimación de la primera alegación, salvo en lo que atañe al cómputo de las unidades vegetales que se suprimen, para las que aceptaba el número de ejemplares señalado por la alegante; sin embargo, el informe técnico municipal de 18 de octubre de 2002, si bien estimaba correcta la metodología utilizada en la valoración de la construcción -fundamentada en el artículo 31.2 de la Ley 6/98- introdujo necesidad de modificarla por considerar incorrecta la aplicación de un coeficiente "según estado de conservación de 0'85"; y en cuanto a la valoración de los elementos vegetales: "la valoración debe no solo computar los existentes en la finca sino aplicar los valores que señala como normales el técnico agrónomo que aporta la propia urbanizadora, puesto que ésta no solo no indica los criterios de depreciación de las plantas existentes sino que el paso del tiempo, con el debido cuidado como es el caso presente, les mejora el aspecto y la calidad (es decir la partida de plantación ascendería a 10.078,14 €)".

Finalmente, en lo que se refiere a la ubicación de los derechos que se le adjudican a la señora Mall Jaakson, al haberse superpuesto sobre su finca original en más del 50 por 100 terrenos de uso no lucrativo, la normativa vigente no exige que se sitúen en la inmediata cercanía de la finca inicial, y en el caso presente, la situación de la finca adjudicada (que además es una copropiedad con una tercera adjudicataria) tampoco está excesivamente alejada de la ubicación inicial.

El ejemplar corregido de la reparcelación, presentado el 20 de diciembre de 2002, ha motivado la segunda alegación de la señora Mall Jaakson que se mantiene en sus pretensiones originales -a pesar de que el urbanizador ha seguido los criterios municipales expuestos, lo que ha supuesto un incremento de las indemnizaciones que recibirá la alegante de un 58'33%-: el arquitecto informante, tras un análisis "in situ" se reafirma en sus conclusiones y propone su desestimación.

José Luis Díez Berna, en nombre y representación de Amparo Díez Martínez -entrada 11.422, de fecha 4 de marzo-:

Según el Sr. Díez Berna, en los distintos documentos previos a la reparcelación, Amparo Díez Martínez y Francisco Ros Villalba aparecían como propietarios de las parcelas 71-a, 71-b y 72-a, y debían constituir un aval de 26.854.122' - ptas., mientras que, en el documento expuesto al público, aparecen como propietarios de una única parcela resultante, la 12-c; solicitan que se compruebe y revise el coste por metro

cuadrado de urbanización y por parcela que se aplicó, y el valor del I.V.A., tenidos en cuenta para calcular el aval; y por otra parte, expresa sus dudas acerca de la capacidad de la parcela adjudicada para contener la edificabilidad asignada, por lo que solicita que el Ayuntamiento le garantice que la aplicación de las normas urbanísticas permitirán su materialización.

La empresa adjudicataria propone desestimar la alegación toda vez que la señora Díez Martínez le ha comunicado la venta de la finca a la mercantil Frangir, S.L., por lo que ya no es interesada en el expediente. Sin perjuicio de ello, explica que el cálculo de los avales se realizó sobre la superficie inicial reconocida – que no ha variado en el actual proyecto: simplemente se ha procedido a agrupar las superficies de las tres fincas iniciales en una sola-, repartiendo las cargas de urbanización sin I.V.A. y sin retasar, incrementado en un 7%, como exige el artículo 71.3 de la L.R.A.U; y que la finca adjudicada admite la edificabilidad asignada.

Para el Departamento Técnico de Gestión Urbanística, “la contestación de la urbanizadora es correcta puesto que la reagrupación de las fincas iniciales en una sola puede admitirse..., la estimación de costes de urbanización a efectos de fijar el aval correspondiente forzosamente ha de ser provisional, y dada la normativa del plan parcial la edificabilidad atribuida a la finca resultante podrá reflejarse en su integridad sobre ella misma.”

Francisco Sala Lloret, en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios del Edificio Náutico –entrada 11.586, de fecha 4 de marzo-:

El señor Sala señala que el urbanizador “a la hora de determinar la cuantía de las indemnizaciones que corresponde en concepto de afectación material a la Comunidad de Propietarios Edificio Náutico, toma como base una pequeña parte... de las obras, instalaciones, plantaciones y edificaciones existentes” y los valora en 1.947’28 euros, razón por la cual muestra su disconformidad y pasa a enumerar los elementos a extinguir, contruidos y vegetales, y su valoración, que cifra en 22.729’08 euros. Y continúa individualizando una serie de elementos –cerramientos, rejas, puerta automática y otros- que, a su juicio, deberían reponerse o, si no fuere posible, ser objeto de indemnización, por cuantía de 41.168’34 euros. Finalmente, demanda que “el urbanizador venga obligado a asumir el coste de las obras necesarias para que los desagües fecales y pluviales de las viviendas y de la zona común...entronquen con la red general de saneamiento”, especialmente por el hecho de quedarse la edificación a unos dos metros por debajo de la rasante futura de la prolongación de la avenida de la Costa Blanca.

La adjudicataria reconoce las deficiencias en el inventario de los elementos por demoler aunque no admite la valoración propuesta, sino que propone otra para los elementos de fábrica –barbacoa: 150.000’- ptas; cuatro bancos: 15.000 ptas./unidad = 60.000’- ptas.; una fuente: 80.000’- ptas.; lavadero de coches: 150.000’- ptas.-; se remite a la valoración general de las especies vegetales, contenida en el proyecto, salvo en el incremento de unidades, que acepta expresamente; y por último, en cuanto a los elementos a reponer, el urbanizador “confirma que todos los relacionados por la Comunidad en su escrito de alegaciones serán repuestos cuando se ejecuten las obras de urbanización”, haciendo especial hincapié en las conexiones a la red general de saneamiento.

El Departamento Técnico de Gestión ha informado que “la respuesta de la adjudicataria puede estimarse correcta (con la nueva valoración de los elementos por demoler), con el complemento de que la valoración de los elementos vegetales la valoración que debe no solo computar los existentes en la finca sino aplicar los valores que señala como normales el técnico agrónomo que aporta la propia urbanizadora, puesto que ésta no solo no indica los criterios de depreciación de las plantas existentes sino que el paso del tiempo, con el debido cuidado les mejora el aspecto y la calidad”.

Remedios Mateo Mondéjar y don Elías Orts Baeza -entrada 11.587, de fecha 4 de marzo y nº 007346 de fecha 12 de febrero de 2003-:

Los citados señores se oponen a la consideración de suelo urbanizable de la porción de su finca afectada por la actuación -5,00 m²-, sosteniendo que es urbana, con base en la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana de fecha 3 de abril de 1993, ratificada por el Supremo. Consecuentemente, la indemnización sustitutoria debe responder a esta cualidad, cuantificándola en



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

254.111' - ptas. más el 5% como premio de afección. Denuncian también la omisión, en la valoración, de cinco metros de seto.

La adjudicataria, si bien admite un incremento en la valoración indemnizatoria incluyendo el seto omitido, rechaza las restantes pretensiones, toda vez que una sentencia sobre la clasificación del suelo de otra finca situada en las proximidades no es extrapolable a cualquier otra; y respecto de la valoración del suelo, es la que consta en el Programa.

La contestación de la adjudicataria es correcta: una sentencia dictada para una finca concreta, que no ha exigido la modificación de la clasificación de las fincas del entorno, no altera, obviamente, la clasificación del suelo circundante y mucho menos el más alejado; y, en lo que atañe a la valoración del suelo, debe respetarse la del Programa.

Incluso, en el caso eventual de no haberse fijado en el Programa el valor del suelo, la valoración que aportan los alegantes no sería admisible pues es claramente contraria a los propios criterios de la Ley 6/1998.

El ejemplar corregido de la reparcelación, presentado el 20 de diciembre de 2002, ha motivado la segunda alegación, de fecha 12 de febrero de 2003, en la que reiteran su anterior argumentación y añaden que se ha producido nulidad de pleno derecho del expediente al no haberseles dado traslado de la contestación municipal a sus alegaciones.

Al respecto, se han pronunciado el urbanizador y el Departamento Técnico de Gestión rechazando los argumentos de los alegantes, primero insistiendo en cuanto se ha dicho en los párrafos anteriores, y segundo arguyendo que: la contestación a las alegaciones habidas durante el procedimiento se lleva a cabo con la resolución del expediente, lo que hasta la fecha no había sucedido; antes al contrario, con motivo de la introducción de modificaciones a la versión inicial del proyecto, este se ha puesto de manifiesto de las personas afectadas que, como en el presente supuesto, han podido alegar; y en cuanto se refiere a la valoración del suelo es el establecido en el Programa, la cual, insiste el urbanizador: "fue incrementada por exigencias de los Servicios Técnicos Municipales, elevándose hasta las 22.103' -ptas/m²... Por el contrario, la afirmación del alegante...no aporta soporte documental alguno".

María José Victoria Fuster, en nombre y representación de C.U.M.I.R.S.A, Cuenca Miralles, Sociedad Limitada -entrada 12.460 de 7 de marzo, remitida por correo el día 4 de marzo:-

La representante de la mercantil sostiene que el valor del suelo a efectos de indemnización (12.263 pta/m² techo) no es equitativo ni correcto, proponiendo, en su lugar, el de 40.000 pta/m² techo; y sostiene la impugnación indirecta del Plan parcial Playa de San Juan norte y demás figuras de desarrollo, por entender que al agente urbanizador no se le exigieron los requisitos previstos en la Ley de Contratos del Estado vigente.

El urbanizador propone la desestimación basándose en que el valor del suelo resultante fue fijado en el Programa de Actuación Integrada, y que la pretendida nulidad de pleno derecho del planeamiento y su impugnación indirecta -además de que en su caso habrá de dirimirse en la sede jurisdiccional adecuada- es inconsistente y simplemente se basa en la aplicación oportunista de un reciente planteamiento de una cuestión de inconstitucionalidad sobre la LRAU.

La contestación es correcta. El valor del suelo resultante fue fijado en el Programa de Actuación Integrada en función de las determinaciones que le encomienda la LRAU; y en lo que respecta a la

pretendida inconstitucionalidad de la ley, debe recordarse que nos hallamos ante un acto trámite no sujeto a impugnación, salvo, claro está, en los supuestos a que, expresamente, se refiere el artículo 107 de la Ley Reguladora del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. En cualquier caso, la LRAU no exige la concurrencia en el adjudicatario de los requisitos establecidos en la legislación de contratación administrativa.

Arturo Ruiz González, en nombre y representación de a Comunidad de Propietarios Regina Maris II Comodoro (nº 012465, de fecha 7 de marzo de 2002):

Afirma el carácter urbano del suelo que ocupa, ya que "ha sufrido las transformaciones necesarias y exigidas legalmente y su consolidación es claramente existente, y discrepa de la valoración de los cuatro chalets que, afectados por un viario, habrán de ser demolidos: por carecer de motivación, por no haberse aplicado los coeficientes correctores adecuados y por no haberse tenido en cuenta las mejoras introducidas en las viviendas: propone una indemnización de 110.000'- ptas./m² en lugar de las 35.000'- ptas./m² previstas en el proyecto; y añade que el citado vial, además, "trae otras serie de perjuicios, que en parte se pueden considerar irreparables": divide la Comunidad de Propietarios en dos, con los consiguientes problemas de gestión y funcionamiento administrativo que ello conlleva, así como de uso de las zonas comunes y una pérdida de valor de las viviendas; dificulta el acceso a las viviendas; afecta las conexiones de saneamiento y de abastecimiento; deja en situación de irregularidad urbanística al edificio Comodoro, pues "de acuerdo con la ordenación propuesta el edificio incumple la normativa contra incendios; y vulnera el principio de justa distribución de cargas y beneficios al ser las cargas que soporta la Comunidad mayores que las compensaciones que recibe; por último, se opone a la retasación de cargas por entender que no está justificada.

Según el urbanizador: el suelo está clasificado como urbanizable no programado por el plan general por lo que la información pública del proyecto de reparcelación no es el momento procedente para su impugnación; la valoración de las viviendas a demoler ha sido realizada conforme al valor de reposición de las mismas corregido por los coeficientes de antigüedad y estado de conservación, partiendo de los datos estimados por el Colegio de Arquitectos como precio del módulo mínimo de ejecución en función de la tipología de vivienda (en el caso concreto, para determinar el coste de reposición bruto (CRB), consistente en aplicar al coste de ejecución material los referentes a los gastos de promoción y beneficio industrial, resulta un CRB de 56.286 ptas./m² que multiplicados por el 0'85 (conservación regular) y por 0'75 (antigüedad hasta 25 años) nos da 35.882'- ptas.; las mejoras no han sido acreditadas por la Comunidad; los vallados serán objeto de reposición, motivo por el cual no son indemnizables; respecto de la pérdida de valor hay que señalar que, no solo se adjudica a la Comunidad una parcela en la que, aparte de reconstruir las viviendas demolidas, sobra espacio para la implantación de los elementos comunes que deseen, sino que la urbanización convertirá la zona en uno de los sectores de mayor calidad de la ciudad; no se ha podido constatar que, como se afirma en la alegación, ninguna vivienda se quede sin acceso con motivo de la urbanización; "las nuevas conexiones a las redes de saneamiento y abastecimiento... están solucionadas por las previsiones del Proyecto de Urbanización"; y en cuanto se refiere a la vulneración de la justa distribución de cargas y beneficios: se compensa económicamente la pérdida de las viviendas, se les adjudica una parcela con una edificabilidad de 600 m²/techo y una superficie de 2.201 m² y no pagan cargas de urbanización; por último, según el urbanizador la retasación de cargas cumple los requisitos aprobados por el Ayuntamiento.

El informe técnico municipal ha considerado correcta la contestación del urbanizador -con la salvedad de cuanto se refiere a la retasación, acerca de la cual no se pronuncia- e insiste en el tratamiento "extremadamente favorable" otorgado a los edificios afectados.

Peter Jankowsky, Karl Leybacher, Stefano Pardey, Mederic Selvait y Marcel Steyaert (nº 012464, de fecha 7 de marzo -entrada en correos el 4 de marzo-):

Son propietarios de cinco garajes que habrán de ser demolidos por ser incompatibles con el planeamiento: alegan nulidad de pleno derecho "por no seguir el procedimiento legalmente previsto", que según ellos sería el de expropiación forzosa; se oponen a la indemnización propuesta por el urbanizador, y solicitan la reposición de los garajes.

El urbanizador pone de manifiesto la confusión procedimental, -confunden la reparcelación con la expropiación- y destaca que la reparcelación, en cuanto instrumento de gestión, "tiene, por sí mismo, la



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

virtualidad de fijar las indemnizaciones por elementos a extinguir...por ser incompatibles con el planeamiento...con base en los artículos 70F) y G) de la LRAU y 71.4, 98 y 99 RGU"; y en cuanto al resto, hace notar que "la valoración de los garajes se ha realizado, tal como se justifica en el proyecto, conforme al valor de reposición de los mismos corregido con coeficientes de antigüedad y estado de conservación", que no se ha presentado ninguna valoración alternativa, y que la reposición material no es posible, ya que los alegantes no disponen del terreno necesario.

La contestación puede estimarse correcta.

José Luis Abrisqueta Sempere, en nombre y representación de Fernando López Escolano y María Dolores Escolano Serrano (nº 012466, de fecha 7 de marzo de 2002, presentada en correos el día 4 de marzo):

Rechaza "de forma contundente y expresa la valoración" contenida en el proyecto y solicita que se remita el expediente al Jurado Provincial de Expropiación.

El compareciente confunde la reparcelación con la expropiación forzosa, por lo que, por razones obvias -el Jurado no interviene en las reparcelaciones- no puede atenderse su petición.

Rafael y Mateo Mille Maignon (nº 012462, de fecha 7 de marzo de 2002, presentada en correos el día 4 de marzo):

Adjudicatarios en proindiviso con otra persona de la finca resultante 3E, solicitan que "se deshaga el proindiviso", la adjudicación de una finca "en pleno dominio "de exclusiva propiedad", y alegan la comisión de un error en la cuenta de liquidación, ya que el saldo resultante es distinto al que figura en la ficha correspondiente de la reparcelación.

El urbanizador ha contestado que "no es posible la adjudicación de una parcela...en cuanto al 100% en pleno dominio porque los derechos provenientes de su finca inicial nº 116 no alcanzan los suficientes para adjudicarle parcela mínima", y señala que "es cierto que se ha producido el error material que señalan los comparecientes, siendo la cuota correspondiente...9.711.888'- ptas."

La contestación se ha considerado correcta.

Fernando López Hernández (nº 012461, de fecha 7 de marzo de 2002, presentada en correos el día 4 de marzo):

Impugna "directa o indirectamente" el Plan Parcial, el Proyecto de Urbanización, y el Programa, alegando que su propiedad "se encuentra dentro de un área total y absolutamente consolidada por la edificación. Es más, en el propio programa, se ha previsto, según sentencia firme de un procedimiento anterior, calificar y clasificar como suelo residencial urbano, el más próximo a la misma, sin haberse tenido en cuenta que el resto de la zona también es suelo urbano por implantación de servicios y consolidación". Añade que "en el expediente de reparcelación, no se ha tenido en cuenta...el daño que la parte afecta dentro del ...sector, produce al resto de la finca" (ubicada en el sector 2), y culmina afirmando que la demolición de siete chalets situados en el sector 2, en zona consolidada, encarece los costos del Programa, y que, a su juicio, tiene "también el carácter de suelo urbano, y por lo tanto, no tiene límite de los 100 mínimos a partir del deslinde de la zona marítimo terrestre, cuestión que no ha sido tenido en cuenta". Por todo ello, solicita: que su propiedad se considere suelo urbano y que se excluya del sector o que, "por lo menos,

subsidiariamente, que se tenga en cuenta que dicho suelo...no tenga por qué soportar el pago de cesiones, y el 10% de aprovechamiento tipo”.

En opinión del urbanizador, “la impugnación indirecta de la clasificación del suelo deberá hacerla en los Tribunales...ya que no es procedente hacerla durante la información pública de este instrumento de gestión, por no ser la clasificación de suelo objeto del mismo. Tampoco es éste el trámite para impugnar los demás instrumentos de planeamiento”; “no aporta valoración contradictoria ni individualiza los daños de los que habla. Por otra parte, no es objeto de la reparcelación lo que atañe al suelo que queda fuera de la unidad de ejecución”.

Según el informe técnico municipal, se plantean cuestiones externas a la reparcelación -como es la clasificación del suelo y el régimen de los edificios existentes con anterioridad a la programación- y cuestiones derivadas de la inclusión de la mayor parte de su propiedad en el sector 2, por lo que la desestimación propuesta por el urbanizador es correcta.

Francisco Cortés Luna, en representación de la mercantil Promociones Cortés Candela, S.A. (nº 001966, de fecha 15 de enero de 2002, y nº 013047, de 11 de marzo de 2002, presentada en la Subdelegación del Gobierno el día 4 de marzo):

Solicita que su propiedad, sita a caballo entre los términos municipales de El Campello y Alacant, sea tenida en cuenta con toda su superficie en este último y manifiesta su disconformidad con la adjudicación, en un proindiviso, con un defecto de aprovechamiento.

La empresa urbanizadora ha contestado que la reparcelación no es un instrumento hábil para efectuar el deslinde de términos municipales y que se ha limitado a segregar la parte incluida en el término de Alacant; y por cuanto concierne al defecto de adjudicación, se debe a la configuración geométrica de la manzana en la que se concreta su aprovechamiento, junto con el de los restantes proindivisionarios, que también sufren un pequeño defecto.

El informe técnico afirma que la respuesta es admisible ya que considera que el límite entre los términos municipales viene reflejado en el Plan General de Alacant, y que el “pequeño defecto de aprovechamiento (el 2’19142% del susceptible de apropiación) entra dentro de las magnitudes normales”.

Manuela Abril Biosca, en representación de la Comunidad de Propietarios de los Apartamentos Sol y Sol, bloque E (nº 013338, de fecha 13 de marzo de 2002); y Manuela Abril Biosca, Concepción Martínez Cortés, Pedro Cutillas Aznar, Armando García Martínez, Encarnación Martínez Martínez, Herederos de Mariano García Melero, Mariano García del Valle, Mariana Aguilar Medina, Vicenza Ciavatta y Concepción González Barragán, en su condición de propietarios de componentes de los Apartamentos Sol y Sol, bloque E (nº 013339, de fecha 13 de marzo de 2002; nº 013864, de fecha 14 de marzo de 2002; nº 014177, de fecha 15 de marzo de 2002; y nº 014235, de fecha 18 de marzo de 2002):

Sostienen que la superficie del suelo del inmueble que debe computarse es la registral, de 1.625 m², y no la que consta en la reparcelación, de 1.540 m²; y continúa diciendo que el trazado de la prolongación de la Avenida de la Costa Blanca afecta al edificio, tanto por la pérdida de solar, como por la diferencia de rasantes entre la base del mismo y la avenida, por lo que solicitan que se les compense en terreno -en lugar de asignarles una compensación económica-, que se les construya una nueva portería en la parte trasera -ya que la actual quedaría anulada como consecuencia de las obras de urbanización-, que se replanten en el nuevo terreno las palmeras, y que se les indemnice el vallado, las farolas, la ducha y la barbacoa, así como la pérdida de valor que, a consecuencia de la presente actuación, sufrirán determinados apartamentos.

El urbanizador ha contestado afirmando, en primer lugar, la extemporaneidad de las alegaciones y, desde el punto de vista sustantivo, lo siguiente: respecto de la superficie, que prevalece la realidad física sobre la registral; “la delimitación de la edificación consolidada se realizó mediante el correspondiente plan parcial y no se puede variar con el proyecto de reparcelación; “el hecho de que el edificio...quede por debajo de la nueva rasante en algo más de 1’50 metros, así como separado de la alineación oficial en una distancia parecida” derivan del Plan Parcial, no de la reparcelación; “la legislación aplicable en materia urbanística exige que el proyecto de reparcelación contemple las indemnizaciones que provoque la actividad urbanística, cuando ello comporte la extinción de edificaciones, instalaciones, plantaciones y/o derechos que resulten



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

incompatibles con el planeamiento", por lo que "no se adivina qué encaje tiene la solicitud de los alegantes en dichos supuestos indemnizatorios, toda vez que la presente actuación urbanística no supone privación de sus propiedades que exija su indemnización"; sólo será objeto de indemnización lo que está previsto en el Proyecto de Reparcelación, siendo los demás elementos objeto de reposición"; "el acceso peatonal a la urbanización Sol y Sol, bloque E, está previsto en el Proyecto de Urbanización mediante la construcción de unas escaleras. Asimismo, según comprobaciones de los técnicos redactores del Proyecto de Urbanización, el paso entre el límite de la urbanización y la portería tendrá un ancho de 1'60 ó 1'80 metros de ancho, lo que posibilita sobradamente el acceso"; "tampoco justifican los alegantes qué perjuicio o daño concreto provoca la nueva situación urbanística...no justifican su pretensión indemnizatoria, ni respecto al perjuicio que se les causa, ni en relación con el quantum indemnizatorio".

En opinión del Departamento Técnico de Gestión, la desestimación propuesta por la empresa urbanizadora es correcta, por cuanto se ha expuesto y porque el edificio en cuestión se encuentra fuera de ordenación "ab initio" (nunca ha estado legitimado por planeamiento alguno que definiese las rasantes de las vías públicas) y, tal como señalan los artículos 41, 42 y 43 de la Ley 6/98, sobre régimen del suelo y valoraciones, la aprobación del nuevo planeamiento no da lugar a indemnización alguna.

Vicente Pastor Pérez, en nombre y representación de la Caja de Ahorros del Mediterráneo (nº 025058, de fecha 17 de mayo de 2002):

Pone en conocimiento el derecho de propiedad que ostenta la Caja de Ahorros del Mediterráneo (1/2 indivisa), junto con Francisco y Manuel Soriano García (la restante mitad), de una parcela de terreno, con una superficie de 391'50 m2, inscrita en el Registro de la Propiedad número cuatro, con el número de finca 34.332, que ha sido atribuida en el Proyecto la mercantil Viviendas del Mediterráneo Orvi, S.L.

El urbanizador, tras poner de manifiesto la extemporaneidad del escrito, propone su desestimación por los siguientes motivos: no se acredita la condición de propietarios de los hermanos Soriano García ni la exacta ubicación de la finca, y dice que "los comparecientes están planteando una cuestión de titularidad que corresponde al ámbito civil y, en última instancia, a los Tribunales de esa Jurisdicción".

El informe técnico municipal, en cambio, afirma que "el edificio Pacoma...tuvo su origen en la agregación de dos fincas independientes, procedentes la primera (finca 34.788) de la finca propiedad de don José Ripoll Sala, de la que fue segregada la 6.844 (Edificio Bóliche) y a la que le fue segregada...por sus entonces propietarios, don Francisco y don Manuel Soriano García, don Francisco Esquembre García y don Francisco Varó Ribes, una finca de 391'50 m2 (la finca registral 34.332)...Así pues, la existencia real de la finca 34.332 es indudable", así como su situación, por lo que procede estimar la alegación.

3.- La primera versión de la reparcelación fue informada por el Departamento Técnico de Gestión el día 18 de octubre de 2002, que exigió que se introdujeran determinadas modificaciones en el proyecto, lo que tuvo lugar en la versión presentada el 20 de diciembre de 2002. Como consecuencia de ello, y en cumplimiento de cuanto establece el artículo 69.1.C de la L.R.A.U. se dio audiencia a los propietarios afectados, con el siguiente resultado:

Lena Helgi Mall Jaakson (nº 006169, de fecha 7 de febrero de 2003): dada su conexión con la anterior alegación, se han contestado conjuntamente.

José Chorro Suay, en nombre y representación de la mercantil Promociones Petrel Levante, S.L. (nº 006796, de fecha 11 de febrero de 2003):

Promociones Petrel Levante, S.L. es propietaria de una mitad indivisa de la parcela inicial 89-A, tras prestar su conformidad con la parcela adjudicada en el proyecto, solicita que se adjudiquen los derechos de la otra mitad indivisa en una finca colindante, con motivo de haber avalado los costes de urbanización derivados de la totalidad de la parcela y tener un compromiso de venta de esta mitad; también solicitan que se traslade el centro de transformación a otra finca, dado que "supone un gran gravamen y perjuicio para la misma".

Según el urbanizador, no puede atenderse la petición debido a que "los derechos derivados de la mitad indivisa de la finca 89-A no son suficientes para dar lugar a la adjudicación de finca independiente", ya que la propiedad no ha manifestado su voluntad de sufragar las cargas en metálico ni ha constituido el correspondiente aval. Es más "la solicitud... versa sobre terrenos que no son de su propiedad, sino sobre la propiedad de una tercera a la que se le han agrupado sus derechos en una sola finca". Por último, continúa el urbanizador, "en relación con la solicitud de traslado del centro de transformación a otra parcela de dimensiones superiores, esta parte entiende que no existe objeción alguna para llevarla a cabo".

El informe técnico municipal dice que "la contestación de la urbanizadora es correcta y debe estimarse parcialmente la alegación en el sentido de modificar de lugar el Centro de Transformación, situándolo sobre finca de resultando de mayores dimensiones".

Remediós Mateo Mondéjar y José Elías Orts Baeza (nº 7346 de fecha 12 de febrero de 2003, presentada en la Subdelegación del Gobierno el día 7 de febrero): dada su conexión con la anterior alegación, se ha contestado conjuntamente.

José Mª Sánchez Bermejo y Verónica Magdalena Climen Navajas (nº 007569 de fecha 13 de febrero de 2003, presentado en Correps el día 11 de febrero):

Los alegantes son propietarios de uno de los chalets afectados por la apertura de un vial que atraviesa la urbanización Regina Maris II-Comodoro y reiteran la alegación que, en su momento, presentó el Presidente de la Comunidad, Arturo Ruiz González, lo que ha motivado el urbanizador reiterar, en su contestación, idénticos argumentos a los vertidos con ocasión de esta última.

Joaquín Joseph Bonich Juez y Kathleen M. Bonich (10 de marzo de 2003):

Manifiestan su disconformidad con que el promotor les construya el chalet en otro lugar que no sea el que, en su día, se les indicó, ubicado en la urbanización Regina Maris.

El urbanizador ha contestado que en el Proyecto modificado se adjudica la misma parcela prevista inicialmente a la Comunidad, "con edificabilidad suficiente para la ejecución de las cuatro viviendas, por ser ella la propietaria del suelo, es decir que al alegante no se le adjudica terreno. El Proyecto reformado no modifica este extremo. Los chalets serán objeto de indemnización, no de reposición".

Y el informe técnico: "las determinaciones del Plan Parcial y del Proyecto de Urbanización imponen la demolición de cuatro pequeños edificios entre los que está el de los suscribientes para los que la reparcelación ofrece la posibilidad de reconstruir por sí mismos la vivienda afectada en el suelo que se agrega al de la Comunidad de Propietarios, e indemnizándoles por el valor de la edificación que se demuele, sin que de la carta de los señores Bonich se desprenda ninguna alternativa coherente con legislación y el planeamiento a aquellas determinaciones", por lo que se propone su desestimación.

Luis Miguel Alberca Jiménez, Virtudes Jiménez Muñoz y Cristina Alberca Jiménez (nº 020933, de fecha 23 de abril de 2003):

Reiteran cuanto alegó, en su día, la Comunidad de Propietarios (se refieren al escrito presentado por Arturo Ruiz González, en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios Regina Maris II Comodoro, de fecha 7 de marzo de 2002) e insisten en varios aspectos: la clasificación de suelo urbano del suelo afectado, el incumplimiento del principio de justa distribución de beneficios y cargas ("porque esta comunidad de propietarios lo único que recibe son cargas"), y la falta de motivación del valor asignado a los chalets afectados por la apertura del vial: "...aplican el dato corrector de la antigüedad de la edificación



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

determinado en el artículo 31.2 de la 6/1998, de 13 de Abril, del Régimen del Suelo y Valoraciones, pero no lo referente a su estado de conservación, establecido en el mismo precepto legal, y que puede tanto reducir como elevar el resultado final de la valoración inmobiliaria", a lo que añade: "además no han incluido todas las reformas interiores y exteriores que poseen las viviendas", y "esta parte no entiende por qué, cuando el urbanizador... estaba en plena competencia para ser seleccionado... estableció unas cantidades económicas globales, para la indemnización a las viviendas afectadas, que eran superiores a las establecidas en el Proyecto de Reparcelación"; finaliza haciendo referencia a aspectos procedimentales como son los del pago previo a la ocupación y la necesidad de obtener autorización judicial para acceder a las viviendas que constituyen el domicilio habitual, y proponiendo una valoración "en torno a los 620 €/ m² t o en la reposición de las viviendas afectadas".

En cuanto a la retasación de cargas, la encuentran injustificada: "debe ser motivada y sobre todo deberse a causas objetivas que así lo hagan necesario y no al simple transcurrir del tiempo o a una decisión incorrecta en el momento de la presentación de la propuesta económica".

Según el urbanizador: "Reiteran el contenido de su anterior alegación formulada, en fecha 2 de marzo de 2003, por la Comunidad de Propietarios... cuya contestación... damos por reproducida, (y cuya motivación también se ha analizado con ocasión de las contestaciones a las alegaciones de formuladas por Dña. Lena Hegi Mall Jaakson -N.R.E. 6169-; y por Dña. Remedios Mateo Mondéjar y D. José Elías Orts Baeza -N.R.E. 7346). Que respecto a las... reformas en las viviendas, que no han sido analizadas en la tasación y valoraciones contenidas en el Proyecto de Reparcelación ello por no haber podido acceder a las viviendas que constituyen domicilio habitual de los alegantes, y que ello deviene en causa de nulidad, hemos de concluir que las valoraciones se han realizado in situ por comparecencia en las fincas, que el hecho de que no se haya podido visitar las dependencias no imposibilita al tasador reunir elementos fácticos que permitan concluir una valoración, dado que al margen de apreciar el estado de conservación de la construcción, se tiene acceso a otros elementos documentales como fichas catastrales, Ponencia de Valores, etc., sin que ahora se aporte por los alegantes documentos o informes que sustenten una valoración diferente a la propuesta en el Proyecto de Reparcelación".

Y continúa diciendo que "debe decaer la consideración de vulneración del principio de equidistribución que se aduce, pues el planeamiento aprobado ha previsto la consideración de suelo urbanizable el que nos ocupa, cuyas plusvalías son inherentes a la transformación con la implantación de las dotaciones previstas en mejora de la calidad del entorno. La equidistribución se cumple desde el momento de que se mantiene la proporción entre adjudicación y aportación, cumpliendo el mandato del art. 5 de la Ley 6/1998, de 13 de abril -LRSV-".

Finaliza: "la motivación de las causas de retasación viene expresamente recogida en el documento correspondiente, por lo que no cabe hablar de ausencia de motivación".

El informe técnico municipal, de fecha 5 de mayo, afirma que "la contestación es correcta y, dados los términos de la alegación se remite al estudio y propuesta de desestimación de la alegación del señor Presidente de la Comunidad", y continúa diciendo que "independientemente, es preciso reiterar que la valoración de las edificaciones y de cualquier otro elemento incompatible con la ordenación aprobada, ha de distinguirse de la del suelo sobre la que se ubican y debe contemplar el estado actual de los edificios (incluso la obsolescencia funcional como es el caso), y en ningún caso pueden incluirse en el valor de la edificación obras -como las que señalan los alegantes- no legitimadas por las oportunas licencias que, incluso en el caso de haberse otorgado, lo hubieran sido de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 58.5 de la LRAU y 60 del TRLS 1976, es decir, sin que supusieran modernización o incremento de su valor de expropiación".

4.- Transcurrido el periodo de exposición pública y cuando ya se había producido el informe técnico municipal, **María Luisa Hernández Prieto (nº 066602, de fecha 9 de diciembre de 2002)** se dirigió al Ayuntamiento indicando que es una de las herederas abintestato de **Manuela Hernández Martínez**; que las superficies de las fincas que integran la herencia son superiores a las recogidas por el proyecto de reparcelación (un total de 3.580 m2 menos); y se opone a la adjudicación de las parcelas resultantes en manzanas diferentes. Posteriormente, al haberse modificado el proyecto en lo que atañe a los derechos de los causahabientes de **Manuel Hernández Martínez**, se les dio audiencia, conforme a lo establecido en el artículo 69.1.C de la LRAU, sin que, en esta ocasión, se haya presentado ninguna alegación.

La empresa urbanizadora señala que, en lo que se refiere a las titularidades, la sentencia que reconoce la condición de propietaria a la alegante y coherederos habrá de acceder al Registro, y que mientras ello no tenga lugar la finca de resultado habrá de reflejar la titularidad registral actual; en cuanto a la superficie: se ha incrementado al añadir los correspondientes a la parcela 82, indebidamente atribuidos inicialmente a otro propietario; la diferencia existente, a pesar de ello, entre la cabida registral y la real, debe resolverse a favor de ésta última, tal como dispone el artículo 103.2 del Reglamento de Gestión Urbanística; finalmente, en la reparcelación corregida, se le atribuye una sola finca de resultado.

El informe técnico municipal considera correcta la respuesta y añade, respecto de la superficie, que “del estudio pormenorizado del parcelario que se realizó en su momento no se desprenden razones que exijan modificar el que presenta el nuevo proyecto reformado”.

5. Otro escrito extemporáneo es el presentado por **Roberto Gutiérrez Montalvo (nº 043838 de 23 de agosto de 2002)**, quien afirma que es propietario de una finca situada en su mayor parte en el sector 2 del PAU, si bien “hay una pequeña franja en el sector 1”. Sin embargo, dado lo exiguo de la pretendida afectación –y consecuentemente de los derechos que, en su caso, resultarían a su favor-, así como la dificultad de ubicar con exactitud los linderos de la finca –con los datos aportados no se ha podido determinar si alguna porción de la misma se halla afectada-, aconsejan su desestimación, sin perjuicio de que, llegado el momento y para el supuesto de que el derecho del Sr. Montalvo quedara acreditado suficientemente, se reconociera a su favor la correspondiente indemnización económica.

6. Por último, **José Chorro Suay**, actuando en nombre de “**Promociones Petrel Levante, S.L.**”, en un escrito presentado el 22 de abril de 2003 (nº 020714), ratifica su anterior alegación, solicitando la adjudicación de los derechos derivados de la propiedad de la otra mitad de la finca 89-A (perteneciente a los herederos de **Manuela Hernández Martínez**), a continuación de la resultante 9-D (derivada de los derechos iniciales de la mitad perteneciente a la mercantil alegante), como finca independiente. Fundamenta su petición en el hecho de que, en su día, avaló la totalidad de los costos de urbanización correspondientes a la parcela 89-A; a que la titularidad sobre la porción perteneciente a **Manuela Hernández** (sobre la que, según afirma, “tiene compromiso de venta”) es objeto, actualmente, de un litigio entre sus herederos; y a que estos “nunca han manifestado oposición a la adjudicación” solicitada.

El urbanizador, tras manifestar que la mercantil no ha acreditado su derecho sobre la otra mitad de la finca inicial 89-A, dice literalmente que “tampoco los propietarios de dicha mitad indivisa han mostrado conformidad a que se produzca esta adjudicación en una parcela conjunta con la mercantil alegante. Por el urbanizador se ha adjudicado en una parcela los derechos correspondientes a estos propietarios, aminorados con el pago en suelo como opción aceptada tácitamente por éstos, a quienes corresponde alegar sobre su derecho, no a la mercantil alegante”, y reiteran su anterior contestación.

Por su parte, el informe técnico municipal, de fecha 5 de mayo: “La contestación de la urbanizadora es correcta y la alegación debe desestimarse puesto que la titularidad de la mitad de las cuotas indivisas de la finca inicial 89A si bien está todavía en litigio (recurso de casación ante la Sala 1ª del Tribunal Supremo de referencia, al parecer, nº 1.356/2002), los pronunciamientos anteriores (Juzgado de 1ª Instancia nº 41 de Madrid, juicio de menor cuantía 48/00 y Audiencia Provincial de Madrid, sección 19ª, Sentencia 540) aportados por doña **María Luisa Hernández Prieto** en alegación presentada en anteriores trámites, son precisamente contrarios a los derechos pretendidos por el supuesto promisorio que, sin más pruebas, alega la mercantil de referencia que le ha ofrecido la venta.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

En este sentido, la redacción del artículo 71.3 de la LRAU no ofrece dudas al señalar que será "el propietario disconforme con la proporción de terrenos que le corresponda ceder como retribución, podrá oponer a ella solicitando su pago en metálico", mientras que en el presente caso ni siquiera el pretendido compromisario (cuya titularidad, al menos en su integridad, es altamente dudosa) presentó en su momento la solicitud correspondiente sino que ésta lo fue por un tercero (Promociones Petrel Levante, S.L.) no legitimado para ello."

Argumentos, sin duda, válidos, a los que debe añadirse la extemporaneidad del escrito.

7. La modificación presentada el 20 de diciembre de 2002 ha supuesto, además, la incorporación al proyecto de fincas omitidas en la primera versión: es el caso de la finca inicial "O", de propietario desconocido; la 99-B, de Francisco e Isidro Soler Espinós, Rafael Díez de Rivera Muro, Julián Baeza Pérez, Juan Espinós Giner y Remedios Gosálbez Gosálbez, todos ellos en paradero desconocido; la 121-F, propiedad de la Caja de Ahorros del Mediterráneo (una mitad indivisa), de María Gloria Tomás Tomás y Francisco Soriano García (1/4 parte indivisa), ambos en paradero desconocido, y de Manuel Soriano García y María Consuelo Martínez Fernández (1/4 parte indivisa), también en paradero desconocido.

En los supuestos de propietarios desconocidos o de quienes se ignora su paradero, las actuaciones se han puesto en conocimiento del Ministerio Fiscal.

8. Han comparecido en el expediente, además, el Banco Herrero, La Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona y la Caja Rural de Valencia, en su condición de titulares registrales de los derechos reales de hipoteca que gravan determinadas viviendas integradas en los edificios situados en el ámbito de la reparcelación. Sin embargo "ninguna de las viviendas en cuestión se halla afectada por la reparcelación ni sus propietarios son beneficiarios de indemnización alguna, por lo que los créditos hipotecarios de los mismos no pueden verse afectados por el Proyecto".

9. Se ha tramitado, conjuntamente con la reparcelación, como anejo 1, una "Memoria de Retasación de Cargas de Urbanización", integrada por un apartado de antecedentes, destinado a explicar la motivación y una propuesta concreta referida al "transcurso del tiempo", por valor de 1.633.972'13 euros, y al "incremento de los honorarios de redacción de proyectos técnicos", por valor de 210.354'24 euros.

La retasación de cargas *debida al transcurso del tiempo* ha sido informada favorablemente por el Servicio de Obras y Proyectos, y se circunscribe, exclusivamente, al presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización (el presupuesto inicial preveía un coste de 2.344.399.268'- pesetas), que retasado supone un presupuesto de ejecución material de 15.724.095'51 euros..

No obstante, debe observarse que el proyecto presentado, si bien aplica correctamente las correspondientes fórmulas polinómicas y propone la cantidad retasada correcta, contiene dos cuadros aclaratorios, en el apartado 3.2, sobre "Adecuación de las cargas de urbanización a la retasación propuesta", cuyos datos son erróneos al partir de un presupuesto de ejecución material -de 2.428.600.130'- ptas- que no coincide con el que ha sido objeto de revisión -"contemplado como costes de urbanización en la plica refundida, esto es, 2.344.399.268'- ptas", en palabras del urbanizador.

La propuesta de retasar los honorarios profesionales, en cambio, no es aceptable, dado que el convenio suscrito entre Ayuntamiento y Litoral Mediterráneo 2,S.A. , el día 18 de abril de 2001, dice expresamente que "el urbanizador no podrá modificar la previsión de cargas estimadas en el Programa, siendo la suya una oferta a precio cerrado, asumida a riesgo y ventura, sin más excepción que aquellas variaciones debidas a

causas objetivas cuya previsión no hubiera sido posible para el Urbanizador al formular el Programa". Como tales, los criterios fijados por la Comisión Municipal de Gobierno de fecha 24 de enero de 2001 admiten, únicamente: a) la actualización de precios por el transcurso del tiempo; b) la obligación sobrevenida de ejecutar más obras de urbanización de las inicialmente previstas, por decisión administrativa o de las compañías suministradoras de servicios urbanos; y c) incremento de precios por imposiciones de la Administración en los acuerdos de aprobación de planes y proyectos.

En consecuencia, los honorarios profesionales a que alude el urbanizador -con independencia de que este último deba satisfacerlos, en cuanto derivados de un encargo profesional concreto- no son retasables al efecto de su posterior repercusión sobre la comunidad reparcelatoria: antes bien, solamente serán repercutibles los inicialmente previstos, siempre que se justifique su pago de forma fehaciente en el momento en que se tramite la liquidación del programa.

Por cuanto se ha dicho, el urbanizador habrá de presentar una memoria de retasación "refundida", en la que se contemple, únicamente, el apartado aprobado.

10. También se ha tramitado, junto al proyecto de reparcelación, la imposición de cuotas de urbanización, como permite el artículo 72.1.A) de la L.R.A.U..

11. Finalmente, se hace constar que obran en el expediente tres informes prevenientes del Departamento Técnico de Gestión, de fechas 18 de octubre de 2002, de 28 de marzo de 2003, y de 5 de mayo de 2003, de los que se desprende que no existe inconveniente para la aprobación del Proyecto de Reparcelación, en concreto de la versión presentada el día 20 de diciembre de 2002.

12. El órgano competente para resolver es el Consejo de Gerencia, de conformidad con lo establecido en el artículo 9, párrafo B), de los Estatutos de la Gerencia, aprobados definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de 4 de diciembre de 2001, en relación con el Decreto de la Alcaldía de 10 de enero de 2003.

En virtud de cuanto se ha expuesto, el Consejo de Gerencia adopta los siguientes acuerdos por unanimidad.

Primero.- Aprobar el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución Única comprendida en el Sector 1 del PAU 5, en los términos en que ha sido redactada por el urbanizador, la mercantil Litoral Mediterráneo, 2,S.A.

Segundo.- Aprobar, en los términos expresados en el apartado 8 de la exposición de motivos, la Retasación de las Cargas de Urbanización, que pasan a ser, actualmente, de 15.724.095'51 euros (Presupuesto de Ejecución Material).

El urbanizador habrá de presentar un texto refundido de la Memoria de Retasación de Cargas en el que se elimine el concepto "honorarios profesionales", que no es objeto de retasación, y se corrija el apartado 3.2, sobre "Adecuación de las Cargas de Urbanización a la Retasación Propuesta", eliminando las cuantías incorrectas.

Tercero.- Contestar las alegaciones en el sentido indicado en los distintos apartados de la exposición de motivos.

Cuarto.- La aprobación de la presente reparcelación implica la imposición de las cuotas de urbanización en los términos regulados en la Memoria del Proyecto y artículo 72 de la L.R.A.U., así como la aplicación de las garantías recíprocas que, entre propietarios y urbanizador, deben constituirse en los términos de los artículos 66.3, y 71.3 y 72.1.C) de la L.R.A.U.

Quinto.- Una vez notificados los presentes acuerdos, el urbanizador procederá, por sus propios medios, a inscribir el resultado de la reparcelación en el Registro de la Propiedad, utilizando cualquiera de los procedimientos a que se refiere el artículo 6 del Real Decreto 1.093/1.997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística. Con tal fin, facilitará a la



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

Gerencia Municipal de Urbanismo tantas copias como sean necesarias, que serán devueltas al urbanizador con el sello acreditativo de su aprobación.

Con independencia de las citadas, se presentarán, además, dos copias en formato CD no regrabable, destinadas al archivo municipal.

Una vez inscrito en el Registro de la Propiedad, **se presentará una copia del documento en el Ayuntamiento**, en la que consten las referencias registrales de las fincas resultantes de la reparcelación, para su incorporación al expediente; **y otra ante la Dirección General del Catastro, junto con una copia de la documentación gráfica de la reparcelación** (fundamentalmente referida a los planos de las fincas iniciales, resultantes y superpuesto), sin perjuicio de cumplimentar otros requisitos documentales y procedimentales exigidos por este último organismo, en cumplimiento y a los fines prevenidos en el artículo 77, párrafo 2, de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, y el Real Decreto 1.448/1989, de 1 de diciembre que lo desarrolla."

Contra el referido acto, que pone fin a la vía administrativa, y ante el órgano que lo dictó, cabe interponer, por escrito dirigido al Excmo. Ayuntamiento, en el plazo de un mes y con carácter potestativo, el recurso de reposición, previo al contencioso-administrativo, o éste directamente, ante la correspondiente Sala del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de dos meses, contados -ambos plazos- a partir del día siguiente a aquel en que reciba esta notificación.

EL SECRETARIO GENERAL.

P.D. EL JEFE DEL SERVICIO DE ORGANIZACIÓN Y RÉGIMEN INTERNO.

Fdo.: José Luis Ortuño Castañeda.

Dec 4

Tema 57. Técnicas de dirección. El factor tiempo. Selección de tareas. Utilización de medios. Principios de disciplina efectiva. Conflictos.

Tema 58. Relación mando-subordinado. La motivación. Las necesidades del individuo. Teorías de la motivación centradas en el proceso. Las consecuencias y objetivos de la motivación.

Tema 59. Concepto y proceso de la comunicación. Elementos de la comunicación. La comunicación no verbal. Redes de comunicación. Flujos de comunicación. Problemas y barreras de la comunicación. El rumor.

Tema 60. La comunicación. Aspectos metodológicos. Comunicación con superiores. Manejo de situaciones difíciles. Comunicación con subordinados.

Tema 61. La policía, sus funciones y contexto. Policía y sociedad. Percepciones mutuas. Expectativas sociales sobre la policía. Funciones policiales. La policía como servicio público. El modelo policial. El perfil de la policía. La formación policial.

Tema 62. La acción en el contexto social. Nuevas funciones policiales y comunitarios. La relación de la policía con los colectivos sociales. Requisitos para alcanzar los objetivos.

Sociología:

Tema 63. Comportamientos colectivos. Concepto y clasificación. Tipología de las masas. Causas de la producción de los comportamientos colectivos. La intervención en los comportamientos colectivos. El comportamiento en los desastres. Conductas en las distintas fases de una catástrofe. Efectos y consecuencias de los desastres en las personas. El pánico. Reacción ante una situación de desastre.

Tema 64. Los grupos sociales. Grupo de pertenencia y de referencia. Los grupos ante la frustración. Características del grupo. Técnicas de grupo.

Tema 65. El proceso de socialización. Disposición a asumir un papel. Rasgos de personalidad en la dinámica de grupos. Recomendaciones. Liderazgo. El papel del líder, factores y funciones.

Tema 66. Minorías étnicas y culturales. Racismo y xenofobia. Marginación. Situación de las minorías étnicas en Europa. Recomendaciones del Parlamento Europeo. La actitud policial ante las minorías étnicas.

Alcoy, 11 de noviembre de 2003.

El Alcalde, Jorge Sedano Delgado.

0401784

AYUNTAMIENTO DE ALGORFA

EDICTO

Don Antonio Lorenzo Paredes, Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Algorfa.

Hace saber: que se ha incoado expediente sancionador, dimanante de infracción de tráfico contra las personas que se relacionan a continuación.

Encontrándose este pendiente de notificar por hallarse en paradero desconocido, haber cambiado de domicilio, estar ausente del domicilio de notificación, no saber o no querer firmar, rehusar o cualquier otra circunstancia, se procede a practicar en aplicación de lo dispuesto en el artículo 59.4 del Reglamento de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y artículo 103 del Reglamento General de Recaudación, la siguiente notificación.

Se le hace saber el derecho que les asiste, de conformidad con el artículo 76 y 135 de la Ley 30/92, artículo 79 del R.D. 339/1990 y el artículo 12 del R.D. 320/94, de presentar ante este Ayuntamiento las alegaciones que considere oportunas, en el plazo de quince días hábiles desde la publicación del presente Edicto en el Boletín Oficial de la Provincia.

De acuerdo con el artículo 13.2 del R.D. 1398/93, en el caso de no efectuar alegaciones sobre la iniciación, podrá el procedimiento considerarse propuesta de resolución, a los efectos oportunos.

Si como titular del vehículo, no hubiese sido el conductor responsable de la infracción, deberá comunicarlo, identificando al conductor, en el plazo de quince días hábiles. En caso de no hacerlo, incurrirá él la responsabilidad prevista en el artículo 72.3 de la Ley de Tráfico, sin perjuicio de presumirse su conducción a efectos del presente expediente.

El importe de la sanción podrá hacerse efectivo, salvo en los casos indicados en el artículo 67 de la L.S.V., con anterioridad a la resolución del expediente sancionador, con una reducción del 30 por ciento sobre la cuantía que se fije provisionalmente.

Nº EXPTE.	APELLIDOS Y NOMBRE	D.N.I.	LUGAR	INFRACCIÓN	IMPORTE EUROS
26/03-10	SALINERO CORONADO JOSÉ LUIS	00272269	C/RAMÓN Y CAJAL	ART.19 O.M.T.	42'07
27/03-10	MATEO VICENTE MARIANO	74.161.611	C/RAMÓN Y CAJAL	ART.19 O.M.T.	42'07
31/03-10	HUERTAS MAZÓN FRANCISCO J.	21.447.835	C/CTRA. DE ALMORADI	ART.12 O.M.T.	92,00
30/03-11-BIS	MURCIA ESCOBEDO SL	853636759	C/DOCTOR FLEWING	ART.72.3 L.S.V	301,00
4/03-13	HUIZ GARCÍA MANUEL	21.436.442	C/RAMÓN Y CAJAL	ART.19 O.M.T.	42'07

Lo que se hace público, para general conocimiento y efectos.

Algorfa, 15 de diciembre de 2003.

El Alcalde, Antonio Lorenzo Paredes.

0401662

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

EDICTO

El Consejo de Gerencia, en la sesión celebrada el día 4 de septiembre de dos mil tres adoptó, entre otros, los siguientes acuerdos.

"6.- Proyecto de urbanización del parque del sector 1 del plan parcial "Playa San Juan Norte" del P.G.M.O. de Alicante promovido por la mercantil "Litoral Mediterráneo 2, S.A."

Se da cuenta del expediente tramitado en relación con el epígrafe precede, cuyos antecedentes y razonamientos figuran, resumidos, a continuación.

El Proyecto fue presentado por don Joaquín Rocamora Ferri, en representación de la mercantil "Litoral Mediterráneo 2, S.A.", en su condición de urbanizadora del ámbito al que se refiere, designada por acuerdo plenario de fecha 12 de mayo de 1998.

Se expuso al público mediante un Decreto de la Concejalía de Urbanismo de fecha 13 de diciembre de 1999, insertándose un edicto al respecto en el periódico Información de 17 de diciembre de 1999 y 4 de febrero de 2000, en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana nº 3.697 de 14 de febrero de 2000, y en el Tablón de Anuncios Municipal. Asimismo se remitieron avisos individuales a los titulares de terrenos afectados.

La Comisión de Gobierno, en la sesión celebrada el día 21 de febrero de 2001, acordó aprobar el Proyecto de Urbanización del Sector 1 del Plan parcial "Playa San Juan Norte" del PGMO de Alicante, si bien la aprobación municipal no incluía el Proyecto de Parque Urbano.

Según lo previsto en el artículo 53, en relación con el 47, apartado 1, de la L.R.A.U., el Ayuntamiento puede aprobar un Proyecto de Urbanización, con las modificaciones parciales que estime oportunas. La documentación ha sido informada favorablemente por el señor Gerente, en fecha 25 de julio de 2003, y el Departamento de Parques y Jardines, en fecha 28 de mayo de 2003. Si bien de dichos informes se deduce la procedencia de modificar algunos de sus aspectos, que son los siguientes:

1) Supresión del aparcamiento situado entre la Vía Parque y la calle 15 del Plan Parcial La Condomina, de grandes dimensiones, muy distante de la playa (aprox. 1 Km) y en un entorno de viviendas de baja densidad, por lo que no queda justificada su implantación.

2) Trasladar el Ecoparque previsto en la rotonda de la Vía Parque al emplazamiento del aparcamiento antes citado, donde reúne las condiciones de separación de las viviendas y buena accesibilidad.

3) Ampliar al máximo posible el aparcamiento previsto en el parque, junto a la Avda. de la Costa Blanca, respetando el acceso al parque junto a las vías del tranvía, dotado con arbolado de sombra, dada la necesidad de prever estacionamientos para el servicio de playa en un lugar próximo a la misma.

4) Supresión del Auditorio, no considerándose el parque, en principio, un lugar idóneo; Si más adelante lo fuera, podría habilitarse uno sin necesidad de previsión expresa en este momento.

5) Las elevaciones del suelo del parque no sobrepasarán la altura de 1,50 metros medidos sobre la rasante de los caminos circundantes a las mismas (con la excepción de los taludes de la trinchera del tranvía, que podrán superar dicha altura).

6) Se estudiará la posibilidad de la implantación de un nuevo aparcamiento en la zona recayente a la rotonda de la Vía Parque, donde se ubica en el proyecto el Ecoparque, a fin de posibilitar el acceso del público al parque, pero dejando los vehículos en zonas perimetrales.

7) No se grafiará en los planos ningún tipo de edificación dentro del parque, debiendo disponerse amplias zonas llanas, tanto en las inmediaciones de los lagos proyectados como a lo largo del borde del parque, lindante con el vial que discurre por su límite más oriental, en previsión de ubicar en las mismas diversas instalaciones complementarias del parque, principalmente las de uso hostelero. En la Memoria, se relacionarán, a título indicativo, los usos convenientes a desarrollar dentro del parque, basándose en las determinaciones de las Normas del PGOU para las zonas verdes.

8) En cuanto a la ejecución, el Departamento Técnico de Parques y Jardines realiza las siguientes observaciones:

8.1.- El presupuesto hace inviable la ejecución total del proyecto, por lo que habría que ajustar y distribuir la cantidad económica, proponiendo la no ejecución total del parque en cuanto al diseño presentado y ejecutar por orden: el movimiento de tierras, el acondicionamiento de una zona importante del parque, el riego y la plantación, posiblemente con plantaciones masivas y creación de bosque urbano; y en años sucesivos introducir en los presupuestos aportaciones económicas para su terminación. Asimismo, considera conveniente llegar a un acuerdo global con las partes, para poder ejecutar el proyecto, dado que la cantidad económica es insuficiente para su total ejecución.

8.2.- Considera deseable que la dirección de obra que fuera llevada a cabo por los técnicos municipales de Parques y Jardines y que parte de la ejecución de la obra fuera realizada por personal municipal, al igual que poder aportar plantas de los viveros municipales de Els Reiets, previa valoración de las plantas a suministrar.

El órgano competente para resolver es el Consejo de Gerencia, de conformidad con lo establecido en el artículo 9 de los Estatutos de la Gerencia, aprobados definitivamente por el Pleno de Ayuntamiento, en sesión del 4 de diciembre de 2001, en relación con el Decreto de la Alcaldía Presidencia de 10 de enero de 2003.

A la vista de cuanto antecede, el Consejo de Gerencia, adopta los siguientes acuerdos por unanimidad:

Primero.- Aprobar el Proyecto de Urbanización del Parque Urbano del Sector 1 del Plan Parcial "Playa San Juan Norte" del PGMU de Alicante promovido por la mercantil "Litoral Mediterráneo 2, S.A.", con la obligación de asumir las condiciones indicadas en los informes del señor Gerente, de fecha 25 de julio de 2003 y del Departamento de Parques y Jardines, de fecha 28 de mayo de 2003.

Segundo.- Remitir una copia diligenciada del Proyecto al Servicio Territorial de Urbanismo de la Conselleria de Territorio y Vivienda, para su constancia.

Tercero.- Una vez realizada dicha remisión, insertar un edicto del acuerdo aprobatorio en el Boletín Oficial de la Provincia.

Cuarto.- Notificar estos acuerdos a los interesados, junto con la documentación aneja pertinente."

Lo que se publica para general conocimiento, a tenor de lo dispuesto en el artículo 59.4 de la Ley 6/1994, de 15 de

noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, advirtiéndose que, contra el referido acto, que pone fin a la vía administrativa, y ante el órgano que lo dictó, cabe interponer, por escrito dirigido al Excmo. Ayuntamiento, en el plazo de un mes y con carácter potestativo, el recurso de reposición, previo al contencioso-administrativo, o éste directamente ante la Sala del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de dos meses, contados - ambos plazos - a partir del día siguiente al de la publicación de este Edicto en el Boletín Oficial de la Provincia.

Alicante, 3 de diciembre de 2003.

La Presidenta Delegada de la Gerencia, Sonia Castedo Ramos. El Secretario, Carlos Arteaga Castaño.

0401665

EDICTO

En cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición Adicional Cuarta, 1-último, de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística y los artículos 2.2 de la Ley de la Generalitat Valenciana 3/1989, de 2 de mayo, de Actividades Calificadas y 86 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se pone en conocimiento general la siguiente solicitud de licencia de obras y apertura:

Titular: Auna Telecomunicaciones, S.A.U.

Actividad: estación base de telefonía fija

Emplazamiento: Doctor Gadea, número 1

Instalación mecánica: según proyecto

Expediente número: PA2002000105

En su virtud, se ha instruido el expediente administrativo reseñado, que se encuentra para su consulta en el Departamento J.A. de Obras Particulares ubicado en la Plaza de San Cristóbal.

Lo que antecede se hace público para que quienes se consideren afectados de algún modo por la actividad que se pretende establecer, puedan formular, por escrito, las alegaciones que estimen pertinentes en el plazo de veinte días a contar desde la fecha de publicación del presente edicto.

Alicante, 20 de enero de 2004.

La Presidenta Delegada de la Gerencia, Sonia Castedo Ramos. El Secretario de la Gerencia, Carlos Arteaga Castaño.

0401666

EDICTO

Por esta Alcaldía-Presidencia se ha dictado Decreto de Inicio, con fecha 17 de noviembre de 2003, de expediente sancionador por falta Grave, contra don Juan José Ubeda Aguera, como titular del establecimiento "Jotajota Autos", sito en C/ Gasset y Artime, nº 18, por no tener a disposición de los consumidores y/o usuarios las preceptivas hojas de reclamaciones ni el cartel anunciando la existencia de las mismas, por falta de exhibición de los precios de forma pública y suficientemente explicativa y por incumplimiento del requerimiento, y no habiendo sido localizados, tras varios intentos, sus propietarios en su último domicilio conocido, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 59.4 de la Ley 4/1999, de modificación de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, se le notifica mediante el presente edicto el susodicho Decreto de inicio.

"Decreto.- Iniciación de expediente sancionador por falta grave, contra don Juan José Ubeda Aguera, con N.I.F. nº: 51.948.021-Z, como titular del establecimiento comercial "Jotajota Autos", sito en C/ Gasset y Artime, nº 18, de esta ciudad.

He examinado el expediente a que se refiere el epígrafe que precede, cuyos antecedentes, razonamiento y normas legales aplicables figuran, resumidas, a continuación:

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
REGISTRO GRAL - O CENTRAL
15 Dic 2003
062623
SALIDA

Doc 8

Fecha: 1 de diciembre de 2003
SERV. DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN Dpto. Jurídico-Administrativo de Gestión.
S/ref.: N/ref.: Rep. Sector 1, PAU 5.
Asunto: Notificación Acuerdo del Consejo de Gerencia.
Destinatario: LITORAL MEDITERRÁNEO 2, S.L. Representante: José M ^a Marco Vaillo. C/ Ángel Lozano, nº 13 - bajo. 03001 ALICANTE

El Consejo de Gerencia, en sesión celebrada el día 10 de noviembre de 2003, adoptó entre otros el siguiente

ACUERDO:

"6.- RECURSO DE REPOSICIÓN PRESENTADO POR LA MERCANTIL LITORAL MEDITERRÁNEO, 2, S.L., CONTRA LOS ACUERDOS DE APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA REPARCELACIÓN Y RETASACIÓN DE CARGAS DEL SECTOR 1 DEL PAU 5, EN TRÁMITE DE RESOLUCIÓN:

Se da cuenta del expediente sobre el recurso de reposición presentado por la mercantil Litoral Mediterráneo, 2, S.L. contra los acuerdos de aprobación definitiva de la reparcelación y retasación de cargas del sector 1 del PAU.5, en trámite de resolución:

El Consejo de Gerencia, en la sesión celebrada el día 19 de mayo de 2003, acordó aprobar el proyecto de reparcelación de la Unidad de Ejecución Única comprendida en el Sector 1 del PAU.5, y el expediente de Retasación de Cargas de Urbanización, con la salvedad, respecto de este último, del apartado sobre "honorarios profesionales" que se consideró como no retasable en aplicación de los criterios municipales para la aplicación del artículo 67.3 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Generalitat.

Los citados acuerdos han sido recurridos en reposición por el urbanizador, la mercantil Litoral Mediterráneo, 2-S.L. (nº 036408, de fecha 10 de julio), que manifiesta su disconformidad con la interpretación que se lleva a cabo de los criterios de retasación aprobados por la Comisión Municipal de Gobierno del Ayuntamiento el día 24 de enero de 2001, en *"dos puntos concretos: la no inclusión de los honorarios de profesionales como objeto de retasación, y la aplicación de la fecha a tener en cuenta en el cómputo del plazo de aplicación de la revisión, por transcurso del tiempo, de los costes de urbanización en aplicación de las fórmulas polinómicas pertinentes"*.

Como apoyo de su tesis, alude directamente al informe que dio origen a los acuerdos de la Comisión Municipal de Gobierno sobre retasación, fechado el día 10 de

enero de 2001. según el cual *"los honorarios técnicos podrán ser objeto de incremento cuando se justifique su pago y siempre que no excedan de los máximos orientativos fijados por los Colegios Profesionales"*; al informe en cuestión, continúa el recurrente, se le daba el valor de *"criterios interpretativo"* de la resolución municipal.

Sin lugar a dudas, ello es cierto: a la vista del informe citado, los honorarios profesionales pueden ser objeto de retasación, si bien su alcance debe circunscribirse al hecho de que la misma vaya indisolublemente ligada a las causas reconocidas en los acuerdos municipales de 24 de enero de 2001. En este sentido, el urbanizador, en su proyecto de retasación de cargas, se limitaba *"a incrementar la partida de honorarios profesionales en 210.354'24 euros"*... *"teniendo en cuenta que la aprobación provisional del Programa y sus instrumentos de planeamiento y gestión (homologación, Plan Parcial y Proyecto de Urbanización) implicó una revisión importante de su contenido y la liquidación de nuevos honorarios profesionales por las modificaciones operadas"*, lo que parece aludir a la causa c) de las aprobadas por la Comisión Municipal de Gobierno, a saber: *"incremento de precios por imposiciones de la Administración en los acuerdos de aprobación de planes y proyectos"*. Tal alusión genérica, sin embargo, no se considera suficiente para motivar el incremento, dado que no todas, ni cualquier tipo de modificación, implica necesariamente un incremento de precios.

Sin perjuicio de lo expuesto, nada impide que, si efectivamente ha tenido lugar el supuesto de hecho *"las imposiciones de la Administración en los acuerdos de aprobación de planes y proyectos"* - al que se liga la consecuencia *"el pago de más honorarios, derivados de la necesidad de redactar nuevos planes y proyectos"* - pueda volver a plantearse la retasación de los honorarios al tramitarse la Liquidación Definitiva del Programa, si bien justificando pormenorizadamente las modificaciones impuestas y los costos generados y pagados en concepto de honorarios profesionales, acreditando, respecto de estos, que no superen los máximos orientativos fijados por los Colegios Profesionales.

El otro argumento de Litoral Mediterráneo es inaceptable desde el momento en que los acuerdos municipales, aplicando literalmente los criterios aprobados por la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento, se han limitado a aprobar la propuesta del urbanizador, quien, al interponer el presente recurso, está vulnerando claramente la prohibición de actuar en contra de los propios actos.

El órgano competente para resolver es el Consejo de Gerencia, de conformidad con lo establecido en el artículo 9, párrafo B), de los Estatutos de la Gerencia, aprobados definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento en la sesión de 4 de diciembre de 2001.

En virtud de cuanto se ha expuesto, el Consejo de Gerencia adopta los siguientes acuerdos por unanimidad:

Primero.- Estimar parcialmente, en los términos expresados, el primer motivo del recurso, es decir: aceptar que el pago del incremento de honorarios es repercutible en los propietarios siempre que aquel derive directamente de *las imposiciones de la Administración en los acuerdos de aprobación de planes y proyectos*, y siempre que no superen los máximos orientativos fijados por los Colegios Profesionales.

MUNICIPAL DE URBANISMO



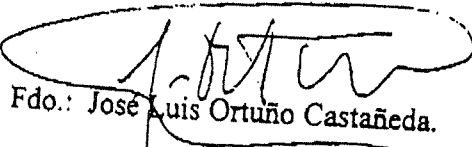
AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

Segundo.- Desestimar parcialmente el primer motivo del recurso, es decir: rechazar la retasación en los términos en que ha sido planteada en el recurso, sin perjuicio de que pueda plantearse la cuestión de nuevo al tramitarse la Cuenta de Liquidación Definitiva del Programa, justificando los mayores honorarios pagados y asociando su devengo a las imposiciones de la Administración en los acuerdos de aprobación de planes y proyectos.

Tercero.- Desestimar el segundo motivo del recurso sobre "la aplicación de la fecha a tener en cuenta en el cómputo del plazo de aplicación de la revisión, por transcurso del tiempo, de los costes de urbanización en aplicación de las fórmulas polinómicas pertinentes."

Contra el referido acto, y una vez que ya se ha agotado la vía administrativa, puede interponer el recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses, contado a partir del día siguiente a aquel en que reciba esta notificación, ante la correspondiente Sala del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana.

EL SECRETARIO DE LA GERENCIA.
P.D. EL JEFE DEL SERVICIO DE ORGANIZACIÓN Y RÉGIMEN INTERNO.



Fdo.: José Luis Ortuño Castañeda.



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

Nº Registro: 52074002415
Fecha Registro: 05/03/2004
Hora Registro: 11:19:58

REGISTRO DE SALIDA

Fecha: 4 de marzo de 2004

SERV. DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN
Dpto. Jurídico-Administrativo de Gestión.

S/ref.: CL/cg N/ref.: Rep. Sector 1 PAU-5

Asunto: Recurso Reposición.

Destinatario:

LITORAL MEDITERRÁNEO, 2, REP. POR
D. JOAQUIN ROCAMORA FERRI
PZA SAN CRISTÓBAL, Nº 2, PTA 4 Y 5
ALICANTE

El Consejo de Gerencia, en sesión celebrada el día 23 de febrero de 2004, adoptó entre otros el siguiente:

ACUERDO:

"6 RECURSO DE REPOSICIÓN INTERPUESTO POR D. FRANCISCO PLANELLES SALA, CONTRA LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA REPARCELACIÓN FORZOSA DEL SECTOR 1 DEL PAU. 5.

1.-El Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo aprobó, con fecha de 19 de mayo de 2003, la reparcelación forzosa del Sector 1 del P.A.U.5, en los términos en que había sido redactada por el urbanizador, la mercantil Litoral Mediterráneo, 2,S.A..

Contra dicha resolución, Francisco Planelles Sala interpuso, con fecha de 2 de octubre de 2003, un recurso de reposición, fundado en la falta de valoración de parte del arbolado que alberga la parcela inicial 55.

2.- El recurso ha sido informado por el urbanizador en su escrito de fecha 20 de noviembre de 2003, número de registro 055732, al que adjunta un informe, suscrito por un Ingeniero Técnico Agrícola, que fija la indemnización por tal concepto en la cantidad de 3.203 euros.

El Sr.Planelles Sala, en un nuevo escrito, fechado el 26 de noviembre de 2003, aceptó expresamente la indemnización.

Es competente para adoptar el presente acuerdo el Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo, por tratarse de un recurso de reposición contra un acto de aquél.

En virtud de cuanto se ha expuesto, el Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo adopta el siguiente acuerdo por unanimidad:

Estimar el recurso de reposición interpuesto por Francisco Planelles Sala."

Contra el referido acto, y una vez que ya se ha agotado la vía administrativa, puede interponer el recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses, contado a partir del día siguiente a aquel en que reciba esta notificación, ante la correspondiente Sala del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana.

EL SECRETARIO DE LA GERENCIA.

P.D. EL JEFE DE SERVICIO DE ORGANIZACIÓN Y RÉGIMEN INTERNO.



[Firma manuscrita]
D. José Luis Ortuño Castañeda.

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

NO. Registro: 52004002475
Fecha Registro: 09/03/2004
Hora Registro: 11:11:19

REGISTRO DE SALIDA

Fecha: 4 de marzo de 2004
SERV. DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN
Dpto. Jurídico-Administrativo de Gestión
Stel: N/rel: (CU/cg) Rep Sector 1
PAU-5
Asunto: Notificación Acuerdo Consejo de Gerencia
Destinatario:
LITORAL MEDITERRANEO 2, S.A.
representado por D. Joaquín Rocamora Ferrn
Pza. San Cristóbal n.º 2 (Gabinete Jurídico Pérez Segura)
03002 Alicante

El Consejo de Gerencia, en sesión celebrada el día 23 de febrero de 2004, adoptó entre otros el siguiente:

ACUERDO:

"9.- RECURSO DE REPOSICIÓN INTERPUESTO POR D. ARTURO RUIZ GONZÁLEZ, EN NOMBRE Y REPRESENTACIÓN DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS REGINA MARIS II-COMODORO, Y DE JOAQUÍN JOSÉ BONICH JUEZ, Dª KATHLEEN MARGARET BONICH, Dª VIRTUDES JIMÉNEZ MUÑOZ, D. LUIS MIGUEL Y Dª CRISTINA ALBERCA JIMÉNEZ, D. JOSÉ MARÍA SÁNCHEZ BERMEJO, Dª VERÓNICA CLIMENT NAVAJAS Y D. VICENTE TUR ESCANDELL, CONTRA LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA REPARCELACIÓN FORZOSA DEL SECTOR 1 DEL P.A.U. 5.

El Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo aprobó, con fecha de 19 de mayo de 2003, la reparcelación forzosa del Sector 1 del P.A.U.5, en los términos en que había sido redactada por el urbanizador, la mercantil Litoral Mediterráneo, 2,S.A..

Contra dicha resolución, Arturo Ruiz González, interpuso, con fecha 12 de agosto de 2003, nº 040955 de registro, un recurso de reposición, que fue contestado por el urbanizador el día 11 de septiembre de 2003, nº de registro 044125. Posteriormente, los recurrentes han ampliado su recurso con un escrito de fecha 8 de enero de 2004 (nº de registro E2004000172), también calificado como recurso de reposición, que a su vez ha sido contestado por el urbanizador el 19 y 20 de enero (números de registro E2004000577 y E2004000658).

2. Con el fin de contestar el recurso, a continuación, se reproduce parcialmente la argumentación contenida en el informe técnico municipal, de fecha 28 de enero de 2004, el cual se considera correcto:

"El señor Ruiz González y sus representados comparecieron en el periodo de información pública de la reparcelación con razonamientos que, parcialmente, repiten en esta ocasión".

En dichas alegaciones se sostenía que el suelo de la urbanización era suelo urbano por haber sufrido las transformaciones suficientes; que la valoración efectuada en el proyecto de reparcelación no era correcta y presentaba graves defectos; se proponía un valor de indemnización de 410.000 ptas/m²; en lugar de las 35.000 ptas/m² previstas; se sostenía también que se había producido una lesión patrimonial al dividirse la comunidad en dos por el nuevo vial y crearse problemas de accesibilidad y conexiones de servicios; además de afectar a cuatro chalets, que se dejaba en situación de fuera de ordenación al edificio Comodoro, y que no se respetaba el principio de equidistribución de cargas; además de oponerse a la retasación de cargas.

En el recurso se mantienen en sus líneas generales los mismos razonamientos, con algunas particularidades (2 de las 4 viviendas demolidas no son viviendas habituales; el costo que ahora propone para el precio del m² de techo por indemnizar a los propietarios ha subido a 1.290,00 euros/m² y se considera la reposición de las viviendas como una alternativa a la indemnización).

“La adjudicataria propone su desestimación por los mismo criterios con los que propuso en su momento la de las alegaciones y que fueron entendidos correctos por los informes técnicos municipales (y aceptados por el órgano municipal que acordó la aprobación definitiva), aunque en los escritos posteriores, termina admitiendo la posibilidad de reponer en la parcela entregada a la Comunidad las cuatro viviendas que son incompatibles con el planeamiento (por un coste aproximado de 419.139,26 euros, siempre que este coste sea repercutido como carga de urbanización del sector, que se incorporarían a la liquidación definitiva de la reparcelación, además de otras condiciones relativas a la autorización de dichas obras.”

“Como ya se ha dicho en este mismo informe y en los anteriores realizados a las alegaciones producidas durante la fase de información pública de la reparcelación, el tratamiento ofrecido por el planeamiento y por la reparcelación a favor de los edificios existentes es extremadamente favorable hasta el punto que solamente la legislación regional la posibilita (puesto que en la estatal no cabría la exclusión de estos edificios del área reparcelable y por ende de los cargas de urbanización).”

“Cuando además, no solo se indemnizan los edificios que se demuelen sino que se adjudica una finca resultante para su eventual reconstrucción sin que la Comunidad contribuya en nada a las cargas del sector, las manifestaciones del representante de la misma son incomprensibles. Por otra parte, como señala la adjudicataria, el incremento general de valor del resto de la urbanización será también extraordinario, al beneficiarse -sin contrapartida- de unos estándares urbanos incomparablemente superiores”.

“Por lo que respecta a los cuatro edificios que se demuelen los criterios utilizados por el proyecto de reparcelación son completamente admisibles y su resultado coherente con el valor actual de construcciones ya envejecidas y en cuya construcción inicial no se utilizaron materiales notables”.

“Hay que volver a subrayar que todas las obras que pudieren incrementar el valor expropiatorio, al realizarse sobre edificios fuera de ordenación, debieron solicitar autorizaciones provisionales e inscribir en el Registro de la propiedad su carácter provisional y el compromiso de demolerlas sin indemnización cuando el Ayuntamiento lo demandare. Al no haberlo hecho así aunque la falta hubiere prescrito, tal como señala el artículo 62.1 del Reglamento de Disciplina urbanística, “en ningún caso la infracción urbanística puede suponer un beneficio económico para el infractor”, no puede incorporarse a la indemnización el valor de los obras clandestinas realizadas”.

“La escalada del valor de las edificaciones que se demolerán, según ha transcurrido el tiempo (desde 620 y 661,12 euros/m² hasta llegar a los 1.290,00 euros/m² últimos) indica la

incomprensión de fondo con que el recurso y los recurrentes se enfrentan a la valoración de la edificación.

A este respecto la remisión al artículo 31 del TRLS 1998 que pretenden los recurrentes refrenda, contrariamente a sus opiniones, las descalifica al no remitir ni siquiera a la legislación expropiatoria (como puede comprobarse al contrastar que en los apartados 1 y 3 del artículo se remite a la Ley de Expropiación forzosa para valorar las plantaciones, sembrados, obras e instalaciones y las indemnizaciones a favor de los arrendatarios, en tanto que en el apartado 2 no existe tal remisión y se proclama respecto de la valoración de las edificaciones que el valor de las edificaciones, que asimismo se calcula con independencia del suelo, se determinará de acuerdo con la normativa catastral en función de su coste de reposición corregido en atención a la antigüedad y estado de conservación de las mismas.

Así pues, a partir de la aplicación de la normativa urbanística en vigor no debería admitirse ningún valor superior al fijado en la reparcelación y, por tanto, desestimar el recurso en su integridad.

No obstante, la legislación valenciana, como ya se ha dicho al considerar la exclusión del área reparcelable de la zona de ordenación consolidada, permite una flexibilidad en las relaciones entre urbanizador y propietarios que no tendrían cabida en la legislación anteriormente vigente, pues tal como indica el artículo 66.1. de la LRAU las relaciones entre ambos se articularán preferentemente en los términos que libremente convengan, siempre que respeten la ordenación urbanística y la Programación aprobada.

Evidentemente, el incremento de la valoración de las edificaciones no es una cuestión que afecte solamente al urbanizador y a los propietarios de las mismas, sino también a los restantes propietarios que deberán hacer frente a un nuevo coste, por lo que los acuerdos urbanizador-propietarios de las cuatro viviendas no pueden estar basados en su libre voluntad sino como señala el artículo citado tienen que respetar la Programación aprobada.

Ahora bien, en la Proposición jurídico-económica se contempla especialmente este supuesto de discrepancia en la valoración de edificaciones, y lo hace de la manera siguiente en la estipulación decimotercera (Capítulo III) del convenio urbanístico regulador:

Criterios de valoración

Las edificaciones o instalaciones (vallas, piscinas, aparcamientos, etc.) que, como consecuencia de la reparcelación o ejecución de la obra urbanizadora tuvieran que ser demolidas, serán indemnizadas a su propietario, bien por el procedimiento de reconstrucción de lo afectado si fuera posible, bien por su sustitución de su costo en metálico. En este caso, el importe de la indemnización se determinará por el procedimiento del valor de reposición de los elementos afectados, corregido por los correspondientes coeficientes de antigüedad. Si las partes no se pusieran de acuerdo en cuanto a las valoraciones resultantes de los informes periciales requeridos, se solicitará tasación de dos Arquitectos del COACV, Delegación de Alicante, designados por insaculación, para obtener el promedio de ambas peritaciones.

Así pues, cabría a la luz de esta cláusula (siempre que los servicios jurídicos de la Gerencia confirmen su validez) bien la reconstrucción de las cuatro viviendas, bien acudir a la curiosa vía propuesta por el Programa para encontrar el justiprecio de las que se demuelen.

En el segundo caso (pago en metálico) habría que interesar del Colegio Territorial de Arquitectos de Alicante la insaculación de los indicados peritos que promedien el valor de indemnización entre el que consta en la reparcelación y el pretendido por los propietarios (que,

en principio, habría de ser el propuesto por ellos en la fase de información al público de la reparcelación.

En el primer caso (reconstrucción), la dificultad estriba en la valoración de esta para su posterior exacción a los propietarios de las otras zonas: en principio parece que el valor estimado como indemnización por los propietarios afectados durante la fase de alegaciones (entrada 012465 de 07-03-2002) se está dispuesto a llegar a un acuerdo pero en el cual se refleje una valoración adecuada a los valores reales de las viviendas y que estarían en torno a las 110.000 ptas/m² y es más que suficiente para hacer frente a la reconstrucción.

En este último supuesto (aplicación del contenido del Programa) la liquidación definitiva de la reparcelación deberá contener la correspondiente justificación del costo de la reconstrucción, sin perjuicio de lo señalado en el párrafo anterior.

3. Sin lugar a dudas, la aplicación literal de la Proposición Jurídico-Económica del Programa, Capítulo III, Relaciones con los propietarios afectados, Cláusula decimotercera, sobre criterios de valoración, nos conduce a aceptar como correctas tanto la posibilidad de reconstrucción de los chalés como la "sustitución de su costo en metálico", si bien esta última solución se establece como subsidiaria de la primera. Resulta curioso, sin embargo, que mientras para el supuesto de discordancia en el valor de la indemnización en metálico, el urbanizador se somete voluntariamente al arbitraje del Colegio de Arquitectos, no ocurre lo mismo si la discordancia se da en el valor de la reposición de los inmuebles demolidos, lo que nos conduce a tratar la cuestión del mismo modo que cuando se trata de calcular las indemnizaciones derivadas de la reparcelación, indeterminadas al inicio de la Programación por cuanto su valoración se remite siempre al Proyecto de reparcelación, en cuyo expediente se fijan de forma contradictoria.

Dicho lo anterior, y ante la obviedad de que existe la posibilidad material de reponer los chalés afectados por el viario que atraviesa la Urbanización Regina Maris II, procede: en primer lugar, dejar sin efecto la indemnización económica contenida en la reparcelación, no solo por tratarse de una solución subsidiaria, sino por el hecho de que, al haberse planteado discordancia respecto de su montante, debería haberse solicitado, en su momento, el informe pericial en la forma indicada en la Proposición Jurídico Económica del Programa, cosa que no se hizo; y, en segundo lugar, decidir cual es el valor adecuado para la reposición de los inmuebles, de entre los esgrimidos por los afectados y por el urbanizador. En este sentido, el informe técnico propone un valor de 110.000' - ptas m²/techo, o lo que es igual, su equivalente en moneda actual: 661,11 euros/m² techo.

4. El resto de argumentos del recurso no son más que la repetición de los ya vertidos durante la exposición pública y ya fueron contestados -correctamente, según se informó y se hizo constar en los acuerdos impugnados- del siguiente modo:

" el suelo está clasificado como urbanizable no programado por el plan general por lo que la información pública del proyecto de reparcelación no es el momento procedentes para su impugnación...; los vallados serán objeto de reposición, motivo por el cual no son indemnizables; respecto de la pérdida de valor hay que señalar que, no solo se adjudica a la Comunidad una parcela en la que, aparte de reconstruir las viviendas demolidas, sobra espacio para la implantación de los elementos comunes que deseen, sino que la urbanización convertirá la zona en uno de los sectores de mayor calidad de la ciudad; no se ha podido constatar que, como se afirma en la alegación, ninguna vivienda se quede sin acceso con motivo de la urbanización; "las nuevas conexiones a las redes de saneamiento y abastecimiento... están solucionadas por las previsiones del Proyecto de Urbanización"; y en cuanto se refiere a la vulneración de la justa distribución de cargas y beneficios: se compensa económicamente la pérdida de las viviendas, se les adjudica una parcela con una edificabilidad de 600 m²/techo y una superficie de 2.201 m² y no pagan cargas de urbanización, "

Es competente para adoptar el presente acuerdo el Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo, por tratarse de un recurso de reposición contra un acto de aquél.

En virtud de lo expuesto, el Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo adopta los siguientes acuerdos por unanimidad:

Primero.- Dejar sin efecto la valoración de la indemnización contemplada en el proyecto de reparación en concepto de demolición de los cuatro chalets que ocupan la parcela municipal H-1 afectados por el nuevo viario previsto por el Plan Parcial del Sector I del PAU. 5.

Segundo.- Estimar parcialmente el recurso de reposición por lo que el urbanizador habrá de proceder a la reposición de los cuatro chalets objeto de demolición, fijándose el valor de la reposición en 661,11 euros/m².

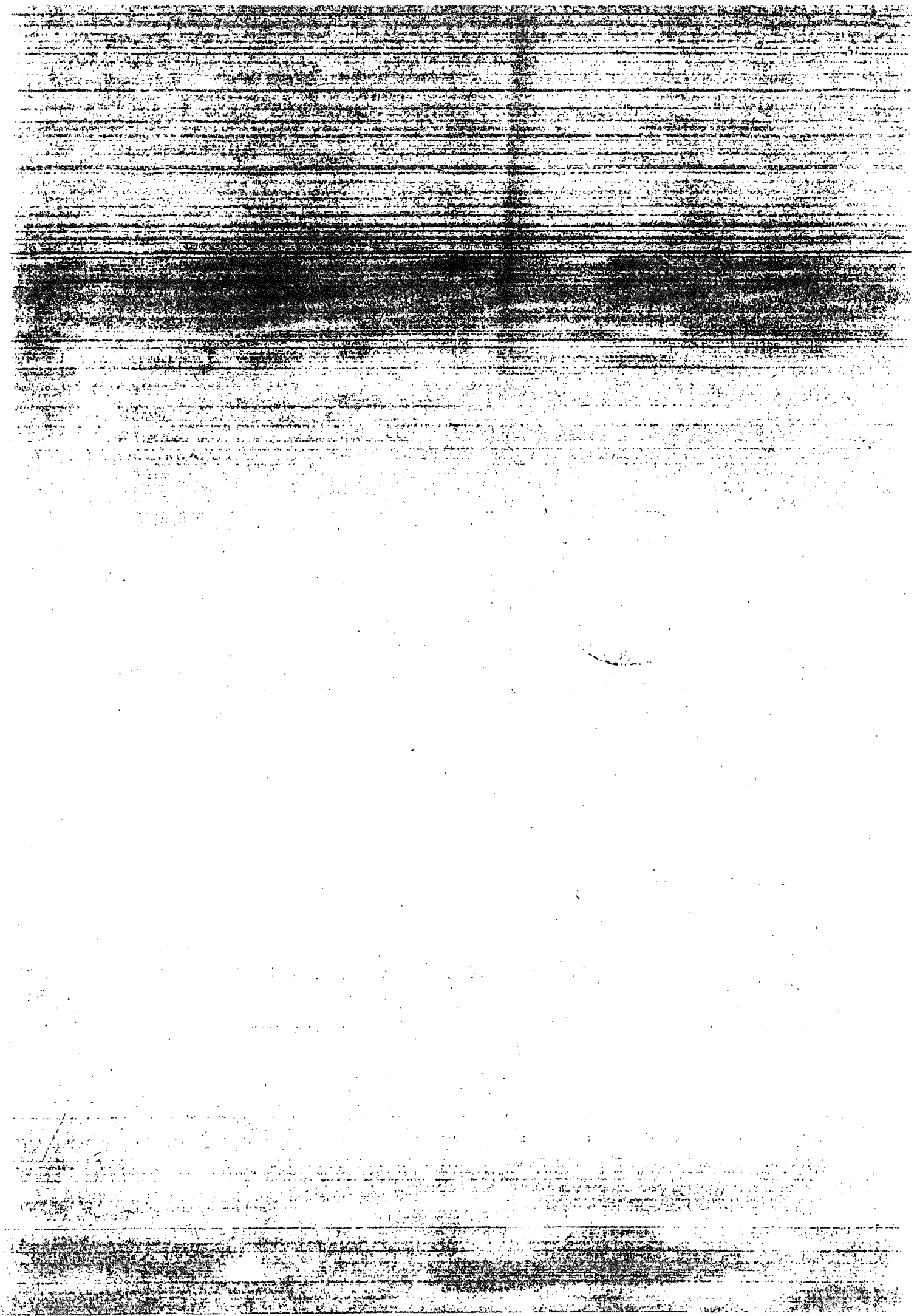
Contra el referido acto, y una vez que ya se ha agotado la vía administrativa, puede interponer el recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses, contado a partir del día siguiente a aquél en que reciba esta notificación, ante la correspondiente Sala del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana.

EL SECRETARIO DE LA GERENCIA.

P.D. EL JEFE DEL SERVICIO DE ORGANIZACIÓN Y RÉGIMEN INTERNO.



Fdo.: José Luis Ortuño Castañeda.



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	
GERENCIA DE URBANISMO	
REGISTRO	
S2005010925	
SALIDA	
07/11/2005	08:42:42

Fecha 3 de noviembre de 2005	
Dpto.: Gerencia de Urbanismo	
Su Rº.	N/Rº. ES/ig
Asunto: Cargas PP Playa San Juan Norte-1	
Destinatario. D. José María Marco Vaillo LITORAL MEDITERRÁNEO 2, S.A." Plaza de San Cristóbal, 2, puertas 4 y 5 03002 Alicante	

En contestación a su escrito solicitando aclaración sobre una serie de cuestiones relativas a la afectación de tres viviendas unifamiliares por las obras de urbanización del Sector Playa de San Juan Norte-1, le comunico lo siguiente:

1. El coste de las obras de reposición de las viviendas unifamiliares afectadas se considerarán cargas de urbanización propias de la actuación y, como tales, son repercutibles entre los propietarios que la costeen, como cualquiera otra carga, siempre que se justifiquen documentalmente.
2. Lógicamente el coste de las obras de reposición abarca todos los gastos necesarios para sustituir las viviendas afectadas en su estado, y situación actuales, por viviendas nuevas en condiciones de efectiva utilización. Tales gastos son los que afronta normalmente un promotor en la práctica.
3. La situación de afección tan intensa y específica que la actuación produce en tres viviendas habitadas, que tienen que demolerse por determinaciones del planeamiento, requiere que la compensación que perciban deba ser concebida con un criterio amplio, sin restricciones infundadas e innecesarias, dentro de unos términos normales de construcción de viviendas nuevas. En ese sentido debe entenderse que el valor indicado en el acuerdo municipal es un mínimo, como garantía de que la compensación a los afectados participa del criterio general que se ha expresado. Se reitera que

tal compensación debe consistir en sendas viviendas unifamiliares nuevas, de superficie similar a las primitivas y con una calidades constructivas normales medias.

Se lo comunico a los efectos oportunos.

Atentamente.



El Gerente de Urbanismo

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Enrique Sanus Tormo".

Fdo.: Enrique Sanus Tormo

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
GERENCIA DE URBANISMO
REGISTRO
S2006012032
SALIDA

Fecha: 15 de noviembre de 2006
SERV. DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN Dpto. Jurídico-Administrativo de Gestión.
N/ref.: CL/cg
Asunto: Notificación acuerdo JGL. PAU. 5
Destinatario: Litoral Mediterráneo, 2, SA Pza San Cristóbal, nº 2 Alicante 03002

22/11/2006 La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 23 de octubre de 2006, adoptó el siguiente:

Acuerdo:

"15. APROBACIÓN DEL PROYECTO DE RECONOCIMIENTO Y VALORACIÓN DE LAS INDEMNIZACIONES POR ELEMENTOS INCOMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO, OMITIDOS EN LA REPARCELACIÓN DEL SECTOR 1 DEL PAU.5.

Se da cuenta del expediente complementario al de reparcelación del Sector 1 del PAU.5, destinado al reconocimiento de indemnizaciones omitidas por elementos incompatibles con el planeamiento en el expediente principal.

Como consecuencia de la ejecución de las obras de urbanización del Sector 1 del PAU.5, se puso de manifiesto la existencia de determinados bienes incompatibles con el planeamiento, pertenecientes a don Miguel Abad Navarro y a don Valentín Domínguez Rubio. Los elementos a extinguir se sitúan en la Urbanización Regina Maris II, y vienen descritos pormenorizadamente en un proyecto presentado por el urbanizador, la mercantil Litoral Mediterráneo, 2, S.A. el pasado 8 de junio (E2006008062).

El proyecto fue puesto de manifiesto a los interesados por plazo de quince días, sin que se haya producido alegación alguna.

Es competente para adoptar la presente resolución la Junta de Gobierno Local, por tratarse de un expediente complementario al de reparcelación.

En virtud de lo expuesto, la Junta de Gobierno Local adopta el siguiente acuerdo:

Único. Aprobar el proyecto de reconocimiento y valoración de las indemnizaciones por elementos incompatibles con el planeamiento, pertenecientes a don Miguel Abad Navarro y a don Valentín Domínguez Rubio, en los términos efectuados por la mercantil Litoral Mediterráneo, 2, S.A., urbanizador del Sector 1 del PAU.5."

El Vicesecretario
P.D. El Jefe del Servicio de Organización y Régimen Interno,

Fdo. José Luis Ortuño Castañeda

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE GERENCIA DE URBANISMO REGISTRO S2009002013 SALIDA 05/03/2009 13:56:56

Fecha: 3 de marzo de 2009.
SERVICIO JURÍDICO-ADMINISTRATIVO.
Dpto. Jurídico-Admtvo. de Gestión Urbanística.
S/ref.: N/ref.: Proyecto Rep. Sector 1 PAU-5. Operaciones complementarias y corrección de errores.
Asunto: Notificación Acuerdo de la J.G.L.
Destinatario: PÉREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS 2007, S.L.P. ROSA ROCAMORA CAÑIZARES, en representación de la mercantil LITORAL MEDITERRÁNEO 2, S.A. Plaza de San Cristóbal, nº 2 - 2º, pta. 4. 03002 ALICANTE.

La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 23 de febrero de 2009, adoptó entre otros el siguiente:

7. APROBACIÓN DEL EXPEDIENTE DE OPERACIONES COMPLEMENTARIAS Y CORRECCIÓN DE ERRORES DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL PLAN PARCIAL PLAYA DE SAN JUAN NORTE (SECTOR 1) PAU 5 DEL PGOU DE ALICANTE.

Se da cuenta del expediente tramitado en relación con el epígrafe que precede, cuyos antecedentes y razonamientos figuran, resumidos, a continuación.

Mediante Acuerdo del Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo, adoptado en sesión celebrada el día 19 de mayo de 2003, se aprobó el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución Única del Sector 1 del PAU-5, de la Playa de San Juan.

El Consejo de Gerencia, en acuerdo de fecha 23 de febrero de 2004, estima el recurso de reposición interpuesto por la Comunidad de Propietarios Urbanización Regina Maris II Comodoro, y deja sin efecto la valoración de la indemnización fijada en el Proyecto de Reparcelación en concepto de demolición de las cuatro viviendas unifamiliares que ocupaban la parcela inicial H, afectadas por el nuevo viario previsto por el Plan Parcial del Sector 1 del PAU 5-, acordando su reposición por el Urbanizador con cargo al Sector.

Por Decreto de la Concejalía de Urbanismo de fecha 28 de noviembre de 2006, se resuelve conceder licencia de obra mayor a Litoral Mediterráneo 2, SA., para la construcción de cuatro viviendas unifamiliares de una planta en la calle Bracal de la Passió del PAU 5, según expediente PL2006000488.

Por Decreto de fecha 11 de julio de 2008, se concede a la antedicha mercantil licencia de primera ocupación de la promoción de las referidas cuatro viviendas unifamiliares, según expediente. Z2008000139.

Por el Sr. Registrador de la propiedad se pone de manifiesto la necesidad de modificar el proyecto de reparcelación, previamente a la inscripción de los actos jurídicos antes mencionados, con el fin de cancelar la inscripción de la finca resultante 7B, adjudicada a la Comunidad de Regina Maris II Comodoro, por carecer su adjudicataria de personalidad jurídica, procediendo, en su lugar, la agregación de dicha porción de suelo donde se hallan enclavadas las cuatro viviendas, a la finca registral 37.0306 que es la que en origen se encuentra inscrita en régimen de división horizontal a favor de la Comunidad de Propietarios Regina Maris II-Comodoro.

Per - Anu2.

Mediante instancia de fecha 30 de julio de 2008, E2008011351, el Agente Urbanizador, Litoral Mediterráneo 2, SA., presenta documentación comprensiva de las operaciones complementarias anteriormente definidas y corrección de errores al Proyecto de reparcelación PP Sector 1 PAU 5 de la Playa de San Juan, solicitando su aprobación por el Ayuntamiento.

Concedida audiencia a los interesados (titulares de las cuatro viviendas unifamiliares, CAM y Comunidad de Propietarios Regina Maris II) la presidencia de la Comunidad Comodoro y Chalets Regina Maris II presenta escrito de alegaciones en fecha 1 de septiembre de 2008, E2008012675, oponiéndose a la documentación presentada por el agente urbanizador en atención a que las cuatro viviendas han ampliado la superficie construida en origen, no ajustándose a las descritas en las escrituras de propiedad. Con fecha 24 de septiembre de 2008, E2008013693, Litoral Mediterráneo 2, SA., presenta escrito contestando a las alegaciones de la Comunidad y solicitando la aprobación municipal.

Hemos de convenir con los argumentos formulados por el Agente Urbanizador y rechazar las alegaciones de la Comunidad en virtud de la aplicación de la Disposición Transitoria Quinta del TRLS de 1992, actual Disposición Transitoria Quinta del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, que aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo. Efectivamente, desde la óptica de la ordenación urbanística, las viviendas en cuestión han sido realizadas conforme a la licencia de edificación otorgada, disponiendo de la licencia de primera ocupación. Desde el ámbito patrimonial, las referidas viviendas se adecuan a las existentes y debidamente incorporadas al patrimonio de sus titulares. Es decir, se ha producido la reposición de las viviendas existentes que han tenido que demolerse por las nuevas construidos en su sustitución, con el objetivo de conseguir el efecto de la subrogación, con plena eficacia real, de las fincas resultantes por las fincas aportadas, quedando así establecida la preceptiva correspondencia.

En consecuencia, procede la aprobación de las siguientes operaciones jurídicas en ejecución de las exigencias derivadas del planeamiento urbanístico:

1.- Suprimir del Proyecto de Reparcelación la parcela resultante 7B, adjudicada a la Comunidad de propietarios Regina Maris II-Comodoro en compensación por la afección del viario que, en adelante no tendrá la consideración de finca independiente, sino de parcela agregada a la finca registral 37.306, que es la que en origen se encuentra inscrita en régimen de división horizontal a favor de la Comunidad de Propietarios Regina Maris II -Comodoro. Esta porción de suelo tendrá una edificabilidad de 600 metros cuadrados de techo destinado exclusivamente a uso residencial de tipología unifamiliar.

2.- Descripción sobre la anterior parcela agregada, de la obra nueva terminada y con licencia de primera ocupación otorgada por Decreto de fecha 11 de julio de 2008, cuya reposición fue impuesta en ejecución del planeamiento para sustituir a los siguientes componentes extinguidos con motivo de la ejecución del viario que determinaba su incompatibilidad con el planeamiento:

- a) Componente ocho: finca registral 38.629.
- b) Componente diez: finca registral 38.633.
- c) Componente veintiuno: finca registral 8.500
- d) Componente veintidós: finca registral 42.038.

3.- Adjudicación de las nuevas viviendas a sus legítimos propietarios y adjudicación de las mismas cuotas de propiedad que poseían en origen.

4.- Adjudicación de las dos hipotecas que gravaban el componente 21 sobre la nueva vivienda que lo sustituye.

La descripción de la finca 37.306 y de la obra nueva terminada de las cuatro viviendas unifamiliares se refleja detalladamente en el expediente de corrección de errores y operaciones complementarias del proyecto de reparcelación forzosa de la UE única del PP Playa de San Juan Norte (Sector 1) – PAU 5, presentado por el urbanizador Litoral Mediterráneo 2, SA., objeto de aprobación municipal, a cuyo texto nos remitimos.

El órgano competente para resolver es la Junta de Gobierno Local, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 127.1.d) de la Ley de Bases de Régimen Local.

Por todo cuanto antecede y en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 180 de la Ley Urbanística Valenciana y 423 del Decreto 67/2006, de 12 de mayo, que aprueba el Reglamento de Gestión Territorial y Urbanística, la Junta de Gobierno Local acuerda por

Primero.- Aprobar el proyecto modificativo de operaciones complementarias y corrección de errores del Proyecto de Reparcelación del Plan Parcial Playa de San Juan Norte (Sector 1) PAU 5 del PGOU de Alicante, en los términos en que ha sido redactado por el Urbanizador, la mercantil Litoral Mediterráneo 2 SA.

Segundo.- Denegar las alegaciones formuladas en el plazo de audiencia por los motivos expresados en la parte expositiva.

Tercero.- Notificar esta resolución a los interesados y al Agente Urbanizador.

Cuarto.- Una vez notificados los presentes acuerdos el urbanizador procederá, por sus propios medios, a inscribir el resultado de la parcelación en el Registro de la Propiedad, utilizando cualquiera de los procedimientos a que se refiere el artículo 6 del Real Decreto 1.093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueba el Reglamento sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística y artículo 54 del RDL 2/2008, de 20 de junio. Con tal fin, facilitará a la Gerencia Municipal de Urbanismo tantas copias como sean necesarias, que serán devueltas al urbanizador con el sello acreditativo de su aprobación.

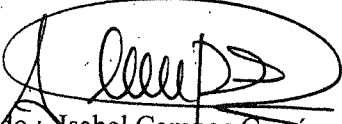
Con independencia de las citadas, se presentarán, además, dos copias en soporte informático (CD) destinadas al archivo municipal; los textos en **Word**, los planos en formato **dwg** o **dxf**, y los ficheros de configuración para su reproducción en formato **pc2** o **ctb**.

Quinto.- Inscrito el documento en el Registro de la propiedad, se presentará una copia en la Gerencia Municipal de Urbanismo, para su incorporación al expediente; y otra ante la Dirección General del catastro, junto con una copia de la documentación gráfica de la reparcelación, sin perjuicio de cumplimentar otros requisitos documentales y procedimentales exigidos por este último organismo, en cumplimiento y a los fines prevenidos en el artículo 76, párrafo 2 de la Ley de Haciendas Locales."

Contra el referido acto, que pone fin a la vía administrativa, y ante el órgano que lo dictó, cabe interponer, por escrito dirigido al Excmo. Ayuntamiento, en el plazo de un mes y con carácter potestativo, el recurso de reposición, previo al contencioso-administrativo, o éste directamente ante el correspondiente Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Alicante, en el plazo de dos meses, contados -ambos plazos- a partir del día siguiente a aquel en que reciba esta notificación.

EL VICESECRETARIO.

P.D. LA JEFA EN FUNCIONES DEL SERVICIO JURÍDICO-ADMINISTRATIVO.


Edo.: Isabel Campos García.

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	
GERENCIA DE URBANISMO	
REGISTRO	
S2007016441	
SALIDA	
30/10/2007	12:38:38

Fecha: 17 de octubre de 2007
Servicio de Planeamiento y Gestión.
Dpto. Jurídico- Administrativo de Seguimiento de Programas
Su RP. N/RP. AC/Ch
Asunto: Modificaciones del Proyecto de Urbanización del Plan Parcial Playa de San Juan Sector 1
Destinatario.
1 Litoral Mediterraneo 2, S.L. Avda.de la Estacion 5 Entlo. Izda 03003 Alicante

La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 15 de octubre de dos mil siete, adoptó el acuerdo que, copiado literalmente, figura a continuación:

APROBACIÓN DE LAS MODIFICACIONES DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL PLAN PARCIAL PLAYA DE SAN JUAN NORTE, SECTOR 1, PROMOVIDAS POR LA MERCANTIL LITORAL MEDITERRÁNEO 2, S.L.

Se da cuenta del expediente tramitado en relación con el epígrafe que precede, cuyos antecedentes y razonamientos figuran, resumidos, a continuación.

A) Antecedentes:

El Proyecto de Urbanización del Sector 1 del Plan Parcial Playa de San Juan Norte fue aprobado por la Comisión Municipal de Urbanismo, en sesión celebrada el día 21 de febrero de 2001.

Mediante instancias presentadas los días 23 de diciembre (nº registro E2005016380) y 26 de octubre de 2005 (nº registro E2005013595), 14 de marzo de 2006 (nº registro E2006003496) y 24 de enero de 2007 (nº de registro E2007000979), el Agente Urbanizador solicitó la tramitación y posterior aprobación de los siguientes modificados del Proyecto de Urbanización:

1. a) Modificación de la solución de vertidos de aguas residuales provenientes del colector de la Mancomunidad de L'Alacantí situado en la Avda. de Niza hacia la futura E.B. de aguas residuales del PAU-5.
- b) Modificación de la solución de vertido a la playa de San Juan de Alicante de las aguas pluviales provenientes del PAU-5.
2. Proyecto modificado de estructura sobre F.G.V. de la urbanización del Plan Parcial Playa de San Juan Norte, Sector 1.

El día 26 de julio de 2006, con nº de registro E2006010596, se presentó el Proyecto sobre solución estructural a la cimentación de la estructura sobre el FGV, que también debe ser objeto de aprobación.

3. Modificación de los proyectos de las instalaciones eléctricas de media y baja tensión y del alumbrado público del Plan Parcial Playa de San Juan Norte.
4. Unidades complementarias para el equipamiento de zonas verdes en la urbanización del Plan Parcial de San Juan Norte, Sector 1.

El Servicio de Obras y Proyectos emitió un informe favorable sobre los tres primeros proyectos, el día 16 de enero de 2007, en el que se expone brevemente cuáles fueron los motivos que ocasionaron las modificaciones y en qué consisten las mismas:

1.- a) La modificación de la solución de vertidos de aguas residuales provenientes del colector de la Mancomunidad de L'Alacantí, situado en la Avda. de Niza hacia la futura E.B. de aguas residuales del PAU- 5, viene dada como consecuencia de un cambio en el sistema general previsto en el proyecto para la reposición del colector de aguas residuales de la Mancomunidad.

Este colector, en la actualidad, está formado por una tubería de hormigón de 800 mm. que, por la escasa pendiente de la Avda. de Niza, posee varias estaciones de bombeo, siendo la más próxima a la obra la denominada "Apeadero".

Previamente a la ejecución de la obra, y debido al tiempo transcurrido entre la redacción del proyecto y la ejecución de la obra (cinco años), se aforaron los caudales que pasan en la actualidad por el colector de la Mancomunidad, constatándose que eran muy superiores a los previstos en el proyecto, pudiendo generar problemas por insuficiencia de capacidad de elevación de los grupos de esta estación, así como para el grupo de impulsión de la EBAR del PAU-4, ya en funcionamiento.

Por otra parte, y ante una falta de capacidad de impulsión de la estación de bombeo del Plan Parcial San Juan Norte, se estarían derivando aguas fecales (con cierta dilución) por el aliviadero, hacia el marco de drenaje de aguas pluviales y desde éste hacia el mar.

Debido a esta problemática, se propusieron modificaciones al sistema de evacuación de vertidos provenientes de la Mancomunidad.

b) La modificación de la solución de vertido a la Playa de San Juan de las aguas pluviales provenientes del Plan Parcial San Juan Norte, Sector 1, se realizó a requerimiento de la Dirección General de Calidad Ambiental de la Conselleria de Territorio y Vivenda de la Generalitat Valenciana, de fecha 11 de mayo de 2005, por el que, se dejaba en suspenso la autorización de vertidos de aguas al mar en tanto no se diera cumplimiento a la consideración segunda del escrito de la Dirección General de Costas del Ministerio de Medio Ambiente, de fecha 31 de marzo de 2005, en el que se especificaba lo siguiente:

"... Al prever la actuación el vertido directo sobre la playa, produce efectos sobre la misma:

- a) *Condiciona la topografía de su superficie, obligando a la creación de un vado desde el punto de vertido hacia la orilla.*
- b) *Crea sobre la playa un reguero de agua que afecta gravemente a su aspecto.*

c) Al concretar todo el vertido en un solo punto, se aumenta el efecto erosivo.

Por ello, a pesar de que en el proyecto presentado se prevé la construcción de una pequeña estación de bombeo para evita que salgan a la playa las aguas procedentes de lluvias de escasa intensidad o del baldeo de la red viaria, deberían estudiarse otras posibles soluciones de vertido que no se produjeran sobre la playa los efectos indicados..."

Así, el documento de modificación presentado da cumplimiento a lo especificado en el informe, aportando una modificación a la solución de vertido de aguas pluviales a la Playa de San Juan provenientes del Plan Parcial San Juan Norte, Sector 1.

2.- El Proyecto de Urbanización del Plan Parcial San Juan Norte aprobado incluye la ejecución de un paso sobre el tranvía de F.G.V. en la denominada calle 1.1 (continuación de la Avenida de las Naciones).

La justificación técnica para la modificación de la tipología y geometría de la estructura planteada en el proyecto se basa en tres aspectos:

- a) Desde la aprobación del proyecto hasta el inicio de las obras se ha producido una modificación de la red tranviaria que pasa bajo la estructura, lo que ha obligado a variar el perfil longitudinal de la calle 1, incrementado el gálibo de los 5.73 m. inicialmente previstos hasta los 7m., permitiendo así el paso de las catenaria ejecutadas bajo la estructura.
- b) De los nuevos análisis geotécnicos realizados para la ejecución de la obra se prevén a largo plazo unos asentos de entre 45 y 50 cm. con deformaciones horizontales estimadas en 15 cm., no resultando con ello muy aconsejable la solución inicialmente proyectada.
- c) Tras la inspección realizada en las estructuras de esta misma tipología ejecutadas por el Plan Parcial La Condomina en los años 1999 y 2000, se han detectado diversas patologías motivadas por asentos diferenciales de los terraplenes y por la rigidez de la solución adoptada con estribos de tierra armada. Ello ha llevado consigo la realización de obras de consolidación posterior de la estructura en los muros verticales situados bajo el estribo, junto a la línea de F.G.V.

3.- Modificación de los Proyectos de las instalaciones eléctricas de media tensión y del alumbrado público del Plan Parcial Playa de San Juan Norte, Sector 1.:

En el Proyecto de Urbanización aprobado se incluían la ejecución de las siguientes instalaciones:

- Red subterránea de media tensión para suministro al sector.
- Red subterránea de media tensión interior al sector.
- Soterramiento de la red aérea de media tensión.
- Centros de transformación para la distribución en baja tensión.
- Red subterránea de baja tensión.
- Red de alumbrado público.

Para la redacción de estas instalaciones se tuvo en cuenta la normativa vigente consistente, básicamente, en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, de fecha 20 de septiembre de 1973, y sus Instrucciones Complementarias, de 31 de octubre de 1973.

Con posterioridad a la aprobación del proyecto, entró en vigor, el día 2 de agosto de 2002, el nuevo Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, que se incluye como Real Decreto 842/2002, entrando en vigor el 18 de septiembre de 2003.

Consecuentemente, la entrada en vigor de este Reglamento y sus nuevas exigencias producidas en el intervalo de tiempo transcurrido entre la redacción del Proyecto de Urbanización y el comienzo de la obra, ha obligado a la adecuación de las instalaciones proyectadas a dicho Reglamento.

En cuanto a los presupuestos de los Proyectos citados, para cada uno de ellos se ha realizado un presupuesto, incluyendo la medición original del proyecto y la medición de la modificación para cada una de las partidas.

En el caso de que la unidad de obra existiera en el proyecto original, el precio de la misma se ha mantenido. Únicamente para la ejecución de la unidad no contemplada en el proyecto de urbanización aprobado, se ha incluido un "precio contradictorio" aprobado por la dirección de obra, reflejándose el mismo en cada uno de los presupuestos comparativos.

4.- Unidades complementarias para el equipamiento de zonas verdes en la urbanización del Plan Parcial de San Juan Norte, Sector 1:

Las modificaciones que contiene este proyecto obedecen a exigencias del Servicio de Parques y Jardines, desde donde se consideró imprescindible la ejecución de determinadas unidades de obra relativas a bancos, juegos infantiles y pavimento de seguridad, armarios de protección antivandálico, plantación nuevas arbustivas, tratamiento xerojardín nuevas jardineras y ampliación de alcorques calle 4 (prolongación Avda. Costa Blanca).

El presupuesto de urbanización aprobado por el Ayuntamiento, en fecha 21 de febrero de 2001, asciende a PEM 2.635.239.621 ptas, lo que equivale a 15.838.109,10 €, y con las cuatro modificaciones, el presupuesto de ejecución material pasa a ser 16.962.320,89 €.

Mediante Decreto de fecha 8 de febrero de 2007, se resolvió someter a información pública el citado proyecto, que se llevó a efecto mediante la inserción de sendos edictos al respecto en el periódico Información de 16 de marzo de 2007, en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana nº 5481 de 30 de marzo de 2007 y en el Tablón de Anuncios Municipal. Asimismo, se remitieron avisos con el contenido del Edicto al domicilio fiscal de quienes constaban en el Catastro como titulares de derechos afectados por el proyecto.

B) Alegaciones:

Durante el período expositivo del Proyecto de Urbanización no se han formulado alegaciones.

La competencia para aprobar los proyectos de urbanización corresponde a la Junta de Gobierno Local, de conformidad con lo previsto en el artículo 127.1 d. de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, adicionado por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de medidas para la modernización del gobierno local.

419'47 x 123 = 51.594'81

A la vista de cuanto antecede, la Junta de Gobierno Local adopta los siguientes acuerdos:

Primero.- Aprobar los Proyectos de modificación del Proyecto de Urbanización del Plan Parcial Playa de San Juan Norte, sector 1, referidos más arriba. Se aprueban las versiones con nº de registro: E2005016380, E2005013595, E2006010596, E2006003496 y E2007000979.

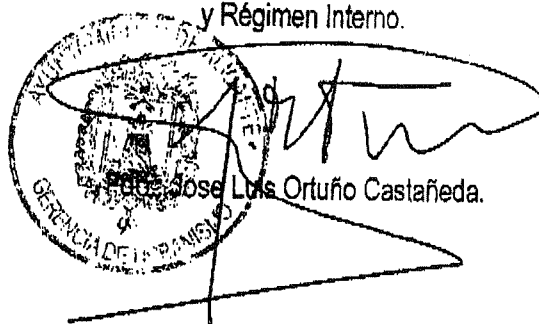
Segundo.- Remitir una copia diligenciada del Proyecto a la Consellería competente en Urbanismo, para su constancia.

Tercero.- Una vez realizada dicha remisión, insertar un edicto del acuerdo aprobatorio en el Boletín Oficial de la Provincia y en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana.

Cuarto.- Notificar el presente acuerdo a los interesados, a los efectos oportunos.

Se lo comunico para su conocimiento y efectos oportunos, advirtiéndole que, contra el referido acto, que pone fin a la vía administrativa, y ante el órgano que lo dictó, cabe interponer, por escrito dirigido al Excmo. Ayuntamiento, en el plazo de un mes y con carácter potestativo, el recurso de reposición, previo al contencioso-administrativo, o éste directamente, ante la Sala del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de dos meses, contados - ambos plazos - a partir del día siguiente a aquel en que reciba esta notificación.

El Vicesecretario,
P.D. El Jefe del Servicio de Organización
y Régimen Interno.


D. José Luis Ortuño Castañeda.



ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

Procedimiento Ordinario - 001573/2003
N.I.G.: 46250-33-3-2006-0007719

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA COMUNIDAD VALENCIANA
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO
SECCION SEGUNDA

Ilmos. Sres: !
Presidente: !
D. MARIANO FERRANDO MARZAL ! SENTENCIA
Magistrados: !
D. JUAN CLIMENT BARBERA !
D. RAFAEL S. MANZANA LAGUARDA ! NUMERO 211/07

En la Ciudad de Valencia, a uno de marzo de dos mil siete.-

VISTO, por la Sección Segunda de este Tribunal, el presente Recurso Contencioso-Administrativo num. 1573/03, promovido por D^a. LENA HEIGI MALL JAAKSON, contra el Acuerdo del 19/Mayo/03 del Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Alicante, sobre aprobación del Proyecto de Reparcelación de la UE única del Sector 1 del PAU 5, en el que han sido partes, la actora, representada por el Procurador de los Tribunales S. Jorge Castelló Navarro y defendida por el Letrado Sr. Moreno Cánoves, y como demandado, el AYUNTAMIENTO DE ALICANTE, representado por la Procuradora D^a. Purificación Higuera Luján y defendido por el Letrado D. Fernando Román Pastor, y codemandada la mercantil LITORAL MEDITERRÁNEO 2 SA, representada por el Procurador D. Alfonso López Loma y defendida por el Letrado D. Rafael Ballester Cecilia; ha pronunciado la presente Sentencia.

Ha sido Ponente el Ilmo. Sr. Magistrado D. Rafael Salvador Manzana Laguarda.

ANTECEDENTES DE HECHO

NOTIFICADA AL PROCURADOR

20 MAR. 2007

PRIMERO.- Interpuesto el Recurso y seguidos los trámites previstos en la Ley, se emplazó a la parte demandante al objeto de que formalizara su escrito de demanda, lo que verificó en tiempo y forma, solicitando se dictara Sentencia anulando por no ser ajustado a derecho el acto recurrido.

SEGUNDO.- Por la parte demandada se contestó a la demanda mediante escrito en el que se solicitó la desestimación del recurso y la confirmación íntegra de las resoluciones objeto del mismo, por estimarlas ajustadas a derecho. En similares términos se contestó por parte de la mercantil codemandada.

TERCERO.- Habiéndose recibido el proceso a prueba, se practicó la propuesta



ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

por las partes que resultó admitida, y cumplido dicho trámite se dio traslado a éstas para que formalizaran sus escritos de conclusiones, verificado lo cual quedaron los autos pendientes de deliberación y fallo.

CUARTO.- Se señaló para la votación y fallo del presente Recurso el día catorce de los corrientes.

QUINTO.- En la tramitación del presente Recurso se han observado las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS JURIDICOS

PRIMERO.- En el trámite de información pública del Proyecto de Reparcelación Forzosa del P.P. Playa de San Juan Norte, Sector 1 (PAU 5) del PGOU de Alicante, la recurrente formuló alegaciones solicitando se le indemnizara su vivienda y demás elementos y arbolado incompatibles con el planeamiento conforme a su valor real, y que se le adjudicara una parcela resultante en el suelo en que se ubicaba su finca inicial de aportación. Tales alegaciones fueron desestimadas, atendiendo a los informes emitidos por los servicios técnicos municipales (fols. 634 y ss. del expediente).

Posteriormente, tras transmitir (documento público notarial de 17/Diciembre/03) sus derechos dominicales sobre su finca a Litoral Mediterráneo 2 SA, reservándose (estipulación 6ª) el derecho a la indemnización por la vivienda y demás instalaciones y arbolado incompatibles con el nuevo planeamiento, sólo mantiene en sede jurisdiccional dicha pretensión indemnizatoria, invocando lo previsto en el art. 70 LRAU y 98 y ss RGU, y reclamando la suma de 169.905,55 euros.

SEGUNDO.- El art. 70.f) LRAU disponía que "*El propietario tendrá derecho a que se le indemnice el valor de las plantaciones, instalaciones y construcciones de su finca originaria que sean incompatibles con la Actuación.*". Por su parte, el art. 98 RGU (RD. 3288/78) establece:

"1. Las plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones que no puedan conservarse se valorarán con independencia del suelo, y su importe se satisfará a los propietarios o titulares interesados, con cargo al proyecto, en concepto de gastos de urbanización.

2. Se entenderá que no pueden conservarse los elementos mencionados: cuando sea necesaria su eliminación para realizar las obras de urbanización previstas en el plan, cuando estén situados en una superficie que no se deba adjudicar íntegramente a su mismo propietario y cuando su conservación sea radicalmente incompatible con la ordenación, incluso como uso provisional.

3. La tasación de estos elementos se efectuará en el propio proyecto de reparcelación, con arreglo a las normas que rigen la expropiación forzosa.

4. Las indemnizaciones resultantes serán objeto de compensación, en la cuenta de liquidación provisional, con las cantidades de las que resulte deudor el interesado por diferencias de adjudicación o por gastos de urbanización y de proyecto".



GENERALITAT
VALENCIANA



ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

En el expediente administrativo obran, junto a las alegaciones de la recurrente, sendos informes de Ingeniero Agrónomo (Sr. Torregrosa Soler) y de Arquitecto Superior (Sr. Gambín Pallarés), que valoran el edificio, elementos y construcciones existentes en la parcela aportada por la recurrente (77.595,55 euros), y las plantaciones (92.310 euros); su preexistencia viene avalada por la prueba documental fotográfica reseñada en Acta de Presencia Notarial.

Ya en sede jurisdiccional, con las necesarias garantías de contradicción procesal, se practica la prueba pericial a través del informe del Arquitecto Sr. Moragues Figueres, que critica acertadamente la pericia del Sr. Gambín por su falta de rigor, al no describir los elementos constructivos de la vivienda, su calidad, estado de conservación y antigüedad, ni concretar los valores utilizados y su justificación en la aplicación; pero también destaca que en el proyecto de reparcelación no se aplicó el precio mínimo del módulo del Colegio de Arquitecto de Alicante correspondiente a aquella fecha; así las cosas, procede a efectuar su valoración conforme a los criterios que impone el art. 31.2 de la ley 6/98 y concluye asignando a la vivienda un valor de 18.957 euros y al vallado de 927 euros. Asimismo, y respecto del arbolado, analizados los informes obrantes en el expediente y consultadas empresas del sector de la jardinería, concluye que el valor en venta del arbolado y plantas ornamentales asciende a 7.808 euros y su valor de reposición a la suma de 20.916 euros. Tal prueba debe prevalecer frente a las practicadas a instancias de la parte actora, carentes de los necesarios elementos que permitan conocer las fuentes, cifras y métodos empleados por aquellos peritos, por lo que sólo cabe una estimación parcial de su recurso, reconociendo a la actora su derecho a ser indemnizada en la suma de 18.957 euros por las construcciones y demás elementos existentes en su parcela y en 20.916 euros por las plantaciones y arbolado de la misma.

TERCERO.- No se aprecian motivos para un especial pronunciamiento de imposición de costas, a tenor del art. 139 de la Ley reguladora de esta Jurisdicción.

VISTOS los preceptos citados, concordantes y demás de aplicación al caso,

F A L L A M O S

I.- Se estima parcialmente el Recurso Contencioso-Administrativo interpuesto por D^a. LENA HEIGI MALL JAAKSON, contra el Acuerdo del 19/Mayo/03 del Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Alicante, sobre aprobación del Proyecto de Reparcelación de la UE única del Sector 1 del PAU 5, cuyos actos se anulan, por ser contrarios a derecho.

II.- Se reconoce, como situación jurídica individualizada de la parte recurrente, su derecho a ser indemnizada en la suma de 18.957 euros por las construcciones y demás elementos existentes en su parcela y en 20.916 euros por las plantaciones y arbolado de la misma, condenando a la Administración a estar y pasar por tal pronunciamiento.

III.- No procede hacer imposición de costas.

A su tiempo, y con Certificación literal de la presente, devuélvase el expediente administrativo a su centro de procedencia.



GENERALITAT
VALENCIANA



ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

Así, por ésta nuestra Sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

PUBLICACION.- Leída y publicada ha sido la anterior Sentencia por el Ilmo. Sr. Magistrado Ponente que ha sido para la resolución del presente recurso, estando celebrando audiencia pública esta Sala, de la que, como Secretario de la misma, certifico en Valencia, y fecha que antecede.



GENERALITAT
VALENCIANA



ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA
COMUNIDAD VALENCIANA
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO
SECCION 2

Procedimiento Ordinario nº: 2 /001573/2003-
N.I.G: 46250-33-3-2006-0007719

SENTENCIA Nº 000211/2007 de fecha 01/03/2007.

NOTIFICACIÓN

En VALENCIA a

Por la presente se notifica al Procurador Don/Dña **JORGE RAMON CASTELLO NAVARRO**, en nombre y representación de **LENA HEIGI MALL JAAKSON**, mediante entrega de copia literal y a través del Colegio de Procuradores, con arreglo al art. 272.2 de la LOPJ, la Sentencia dictada en los presentes autos, con indicación de que es firme y no susceptible de recurso , y firma doy fe.

EL/A SECRETARIO/A



GENERALITAT
VALENCIANA

PAPEL DE OFICIO



ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

Procedimiento Ordinario - 001983/2003
N.I.G.: 46250-33-3-2006-0003188

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA COMUNIDAD VALENCIANA
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO
SECCION SEGUNDA

Ilmos. Sres:

Presidente:

D. MARIANO FERRANDO MARZAL

Magistrados:

D. JUAN CLIMENT BARBERA

D. RAFAEL S. MANZANA LAGUARDA

SENTENCIA

NUMERO 979/06

NOTIFICADA AL PROCURADOR

27 OCT. 2006

En la Ciudad de Valencia, a cuatro de Octubre de dos mil seis.-

VISTO, por la Sección Segunda de este Tribunal, el presente Recurso Contencioso-Administrativo num. 1983/03, promovido por la mercantil CUMIR SA, contra el punto 10º del Acuerdo de 19/Mayo/03 del Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Alicante, que aprueba el Proyecto de Reparcelación de la UE "Playa de San Juan Norte, Sector 1 del PAU 5" y contra la Resolución de 18/Noviembre/99 de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, que aprueba el PAI, homologación y PP del Sector, en el que han sido partes, la actora, representada por la Procuradora de los Tribunales Dª. Maria José Victoria Fuster y defendida por el Letrado D. José Maria Baño León y como demandado, el AYUNTAMIENTO DE ALICANTE, representado por la Procuradora Dª. Purificación Higuera Luján y defendido por el Letrado D. Manuel Cordon Gamiz, y la GENERALITAT, asistida de sus propios servicios jurídicos, y codemandada la mercantil LITORAL MEDITERRÁNEO 2 SA, bajo la representación del Procurador D. Jorge Castelló Navarro y la defensa del Letrado D. Rafael Ballester Cecilia; ha pronunciado la presente Sentencia.

Ha sido Ponente el Ilmo. Sr. Magistrado D. Rafael Salvador Manzana Laguarda.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Interpuesto el Recurso y seguidos los trámites previstos en la Ley, se emplazó a la parte demandante al objeto de que formalizara su escrito de demanda, lo que verificó en tiempo y forma, solicitando se dictara Sentencia anulando por no ser ajustado a derecho el acto recurrido.

SEGUNDO.- Por las Administraciones demandadas se contestó a la demanda mediante escrito en el que se solicitó la desestimación del recurso y la confirmación íntegra de las resoluciones objeto del mismo, por estimarlas ajustadas a derecho. En similares términos se contestó la demanda por parte de la mercantil codemandada.

TERCERO.- Habiéndose recibido el proceso a prueba, se practicó la propuesta por las partes que resultó admitida, y cumplido dicho trámite se dio traslado a éstas para que


GENERALITAT
VALENCIANA

PAPEL DE OFICIO



ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

formalizaran sus escritos de conclusiones, verificado lo cual quedaron los autos pendientes de deliberación y fallo.

CUARTO.- Se señaló para la votación y fallo del presente Recurso el día veinte de Septiembre último.

QUINTO.- En la tramitación del presente Recurso se han observado las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS JURIDICOS

PRIMERO.- Impugna la mercantil recurrente el acuerdo del Ayuntamiento de Alicante que aprueba el PR de la UE única del PP "Playa de San Juan Norte-Sector 1 del PAU 5" y la retasación de las cargas de urbanización. Indirectamente (art. 26 LJCA) impugna la resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 18/Noviembre/99 que aprobó el PAI, la Homologación y PP del citado Sector.

Solicita la nulidad del PAI, en cuanto fija el valor del suelo, así como la del Acuerdo aprobatorio del PR, en cuanto fija la compensación económica de las fincas N y R de su propiedad en 39.625,17 euros; asimismo pide que se reconozca su derecho a obtener una indemnización ajustada al valor de mercado del defecto de aprovechamiento, que se fijará en conclusiones tras la oportuna prueba pericial -en ese trámite las cantidades solicitadas oscilan desde un máximo de 471.662,70 a un mínimo de 407.320,46 euros-, más sus intereses legales desde la iniciación del expediente de reparcelación, condenando a su pago solidariamente al Ayuntamiento y al agente urbanizador.

La premisa de su pretensión viene constituida por el hecho de que los derechos que ostentaba la recurrente en el sector reparcelado -1.035 m², procedentes de la parcela N (667 m² incluidos en el Sector) y la parcela R (368 m² incluidos)- no le permitían la adjudicación de una finca independiente, por lo que se le fijó una compensación económica de 2.917,91 euros, como indemnización de los elementos incompatibles con el planeamiento -que no se cuestiona- y de 36.707,25 euros, como indemnización por aprovechamiento, que es la que constituye objeto de controversia.

Habida cuenta que dicha indemnización sería consecuencia directa de la valoración del metro cuadrado de suelo que establece el PAI, procede a su impugnación indirecta; su planteamiento argumental al respecto, se basa en la infravaloración del suelo en el Programa, reconocida por el propio Arquitecto municipal (fols. 634 y ss. del expediente), al fijarse de forma ficticia en el precio de las VPO (fol. 13 y ss), descontando los costes de urbanización, y basándose en una proposición económico financiera fechada en junio de 1999, siendo así que la valoración del suelo debe venir referida a la fecha de aprobación del PR, es decir al 19/Mayo/2003 (art. 33 Ley 6/98 y 136 RGU), o subsidiariamente a la fecha de su exposición pública (8/Febrero/2002); finalmente, el propio urbanizador -actos propios- habría ofrecido un precio de 96,17 euros/m² de techo, como indemnización por urgente ocupación.

Tales son los términos en que se formula la pretensión revisora.


GENERALITAT
VALENCIANA



ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

SEGUNDO.- Realmente el único motivo de impugnación que se aduce con relación al Proyecto de Reparcelación es una discrepancia frente a las compensaciones económicas establecidas, que se vincula por la propia parte recurrente con las previsiones que respecto al valor del suelo se contienen en el instrumento de planeamiento del que tal reparcelación trae causa, que no es otro que el PAI aprobado en 1999, y que, en cuanto tal instrumento de planeamiento (art. 12.G) LRAU), tiene naturaleza normativa y es, por tanto, susceptible de impugnación indirecta.

Se debe, pues, determinar, en primer término, y a la vista de las alegaciones que efectúan los codemandados, hasta qué punto el precio establecido en la Reparcelación goza o no de un suficiente grado de autonomía respecto del anticipado en el Programa. Y en este punto, debe partirse de que en lo que respecta al suelo urbanizable, la LRAU, extrae del Planeamiento general todo aquel contenido que viene referido a la definición de los derechos de los propietarios, los plazos de ejecución y las previsiones económico financieras, y lo residencia en otro instrumento de planeamiento: el Programa, cuyo carácter sui generis deriva del hecho de que no siendo un instrumento de ejecución, su objeto es planificar la gestión urbanística encaminada a la transformación urbanística del suelo, por ello, el objeto del Programa, según el art. 29.2 LRAU, será identificar el ámbito de la actuación, las obras a acometer, plazos de ejecución, obligaciones y compromisos del urbanizador y sus garantías, relaciones con la Administración y con los propietarios, y *"establecer las bases técnicas y económicas para gestionar la actuación"*. Se trata, por tanto, de las bases económicas de la actuación, lo que excluye toda idea de valor prefijado y vinculante, y nos remite meramente a un valor de referencia para la ejecución, pero quedando siempre diferida la fijación del valor al Proyecto de Reparcelación. De ello deriva, de una parte, que la no impugnación del acuerdo por el que se aprobó definitivamente el PAI -debe suponerse personalmente notificado a la mercantil recurrente, dada su condición de directamente interesada como propietaria de terrenos en el ámbito de la actuación programada- no va a impedir impugnar los precios establecidos en el Proyecto de Reparcelación; de otra parte, que la impugnación de estos últimos va a poder sustentarse también en razones distintas de las derivadas del método o criterio de valoración empleado en el PAI. Así lo ha entendido este Tribunal en asuntos similares (v.gr: Sentencia num. 444/2005, de 22/Abril, en cuyo F.J. 3º se afirma: *"... no es argumento decisivo para desestimar el recurso el que, en la valoración de que se trata, se haya aplicado el valor/m2 previsto en la proposición económica del urbanizador adjudicatario del PAI porque ni la misma constituye un instrumento inmodificable y porque, además, se puede cuestionar la valoración efectuada a través de la impugnación de la establecida en el proyecto de reparcelación"*).

Y una vez establecido lo anterior, hay que concluir, respecto de los pretendidos actos propios del agente urbanizador reconociendo un valor de 96,17 euros/m2 de techo, que éstos son inexistentes, pues no puede extraerse tal autovinculación del mero hecho de una oferta tendente a asegurar la inmediata ocupación del suelo de aquellos que la aceptaran.

TERCERO.- Así las cosas, y ceñidos a la valoración del aprovechamiento de la mercantil recurrente, hay que concluir que la fecha a la que ha de venir referido el valor no es ni la de aprobación definitiva de la Reparcelación como sostiene la actora, ni tampoco la de aprobación del Programa como apunta en su escrito de conclusiones el agente urbanizador, sino que será la de aprobación inicial del Proyecto de Reparcelación (así deriva literalmente de los arts. 136.b) RGU y 24.b) Ley 6/98: *"momento de la aprobación inicial del proyecto de reparcelación"* o *"momento de iniciación del correspondiente procedimiento"*), y en este


GENERALITAT
VALENCIANA



ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

sentido se ha venido entendiendo en una reiterada jurisprudencia de este Tribunal, de la que se hace eco la propia recurrente en su escrito de conclusiones (v.gr: Sentencia 168/2005, de 11/Febrero, o Sentencia num. 444/2005, de 22/Abril, en la que se afirma que "... de lo que se trata es de indemnizar a la actora por el valor real de su finca en el momento de su afectación por el inicio del expediente reparcelatorio" (F.J. 3º); y sobre dicho valor, debe procederse a la deducción de los costes de urbanización (conforme deriva del art. 30 Ley 6/98), costes que, por homogeneidad de criterios deben ser los contemplados en el proyecto de reparcelación, y no los previstos en un primer momento en el PAI.

Si atendemos al Texto refundido de la Proposición Económico financiera del Programa, la única referencia al valor del suelo lo es a su obtención por el método residual, utilizando el criterio de las VPO para determinar el valor del repercusión "*a pesar de que en el sector no se produzca una vinculación de destino relativa a la construcción de VPO*" (fol. 14), y sobre esa premisa se aplica el factor de conversión 1,2 y el 20 % de porcentaje de repercusión del suelo. El Proyecto de Reparcelación, en el punto 6 (Valoraciones) aplica los valores del suelo alcanzados con ocasión de la aprobación del anterior texto refundido; la modificación al alza de los resultados valorativos por iniciativa de la Corporación municipal –que a juicio de la urbanizadora codemandada, trasladaría sobre el precio del suelo la presunción de legalidad, propia de su determinación por el Ayuntamiento- no impide que puedan ser desvirtuados tales valores a través de la oportuna prueba pericial judicial, que en el presente caso se ha practicado, rindiendo un detallado y elaborado informe el Arquitecto Sr. Pons Martí, ratificado a presencia judicial con posibilidad de intervención de las partes –pese a ello no comparecieron ninguna de las dos Administraciones codemandadas-; en dicho informe, completado con las aclaraciones vertidas en el acto de su ratificación, se opera con el método residual, si bien descartando la normativa VPO, y acudiendo al RD. 1020/93 sobre valoraciones técnicas en suelo urbano, ofreciendo el perito la aportación, en su caso, de las fuentes de obtención de las cifras y porcentajes empleados, que cita en su informe; de la referida pericia se desprende, con referencia a la fecha de información pública de la reparcelación, y descontando los costes de urbanización de ésta, un valor del suelo, que deberá indemnizarse a la mercantil actora, por importe de 407.320,46 euros, y que deberá satisfacer la Corporación municipal, sin que proceda extender solidariamente dicha condena al agente urbanizador, como solicita la recurrente.

En tales términos procede la estimación parcial del presente recurso.

CUARTO.- No se aprecian motivos para un especial pronunciamiento de imposición de costas, a tenor del art. 139 de la Ley reguladora de esta Jurisdicción.

VISTOS los preceptos citados, concordantes y demás de aplicación al caso,

F A L L A M O S

I.- Se estima parcialmente el Recurso Contencioso-Administrativo interpuesto por la mercantil CUMIR SA, contra el punto 10º del Acuerdo de 19/Mayo/03 del Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Alicante, que aprueba el Proyecto de Reparcelación de la UE "Playa de San Juan Norte, Sector 1 del PAU 5" y contra la Resolución de 18/Noviembre/99 de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, que aprueba el PAI, homologación y PP del Sector.



GENERALITAT
VALENCIANA



ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

II.- Se anulan, por ser contrarios a derecho, los actos administrativos a que se refiere el presente Recurso.

III.- Se reconoce, como situación jurídica individualizada de la parte recurrente, su derecho a percibir una indemnización por importe de 407.320,46 euros, condenando a la Administración demandada a estar y pasar por tal pronunciamiento, abonando la citada cantidad más sus intereses legales desde su reclamación en sede administrativa.

IV.- No procede hacer imposición de costas.

A su tiempo, y con Certificación literal de la presente, devuélvase el expediente administrativo a su centro de procedencia.

Así, por ésta nuestra Sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

[Firma manuscrita]

PUBLICACION. - Leída y publicada ha sido la anterior Sentencia por el Ilmo. Sr. Magistrado Ponente que ha sido para la resolución del presente recurso, estando celebrando audiencia pública esta Sala, de la que, como Secretario de la misma, certifico en Valencia, y fecha que antecede.



GENERALITAT
VALENCIANA



ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA
COMUNIDAD VALENCIANA
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO
SECCION 2

Procedimiento Ordinario nº: 2 /001983/2003-AA
N.I.G: 46250-33-3-2006-0003188

SENTENCIA Nº 000979/2006 de fecha 4/10/2006.

NOTIFICACIÓN

En VALENCIA a

Por la presente se notifica al Procurador Don/Dña **JORGE RAMON CASTELLO NAVARRO**, en nombre y representación de **LITORAL MEDITERRANEO 2, S.A.**, mediante entrega de copia literal y a través del Colegio de Procuradores, con arreglo al art. 272.2 de la LOPJ, la Sentencia dictada en los presentes autos, con indicación de que es firme y no susceptible de recurso, y firma doy fe.

EL/A SECRETARIO/A



GENERALITAT
VALENCIANA

Doc 16

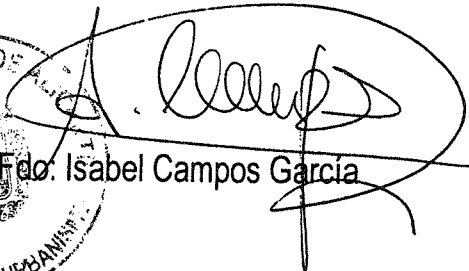
AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	
GERENCIA DE URBANISMO	
REGISTRO	
S2009001620	
SALIDA	
20/02/2009	10:04:04

Fecha: 20 de febrero de 2009
Servicio de Jurídico Administrativo
Su R ^a . MB/Ch
Asunto: Ejecución 2/001983/2003-AA
Destinatario. LITORAL MEDITERRANEO 2 S.A. Plaza San Cristóbal nº 2, puertas 4 y 5 Alicante 03001

En contestación a su escrito de fecha 9 de febrero de 2009, nº de registro E2009003702 en relación con el recurso contencioso interpuesto por CUMIR, S.A. contra el punto 10 del acuerdo de 19 de mayo del 2003 del Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Alicante y Resolución de 18 de noviembre de 1999 de la COPUT, aprobación del Proyecto de Reparcelación de la UE "Playa de San Juan Norte Sector 1 del PAU 5 y aprobación del PAI y PP, mediante el que solicita informe municipal sobre la procedencia de repercutir el importe de los conceptos indemnizatorios por aprovechamiento como carga repercutible entre aquellos propietarios que han recibido excesos de aprovechamiento, en proporción directa al porcentaje que de esos ostenten.

Le adjunto a la presente informe en el sentido del Jefe del Departamento de Planeamiento elaborado en fecha 19 de febrero a los efectos oportunos.

La Jefa del Servicio Jurídico Administrativo en funciones



Fdo. Isabel Campos García

ASUNTO: Informe sobre la posibilidad de repercusión de los conceptos indemnizatorios a los propietarios que han recibido exceso de aprovechamiento en el Sector 1 del Plan Parcial Playa de San Juan Norte (PAU 5).

INFORME:

El Proyecto de Reparcelación del Sector 1 del Plan Parcial San Juan Norte, PAU 5, se aprueba por sesión del Pleno de fecha 19 de mayo de 2003, y por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 18 de noviembre de 1999, mediante la que se aprobaba el PAI, la Homologación y el Plan Parcial del referido sector.

Los derechos que la mercantil CUMIR S.A. ostentaba en el sector, no le permitían la adjudicación de una finca independiente, motivo por el cual, según la letra E) del artículo 70 de la LRAU, se fijó una compensación económica, reflejada la misma en la Cuenta de Liquidación Provisional

Ante tal valoración entendiendo la citada cantidad no ajustada a derecho, la mercantil CUMIR S.A., inició la vía contencioso administrativa instando la nulidad del PAI, en base a considerar que debía haber percibido una cantidad superior más ajustada al valor de mercado.

La Sección segunda de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, falla en Sentencia número 979/06 de fecha 4 de octubre de 2006 como se transcribe literalmente a continuación:

"...I.- Se estima parcialmente el Recurso Contencioso-Administrativo interpuesto por la mercantil CUMIR S.A., contra el punto 10º del Acuerdo de 19/Mayo/03 del Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Alicante, que aprueba el Proyecto de Reparcelación UE "Playa de San Juan Norte, Sector 1 del PAU 5" y contra la Resolución de 18/noviembre/99 de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, que aprueba el PAI, homologación y PP del Sector.

II.- Se anulan, por ser contrarios a derecho, los actos administrativos a que se refiere el presente Recurso.

III.- Se reconoce, como situación jurídica individualizada de la parte recurrente, su derecho a percibir una indemnización por importe de 407.320,46 euros, condenando a la Administración demandada a estar y pasar por tal pronunciamiento, abonando la

citada cantidad más sus intereses legales desde su reclamación en sede administrativa..."

Dicho fallo fue recurrido en Casación, siendo inadmitido dicho recurso mediante Auto de la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo de fecha 25 de septiembre de 2008, trayendo como consecuencia la firmeza de la Sentencia recurrida.

En fecha 9 de febrero de 2009, D. Jose María Marco Vaillo, en representación de la mercantil "LITORAL MEDITERRANEO 2 S.A.", con nº de entrada E2009003702, presenta escrito en esta Gerencia, mediante el que, haciendo referencia al procedimiento Contencioso nº 2/1983/03, solicita informe municipal sobre la posibilidad de repercutir el importe de la indemnización reflejada en el fallo a aquellos propietarios que ostenten excesos de aprovechamiento.

Como cuestión previa, se ha de considerar en primer lugar, que legislación es la aplicable, dada la fecha de tramitación administrativa anterior al año 2005, resulta ser la LRAU 6/1994 de 15 de noviembre.

La cuestión a informar es, en definitiva, quien es el obligado a abonar la cantidad de 407.320,46.-Euros reflejada en el fallo de la Sentencia; a este respecto se debe tener en cuenta que el concepto de dicha cantidad es el de una indemnización de las reflejadas en la letra E) del artículo 70 de la LRAU, las que en consecuencia deben considerarse como una de las cargas de urbanización que todos los propietarios deben retribuir en común al urbanizador, ello conforme a lo establecido en la Letra A) del Apartado 1 del artículo 67 de la LRAU, resultando lógico entender que el importe final de las cuotas devengadas de cada parcela se determinará repartiendo entre todas las resultantes de la Actuación, en directa proporción a su aprovechamiento objetivo las cargas totales.

Concluyendo de todo lo anterior, la cantidad establecida como concepto indemnizatorio a favor de la mercantil CUMIR S.A., según Sentencia nº 979/06, debe ser considerada como carga repercutible entre los propietarios del Sector que han recibido excesos de aprovechamiento, debiendo la urbanizadora del mismo, la mercantil "LITORAL MEDITERRANEO 2 S.A.", elaborar la Cuenta de Liquidación definitiva en tal sentido.

Es cuanto tiene a bien informar el técnico que suscribe

Alicante, 19 de octubre de 2009.

El Jefe del Departamento de Planeamiento,

Fdo. Manuel Baltar Fitera

NUM. PROTOCOLO 784

Alicante a 2 de MARZO de 2004

MARIO NAVARRO CASTELLO**NOTARIO**

ESCRITURA DE PRESTAMO HIPOTECARIO, otorgada por el Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., y la Mercantil "LITORAL MEDITERRANEO, 2, S.L." -

FECHA: 2.3.2004
NUMERO DE PROTOCOLO: 784
NOTARIO: MARIO NAVARRO CASTELLO
OBJETO DE LA ESCRITURA: Hipoteca
FECHA DE PRESENTACION: 2.3.2004
ASIENDO PRACTICADO: 286 DIARIO 50
NUMERO DE ENTRADA/AÑO: 18.16/04

ALTAMIRA, 2, principal

TELEFONO 96 521 65 22 - 96 520 54 55

FAX 96 514 22 88

ALICANTE



FINANCIACION ADQUISICION DE SUELO
INTERES VARIABLE, REEMBOLSO A TERMINO

--OoO.--

PRESTAMO HIPOTECARIO

NUMERO SETECIENTOS NOVENTA Y CUATRO

EN ALICANTE, a dos de Marzo del año dos mil cua--
tro. -----

Ante mi, MARIO NAVARRO CASTELLO, Notario del Ilus--
tre Colegio de Valencia, con residencia en Alicante, -

COMPARECEN:

De una parte, -----

DON LUIS-EMILIO GARCIA-PREGO DE OLIVER, mayor de
edad, emplado, vecino de Alicante, con domicilio a es--
tos efectos en la Avda. de Oscar Esplá, número 35; --
provisto de D. N. de Identidad, número 21.371.652--
Y. -----

Y de otra, -----

DON DAVID CAUDELI GARCIA y DON JOSE MARIA MARCO
VAILLO, ambos mayores de edad, domiciliados a estos
efectos en esta ciudad, en la calle de Angel Lozano,

13, bajo; provistos de Documentos Nacionales de Identidad, números 20.010.532-A y 21.397.433-G, respectivamente. -----

INTERVIENEN:

El primer señor compareciente, en nombre y representación, como Apoderados del BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A., (en lo sucesivo "el Banco" o "el acreedor"), anteriormente denominado BANCO BILBAO VIZCAYA, S.A., domiciliada en la villa de Bilbao, (Plaza de San Nicolás, 4), que procede por fusión, formalizada en escritura autorizada el 1 de Octubre de 1.988, por el Notario de Bilbao, D. José Maria Arriola Arana, de los Bancos BANCO DE BILBAO, S.A., y BANCO DE VIZCAYA, S.A., en cuya escritura ha adoptado aquella denominación y establecido en el lugar indicado; de duración indefinida, habiéndose adaptado sus Estatutos Sociales al Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas de fecha 22 de Diciembre de 1.989, en virtud de escritura otorgada el 22 de Marzo de 1.990, ante el Notario de Bilbao, Don José-Maria Arriola Arana; inscrita en el Registro Mercantil de Vizcaya, al tomo



2.227 general, folio 49, hoja BI-172, inscripción 156^a, con C.I.F. A-48/265169, que sucedió a título universal en todos sus derechos, obligaciones y relaciones jurídicas a los Bancos disueltos, sin limitación alguna. -----

En virtud de escritura otorgada el día 25 de Enero de 2.000, ante el Notario de Bilbao, Don José-Maria Arriola Arana, bajo el número 149 del Protocolo, el "Banco Bilbao Vizcaya, S.A.", absorbió a la Entidad "Argentaria, Caja Postal y Banco Hipotecario, S.A." adquiriendo su actual denominación de "BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.", quedando la Entidad absorbida, sin liquidación, integrando todo su Patrimonio, en el del Banco absorbente, quedando la totalidad del patrimonio Activo y Pasivo, de "Argentaria, Caja Postal y Banco Hipotecario, S.A.", integrado en "Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.", el cual sucede al Banco disuelto en todas las relaciones jurídicas y de hecho del mismo, en igual posición jurídica. -----

La escritura de fusión se halla inscrita en el Registro Mercantil de Vizcaya, al tomo 3.858, folio 1, hoja BI-17-A, inscripción 1035^a. -----

Dicho señor hace uso del poder, conferido a su favor, en escritura otorgada ante el Notario de Bilbao, D. José-María Uranga Otaegui, el día 28 de Enero del -- año 2.000. -----

Copia auténtica de la referida escritura de apoderamiento, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Vizcaya tengo a la vista, y copiada en su parte pertinente, aparece facultado dicho señor compareciente, para: -----

"... DECIMA (10).- Conceder y formalizar operaciones de créditos y préstamos con garantía hipotecaria, modificarlas, resolverlas, rescindirlas, novarlas y declarar su vencimiento anticipado. --

"Comparecer, formalizar y aceptar las subrogaciones de préstamos concedidos por otros Bancos o entidades. -----

.



Y yo, el Notario, hago constar, que en lo omitido de tal copia de la escritura de apoderamiento, no hay nada que altere, limite o condicione lo inserto. -----

Y los dos últimos comparecientes, intervienen en nombre y representación de la Mercantil "LITORAL MEDITERRANEO 2, S.L.", (en lo sucesivo "la parte prestataria" o "el deudor"), domiciliada en Alicante, (Angel Lozano, 13 bajo); constituida por tiempo indefinido, en escritura otorgada ante mi, el 12 de Agosto de 1.994; inscrita en el Registro mercantil de Alicante, al tomo 1.736 general, folio 53, hoja A-28.714, inscripción 1ª, con C.I.F. B-03-961752. -----

Dichos señores hacen uso de poderes conferidos a su favor por los Consejeros-Delegados de dicha Sociedad, D. Joaquin Rocamora Ferri y D. Luis Alonso Stuyck, mediante escrituras otorgadas en Alicante, ante mi, los días 26 de Noviembre de 2.003 y 21 de Marzo de 2.002, respectivamente; ambas inscritas en el Registro Mercantil, y en la que quedaron facultados para que,

actuando mancomunadamente, y en las cantidades que excedan de 300.506,05 Euros por operación, ejerciten las siguientes facultades; -----

"... 2.- ... dar y tomar dinero a préstamo, con o sin garantía personal, de fianza, prenda, hipoteca, anticresis o cualquier otra..." -----

"3.- ... constituir... hipotecas..." -----

Así resulta de copias autorizadas que tengo a la vista, sin que en lo omitido haya nada que altere, modifique o condicione lo inserto. -----

Y aseverando los comparecientes, hallarse en el pleno uso de sus facultades representacionales, juzgo a los mismos, en el concepto en que intervienen, con la capacidad legal necesaria para formalizar la presente escritura de PRESTAMO HIPOTECARIO, y a tales efectos, -----

E X P O N E N

Que, a solicitud de la parte prestataria, en el expediente nº 95-43577316, EL BANCO concede a ésta UN préstamo a largo plazo, que tiene por objeto financiar la compra del solar a que se refiere esta escritura. Y en virtud de lo expuesto, formalizan el contrato en el marco y con sujeción a la Ley 2/1981 y disposiciones complementarias, bajo las siguientes



C L A U S U L A S

I - CLAUSULAS FINANCIERAS. -----

1ª.- CAPITAL DEL PRESTAMO. -----

El BANCO hace a LITORAL MEDITERRÁNEO II, S.A UN préstamo por importe de DIEZ MILLONES SETECIENTOS DIEZ MIL EUROS (10.710.000,- €) de capital, que la parte prestataria recibe a su satisfacción, reconociéndose deudora del mismo y obligándose a devolverlo y a satisfacer intereses sobre las cantidades pendientes de devolución, con garantía de la hipoteca que en este acto consiente, todo ello en el modo y condiciones y con las demás obligaciones que se estipulan en la presente escritura. -----

1ª Bis CUENTA ESPECIAL (Orden 5 mayo 1994)

Con el fin de asegurar que el préstamo sea destinado por la actual parte prestataria a la realización de la inversión prevista en la cláusula séptima; que la hipoteca se inscriba en debida forma en el Registro de la Propiedad; y que el préstamo sirva de cobertura

a las operaciones pasivas previstas en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, y Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario, las partes, sin alterar la naturaleza del contrato de préstamo celebrado, convienen que el importe del capital del préstamo declarado recibido en esta escritura quede ingresado en una cuenta, denominada "cuenta especial", abierta a nombre de la parte prestataria en el Banco.

Las condiciones, plazos y reglas para la disposición de esta cuenta son las siguientes: -----

1ª bis.1. Condiciones para la disposición y plazo para su cumplimiento. -----

Las cantidades ingresadas en esta cuenta especial quedarán en poder del Banco y no podrán ser retiradas del mismo por ningún concepto si la prestataria no se encontrase al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones con el Banco y mientras no resulten cumplidas, a satisfacción del Banco, las demás condiciones que se establecen a continuación, todo lo cual será también igualmente oponible frente a cualquier tercero. -----

La exigibilidad del cumplimiento de estas condiciones es, en todo caso, facultad exclusiva del Banco que, a efectos de la disposición de fondos de la cuen-



ta especial, podrá dispensar de su cumplimiento, en todo o en parte, en la forma y ocasiones en que le conviniere. -----

A) Condiciones para asegurar la suficiencia de la garantía: -----

1ª.- Que haya sido entregada al Banco la primera copia de esta escritura, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, y una copia simple de la misma. -----

2º.- Que le haya sido entregada, igualmente, una certificación del mismo Registro que acredite que la hipoteca consta inscrita con la extensión pactada en la escritura y que no existen cargas, condiciones resolutorias ni limitaciones inscritas o anotadas ni documentos presentados a los mismos efectos que resulten preferentes a dicha hipoteca o puedan disminuir su efectividad. -----

La parte prestataria se obliga a obtener el exacto y total cumplimiento de las condiciones referidas en el presente apartado, en el plazo de noventa días a

contar desde hoy, transcurrido el cual EL BANCO podrá ejercitar su facultad de vencimiento anticipado con arreglo a la cláusula 6ª bis. -----

CALENDARIO DE ENTREGAS

A la formalización se abonará en la cuenta vinculada el 60% del préstamo. -----

El resto será disponible según certificaciones, emitidas por la Dirección Facultativa del proyecto, a medida que se ejecuten las obras de urbanización. ----

1ªbis.2 Disposición de la cuenta especial: reglas.

La devolución del importe ingresado en la cuenta especial quedará sometida a las siguientes reglas: ---

1ª.- Ninguna cantidad podrá considerarse disponible, sin la libre conformidad del BANCO, mientras no resulten cumplidas las condiciones enumeradas anteriormente y el prestatario no se encuentre al corriente en el cumplimiento de sus demás obligaciones con el Banco. -----

2ª.- No obstante, aun sin estar todavía totalmente cumplidas las condiciones aludidas , podrá EL BANCO, libremente, devolver al titular las cantidades que el propio BANCO estime suficientemente aseguradas, incluso con garantías transitorias constituidas al efecto, o bien destinar las cantidades que sean necesarias a



la cancelación de cargas preferentes o a satisfacer otros gastos necesarios para obtener el total cumplimiento de las condiciones establecidas . -----

3ª.- Si existieran deudas de la parte prestataria frente al BANCO por devengos vencidos, gastos suplidos u otros cualesquiera débitos pendientes derivados del préstamo, el Banco está también facultado para aplicar unilateralmente a su pago las cantidades existentes en la cuenta aun cuando no se encuentren disponibles para el titular por virtud de lo exigido en la regla 1ª. --

EL BANCO está facultado también para aplicar dichas cantidades disponibles a satisfacer otros cualesquiera débitos vencidos que la parte prestataria o sus sociedades vinculadas tengan pendientes de pago al BANCO por razón de otras operaciones, de conformidad con lo pactado en la cláusula 8ª. -----

4ª.- Las cantidades que resulten disponibles en la cuenta especial por efecto de la regla 1ª. y que no sean aplicadas o destinadas por EL BANCO para las finalidades establecidas en las reglas 2ª y 3ª, serán

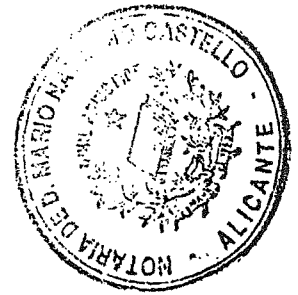
puestas por EL BANCO a disposición del titular mediante abonos en la cuenta corriente que éste se obliga a mantener abierta en el mismo BANCO, o en cualquier otra forma que las partes convengan.

5ª.- Las cantidades que figuren como indisponibles en la cuenta especial serán aplicadas por EL BANCO a amortización del préstamo en caso de que el Banco ejercite la facultad de vencimiento anticipado del préstamo prevista en la cláusula 6ª bis, así como en los supuestos previstos en la cláusula 1ª bis.2. -----

6ª.- Al capital de la cuenta especial se cargarán tanto los abonos previstos en la regla 4ª como las aplicaciones a que se refieren las reglas 2ª, 3ª y 5ª.

Sobre los saldos resultantes en cada momento no abonará EL BANCO ninguna remuneración, pero dichos saldos serán tenidos en cuenta para disminuir la base de cálculo de los intereses del préstamo mientras la titular del mismo continúe siendo la actual parte prestataria. -----

7ª.- Una vez concluido el período de carencia, las cantidades indisponibles que existiesen en la cuenta especial, por no haber hecho uso el Banco de las facultades previstas en la anterior regla 5ª, podrán ser aplicadas por el Banco a compensar las cuotas de amor-



tización del préstamo de titularidad de la actual parte prestataria en la medida que proporcionalmente corresponda. -----

8ª.- Los derechos del titular de la cuenta especial sobre las cantidades que en ella figuren, tanto si se hallan disponibles como indisponibles, no podrán ser cedidos o transferidos a tercero sin consentimiento del BANCO. En caso de que el Banco prestase su consentimiento, o dichos derechos fuesen objeto de traba o embargo, ni el cesionario ni el embargante ostentarán en ningún caso frente al Banco mejor condición que la que hubiera tenido la parte prestataria en aplicación de lo establecido en la presente cláusula. -----

2ª.- DURACION. VENCIMIENTOS. REEMBOLSO ANTICIPADO.

2.1. Duración

El préstamo se pacta por un plazo de DOS años, contado a partir del primer día del próximo mes, más el periodo (denominado "período de ajuste") integrado por los días comprendidos desde la fecha de formalización de esta escritura y el último día del presente

mes, ambos inclusive. -----

Se entiende que los años, plazos y períodos en los que, en su caso, se divide el préstamo, son siempre sucesivos, sin solución de continuidad, y que el día inicial que en cada caso se indica está incluido en el cómputo. -----

2.2. Vencimientos. -----

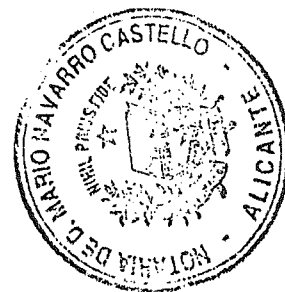
2.2.1. Vencimientos en el período de ajuste. -----

El último día del presente mes vencerán y serán exigibles los intereses ordinarios correspondientes a este período, que se devengarán al mismo tipo de interés que el que se establezca para el "período inicial de interés fijo", y que se calcularán sobre el capital del (de cada) préstamo disminuido en el importe (correspondiente) del saldo que, en cada momento, presente la cuenta especial referida en la cláusula 1ª bis.

2.2.2. Vencimientos en período de carencia. -----

Se entiende por período de carencia aquel en que no se producen vencimientos de capital y que abarcará los siete primeros trimestres de la duración pactada contados desde la finalización del período de ajuste.

El último día de cada uno de los trimestres (es decir, los días 30 de Junio, ²⁰⁰⁴ 30 de Septiembre y 31 de Diciembre de 2004, y 31 de Marzo, 30 de Junio, 30 de



Septiembre y 31 de Diciembre de 2005) comprendidos dentro del período de carencia vencerán y serán exigibles los intereses ordinarios.

2.2.3. Vencimientos en período de amortización. --

Se entiende por período de amortización el resto de la duración pactada. El último día hábil del trimestre que comprende el mismo, es decir, el 31 de Marzo de 2006, vencerán y serán exigibles conjuntamente los intereses ordinarios devengados y el capital. ----

A los efectos del cómputo de los vencimientos si uno de estos fuese inhábil, el vencimiento se entenderá producido el inmediato día hábil anterior. El defecto de duración que pudiera producirse en un período, como consecuencia de lo anterior, se añadirá en el inmediato siguiente. -----

2.2.4. Vencimientos no periódicos. -----

Además, siempre que, conforme a lo previsto en esta escritura o a lo acordado por las partes, se produzca un reembolso de capital anticipado, vencerán los intereses, los cuales en estos casos se devengarán por

días, a contar desde el último vencimiento periódico producido, sobre el capital que se amortiza. -----

2.3. Reembolso anticipado. -----

La parte prestataria tendrá la facultad de reembolsar anticipadamente la totalidad o parte del capital del préstamo con las siguientes condiciones:

a) que dé aviso por escrito al Banco con un mes de antelación a la fecha de pago, indicando el importe de capital que desea reembolsar, -----

b) que dicho importe no sea inferior a 901,52 euros. -----

c) que abone también los débitos vencidos, que en su caso existieran, y los intereses que devengue el capital anticipadamente reembolsado hasta la fecha de pago. Estos intereses se calcularán por días al tipo de interés ordinario pactado. -----

El Banco tendrá el derecho de exigir, en la fecha de pago, por vía de indemnización, el uno por ciento del capital que se amortiza anticipadamente total o parcialmente. -----

No obstante lo anterior, cuando el reembolso se realice por razón de la subrogación de acreedor prevista en la Ley 2/1994, de 30 de Marzo, se devengará a favor del Banco, en la fecha de pago, una comisión por



reembolso del 0,5 % del capital que se amortiza anticipadamente. -----

En contraprestación al apoyo financiero prestado por El Banco a la sociedad prestataria en virtud de la presente operación, ésta se compromete a canalizar a través del Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. la financiación hipotecaria de la promoción sobre la finca reseñada en la presente. En caso de concesión de la futura financiación a la promoción, el presente préstamo quedará reembolsado, estando exenta de pago de la comisión de reembolso. -----

Para el cálculo de las cuotas mensuales posteriores se tendrá en cuenta la disminución de capital producida por el reembolso parcial. -----

3ª. - Intereses ordinarios. Períodos de interés.

3.1. Períodos de interés. -----

Para determinar el tipo nominal aplicable al devengo de los intereses ordinarios, la duración del préstamo se entiende dividida en "períodos de interés". -----

Los aludidos "períodos de interés" son el "período de interés fijo", coincidente con los primeros tres meses de duración del préstamo, y los sucesivos "períodos de interés variable", cada uno de los cuales coincidirá con cada uno de los trimestres restantes de dicha duración. -----

En cada uno de los períodos de interés antes definidos el valor de dicho tipo nominal se designa como "tipo de interés vigente" en el período, dentro del cual será invariable. -----

3.2. Devengo y vencimiento. -----

El deudor pagará intereses al Banco ("intereses ordinarios") sobre toda cantidad pendiente de vencimiento. -----

Esta obligación de pagar intereses vencerá en las fechas al efecto indicadas en la cláusula 2ª. -----

3.3. Tipo nominal

Los intereses ordinarios se devengarán a razón del tipo nominal anual que se determina en esta cláusula y en la cláusula 3ª bis. -----

Durante el "período de interés fijo" el "tipo de interés vigente" será el 2,70% nominal anual. A este mismo tipo se devengarán los intereses durante el período de ajuste previsto en el apartado 2.2.1. -----



3.4. Importe absoluto de intereses. -----

En el período de amortización, el importe absoluto de los intereses devengados se calculará multiplicando el capital pendiente por el tipo de interés nominal anual (expresado en tanto por unidad) y por la duración de dicho plazo, expresada en años. -----

Durante el período de carencia, a efectos de este cálculo, se multiplicará el capital dispuesto por el tipo de interés nominal anual (expresado en tanto por unidad) y por los días durante los que ha estado dispuesta cada porción de capital, dividiendo el producto por 360. -----

3ºBIS. - TIPO DE INTERES VARIABLE. INDICES DE REFERENCIA. -----

3ª bis 1. "Períodos de interés variable"

A) Cálculo del "tipo de interés vigente". -----

En cada "período de interés variable" el "tipo de interés vigente" será el tipo nominal, expresado en tasa porcentual anual, que se define a continuación y, en su defecto, el tipo nominal sustitutivo que también

se define seguidamente, con indicación en ambos casos del índice de referencia y margen constante que se utilizan para la determinación del respectivo tipo nominal. -----

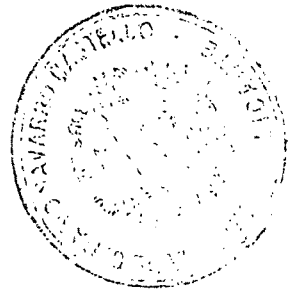
Para la realización de esos cálculos, no se efectuará en los índices de referencia ningún ajuste o conversión, aún cuando dichos índices correspondan a operaciones cuya periodicidad de pagos sea distinta a la de los vencimientos pactados en esta escritura o incluya conceptos que estén previstos como concepto independiente en el préstamo objeto de este contrato.

REGLAS E INDICES DE REFERENCIA ..

(Los índices que a continuación se expresan están establecidos con carácter oficial en la Norma Sexta bis, número 3 de la Circular 8/90 (modificada por la Circular 5/1994) del Banco de España, y se definen en el Anexo VIII de la misma a la que se remiten las partes. En todos los casos, se tomará el valor del último índice que en la fecha anterior más próxima a la fecha inicial del período haya sido publicado en el Boletín Oficial del Estado). -----

1. INDICE DE REFERENCIA PRINCIPAL: "REFERENCIA INTERBANCARIA A TRES MESES". ("EURIBOR")

Cuando se utilice este índice, el tipo de interés



vigente será el que se obtenga de adicionar (a) un margen constante de 0,50 puntos porcentuales al valor del índice de referencia, (b) mas un 0,025 por ciento en concepto alzado de gastos de corretaje. Se tomará como índice de referencia el tipo de interés del euro para operaciones de préstamo y crédito (EURIBOR) a tres meses de vencimiento, que aparezca en la pantalla REUTERS, página EURIBOR-01, correspondiente al segundo día hábil anterior (o al último publicado dentro de los treinta días hábiles anteriores), si en dicha fecha no se hubiera publicado. A este tipo se le añadirá el importe que represente el tipo impositivo de cualquier tributo y/o recargo estatal o no estatal, que en el futuro grave las cantidades que el Banco deba satisfacer por la obtención de los recursos necesarios.

2. INDICE DE REFERENCIA SUSTITUTIVO: INDICE "CONJUNTO DE ENTIDADES". ("Tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años, para adquisición de vivienda libre concedidos por el conjunto de las entidades de crédito"). -----

Cuando se utilice este índice, el tipo nominal que se tomará será el valor del último índice adicionado en 0 puntos porcentuales. -----

3. TIPO NOMINAL POR IMPOSIBILIDAD DE APLICACION DE LOS INDICES DE REFERENCIA ANTERIORES.

Si en los 90 días naturales inmediatamente anteriores a la fecha inicial de cualquier período de interés, no hubiese sido publicado por el Banco de España, u Organismo que le hubiera sustituido o en quien se hubiese delegado esta función, el índice de referencia principal, o hubiera sido publicado como inexistente o igual a cero, se utilizará el siguiente índice de referencia sustitutivo, y si tampoco se hubiese publicado éste en ese período de tiempo o su valor fuese igual a cero, el "tipo de interés vigente" en el nuevo período de interés será el mismo del período de interés anterior, cuya aplicación queda, por esta causa, prorrogada excepcionalmente.

Si para el período de interés siguiente persiste la imposibilidad de conocer el valor de los índices de referencia previstos, sin perjuicio de la aplicación del mismo "tipo de interés vigente" en el período anterior, la parte prestataria podrá reembolsar anticipadamente la totalidad del préstamo, y el Banco tendrá



la facultad de declarar el vencimiento anticipado del mismo, sin que corresponda al Banco, en el primer caso, el derecho a exigir la indemnización pactada en la cláusula 2.3, y siempre que el pago, en el primer supuesto, o la declaración del Banco, en el segundo supuesto, se realice en los dos primeros meses del nuevo período de interés. -----

B) Modificaciones del "tipo de interés vigente".

Al iniciarse cada período de interés el tipo vigente quedará determinado, automáticamente, por aplicación de las reglas anteriores, sin necesidad de ningún acuerdo o declaración de las partes. -----

No obstante, cuando el "tipo de interés vigente" para un período resulte distinto del aplicable en el período anterior, el Banco lo comunicará a la parte prestataria, mediante carta, antes de que concluya el primer mes del nuevo período. La comunicación de estas modificaciones del "tipo de interés vigente" se entenderá sustituida por la publicación en el Boletín Oficial del Estado del índice de referencia aplicable.

3 bis.2. Límites a la variación del tipo de interés. -----

A efectos exclusivamente hipotecarios se fija en la cláusula de constitución de hipoteca de esta escritura unos tipos máximos de intereses ordinarios y moratorios. Dichas limitaciones no serán de aplicación a efectos obligacionales entre las partes, teniendo carácter ilimitada la responsabilidad de la parte prestataria frente al Banco. -----

4ª. - COMISIONES. -----

Serán a cargo de la parte prestataria, además de la comisión por reembolso anticipado establecida en la cláusula 2ª y de los gastos y comisiones referidos en la cláusula 5ª, las siguientes comisiones: -----

4.1. Comisión de apertura. -----

La parte prestataria abonará al Banco una comisión de apertura del 0,10 % sobre el capital total del préstamo, que se devenga por una sola vez en esta fecha, en la que se liquida y se hace efectiva por el Banco, mediante cargo que éste hace de su importe en la cuenta corriente abierta a nombre de aquélla. -----

4.2. Comisión por subrogación. -----

En cualquier transmisión del dominio de la finca de esta escritura, la toma de razón por el Banco del



cambio de titular de la finca gravada y, en su caso, de la subrogación, pactada entre transmitente y adquirente, en la obligación personal garantizada por la hipoteca, a efectos de la emisión de los recibos del préstamo a cargo del nuevo titular de la finca hipotecada, devengará en favor del Banco, en el momento en que se presente la correspondiente escritura, que tendrá a tales efectos el carácter de solicitud de ese servicio y a cargo, solidariamente, de transmitente y adquirente, la comisión por subrogación, que se liquidará sobre el capital no vencido del préstamo, al tipo del 2% (con un mínimo de 601,01 euros). Todo ello, sin perjuicio de lo dispuesto en la cláusula 12ª. -----

4.3. Comisión por reclamación de posiciones deudas vencidas

La reclamación por el Banco a la parte prestataria de débitos vencidos e impagados devengará una comisión por gestión de 15,03 euros por cada recibo impagado, que se hará efectiva por la parte prestataria en el momento del pago de los débitos previamente reclama-

dos, sin perjuicio de la repercusión a la parte prestataria de los gastos y costes originados por su incumplimiento, conforme a lo pactado en la cláusula siguiente. -----

5ª.- GASTOS. -----

Son de cuenta exclusiva de la parte prestataria todos los tributos, comisiones y gastos ocasionados por la preparación, formalización, subsanación, tramitación de escrituras, modificación -incluyendo división, segregación o cualquier cambio que suponga alteración de la garantía- y ejecución de este contrato, y por los pagos y reintegros derivados del mismo, así como por la constitución, conservación y cancelación de su garantía. -----

La parte prestataria faculta al Banco para suplir los gastos necesarios para asegurar la correcta inscripción de la hipoteca que en este acto se constituye y de los títulos previos a esta escritura, así como los gastos derivados de la cancelación de cargas y anotaciones preferentes a dicha hipoteca. Los gastos suplidos podrán ser cargados en cuenta a la parte prestataria en la forma y condiciones que se indican al final de esta cláusula. -----

Los mencionados servicios complementarios que, a



solicitud de la parte prestataria, el Banco decida libremente realizar, serán facturados por éste con arreglo a las tarifas de comisiones y gastos que tenga vigentes el Banco en el momento de dicha solicitud. En todo caso, se considerará que constituyen un servicio objeto de facturación los trabajos de preparación de antecedentes que deba realizar el Banco para el otorgamiento de la escritura de cancelación de hipoteca, cuando dicho otorgamiento se solicite por el interesado una vez transcurridos tres meses desde la devolución total del préstamo. -----

La parte prestataria queda obligada a satisfacer y resarcir al Banco cuantos daños, perjuicios, costas y gastos, procesales o de otra naturaleza, se generen u originen al Banco por el incumplimiento del contrato o para el cobro del crédito, incluyendo los gastos y costes, directos o indirectos, causados por las actuaciones del Banco que tengan por objeto la reclamación de la deuda (tales como, en especial, los requerimientos de pago por correo, teléfono, telegrama o no-

tariales), así como los derivados por los procedimientos judiciales o extrajudiciales motivados por todo ello, incluidos los honorarios de Abogado y Procurador, aun cuando su intervención en las actuaciones y procedimientos judiciales o extrajudiciales no fuere preceptiva. -----

El Banco queda facultado para cargar en cuenta o reclamar en cualquier momento a la parte prestataria cuantas cantidades se le adeuden por los conceptos antes indicados. Las cantidades así adeudadas al BANCO devengarán, desde la fecha en que éste las hubiera satisfecho y sin necesidad de reclamación, intereses de demora con arreglo a la cláusula 6ª, y quedarán garantizadas con cargo a la cifra prevista para gastos y costas en la cláusula 9ª. -----

6ª.- INTERESES DE DEMORA. -----

Las obligaciones dinerarias de la parte prestataria, dimanantes de este contrato, vencidas y no satisfechas, devengarán desde el día siguiente al de su vencimiento, sin necesidad de requerimiento alguno y sin perjuicio de la facultad de vencimiento anticipado atribuida al Banco en la cláusula 6ª bis, un interés de demora del 19% nominal anual, calculado y liquidable por meses naturales o fracción en su caso y siem-



pre por periodos vencidos, acumulables al principal en sus fechas de liquidación, capitalizándose los intereses vencidos y no satisfechos de forma que, como aumento de capital, devenguen nuevos intereses al tipo de interés moratorio aquí establecido. Las cantidades resultantes como intereses de demora se considerarán firmes en el momento en que se perciban, sin perjuicio del derecho del Banco a exigir los intereses moratorios devengados hasta cada momento. -----

6^a BIS.- VENCIMIENTO ANTICIPADO DEL PRESTAMO. ---

No obstante el plazo pactado, el BANCO podrá exigir anticipadamente, total o parcialmente, la devolución del capital con los intereses y gastos hasta el día de la completa solvencia, en los siguientes casos:

a) Falta de pago en sus vencimientos de una parte cualquiera del capital del préstamo o de sus intereses. -----

b) Impago de impuestos y contribuciones que sean

preferentes a la hipoteca constituida. -----

c) Cuando resulten cargas preferentes a la hipoteca que aquí se constituye distintas de las reseñadas en el apartado cargas de esta escritura. -----

d) No destinar el importe del préstamo a la finalidad establecidos en la cláusula 7ª. -----

e) Cuando el prestatario incumpliere cualquier otra de las obligaciones contraídas con el Banco en virtud del presente contrato o de cualquier otra relación jurídica con el mismo. -----

f) En los casos determinados en la Ley y disposiciones aplicable y cuando el deudor solicite ser declarado en suspensión de pagos, quiebra o concurso de acreedores, o lo sea a instancia de éstos, o cuando cualquiera de sus bienes o derechos resulten embargados. -----

En todos los casos de vencimiento anticipado, total o parcial del préstamo por incumplimiento de las obligaciones que se establecen en la cláusula 1ªbis, el Banco tendrá el derecho a exigir una indemnización



del tres por ciento sobre el importe de las cantidades indisponibles en la cuenta especial que conforme a lo establecido en la regla 5ª de la cláusula 1ª bis.2 se apliquen a reembolso total o parcial del préstamo. ---

Ambas partes solicitan al Sr. Registrador que conste inscrito en el Registro, de acuerdo con el artículo 693 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, la aplicación del Capítulo V del Título IV del Libro III a la ejecución hipotecaria que pudiese instar el Banco, de modo que éste podrá optar por la reclamación de la totalidad del préstamo, haciendo vencer el capital pendiente, o por la reclamación únicamente de los vencimientos de capital e intereses impagados y de sus intereses de demora. -----

II - OTRAS CLAUSULAS

7ª.- FINALIDAD DEL PRESTAMO: OBLIGACIONES DE LA PARTE PRESTATARIA. -----

La parte prestataria deberá destinar el importe del préstamo, junto con los recursos propios que sean necesarios, a la adquisición onerosa de la finca re-

gistrar que se describe en la presente, y la ejecución de la Urbanización de Plan Parcial Playa de San Juan-- Norte, Sector 1, en Alicante. -----

8ª.- FORMA DE PAGO. SOLIDARIDAD. INDIVISIBILIDAD.
IMPUTACION. -----

COMPENSACION. -----

8.1. Forma de pago. -----

Tanto los pagos de todos los vencimientos como los de cualquier otro débito de la parte prestataria al BANCO, derivados de esta operación, habrán de verificarse en Alicante, en cualquiera de las oficinas del Banco en dicha plaza, mediante domiciliación en cuenta de su titularidad, la cual mantiene abierta la parte prestataria. -----

No supondrán alteración del lugar de pago convenido, ni novación de la presente estipulación, las facilidades que EL BANCO podrá libremente otorgar a la parte prestataria para el cumplimiento, tales como domiciliación en otras cuentas, admisión de giros y transferencias bancarias o cualquier otro procedimiento similar. -----

Los pagos y demás actuaciones de la parte prestataria en relación con el Banco deberán efectuarse, dentro de plazo, en días y horas en que la correspondiente oficina esté abierta al público. -----

8.2. Solidaridad. -----



Cuando concurren como deudores más de una persona en las obligaciones derivadas de esta escritura, se entenderán asumidas con carácter solidario las deudas de tales personas frente al BANCO. -----

8.3. Indivisibilidad. -----

La totalidad de los débitos vencidos derivados del préstamo, que se hallaren pendientes de pago en cada momento, se considerará, a los efectos del art. 1.169 del Código Civil, como una deuda única, sobre la cual el acreedor no está obligado a admitir pagos parciales. -----

8.4. Imputación de pagos. -----

Las partes pactan expresamente que el Banco determinará libremente las operaciones que tenga con la parte prestataria a cuyo pago aplicará las cantidades que reciba o queden disponibles por cualquier concepto a favor de ésta. -----

8.5. Compensación. -----

La deuda que resulte contra la parte prestataria por razón de este contrato, podrá ser compensada por

el Banco con cualquier otra deuda de éste que la prestataria pudiera tener a su favor, cualquiera que sea la forma y documentos en que esté representada, la fecha de su vencimiento, que a este efecto podrá anticipar el Banco, y el título de su derecho, incluso el de depósito. -----

9ª.- CONSTITUCION DE HIPOTECA. -----

Sin perjuicio de la responsabilidad personal e ilimitada de la parte prestataria, ésta constituye hipoteca, que el Banco acepta, sobre la finca que a continuación se describe, para asegurar el cumplimiento de las obligaciones contraídas en esta escritura, respondiendo de la devolución del capital del préstamo, en los casos, forma y plazos convenidos, y además: -----

a) Del pago de los intereses ordinarios convenidos en las estipulaciones 3ª y 3ª bis que, a efectos hipotecarios, se fijan en el tipo máximo del 8 % nominal anual, limitándose, además, esta responsabilidad, a efectos de lo dispuesto en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria, en el importe de 856.800,- €, equivalente de una anualidad de tales intereses al tipo máximo citado. -----

b) Del pago de los intereses de demora convenidos



en la estipulación 6ª al tipo máximo a efectos hipotecarios del 19 % nominal anual, limitándose además esta responsabilidad, a efectos de lo dispuesto en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria, en la cantidad máxima de 1.713.600,- €, equivalente a dos anualidades de intereses al tipo máximo del 8 % antes fijado para los intereses ordinarios. -----

c) del pago de las costas procesales, limitándose hipotecariamente esta responsabilidad a una cantidad máxima igual al 13% del capital del préstamo, y del pago de los gastos por tributos, gastos de comunidad y primas de seguro correspondientes a la finca hipotecada que fuesen anticipados por el Banco, limitándose hipotecariamente esta responsabilidad a una cantidad máxima igual al 3% de dicho capital. (En consecuencia, el importe total máximo de responsabilidad por cada uno de estos dos conceptos es de 1.392.300,- euros y de 321.300,- euros, respectivamente). -----

Esta hipoteca será extensiva a cuanto determinan los artºs. 334 del Código Civil y 109 y 110 de la Ley

Hipotecaria, y, además, a los frutos, rentas y muebles a que se refiere el artº. 111 de la misma y a las obras y mejoras que existan o en adelante se realicen en la finca hipotecada incluso las edificaciones levantadas donde antes no las hubiera, excepto en los casos en que las haya costado un tercer poseedor, conforme a lo establecido en el artículo 112 de la Ley Hipotecaria, así como, en general, a cuanto sea anejo o accesorio a la finca hipotecada, material o jurídicamente. -----

En caso de reclamación judicial, EL BANCO podrá pedir, para sí o para persona que lo represente, la administración y/o la posesión interina de la finca hipotecada. -----

La parte prestataria renuncia, para el caso de cesión del crédito efectuada por el Banco, a la notificación prevista en el artículo 149 de la Ley Hipotecaria, de conformidad con lo establecido en el artículo 242 de su Reglamento. -----

DESCRIPCION DE LA FINCA QUE SE HIPOTECA:

FINCA 10-A.- "Parcela de terreno sita en el Sector 1 del Plan Parcial Playa de San Juan Norte de Alicante, que linda: Norte, vertice que forma Avenida 2 y vial C; Sur, vértice que forma Avenida 1 y Prolonga-



ción Avda. Costablanca que la separa de la Zoan Verde 5; Este, Prolongación de Avenida Costablanca que la separa del limite de la Actuación, y Oeste, vertice que forma Avenida 1 y Avenida 2. Tiene una superficie edificable de 14.914,92 m2., a la que corresponde una edificabilidad residencial de 22.940,02 m2., y una edificabilidad terciaria de 2.568 m2. techo. -----

TITULO.- Adquirida por adjudicación en el Proyecto de Reparcelación Forzosa de la Unidad de Ejecución nº 2 del Plan Parcial del Sector 1/6 del P.G.M.O.U., de Alicante. Expediente de dicho proyecto, aprobado definitivamente el 11 de Diciembre de 2.002, complementado con certificación expedida en esta ciudad el 24 de Enero de 2.003, por el Secretario General del Ayuntamiento de Alicante. -----

INSCRIPCION.- Registro Cuatro de Alicante: Tomo 3054, libro 773, folio 188, finca 38.025. -----

REFERENCIA CATASTRAL.- No la hay. -----

- - - - -

CARGAS.- Las partes se remiten al Registro de la Propiedad. -----

Tal manifestación se hace a efectos del art. 175 del vigente Reglamento Notarial. -----

La descripción del inmueble, su titularidad y la situación de cargas en la forma expresada anteriormente, resultan de las manifestaciones de la hoy parte vendedora, del título de propiedad exhibido y de nota-vigente del Registro de la Propiedad. -----

ADVERTENCIA.- No obstante lo anterior, advierto a los otorgantes que la situación registral existente con anterioridad a la presentación de esta escritura en el Registro de la propiedad, prevalecerá sobre las manifestaciones de la hoy parte vendedora. -----

SITUACION ARRENDATICA.- Libre de arrendamientos, segun manifiestan. -----

No obstante, se estará a lo que resulte de la certificación exigida en la cláusula 10ª. -----

9ªBIS.- VENTA EXTRAJUDICIAL. -----

Para su ejecución, además de los procedimientos judiciales legalmente previstos, podrá instar el BANCO la venta extrajudicial a que se refiere el artículo



129 de la Ley Hipotecaria. A este efecto, y con arreglo al artículo 234 de su Reglamento, el deudor designa como persona que en su día haya de otorgar la escritura de venta de la finca en representación del hipotecante al BANCO, que podrá actuar mediante cualquiera de sus apoderados. -----

El valor en que los interesados tasan las fincas para que sirva de tipo en la subasta y el domicilio del hipotecante para la práctica de requerimientos y notificaciones son los mismos que se fijan en la cláusula 10ª para los procedimientos judiciales, y se dan aquí por reproducidos. -----

10ª.- FUERO. DOMICILIO. TIPO DE SUBASTA. TITULO EJECUTIVO. -----

Con renuncia expresa de cualquier otro fuero, que pudiera corresponderles, las partes se someten expresamente a los Juzgados y Tribunales del distrito judicial al que pertenezca el término municipal de ALICANTE para la resolución de cuantas cuestiones y controversias puedan surgir en relación con el presente con-

trato, sin perjuicio de lo establecido en las disposiciones legales que impongan un fuero específico. -----

Se fija como domicilio de la parte prestataria a efectos de requerimientos y notificaciones el domicilio social señalado en la intervención de esta escritura. -----

Se establece como precio en que los interesados tasan la finca y para que sirva de tipo en la subasta la cantidad de DIECIOCHO MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS CINCUENTA EUROS (18.259.550.- €), según tasación realizada conforme al Real Decreto 685/1982, de 17 de Marzo (de regulación del Mercado Hipotecario) y demás normas aplicables.

La parte prestataria consiente desde ahora en que tengan carácter ejecutivo cuantas segundas copias de la presente escritura solicite el BANCO, dispensándole del cumplimiento de cualquier requisito establecido para tal fin, solicitando desde ahora las partes contratantes del Notario autorizante que así lo haga constar en el pie y nota de expedición. -----

El contrato al que se refiere la presente escritura ha sido formalizado, según se expresa anteriormente, con la intervención del Fedatario Público que se señala, a todos los efectos, incluso a los previstos



en el número 4° del artículo 517 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y legislación concordante. -----

Si la entidad acreedora decide acudir a la vía ejecutiva, conforme al número 4° del artículo 517 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y demás disposiciones concordantes, podrá instar acción ejecutiva, de acuerdo con el artículo citado, vencido el préstamo por cualquier causa o motivo, y dado que la cantidad que se exige es líquida y resulta como consecuencia del préstamo acreditado en este documento, con el fin de reintegrarse del principal, intereses, comisiones y gastos, en las condiciones establecidas en este contrato, más los gastos y costas que se originen en el procedimiento. -----

Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, los contratantes pactan expresamente que, a efectos meramente procesales, de conformidad con lo dispuesto en el número 2 del artículo 572 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el Banco podrá acompañar, junto con el título ejecutivo previsto en el número 4° del

artículo 517 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, certificación expedida en los términos previstos en el número 1 del artículo 573 de dicha Ley, acreditativa del saldo deudor de la cuenta de la operación, en la forma convenida en este contrato. En su virtud, bastará para el ejercicio de la acción ejecutiva la presentación del título ejecutivo prevenido en el número 4º del artículo 517 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y la aportación de la documentación prevenida en el número 1 del art. 573 de la misma Ley. -----

11ª.- CONSERVACION DE LA GARANTIA. -----

Mientras no esté totalmente reembolsado el préstamo, la parte prestataria queda obligada: -----

A) A conservar como un diligente padre de familia la finca que se hipoteca en la presente escritura, haciendo en ella las obras y reparaciones necesarias para su conservación, a fin de que no disminuya su valor, comprometiéndose, además, a poner en conocimiento del BANCO, dentro del término de un mes, todos los menoscabos que sufran por cualquier causa o cuanto la haga desmerecer de valor o ponga en duda o le prive de su derecho de propiedad. -----

El importe de las indemnizaciones que pudiera percibir la parte prestataria por expropiación forzo-



sa, podrá aplicarse, a voluntad del BANCO, al pago de los débitos dimanantes de este contrato, aunque no estén vencidos. -----

B) A acreditar al BANCO semestralmente, por medio de los oportunos recibos, hallarse al corriente en el pago de toda clase de tributos y gastos de urbanización que corresponda satisfacer por la finca hipotecada y de cualquier deuda por créditos que puedan resultar preferentes a esta hipoteca, quedando facultado EL BANCO para satisfacer estos débitos a los acreedores correspondientes y para cargarlos en cuenta o reclamarlos a la parte prestataria como se establece en la cláusula 5ª. -----

12ª.- SUBROGACION DE LOS ADQUIRENTES. -----

Cuando los adquirentes de los bienes hipotecados queden subrogados en virtud de pacto con el transmitente en las obligaciones asumidas en esta escritura por su causante, no surtirá dicha subrogación efectos liberatorios para el transmitente frente al Banco hasta tanto éste no la consienta de forma expresa, sin

que pueda entenderse prestado ese consentimiento por la emisión de los recibos a nombre del adquirente ni por el cobro de la comisión de subrogación establecida en la cláusula 4ª.2.

En todo caso, será además necesario: -----

- que se haya entregado previamente al Banco copia auténtica de la escritura de transmisión debidamente inscrita, o testimonio notarial de la misma comprensivo asimismo de la inscripción, -----

- que en la escritura de transmisión se haya retenido del precio por el comprador la parte correspondiente al importe de la deuda hipotecaria, declarando el adquirente conocer y aceptar todas las obligaciones que para él resultan de la escritura de préstamo, ---

- que el préstamo se encuentre al corriente en el pago de los recibos. -----

13ª.- APODERAMIENTO. -----

La parte prestataria apodera expresamente al BANCO, en la forma más amplia y necesaria en derecho, para que en su nombre y representación pueda realizar las subsanaciones o aclaraciones necesarias a la vista de la calificación verbal o escrita del Registrador por adolecer esta escritura de algún defecto subsanable, para lograr la inscripción de la misma, siempre

que ello no afecte a las condiciones económicas del crédito garantizado, y aunque ello incurra en la figura jurídica de la autocontratación. Asimismo, la parte prestataria queda obligada, si la subsanación del defecto así lo exigiera, a la adopción por sus órganos sociales de los acuerdos necesarios a tal fin. -----

14ª.- Cláusula fiscal. Las operaciones formalizadas en este instrumento, están sujetas y exentas del Impuesto sobre el Valor Añadido, en razón de lo preceptuado en el artículo 20.1.18 de la Ley de este Impuesto, y en consecuencia no están sujetas al concepto "Transmisiones Patrimoniales Onerosas" del Impuesto sobre Transmisiones en virtud de lo señalado en el artículo 7.5 de la Ley Reguladora de este Impuesto y en el artículo 4.Cuatro de la Ley del Impuesto sobre el Valor Añadido. -----

15ª.- Anotación de suspensión.

Si de la calificación registral resultase el presente documento con defecto subsanable, las partes solicitan expresamente la anotación de suspensión del

mismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria. -----

TRATAMIENTO AUTOMATIZADO DE DATOS PERSONALES. -----

Los datos personales del interviniente/s facilitados por éste/os al Banco, ahora o en el futuro e incluyendo también los resultantes de procesos informáticos derivados de los registrados, serán registrados en sus ficheros automatizados con la finalidad de su utilización por el propio Banco o, en su caso, por otros terceros, de conformidad con lo prevenido en esta cláusula. -----

El Banco utilizará dichos datos para la gestión de la relación contractual Banco-Cliente y prestación de los servicios relacionados con la misma, incluyendo la posibilidad de remisión, por parte del Banco o de otros terceros por cuenta del Banco, de cualesquiera informaciones o prospecciones, personalizadas o no, sobre productos o servicios bancarios o de terceros y para cualesquiera otras finalidades no incompatibles con las específicas anteriores. Los datos podrán ser conservados en los ficheros del Banco incluso una vez finalizada toda relación contractual con el interviniente/s, exclusivamente para remisión de las informaciones o realización de las prospecciones anteriormen-



te previstas y, en todo caso, durante los plazos legalmente establecidos, a disposición de autoridades administrativas o judiciales. -----

El interviniente/s autoriza al Banco a comunicar o interconectar dichos datos a terceros (empresas financieras, de seguros, de comercio electrónico, de servicios, de distribución, gestoras de fondos y planes de pensiones, sociedades de valores, renting) que formen parte del Grupo de empresas del Banco, para su utilización en cualquiera de las finalidades indicadas en el párrafo anterior (Entidades bancarias y de seguros BBVA en España : Unoe Bank, Pº. de Recoletos, 10 - Madrid ; BBV Privanza, c/ Padilla, 17 - Madrid ; Finanzia Banco de Crédito, c/ María de Molina, 54 - Madrid; BBVA Seguros, Plza. Marqués de Salamanca, 3 - Madrid y Entidades del Grupo de cualesquiera de ellas), considerándose el interviniente/s informado de esta cesión a dichos cesionarios en virtud de la presente cláusula, así como a otros terceros (grandes empresas financieras, comerciales, de distribución, de servicios),

con idénticas finalidades a las indicadas. Este consentimiento para comunicación de datos a terceros tiene carácter revocable en todo momento.

El responsable del tratamiento es Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. con domicilio en Pl. S. Nicolás, 4 - Bilbao, si bien el interviniente/s podrá ejercitar gratuitamente, no solo en dicho domicilio sino en cualquiera de las oficinas del Banco, los derechos de acceso, rectificación, cancelación de datos y oposición (en este último caso, exclusivamente en los supuestos prevenidos por la ley y salvo para la gestión de la relación contractual Banco - Cliente). -

DECLARACIÓN ESPECÍFICA: CONDICIONES GENERALES DE CONTRATACIÓN

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 7/1998, de 13 Abril, sobre condiciones generales de la contratación, se hace constar que tienen el carácter de condiciones generales la totalidad de las cláusulas de esta escritura, salvo los elementos de aquellas que tengan contenido financiero o económico, los cuales han sido convenidos como condiciones particulares de esta operación, o que reproduzcan o den cumplimiento a requisitos exigidos por la normativa vigente.

La parte prestataria declara que ha tenido a su



disposición el texto íntegro de las condiciones generales con antelación suficiente a la celebración del contrato y que conoce con toda claridad el significado y alcance de las mismas. -----

ANEXO: T.A.E. Y OTROS ELEMENTOS DE COSTE. -----

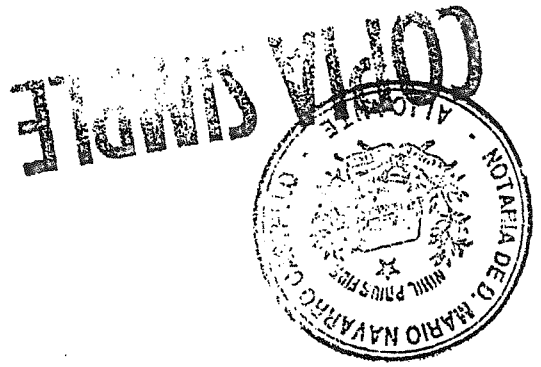
A efectos informativos, con referencia a los términos del presente contrato y al coste efectivo de la operación, se hace constar que la tasa anual equivalente (TAE) es del 2,705 %, calculada conforme a las reglas y fórmula establecidas al efecto por el Banco de España en su Circular nº 8/1990, modificada por la Circular nº 13/93 (B.O.E. del 20 -9-1990 y del 31-12-1993). -----

Esta tasa anual iguala el valor actual en esta fecha de la suma de todos los pagos, que incluye las cuotas de amortización y el importe absoluto de los intereses al tipo de interés nominal pactado, con el de las cantidades entregadas por el Banco, bajo el supuesto de la disposición total en esta fecha del principal del préstamo. -----

Esta tasa de coste, sin perjuicio de la exclusión para su cálculo de las ayudas, subsidios o subvenciones de carácter público que, en su caso, perciba el Banco por cuenta del prestatario, o que el propio Banco conceda, no incluye los gastos complementarios o suplidos a cargo de la parte prestataria y, especialmente los que se relacionan seguidamente. -----

En dicha relación se mencionan también, a efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en el apartado 11 de la Norma sexta de la citada Circular, los elementos de coste que el cliente deba pagar en el marco de la relación contractual, incluso los que puedan generarse por su propio incumplimiento. -----

- derechos notariales,
- honorarios de los Registradores de la Propiedad,
- derechos de tramitación de la inscripción registral que el prestatario contrate en su caso. -----
- tributos, -----
- comisión por subrogación, -----
- comisiones por modificación (incluyendo división, segregación o cualquier cambio que suponga alteración de la garantía), -----
- gastos de tasación e inspección, y de estudio de la garantía para entrega de plazos, -----



- indemnización por amortización anticipada, ----
- intereses de demora, si los hubiera, -----
- gastos y costas procesales imputables a la parte
prestataria. -----

Hice las reservas y advertencias legales, y en particular, a efectos fiscales, advierto de las obligaciones tributarias que incumben a las partes en su aspecto material, formal y sancionador, así como de las consecuencias de su posible inexactitud y de las afecciones legales. -----

Así lo otorgan. Leída por mí, el Notario, esta escritura a los comparecientes, por su elección, prestan su conformidad y firman conmigo; y yo, el Notario, de identificarles por medio de los documentos exhibidos, y del contenido de la presente, extendida conforme a minuta presentada, en veintiseis hojas de papel notarial, n^{os}. 5F 6798050, el siguiente; 5F 6792393, los ocho siguientes; 5F 6792307 y los catorce siguientes, doy fe.-

^
Siguen las firmas de los comparecientes.- Signado.-

Mario Navarro.- rubricados y sellado . -----

Nota.- Se confirma por la presente la recepcion de la comunicacion por el Registro -
de la Propiedad y la practica del asiento -
de presentacion correspondiente numero 286.-Doy
fe.- Navarro.- rubricado . -----

DOCUMENTOS REPRODUCIDOS : -----

NUMERO DE PROTOCOLO: 1344

FECHA: 23 de Marzo de 2006

Jueves 23 de Marzo de 2006

MARIO NAVARRO CASTELLO

NOTARIO

ESCRITURA DE PRESTAMO HIPOTECARIO, otorgada

por el Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A.,

y D. David Caudeli Garcia y D. Jose Maria Vaillo.

FECHA: 23-3-2006

NUMERO DE PROTOCOLO: 1344

NOTARIO: MARIO NAVARRO CASTELLO

OBJETO DE LA ESCRITURA: Hipoteca

FECHA DE PRESENTACION: 23-3-2006

ASIENTO PRACTICADO: 2008 DIARIO 60

NUMERO DE ENTRADA/AÑO: 2653

ALTAMIRA, 2, principal

TELEFONO 96 521 65 22 - 96 520 54 55

FAX 96 514 22 38

ALICANTE



AMPLIACION DE DURACION E IMPORTE Y MODIFICACION DE
PRÉSTAMO HIPOTECARIO.

--OoO.--

PRESTAMO HIPOTECARIO

NUMERO MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO

EN ALICANTE, a veintitrés de Marzo del año dos mil-
seis. -----

Ante mi, MARIO NAVARRO CASTELLO, Notario del Ilus-
tre Colegio de Valencia, con residencia en Alicante, -

COMPARECEN:

De una parte, -----

DON LUIS-EMILIO GARCIA-PREGO DE OLIVER, mayor de
edad, empleado, vecino de Alicante, con domicilio a
estos efectos en la Avda. de Oscar Esplá, 35, con D.N.
de I. número 21.371.652-Y. -----

Y de otra, -----

DON DAVID CAUDELI GARCIA y DON JOSE MARIA MARCO
VAILLO, ambos mayores de edad, domiciliados a estos
efectos en esta ciudad, en la calle de Angel Lozano,
13, bajo; provistos de Documentos Nacionales de Iden-
tidad, números números 20.010.532-A y 21.397.433-G,

respectivamente. -----

INTERVIENEN:

El primer compareciente, en nombre y representación, como Apoderado del BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A., (en lo sucesivo "el Banco" o "el acreedor"), anteriormente denominado BANCO BILBAO VIZCAYA, S.A., domiciliada en la villa de Bilbao, (Plaza de San Nicolás, 4), que procede por fusión, formalizada en escritura autorizada el 1 de Octubre de 1.988, por el Notario de Bilbao, D. José Maria Arriola Arana, de los Bancos BANCO DE BILBAO, S.A., y BANCO DE VIZCAYA, S.A., en cuya escritura ha adoptado aquella denominación y establecido en el lugar indicado; de duración indefinida, habiendose adaptado sus Estatutos Sociales al Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas de fecha 22 de Diciembre de 1.989, en virtud de escritura otorgada el 22 de Marzo de 1.990, ante el Notario de Bilbao, Don José-Maria Arriola Arana; inscrita en el Registro Mercantil de Vizcaya, al tomo 2.227 general, folio 49, hoja BI-172, inscripción 156ª, con C.I.F. A-48/265169, que sucedió a título universal en todos sus derechos, obligaciones y relaciones jurídicas a los Bancos disueltos, sin limitación alguna. -----

En virtud de escritura otorgada el día 25 de Enero



de 2.000, ante el Notario de Bilbao, Don José-Maria Arriola Arana, bajo el número 149 del Protocolo, el "Banco Bilbao Vizcaya, S.A.", absorbió a la Entidad "Argentaria, Caja Postal y Banco Hipotecario, S.A." adquiriéndolo su actual denominación de "BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.", quedando la Entidad absorbida, sin liquidación, integrando todo su Patrimonio, en el del Banco absorbente, quedando la totalidad del patrimonio Activo y Pasivo, de "Argentaria, Caja Postal y Banco Hipotecario, S.A.", integrado en "Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.", el cual sucede al Banco disuelto en todas las relaciones jurídicas y de hecho del mismo, en igual posición jurídica. -----

La escritura de fusión se halla inscrita en el Registro Mercantil de Vizcaya, al tomo 3.858, folio 1, hoja BI-17-A, inscripción 1035ª. -----

Dicho señor hace uso del poder, conferido a su favor, en escritura otorgada ante el Notario de Bilbao, D. José-Maria Uranga Otaegui, el 28 de Enero de 2.000.

Copia auténtica de la referida escritura de apo-

deramiento, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Vizcaya tengo a la vista, y copiada en su parte pertinente, aparece facultado dicho señor compareciente, para: -----

"...DECIMA (10).- Conceder y formalizar operaciones de créditos y préstamos con garantía hipotecaria, modificarlas, resolverlas, rescindir las, novarlas, y declarar su vencimiento anticipado. -----

Y yo, el Notario, hago constar, que en lo omitido de tal copia de la escritura de apoderamiento, no hay nada que altere, limite o condicione lo inserto. -----

Y los dos últimos comparecientes, intervienen en nombre y representación de la Mercantil "LITORAL MEDITERRANEO 2, S.L.", (en lo sucesivo "la parte prestataria" o "el deudor"), domiciliada en Alicante, (Angel Lozano, 13 bajo); constituida por tiempo indefinido, en escritura otorgada ante mi, el 12 de Agosto de 1.994; inscrita en el Registro mercantil de Alicante, al tomo 1.736 general, folio 53, hoja A-28.714, inscripción 1ª, con C.I.F. B-03-961752. -----

Dichos señores hacen uso de poderes conferidos a su favor por los Consejeros-Delegados de dicha Sociedad, D. Joaquin Rocamora Ferri y D. Luis Alonso Stuyck, mediante escrituras otorgadas en Alicante, ante



mi, los días 26 de Noviembre de 2.003 y 21 de Marzo de 2.002, respectivmaente; ambas inscritas en el Registro Mercantil, y en la que quedaron facultados para que, actuando mancomunadamente, y en las cantidades que excedan de 300.506,05 Euros por operación, ejerciten las siguientes facultades; -----

"... 2.- ... dar y tomar dinero a préstamo, con o sin garantía personal, de fianza, prenda, hipoteca, anticresis o cualquier otra..." -----

"3.- ... constituir... hipotecas..." -----

Asi resulta de copias autorizadas que tengo a la vista, sin que en lo omitido haya nada que altere, modifique o condicione lo inserto. -----

Y aseverando los comparecientes, hallarse en el pleno uso de sus facultades representacionales, juzgo a los mismos, en el concepto en que intervienen, con la capacidad legal necesaria para formalizar la presente escritura de PRESTAMO HIPOTECARIO, y a tales efectos, -----

EXPONEN:

I. Que mediante escritura otorgada en Alicante el día 2 de marzo de 2004, ante el infrascrito --- Notario, bajo el número 794 de protocolo, BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A, concedió a LITORAL MEDITERRANEO 2, S.A., en el expediente núm. 95-43577316, un préstamo por el importe de 10.710.000.- € (DIEZ MILLONES SETECIENTOS DIEZ MIL EUROS) de capital con garantía de hipoteca sobre la finca registral 38.025, de Alicante, e inscrita en el Registro de la Propiedad nº 4 de Alicante, con los pactos, condiciones y demás estipulaciones recogidos en la aludida escritura, que se dan aquí por reproducidos.-----

II. Que el Banco, a solicitud de la parte prestataria, ha acordado una ampliación de la duración y del importe del préstamo, y en virtud de la referida solicitud, los intervinientes, lo llevan a cabo bajo las siguientes,-----

ESTIPULACIONES:

PRIMERA.- Ampliación del préstamo.



BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A. concede a LITORAL MEDITERRANEO 2, S.L., en el expediente 95-44622071, una ampliación del préstamo descrito en el Expositivo I, ascendente a 4.290.000.- € (CUATRO MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA MIL EUROS) de capital, que la parte prestataria recibe en este acto a su satisfacción y adiciona al importe ya recibido por la escritura mencionada en el mismo anterior Expositivo I, resultando -en consecuencia- conjunta y definitivamente prestado un capital de 15.000.000.- €, (QUINCE MILLONES DE EUROS) capital que, desde ahora como una deuda única, la parte prestataria se obliga a devolver y a satisfacer intereses sobre las cantidades pendientes de devolución, en la forma y condiciones y con las demás obligaciones que se estipularon en la escritura de préstamo hipotecario descrita en el Expositivo I y que damos por reproducida en este lugar para evitar repeticiones. -----

1ª Bis CUENTA ESPECIAL (Orden 5 mayo 1994)

Con el fin de asegurar que el préstamo sea destinado por la actual parte prestataria a la realización de las obras de urbanización del Sector 1 del Plan Parcial Playa de San Juan norte, de Alicante, y que, con ello, el inmueble objeto de la garantía hipotecaria adquiriera el valor económico que se le ha atribuido en la tasación para cuando dicha inversión se haya efectuado de manera completa (valor económico del que hoy carece); que la hipoteca se inscriba en debida forma en el Registro de la Propiedad; y que los préstamos sirvan de cobertura a las operaciones pasivas previstas en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, y Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario, las partes, sin alterar la naturaleza del contrato de préstamo celebrado, convienen que el importe del capital del préstamo declarado recibido en esta escritura quede ingresado en una cuenta, denominada "cuenta especial", abierta a nombre de la parte prestataria en el Banco. -----

Las condiciones, plazos y reglas para la disposición de esta cuenta son las siguientes:

1 bis.1. Condiciones para la disposición y plazo
para su cumplimiento. -----

La cantidad de 6.426.000.- (SEIS MILLONES CUATRO-
CIENTOS VEINTISEIS MIL EUROS) ya ha sido dispuesta por
la parte prestataria. -----

La cantidad de 4.574.000.- (CUATRO MILLONES QUI-
NIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL EUROS) se dispondrá a pe-
tición del prestatario. -----

El resto, es decir, 4.000.000.- € (CUATRO MILLONES
DE EUROS) serán dispuestos por la parte prestataria
proporcionalmente al grado de ejecución de las obras
de la citada urbanización, y en base a las certifica-
ciones de obra presentadas al Banco.

Las cantidades ingresadas en esta cuenta especial
quedarán en poder del Banco y no podrán ser retiradas

del mismo por ningún concepto si la prestataria no se encontrase al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones con el Banco y mientras no resulten cumplidas, a satisfacción del Banco, las demás condiciones que se establecen a continuación, todo lo cual será también igualmente oponible frente a cualquier tercero. -----

La exigibilidad del cumplimiento de estas condiciones es, en todo caso, facultad exclusiva del Banco que, a efectos de la disposición de fondos de la cuenta especial, podrá dispensar de su cumplimiento, en todo o en parte, en la forma y ocasiones en que le conviniera. -----

A) Condiciones para asegurar la suficiencia de la garantía: -----

1ª.- Que haya sido entregada al Banco la primera copia de esta escritura, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, y una copia simple de la misma. -----

2º.- Que le haya sido entregada, igualmente, una

ANNA
102

certificación del mismo Registro que acredite que la hipoteca consta inscrita con la extensión pactada en la escritura y que no existen cargas ni limitaciones inscritas o anotadas ni documentos presentados a los mismos efectos que resulten preferentes a dicha hipoteca o puedan disminuir su efectividad.

La parte prestataria se obliga a obtener el exacto y total cumplimiento de las condiciones referidas en el presente apartado A), en el plazo de noventa días a contar desde hoy, transcurrido el cual EL BANCO podrá ejercitar su facultad de vencimiento anticipado con arreglo a la cláusula 6ª bis. -----

B) Condiciones para asegurar la finalidad inverso-
ra: -----

La disponibilidad de cada una de las fracciones que a continuación se indican del importe ingresado en la cuenta especial requerirá, sin perjuicio del cum-

plimiento de las demás condiciones establecidas en esta estipulación, que, previa una o más valoraciones de la garantía efectuadas por el Banco a solicitud de la parte prestataria y a cargo de ésta, el Banco compruebe el cumplimiento del respectivo tramo de la inversión establecido para la entrega de cada fracción. El Banco, o la sociedad de tasación que por designación de éste efectúe los sucesivos informes de valoración, percibirá por cada informe la cantidad de 150.- €, que la parte prestataria abonará en el momento de la solicitud. -----

El Banco tendrá el derecho de exigir, con carácter de penalización por indisponibilidad, el 0% nominal anual sobre cada una de las fracciones de capital antes indicadas, cuando la partida correspondiente a una fase de la inversión tuviera señalada fecha fija para su terminación, desde que esta fecha llegue y mientras se mantenga indisponible; así como sobre los saldos de la cuenta que, en su caso, el BANCO hubiese autorizado a que continuasen indisponibles en dicha cuenta después de terminado el período de carencia, mientras se mantuvieran en esta situación. Esta penalización por indisponibilidad será exigible al mismo tiempo que los



intereses del préstamo, y no se cobrará durante el período de carencia. -----

1ªbis.2. Incumplimiento de las condiciones para la disposición de la cuenta especial. -----

Las cantidades que, en todo o en parte, no lleguen a resultar disponibles por falta de cumplimiento en sus plazos respectivos de las obligaciones o condiciones establecidas en esta escritura, así como todas las que por cualquier causa se mantuviesen indisponibles a la conclusión del período máximo de carencia, serán aplicadas por el Banco a la amortización del préstamo, salvo que el Banco, libremente, prorrogase o dispensase del cumplimiento de tales condiciones. Ello sin perjuicio de que ante el citado incumplimiento el Banco pueda también, a su elección, ejercitar la facultad de vencimiento anticipado con arreglo a la cláusula 6ª bis. -----

1ªbis.3 Disposición de la cuenta especial: reglas.

La devolución del importe ingresado en la cuenta especial quedará sometida a las siguientes reglas: ----

1ª.- Ninguna cantidad podrá considerarse disponible, sin la libre conformidad del BANCO, mientras no resulten cumplidas las condiciones enumeradas anteriormente bajo la letra A) y el prestatario no se encuentre al corriente en el cumplimiento de sus demás obligaciones con el Banco. Además, cada una de las fracciones del capital inicial de la cuenta determinadas anteriormente bajo la letra B), se mantendrá indisponible hasta que los servicios del BANCO hayan comprobado el cumplimiento de lo exigido para cada una. -----

2ª.- No obstante, aun sin estar todavía totalmente cumplidas las condiciones aludidas en las citadas letras A) y B), podrá EL BANCO, libremente, devolver al titular las cantidades que el propio BANCO estime suficientemente aseguradas, incluso con garantías transitorias constituidas al efecto, o bien destinar las cantidades que sean necesarias a la cancelación de



cargas preferentes o a satisfacer otros gastos necesarios para obtener el total cumplimiento de las condiciones establecidas bajo la citada letra A).-----

Igualmente, podrá el BANCO destinar las cantidades que resulten necesarias para obtener la correcta inscripción de las escrituras de compraventa de los departamentos hipotecados. -----

3ª.- Si existieran deudas de la parte prestataria frente al BANCO por devengos vencidos, gastos suplidos u otros cualesquiera débitos pendientes derivados de los préstamos formalizados en esta escritura, el Banco está también facultado para aplicar unilateralmente a su pago las cantidades existentes en la cuenta aun cuando no se encuentren disponibles para el titular por virtud de lo exigido en la regla 1ª. -----

EL BANCO está facultado también para aplicar dichas cantidades disponibles a satisfacer otros cuales-

quiera débitos vencidos que la parte prestataria o sus sociedades vinculadas tengan pendientes de pago al BANCO por razón de otras operaciones, de conformidad con lo pactado en la cláusula 8ª. -----

4ª.- Las cantidades que resulten disponibles en la cuenta especial por efecto de la regla 1ª. y que no sean aplicadas o destinadas por EL BANCO para las finalidades establecidas en las reglas 2ª y 3ª, serán puestas por EL BANCO a disposición del titular mediante abonos en la cuenta corriente que éste se obliga a mantener abierta en el mismo BANCO, o en cualquier otra forma que las partes convengan.

5ª.- Las cantidades que figuren como indisponibles en la cuenta especial serán aplicadas por EL BANCO a amortización del préstamo en caso de que el Banco ejercite la facultad de vencimiento anticipado del préstamo prevista en la cláusula 6ª bis, de la escritura citada en el expositivo I, así como en los supuestos previstos en la cláusula 1ª bis.2.-----

6ª.- Al capital de la cuenta especial se cargarán tanto los abonos previstos en la regla 4ª como las



aplicaciones a que se refieren las reglas 2ª, 3ª y 5ª.

Sobre los saldos resultantes en cada momento no abonará EL BANCO ninguna remuneración, pero dichos saldos serán tenidos en cuenta para disminuir la base de cálculo de los intereses del préstamo mientras la titular de los mismos continúe siendo la actual parte prestataria. Ello sin perjuicio de la exigibilidad de la penalización por indisponibilidad anteriormente establecida. -----

7ª.- Una vez concluido el período de carencia, las cantidades indisponibles que existiesen en la cuenta especial, por no haber hecho uso el Banco de las facultades previstas en la anterior regla 5ª, podrán ser aplicadas por el Banco a compensar las cuotas de amortización de cada uno de los préstamos de titularidad de la actual parte prestataria (en la medida que proporcionalmente corresponda). -----

8ª.- Los derechos del titular de la cuenta especial sobre las cantidades que en ella figuren, tanto si se hallan disponibles como indisponibles, no podrán ser cedidos o transferidos a tercero sin consentimiento del BANCO. En caso de que el Banco prestase su consentimiento, o dichos derechos fuesen objeto de traba o embargo, ni el cesionario ni el embargante ostentarán en ningún caso frente al Banco mejor condición que la que hubiera tenido la parte prestataria en aplicación de lo establecido en la presente cláusula.-----

SEGUNDA.- Ampliación de la hipoteca.

De acuerdo con lo establecido en la cláusula primera precedente, y así ampliado el capital del préstamo adeudado para su constancia registral, sin perjuicio de la responsabilidad personal e ilimitada de la parte prestataria, la hipoteca constituida en la escritura de préstamo indicada en el Exponendo I, se amplía hasta dejar respondiendo dicha finca, además del capital prestado resultante después de la ampliación y que asciende a 15.000.000.- €,-----

a) del pago de los intereses ordinarios conveni-



dos en las estipulaciones 3ª y 3ª bis que, a efectos hipotecarios, se fijan en el tipo máximo del 7% nominal anual, limitándose, además, esta responsabilidad, a efectos de lo dispuesto en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria, en el importe de una anualidad de tales intereses al tipo máximo citado, que equivale en su conjunto a 1.050.000.- €. -----

b) del pago de los intereses de demora convenidos, limitándose además esta responsabilidad, a efectos de lo dispuesto en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria, en la cantidad máxima de 2.100.000.- €, que equivale al importe de dos anualidades de intereses al tipo máximo antes fijado para los intereses ordinarios.

c) del pago de las costas procesales, limitándose hipotecariamente esta responsabilidad a una cantidad máxima igual al 10% del capital del préstamo, y del pago de los gastos por tributos, gastos de comunidad y primas de seguro correspondientes a la finca hipoteca-

da que fuesen anticipados por el Banco, limitándose hipotecariamente esta responsabilidad a una cantidad máxima igual al 3% de dicho capital, suponen respectivamente 1.500.000.- € y 450.000.- €.-----

Se solicita del Sr. Registrador la constancia de la citada ampliación en los libros del Registro de la Propiedad. -----

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA CUYA HIPOTECA SE AMPLÍA

FINCA 10-A.- "Parcela de terreno sita en el Sector 1 del Plan Parcial Playa de San Juan Norte de Alicante, que linda: Norte, vertice que forma Avenida 2 y vial C; Sur, vértice que forma Avenida 1 y Prolongación Avda. Costalanca que la separa de la Zoan Verde 5; Este, Prolongación de Avenida Costablanca que la separa del limite de la Actuación, y Oeste, vertice que forma Avenida 1 y Avenida 2. Tiene una superficie edificable de 14.914,92 m2., a la que corresponde una edificabilidad residencial de 22.940,02 m2., y una edificabilidad terciaria de 2.568 m2. techo. -----

INSCRIPCION.- Registro Cuatro de Alicante: Tomo 3054, libro 773, folio 188, finca 38.025. -----

REFERENCIA CATASTRAL.- No la exhiben. -----

ESTADO DE CARGAS; Tiene determinadas cargas urbanísticas; estando gravado con la hipoteca que se amplía por la presente escritura. -----

Tal manifestación se hace a efectos del art. 175 del vigente Reglamento Notarial. -----

La descripción del inmueble, su titularidad y la situación de cargas en la forma expresada anteriormente, resultan de las manifestaciones de la hoy parte vendedora, del título de propiedad exhibido

TERCERA. Tipo de subasta y domicilio.-----

Se establece como precio en que los interesados tasan la finca para que sirva de Tipo en la Subasta, la cantidad de TREINTA MILLONES CIENTO ONCE MIL EUROS (30.111.000.- €).-----

Se fija como domicilio de la parte prestataria, a efectos de requerimientos y notificaciones, el domicilio del promotor expresado en la comparecencia.-----

CUARTA.- Ampliación del periodo de carencia y con él la duración total del préstamo.

La duración del periodo de carencia del préstamo hipotecario descrito en el apartado I de la parte expositiva, que quedó fijada en su Estipulación 2ª, se amplía en dos años más y por lo tanto finalizará el último día de este nuevo trimestre, es decir, el día 31 de diciembre de 2007. -----

La amortización del préstamo continuará estando prevista en el último trimestre de la duración del préstamo y que como consecuencia de la ampliación quedará fijado el vencimiento de amortización en el día 31 de marzo del 2.008. -----

QUINTA.- Todas las demás condiciones del préstamo y de la hipoteca son las consignadas en la escritura antes citada en el Expositivo I , condiciones que se



dan aquí por reproducidas, y que se mantienen subsistentes en todo lo que expresamente no se modifica por la presente escritura.-----

SEXTA.- Se solicita del Sr. Registrador haga constar en los libros a su cargo, mediante la correspondiente inscripción, la ampliación del capital y del periodo de carencia y como consecuencia de ello, la ampliación de la duración total, del préstamo ampliado que nos ocupa, según se ha convenido, pero únicamente en caso que la hipoteca en su garantía, a favor de este banco, mantenga su rango de primera hipoteca. -----

SEPTIMA.-La parte prestataria apodera expresamente al BANCO, en la forma más amplia y necesaria en derecho, para que en su nombre y representación pueda realizar las subsanaciones y aclaraciones necesarias a la vista de la calificación verbal o escrita del Registrador por presentar esta escritura algún defecto subsanable, para lograr la inscripción de la misma, siem-

pre que ello no afecte a las condiciones económicas del crédito garantizado, y aunque ello incurra en la figura jurídica de la autocontratación. Asimismo, la parte prestataria queda obligada, si la subsanación del defecto así lo exigiera, a la adopción por sus órganos sociales de los acuerdos necesarios a tal fin.--

OCTAVA.- La parte prestataria queda obligada a entregar al Banco, dentro del plazo de tres meses, a contar de la fecha de este otorgamiento, primera copia de la presente escritura inscrita en el Registro de la Propiedad, así como una certificación expedida por dicha Oficina, en la que se haga constar que la hipoteca del Banco sigue inscrita con rango de primera, y que no existen cargas ni limitaciones inscritas o anotadas, ni documentos presentados a los mismos efectos, que resulten preferentes a dicha hipoteca o puedan disminuir su efectividad. -----

Transcurrido dicho plazo sin que se haya producido la inscripción de la presente escritura y la entrega al Banco de la certificación registral en los términos indicados, no alcanzará efecto alguno la citada modificación y se mantendrán íntegramente subsistentes las

condiciones establecidas en la escritura de préstamo de 2 de marzo de 2004.-----

NOVENA.- Cuantos gastos e impuestos sean consecuencia del otorgamiento de esta escritura pública, de su inscripción registral y de la expedición de la certificación exigida en la estipulación anterior, así como de los trámites necesarios para ello, serán de exclusiva cuenta de la parte prestataria.-----

DECIMA.- Comisión por modificación y apertura. ----

La parte prestataria abonará al Banco dicha comisión por importe del 0,15 %, sobre el capital que se amplía expresado en la Estipulación Primera, que se devengará por una sola vez en este acto y se hará efectiva por la parte prestataria en la misma forma prevista en la estipulación 1ª Bis de la escritura que ahora se modifica. -----

Hice las reservas y advertencias legales, y en

particular, a efectos fiscales, advierto de las obligaciones tributarias que incumben a las partes en su aspecto material, formal y sancionador, así como de las consecuencias de su posible inexactitud y de las afecciones legales. -----

Así lo otorgan. Leída por mí, el Notario, esta escritura a los comparecientes, por su elección, prestan su conformidad y firman conmigo; y yo, el Notario, de identificarles por medio de los documentos exhibidos, y del contenido de la presente, extendida conforme a minuta presentada, en trece folios de papel notarial, números 6N 9989541, los nueve siguientes; 6N 9989554 y los dos siguientes, doy fe.- -----

Siguen las firmas de los comparecientes.-
Signado: Mario Navarro.-rubricados y sellado.
NOTA.-Se confirma por la presente la recepción de la comunicación por el Registro de la Propiedad y la práctica del asiento de presentación correspondiente, número 2008
Doy fe.-Navarro.-rubricado.-----

DOCUMENTO REPRODUCIDO :

REGISTRO DE LA PROPIEDAD NÚMERO CUATRO DE ALICANTE
FRANCISCO J. SALVADOR CAMPDERA - DNI/NIF 2483061G
REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD

NOTA INFORMATIVA - INFORMACIÓN REGISTRAL CONTINUADA
(ART. 175-354a. RH) RD. 2537/94-29-12/

NÚMERO DE ENTRADA EN EL REGISTRO: 1489
Don Mario Navarro Castello, Notario de Alicante
EN CONTESTACIÓN A SU SOLICITUD: 446
Alicante a 23 de Marzo de 2.006.



DATOS DE INSCRIPCIÓN

FINCA DE ALICANTE Nº: 38025
INSCRIPCIÓN: Tomo: 3054 Libro: 773 Folio: 188 Inscripción: 1 Fecha: 28/01/2004

DESCRIPCIÓN

URBANA: PARCELA DE TERRENO (VPO: NO) . .
Otros SECTOR UNO PLAN PARCIAL PLAYA SAN JUAN NORTE. . RESULTANTE 10 A
SUPERFICIE TERRENO: catorce mil novecientos catorce metros, noventa y dos decímetros cuadrados,
Tiene una superficie edificable de 14.914'92 m2, a la que le corresponde una edificabilidad residencial de 22.940'02
m2 techo y una edificabilidad terciaria de 2.568 m2 techo.-

TITULARIDAD

LITORAL MEDITERRANEO 2 SA, en cuanto a la totalidad del PLENO DOMINIO
- Adquirida por Adjudicación, en virtud del documento administrativo expedido en Alicante, de fecha 26 de Noviembre
de 2.003, por el AYUNTAMIENTO ALICANTE.
- Inscripción 1ª. En la fecha 28 de Enero de 2.004, al tomo 3054, libro 773, folio 188.

CARGAS

POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº: 2/37875 ASIENTO: 1 TOMO: 3054 LIBRO: 773 FOLIO: 1 FECHA:
28/01/2004:

queda afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y
Actos Jurídicos Documentados, habiéndose declarado exenta/no sujeta.

POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº: 2/37875 ASIENTO: 1 TOMO: 3054 LIBRO: 773 FOLIO: 1 FECHA:
28/01/2004, QUE PROCEDÍA DE LA FINCA Nº: 2/37903 ASIENTO: 1 TOMO: 3054 LIBRO: 773 FOLIO: 15
FECHA: 28/01/2004:

queda afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y
Actos Jurídicos Documentados, habiéndose declarado exenta/no sujeta.

POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº: 2/37875 ASIENTO: 1 TOMO: 3054 LIBRO: 773 FOLIO: 1 FECHA:
28/01/2004, QUE PROCEDÍA DE LA FINCA Nº: 2/37897 ASIENTO: 1 TOMO: 3054 LIBRO: 773 FOLIO: 12
FECHA: 28/01/2004, QUE PROCEDÍA DE LA FINCA Nº: 2/15937 ASIENTO: 7 TOMO: 2549 LIBRO: 289 FOLIO:
120 FECHA: 07/06/2002:

Queda afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y
Actos Jurídicos Documentados.

28/01/2004, QUE PROCEDÍA DE LA FINCA Nº: 2/37897 ASIENTO: 1 TOMO: 3054 LIBRO: 773 FOLIO: 12
FECHA: 28/01/2004, QUE PROCEDÍA DE LA FINCA Nº: 2/15937 ASIENTO: 6 TOMO: 2549 LIBRO: 289 FOLIO: 119
FECHA: 02/04/2002:

Queda afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº: 2/37875 ASIENTO: 1 TOMO: 3054 LIBRO: 773 FOLIO: 1 FECHA: 28/01/2004, QUE PROCEDÍA DE LA FINCA Nº: 2/37897 ASIENTO: 1 TOMO: 3054 LIBRO: 773 FOLIO: 12
FECHA: 28/01/2004:

queda afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose declarado exenta/no sujeta.

POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº: 2/37875 ASIENTO: 1 TOMO: 3054 LIBRO: 773 FOLIO: 1 FECHA: 28/01/2004, QUE PROCEDÍA DE LA FINCA Nº: 2/32034 ASIENTO: 1 TOMO: 2893 LIBRO: 619 FOLIO: 108
FECHA: 17/05/2001:

queda afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose declarado exenta/no sujeta.

POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº: 2/37875 ASIENTO: 1 TOMO: 3054 LIBRO: 773 FOLIO: 1 FECHA: 28/01/2004, QUE PROCEDÍA DE LA FINCA Nº: 2/32178 ASIENTO: 1 TOMO: 2897 LIBRO: 623 FOLIO: 84
FECHA: 23/06/2001:

Queda afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº: 2/37875 ASIENTO: 1 TOMO: 3054 LIBRO: 773 FOLIO: 1 FECHA: 28/01/2004, QUE PROCEDÍA DE LA FINCA Nº: 2/34002 ASIENTO: 3 TOMO: 2960 LIBRO: 683 FOLIO: 71
FECHA: 02/10/2002:

Queda afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº: 2/37875 ASIENTO: 1 TOMO: 3054 LIBRO: 773 FOLIO: 1 FECHA: 28/01/2004, QUE PROCEDÍA DE LA FINCA Nº: 2/34002 ASIENTO: 2 TOMO: 2960 LIBRO: 683 FOLIO: 71
FECHA: 09/09/2002:

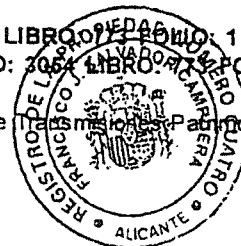
Queda afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº: 2/37875 ASIENTO: 1 TOMO: 3054 LIBRO: 773 FOLIO: 1 FECHA: 28/01/2004, QUE PROCEDÍA DE LA FINCA Nº: 2/34002 ASIENTO: 1 TOMO: 2960 LIBRO: 683 FOLIO: 71
FECHA: 08/08/2002:

Queda afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº: 2/37875 ASIENTO: 1 TOMO: 3054 LIBRO: 773 FOLIO: 1 FECHA: 28/01/2004, QUE PROCEDÍA DE LA FINCA Nº: 2/37909 ASIENTO: 1 TOMO: 3054 LIBRO: 773 FOLIO: 18
FECHA: 28/01/2004:

queda afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose declarado exenta/no sujeta.



POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº: 2/37875 ASIENTO: 1 TOMO: 3054 LIBRO: 773 FOLIO: 1 FECHA: 28/01/2004, QUE PROCEDÍA DE LA FINCA Nº: 2/29579 ASIENTO: 2 TOMO: 2841 LIBRO: 569 FOLIO: 184
FECHA: 26/06/2001:

Queda afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº: 2/37875 ASIENTO: 1 TOMO: 3054 LIBRO: 773 FOLIO: 1 FECHA: 28/01/2004, QUE PROCEDÍA DE LA FINCA Nº: 2/29577 ASIENTO: 2 TOMO: 2841 LIBRO: 569 FOLIO: 180
FECHA: 26/06/2001:

Queda afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº: 2/37875 ASIENTO: 1 TOMO: 3054 LIBRO: 773 FOLIO: 1 FECHA: 28/01/2004, QUE PROCEDÍA DE LA FINCA Nº: 2/29723 ASIENTO: 5 TOMO: 2843 LIBRO: 571 FOLIO: 83
FECHA: 02/10/2002:

Queda afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº: 2/37875 ASIENTO: 1 TOMO: 3054 LIBRO: 773 FOLIO: 1 FECHA: 28/01/2004, QUE PROCEDÍA DE LA FINCA Nº: 2/11730 ASIENTO: 4 TOMO: 2464 LIBRO: 209 FOLIO: 144
FECHA: 21/06/2001:

Queda afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº: 2/37875 ASIENTO: 1 TOMO: 3054 LIBRO: 773 FOLIO: 1 FECHA: 28/01/2004, QUE PROCEDÍA DE LA FINCA Nº: 2/9333 ASIENTO: 6 TOMO: 2415 LIBRO: 162 FOLIO: 170
FECHA: 02/10/2002:

Queda afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº: 2/37875 ASIENTO: 1 TOMO: 3054 LIBRO: 773 FOLIO: 1 FECHA: 28/01/2004, QUE PROCEDÍA DE LA FINCA Nº: 2/9333 ASIENTO: 5 TOMO: 2415 LIBRO: 162 FOLIO: 169
FECHA: 09/09/2002:

Queda afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº: 2/37875 ASIENTO: 1 TOMO: 3054 LIBRO: 773 FOLIO: 1 FECHA: 28/01/2004, QUE PROCEDÍA DE LA FINCA Nº: 2/9333 ASIENTO: 4 TOMO: 2415 LIBRO: 162 FOLIO: 170
FECHA: 08/08/2002:

Queda afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº: 2/37875 ASIENTO: 1 TOMO: 3054 LIBRO: 773 FOLIO: 1 FECHA: 28/01/2004, QUE PROCEDÍA DE LA FINCA Nº: 2/17835 ASIENTO: 2 TOMO: 2596 LIBRO: 333 FOLIO: 197
FECHA: 26/06/2001:

Queda afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº: 2/37875 ASIENTO: 1 TOMO: 3054 LIBRO: 773 FOLIO: 1 FECHA: 28/01/2004, QUE PROCEDÍA DE LA FINCA Nº: 2/25509 ASIENTO: 2 TOMO: 2756 LIBRO: 487 FOLIO: 68 FECHA: 17/09/2001:

Queda afectá por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº: 2/37875 ASIENTO: 1 TOMO: 3054 LIBRO: 773 FOLIO: 1 FECHA: 28/01/2004, QUE PROCEDÍA DE LA FINCA Nº: 2/28875 ASIENTO: 3 TOMO: 2829 LIBRO: 558 FOLIO: 199 FECHA: 07/06/2002:

Queda afectá por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº: 2/37875 ASIENTO: 1 TOMO: 3054 LIBRO: 773 FOLIO: 1 FECHA: 28/01/2004, QUE PROCEDÍA DE LA FINCA Nº: 2/28875 ASIENTO: 2 TOMO: 2829 LIBRO: 558 FOLIO: 199 FECHA: 02/04/2002:

Queda afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº: 2/37875 ASIENTO: 1 TOMO: 3054 LIBRO: 773 FOLIO: 1 FECHA: 28/01/2004, QUE PROCEDÍA DE LA FINCA Nº: 2/29723 ASIENTO: 4 TOMO: 2843 LIBRO: 571 FOLIO: 82 FECHA: 09/09/2002:

Queda afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº: 2/37875 ASIENTO: 1 TOMO: 3054 LIBRO: 773 FOLIO: 1 FECHA: 28/01/2004, QUE PROCEDÍA DE LA FINCA Nº: 2/29723 ASIENTO: 3 TOMO: 2843 LIBRO: 571 FOLIO: 82 FECHA: 04/04/2002:

Queda afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº: 2/37875 ASIENTO: 1 TOMO: 3054 LIBRO: 773 FOLIO: 1 FECHA: 28/01/2004, QUE PROCEDÍA DE LA FINCA Nº: 2/31491 ASIENTO: 2 TOMO: 2879 LIBRO: 606 FOLIO: 207 FECHA: 02/05/2001:

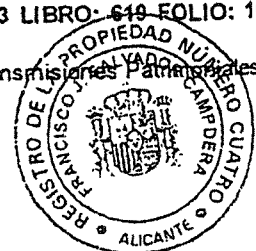
Queda afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº: 2/37875 ASIENTO: 1 TOMO: 3054 LIBRO: 773 FOLIO: 1 FECHA: 28/01/2004, QUE PROCEDÍA DE LA FINCA Nº: 2/31491 ASIENTO: 1 TOMO: 2879 LIBRO: 606 FOLIO: 207 FECHA: 11/04/2001:

queda afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose declarado exenta/no sujeta.

POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº: 2/37875 ASIENTO: 1 TOMO: 3054 LIBRO: 773 FOLIO: 1 FECHA: 28/01/2004, QUE PROCEDÍA DE LA FINCA Nº: 2/32034 ASIENTO: 2 TOMO: 2893 LIBRO: 619 FOLIO: 109 FECHA: 16/08/2001:

Queda afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.



Constitución acordada, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº: 2/37875 ASIENTO: 1 TOMO: 3054 LIBRO: 773 FOLIO: 1 FECHA: 28/01/2004, QUE PROCEDÍA DE LA FINCA Nº: 2/37897 ASIENTO: 1 TOMO: 3054 LIBRO: 773 FOLIO: 12 FECHA: 28/01/2004, QUE PROCEDÍA DE LA FINCA Nº: 2/15935 ASIENTO: 7 TOMO: 2549 LIBRO: 289 FOLIO: 116 FECHA: 07/06/2002:

Queda afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº: 2/37875 ASIENTO: 1 TOMO: 3054 LIBRO: 773 FOLIO: 1 FECHA: 28/01/2004, QUE PROCEDÍA DE LA FINCA Nº: 2/37897 ASIENTO: 1 TOMO: 3054 LIBRO: 773 FOLIO: 12 FECHA: 28/01/2004, QUE PROCEDÍA DE LA FINCA Nº: 2/15935 ASIENTO: 6 TOMO: 2549 LIBRO: 289 FOLIO: 116 FECHA: 02/04/2002:

Queda afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº: 2/37875 ASIENTO: 1 TOMO: 3054 LIBRO: 773 FOLIO: 1 FECHA: 28/01/2004, QUE PROCEDÍA DE LA FINCA Nº: 2/37895 ASIENTO: 1 TOMO: 3054 LIBRO: 773 FOLIO: 11 FECHA: 28/01/2004, QUE PROCEDÍA DE LA FINCA Nº: 2/37893 ASIENTO: 1 TOMO: 3054 LIBRO: 773 FOLIO: 10 FECHA: 28/01/2004:

queda afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose declarado exenta/no sujeta.

POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº: 2/37875 ASIENTO: 1 TOMO: 3054 LIBRO: 773 FOLIO: 1 FECHA: 28/01/2004, QUE PROCEDÍA DE LA FINCA Nº: 2/37895 ASIENTO: 1 TOMO: 3054 LIBRO: 773 FOLIO: 11 FECHA: 28/01/2004:

queda afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose declarado exenta/no sujeta.

CARGA AYUNTAMIENTO ALICANTE, Afecta a las cargas de urbanización en un porcentaje de siete enteros doscientas setenta y seis milésimas por ciento, resultando una cuota de urbanización, según liquidación provisional de 1.607.038'60 euros y además afecta al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del Proyecto, conforme a lo dispuesto en el artículo 19.1 del Real Decreto 1.093/1.997 de 4 de Julio.-

- Constituida en la inscripción 1ª.

SERVIDUMBRE para la instalación de un centro de transformación de energía eléctrica, posibilitando el acceso para el mantenimiento de dicha instalación por la empresa suministradora de energía eléctrica.- A FAVOR DE: ENERGIA EL ECTRIC

Al margen de la inscripción/anotación 2ª, aparece extendida nota de fecha 27/04/04, según la cual: queda afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose declarado exenta/no sujeta.

Al margen de la inscripción/anotación 3ª, aparece extendida nota de fecha 27/04/04, según la cual: queda afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación del impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose declarado exenta/no sujeta.

Al margen de la inscripción/anotación 4ª, aparece extendida nota de fecha 29/04/04, según la cual:

queda afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose declarado exenta/no sujeta.

HIPOTECA a favor de BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA SA en cuanto a la totalidad, e igualmente a favor de dicha entidad acreedora, la atribución de la eventual FACULTAD RESOLUTORIA resultante del pacto de vencimiento anticipado por incumplimiento de sus obligaciones de pago para responder de 10.710.000 euros de principal, de 856.800 euros de intereses ordinarios, de 1.713.600 euros de intereses de demora, de 1.392.300 euros de costas y gastos, y otra cantidad de 321.300 euros, con un plazo de amortización de 25 meses, con fecha de vencimiento del 1 de Abril de 2.006. En virtud de escritura otorgada en ALICANTE ante DON MARIO NAVARRO CASTELLO, de fecha 02/03/04, que motivó la inscripción 5ª de fecha 06/05/04.

Al margen de la inscripción/anotación 5ª, aparece extendida nota de fecha 06/05/04, según la cual:
Queda afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

ASIENTOS LIBRO DIARIO PRESENTADOS Y PENDIENTES DE DESPACHO

NO hay documentos pendientes de despacho

SIN MAS ASIENTOS

Informaciones pendientes.

No hay peticiones de información vigentes sobre esta finca.

Informaciones remitidas en los 10 días naturales anteriores.

No hay notas de esta finca remitidas en este plazo.

—FIN DE LA NOTA SIMPLE—

ADVERTENCIA: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

Hons. 9.01 euros N° 4-1-F ARANCEL

I.V.A. 1,44 euros

TOTAL 10.49 euros

— ADVERTENCIA —

Quede prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente nota simple a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de la información (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).



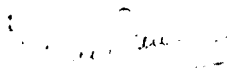
RESGUARDO NÚM.: «07/04» EUROS0: //3.000 ^(m) //
--

DEPÓSITO DE AVALES

D. **LITORAL MEDITERRANEO 2 S.A.** con C.I.F.: **A 03961752**, ha constituido **FIANZA** a disposición de Ferrocarrils de la Generalitat Valenciana, mediante aval de **CAJA DE AHORROS DE VALENCIA, CASTELLON Y ALICANTE, BANCAJA** inscrito con el núm.: «**960.9060038019**» en su Registro Especial de Avaluos), que ha sido depositado en nuestra Caja Central en Alicante, por la cantidad de **EUROS: ***«TRES MIL »*****. Para garantizar y responder de los daños y perjuicios y gastos de vigilancia (en su caso) ocasionados a F.G.V., derivados **CRUCE SUBTERRÁNEO DEL F.C. Y CANALIZACIÓN PARALELA CON TUBERÍA DE IMPULSIÓN DE AGUAS RESIDUALES EN EL SECTOR 1 DEL P.P PLAYA DE SAN JUAN NORTE Y PAU 4 EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALICANTE**. Este aval corresponde al solicitado en nuestro presupuesto de gastos núm. **EXPTE.:«C-128-A»**, de fecha «**27/10/04**», previo a la autorización de la obra solicitada por Uds.

Para rescatar el aval, deberá presentarse **solicitud** ante quien se constituyó, **uniendo, necesariamente: el original de este resguardo, copia del acta de recepción de la obra y copia de los recibos**, librados por F.G.V. al cobro de las facturas que haya emitido para resarcirse los diferentes gastos, daños o perjuicios originados por la obra autorizada.

EL JEFE DE ADMINISTRACIÓN ALICANTE



Alicante, 25 de Noviembre de 2004

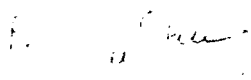
LITORAL MEDITERRÁNEO 2, S.A.
Avda. de la Estación, 5 entlo
03001 ALICANTE

Muy señores nuestros:

Adjuntamos a la presente resguardo **núm. «07/04»**, de fecha **«16/11/04»**, correspondiente al aval depositado por Uds. como FIANZA para garantizar y responder de las obligaciones derivadas de "derivados **CRUCE SUBTERRÁNEO DEL F.C. Y CANALIZACIÓN PARALELA CON TUBERÍA DE IMPULSIÓN DE AGUAS RESIDUALES EN EL SECTOR 1 DEL P.P PLAYA DE SAN JUAN NORTE Y PAU 4 EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALICANTE.**, conforme al expediente de obra C-128-A

Para rescatar dicho aval deberán presentar, a su tiempo, solicitud a la que adjuntarán el original de este resguardo, de conformidad a los requisitos indicados en el mismo.

Sin otro particular, les saluda atentamente,



Manuel Funes Peñalver
JEFE DE ADMINISTRACION ALICANTE

Alicante, a 25 de noviembre de 2004

En Alicante, a 30 de Diciembre de 2020

COMPARECEN

De un lado,

DÑA. MARÍA JOSÉ ROCAMORA CAÑIZARES, mayor de edad, con D.N.I. nº 21.478.778-K como persona física representante de la Mercantil **DAMERO GESTIÓN, S.L.** domiciliada en Alicante, Avenida Maisonnave nº 9 escalera 1, 1º y con C.I.F. B-53656559 y **D. JOSE CARLOS LOSA LÓPEZ**, mayor de edad, con D.N.I. nº 07.556.266F como persona física representante de la Mercantil **INMUEBLES ALTIA, S.L.U.** domiciliada en calle Castanyers nº 3, Puçol (Valencia) y con C.I.F. B-97742308. En calidad ambos de **Administradores Mancomunados** de la mercantil **LITORAL MEDITERRÁNEO 2, S.A.**, con C.I.F. Nº A-03961752 y domicilio a efectos de notificaciones en Alicante, c/ Médico Pascual Pérez 44 2º Derecha, despacho número 2, en su condición de Agente Urbanizador del PAI del Sector 1 del PP "Playa de San Juan Norte" (PAU-5)

De otro lado,

Francisco Ordiñana Gilabert, mayor de edad, con DNI 21.654.761-P, como persona física representante de FRAORGI SLU, domiciliada en Avenida Pintor Xavier Soler, nº 24, local 1A, -03.015- Alicante y con CIF B-54.678.917. Actúa en base a las facultades que tienen concedidas como sociedad gestora de "**RESIDENCIAL VIRIDE COOP. V.**", registrada en el Registro de Cooperativas de la Comunidad Valenciana con el nº A-1.900, con CIF F-54.973.102 y domiciliada en Avenida Pintor Xavier Soler, nº 24, local 1A, -03.015- Alicante.

Ambas partes se reconocen mutuamente suficiente capacidad para suscribir el presente ACUERDO DE RECONOCIMIENTO DE PAGO Y EXTINCIÓN DE OBLIGACIONES y a tal efecto

MANIFIESTAN

- Que LITORAL MEDITERRÁNEO 2, S.A., en su condición de Agente Urbanizador del PAI del Sector 1 del PP "Playa de San Juan Norte" (PAU-5), está realizando las pertinentes actuaciones tendentes a sustanciar y aprobar la liquidación definitiva del antedicho Programa.
- Que RESIDENCIAL VIRIDE COOP. V. es propietario actual de la finca resultante 4A del proyecto de reparcelación del mismo Programa.
- Que, según estimaciones de la liquidación definitiva en sustanciación, los propietarios de la citada finca resultante han de abonar a LITORAL MEDITERRÁNEO 2, S.A. un total de 127.575,61 € + IVA, en concepto de cuota de urbanización.

Mediante el presente escrito, ambas partes firmantes

ACUERDAN

- Que por parte de RESIDENCIAL VIRIDE COOP. V., se abona a LITORAL MEDITERRÁNEO 2, S.A. la cantidad de 105.400 euros + IVA, en concepto de cuota de urbanización de la finca resultante 4A.
- Que con el referido pago, LITORAL MEDITERRÁNEO 2, S.A. da por satisfecha la obligación del pago de la cuota de urbanización por parte de RESIDENCIAL VIRIDE COOP. V., independientemente de que la misma no alcance el total importe previsto en la liquidación definitiva en sustanciación. En consecuencia, con el referido pago, LITORAL MEDITERRÁNEO 2, S.A. se compromete a no reclamar a RESIDENCIAL VIRIDE COOP. V. cantidad adicional por el mismo concepto.

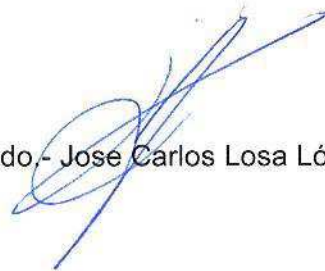
Con el pago de la cantidad acordada y detallada anteriormente, nada se le adeuda a LITORAL MEDITERRÁNEO 2, SA, (incluidas costas procesales de todo tipo que quedan con dicho pago, absolutamente saldadas y finiquitadas) por lo que otorga con este acuerdo las más firme y eficaz CARTAS DE PAGO.

- **CANCELACIÓN DE CARGAS:** Que como consecuencia del acuerdo suscrito " LITORAL MEDITERRÁNEO 2, SA" se obliga a presentar los oportunos escritos ante los órganos administrativos y/o Juzgados en donde se tramitan los procedimientos judiciales, comunicando la cancelación de las deudas, instando el archivo y desglose de las actuaciones, así como el levantamiento de cualquier embargo si existiera, comprometiéndose a actuar con la mayor celeridad y diligencia en la cancelación de dichas operaciones, declarando ambas partes no tener nada que reclamarse por la operación antes reseñada.
- Que ambas partes se comprometen a comunicar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Alicante, a los efectos que procedan.

En Alicante, a 30 de Diciembre de 2020.



Fdo.- Mª Jose Rocamora Cañizares.



Fdo.- Jose Carlos Losa López.



Fdo.-Francisco Ordiñana Gilabert.