Tomo 2

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

SECTOR "SORTS" UE-1

GATA DE GORGOS (Alicante)

Septiembre 2002

URBANIZADOR: *MIRADOR DEL SOL, S.L.*

DILIGENCIA.- Acordada su aprobación provisional por acuerdo plenario de 25-05-2002. Por acuerdo plenario de 31-10-2002, se estiman las correcciones introducidas en el documento "PLAN DE REFORMA INTERIOR" y "ANEXO DE HOMOLOGACIÓN". Mediante Resolución del Tte. Alcalde Delegado de Urbanismo núm. 143, de 13-03-2003, estima introducidas las correcciones en los documentos del PAI de la UE1 del PRI SORTS. El Secretario, PD.

FORMA DE GESTION[i]

Se establece para la presente Actuación Integrada la forma de GESTION INDIRECTA. De conformidad con lo establecido en el artículo 7 de la LRAU la gestión es indirecta cuando la Administración delega la condición de agente Urbanizador adjudicándola a favor de una iniciativa empresarial seleccionada en pública concurrencia.

IDENTIFICADOR DEL URBANIZADOR

Nombre o razón social:	MIRADOR DEL SOL, S.L
Domicilio:	CTRA. DE ALICANTE Nº 16 ASPE
CIF.:	B-53353322

IDENTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA.

La presente proposición económica, integrada por los documentos: "C. CONVENIO URBANÍSTICO" Y "D. PROPOSICION ECONÓMICO-FINANCIERA", se presenta en competencia por la adjudicación de la condición de urbanizador para la ejecución de la UNIDAD

---

[i] Proposición económica corregida conforme al Acuerdo de aprobación-adjudicación del PAI adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Gata de 16 de mayo de 2002, y, en particular, atemperada al Informe del Sr. Arquitecto Técnico municipal de 18 de abril de 2002, evacuado en relación con la proposición económica del PAI.

Las eventuales incoincidencias de cifras con las contenidas en el Informe del Sr. Aparejador se deben a diferencias de mediciones (p. ej: distinta dimensión de la zona Verde) o a nuevos o distintos elementos de obra (p. ej. Red separativa de pluviales y residuales) introducidos en el PAI como consecuencia de lo asimismo acordado por el Ayuntamiento en el acuerdo de aprobación del PRI y adjudicación del PAI. Se mantiene la lógica y la estructura del cálculo efectuado por el Técnico municipal. Las nuevas ratios del PAI, y, en particular la relativa a tasa de retribución en especie (relación entre los gastos de urbanización y el valor de repercusión de los terrenos) no coincidirán con las establecidas en el Informe del Arquitecto Técnico, al resultar, s.e.u.o, del recálculo efectuado a partir de las nuevas cifras derivadas de las correcciones impuestas por el acuerdo de aprobación-adjudicación de la Programación y sus documentos de ordenación incorporados.

DILIGENCIA.- Acordada su aprobación provisional por acuerdo plenario de 25-05-2002. Por acuerdo plenario de 31-10-2002, se estiman las correcciones introducidas en el documento "PLAN DE REFORMA INTERIOR" y "ANEXO DE HOMOLOGACIÓN". Mediante Resolución del Tte. Alcalde Delegado de Urbanismo núm. 143, de 13-03-2003, estima introducidas las correcciones en los documentos del PAI de la UE1 del PRI SORTS. El Secretario, PD.

DE EJECUCIÓN nº 1 DEL SECTOR "SORTS" del suelo URBANO así clasificado en las vigentes NNSS del Planeamiento municipal de Gata de Gorgos según la Alternativa Técnica presentada por la misma mercantil que contiene Plan de Reforma Interior y Anexo de Homologación parcial modificativa

DILIGENCIA.- Acordada su aprobación provisional por acuerdo plenario de 25-05-2002. Por acuerdo plenario de 31-10-2002, se estiman las correcciones introducidas en el documento "PLAN DE REFORMA INTERIOR" y "ANEXO DE HOMOLOGACIÓN". Mediante Resolución del Tte. Alcalde Delegado de Urbanismo núm. 143, de 13-03-2003, estima introducidas las correcciones en los documentos del PAI de la UE1 del PRI SORTS. El Secretario, PD.

DOCUMENTO C. CONVENIO URBANÍSTICO.

En las dependencias consistoriales del Ayuntamiento de Gata de Gorgos, siendo las ……:…… horas del día ……..de…….de 2.002, y al objeto de suscribir Convenio Urbanístico para la agilización de la Gestión de la Unidad de Ejecución Primera del Sector SORTS "Residencial" definido por el PRI modificativo del suelo urbano clasificado en las NNSS de Gata de Gorgos, comparecen las siguientes

PARTES SUSCRIBIENTES.

1.- SSª, D. &, Alcalde-Presidente/D. & concejal delegado de Urbanismo &, del Excmo. Ayuntamiento de Gata de Gorgos (Administración Urbanística Actuante), facultado al efecto por el Acuerdo plenario de fecha & a cuya virtud se adjudicó el Programa para el Desarrollo de la Unidad de Ejecución Primera del Sector Sorts "Residencial" a MIRADOR DEL SOL, SL.

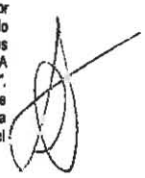
2.- De otro lado, **Don Jesús Pérez Gomariz**, con domicilio en ASPE, CTRA. DE ALICANTE Nº 16 , DNI nº: 22.352.366-T.

Interviene en representación de la mercantil MIRADOR DEL SOL, SL, domiciliada en Aspe, CTRA. DE ALICANTE Nº 16, con CIF nº B-53353322, constituida ante el Notario de Elda D.José María Arviza Valverde por escritura pública otorgada el 23 de marzo de 1.999; inscrita en el Registro Mercantil de Aspe el 17 de abril de 1.999 al tomo 2200, libro 0, folio 114, sección 8 hoja A 51890.

Acredita el compareciente la representación de la mercantil referida para este otorgamiento, como Gerente, tal y como viene de la escritura, copia de la cual se incorpora al presente convenio urbanístico.

Las partes, según comparecen, se obligan al cumplimiento de las obligaciones dimanantes de las siguientes

DILIGENCIA.- Acordada su aprobación provisional por acuerdo plenario de 25-05-2002. Por acuerdo plenario de 31-10-2002, se estiman las correcciones introducidas en el documento "PLAN DE REFORMA INTERIOR" y "ANEXO DE HOMOLOGACIÓN". Mediante Resolución del Tte. Alcalde Delegado de Urbanismo núm. 143, de 13-03-2003, estima introducidas las correcciones en los documentos del PAI de la UE1 del PRI SORTS. El Secretario, PD.



DETERMINACIONES DE PROGRAMACIÓN:

1. Antecedentes.

Por escrito presentado en el Ayuntamiento el 13 de agosto de 2001 (RE nº 1252) MIRADOR DEL SOL, S.L presenta Alternativa Técnica de Ordenación Pormenorizada (Plan de Reforma Interior con Anexo de Homologación parcial modificativa), y Programación (PAI y Proyecto de Urbanización) de la Unidad de Ejecución nº 1 de las tres previstas en el Propio Plan de Reforma Interior.

Por Edictos publicados en el DOGV nº 4165, de 10 de enero de 2002 y en el Diario Las Provincias del 29 de diciembre de 2001el Ayuntamiento de Gata de Gorgos, expone al público la Alternativa Técnica.

El expediente se ha tramitado por el cauce del procedimiento ordinario previsto por el artículo 46 de la Ley de la Generalitat Valenciana 6/1994, de 15 de noviembre, reguladora de la Actividad Urbanística.

Al tramitarse Anexo de Homologación no se precisa Cédula de Urbanización. El Proyecto de Urbanización contiene, no obstante, la definición de las condiciones de conexión e integración en la ciudad de la nueva pieza urbana.

2. Función del Programa y Ámbito de la Programación.

El presente PAI tiene por función la ejecución de la Actuación Integrada coincidente con el ámbito de la Unidad de Ejecución nº 1 determinada para el desarrollo de la Actuación Integrada que constituye su objeto. La delimitación perimetral de la unidad de ejecución se encuentra en el plano nº O-C.1 denominado: **"Actuaciones Integradas. Delimitación de Unidades de Ejecución"**, de la propuesta de Plan de Reforma Interior presentada por MIRADOR DEL SOL, S.L.

La ordenación pormenorizada es la que recoge el propio PRI.

La definición perimetral de la referida unidad es la siguiente:

> ***N: Carretera de Gata a Jávea.***
> ***S: Situación de planeamiento existente (Plan Especial de la Zona Dotacional) y viario integrante de la red secundaria que lo separa del límite del suelo no urbanizable.***
> ***E: Vial nº 10, que la separa de la UE nº 2 .***

DILIGENCIA.- Aprobada su aprobación provisional por acuerdo plenario de 25-05-2002. Por acuerdo plenario de 31-10-2002, se estiman las correcciones introducidas en el documento "PLAN DE REFORMA INTERIOR" y "ANEXO DE HOMOLOGACIÓN". Mediante Resolución del Tte. Alcalde Delegado de Urbanismo núm. 143, de 13-03-2003, estima introducidas las correcciones en los documentos del PAI de la UE1 del PRI SORTS. El Secretario, PD.

O: Zona de Dominio Público de la línea de FGV Alicante-Denia.

Presenta una superficie bruta de 116.059,13 m2, de forma trapezoidal.

Del Plan de Reforma Interior (Plano de Actuaciones Integradas y de delimitación de Unidades de ejecución nº O-C.1) y de las previsiones de gestión del presente PAI resulta:

- Que la unidad de Ejecución excede el límite del Sector abarcando parte del vial denominado C/ Les Sorts (del que ya dispone el Ayuntamiento) y el vial urbano perpendicular al mismo situado en el límite del suelo urbano (del que el Ayuntamiento no dispone). Se trata en ambos casos de viales extrasectoriales de precisa ejecución conforme a las previsiones del PRI, que por tal se abarcan en el ámbito de la Unidad de Ejecución.

  Respecto al vial urbano de precisa ejecución como parte de las condiciones de conexión e integración del Sector, y del que, sin embargo, todavía no dispone el Ayuntamiento, y como alternativa a la expropiación forzosa que la propuesta de PRI plantea, se establece la posibilidad de incluir los terrenos del mismo en el área de reparto, a fin de dotarles de aprovechamiento lucrativo materializable en la primera Unidad de ejecución. Tal posibilidad, de escogerse por el Ayuntamiento, requerirá realizar los ajustes precisos en el PRI (fichas de planemiento y gestión del Sector y de la UE nº 1.

- Que queda excluido de la Unidad de Ejecución (entendida como ámbito abarcado por la obra pública objeto del Programa) parte del Vial nº 2 cuya ejecución corresponde a la Excma. Diputación Provincial como parte del Proyecto de Paso Inferior bajo el tendido de FGV actualmente en ejecución.

- El Ámbito del Programa de Actuación Integrada coincide con la Unidad de Ejecución.

- El Área reparcelable prevista coincidirá con el perímetro de intersección del Sector y la Unidad de Ejecución, abarcando además la parte del vial nº 2 (parte del Proyecto de Paso Inferior bajo el tendido de FGV actualmente en ejecución por parte de la Excma. Diputación Provincial).

3. Obras y plazos.

Las obras a ejecutar son:

1. Las descritas en el Proyecto de Urbanización incorporado a la Alternativa Técnica presentada, con las correcciones que imponga la Administración Actuante, así como las que traen causa de las modificaciones que de presente o

DILIGENCIA.- Acordada su aprobación provisional por acuerdo plenario de 25-05-2002. Por acuerdo plenario de 31-10-2002, se estiman las correcciones introducidas en el documento "PLAN DE REFORMA INTERIOR" y "ANEXO DE HOMOLOGACIÓN". Mediante Resolución del Tte. Alcalde Delegado de Urbanismo núm. 143, de 13-03-2003, estima introducidas las correcciones en los documentos del PAI de la UE1 del PRI SORTS. El Secretario, PD.

en el futuro, imponga o pueda imponer la Administración actuante en la Ordenación Pormenorizada de la Unidad.

2. Las de conexión e integración del Sector con la zona dotacional colindante (obras que resultan imputables al ámbito de la presente programación (UE 1), en proporción a su respectivo aprovechamiento urbanístico respecto del total del sector, que asimismo abarca las UUEE 2 y 3, tal y como se detalla en la propuesta de imposición de canon de urbanización).
3. La actual indisponibilidad de otros terrenos municipales que vengan a sustituir el campo de fútbol exige demorar la ejecución de la zona verde del sector. Ello no obstante, y en aras de posibilitar su diferida ejecución, el Urbanizador de la UE 1 anticipará la financiación de la cuota parte correspondiente a esta unidad, que se estima a tanto alzado en el cuadro de cargas de urbanización de la presente proposición económica.
4. Resulta asimismo imputable al sector sufragar la parte no subvencionada de las obras de conexión del sector con el resto de la trama urbana (paso inferior bajo el tendido de FGV), que asciende a la cantidad de 17.590.001 ptas. El cuadro de cargas de urbanización determina la cantidad imputable a la proimera unidad de ejecución, siendo el resto a cargo de las unidades 2 y 3 que harán efectivo mediante canon de urbanización.

En punto al ius variandi de la Administración se estará a lo previsto por los arts. 47 y 67.3 LRAU. La repercusión económica de las variaciones impuestas por la Administración se trasladará (en más o en menos) a la retribución económica a percibir por MIRADOR DEL SOL, SL como urbanizadora.

Se procederá de igual modo en cuanto a las desviaciones de coste provocadas por las demoras o por las obras impuestas, o por aquellas que deban ejecutarse de modo distinto del previsto en el Proyecto en cumplimiento de las prescripciones de cualesquiera organismos públicos, por razón del interés público sectorial cuya tutela tengan encomendado.

Con la salvedad establecida en el punto anterior, se compromete un ***plazo de ejecución*** completa de las obras de Urbanización de la Unidad de Ejecución descritas en el Proyecto de Urbanización de ***16 meses.***

El término a quo de este plazo será el de la fecha de publicación en el BOP del Acuerdo de Aprobación-Adjudicación del PAI y de la subsiguiente Aprobación del Proyecto de Urbanización.

5. Calendario.

El Cronograma-Calendario de actuaciones previsto y comprometido por MIRADOR DEL SOL, SL es el siguiente:

DILIGENCIA.- Acordada su aprobación provisional por acuerdo plenario de 25-05-2002. Por acuerdo plenario de 31-10-2002, se estiman las correcciones introducidas en el documento "PLAN DE REFORMA INTERIOR" y "ANEXO DE HOMOLOGACIÓN". Mediante Resolución del Tte. Alcalde Delegado de Urbanismo núm. 143, de 13-03-2003, estima introducidas las correcciones en los documentos del PAI de la UE1 del PRI SORTS. El Secretario, PD.

I. ADJUDICACIÓN DEL PAI, FORMALIZACIÓN DEL CONVENIO Y CONCLUSIÓN DE TRAMITACIONES DEL PAI, PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN FORZOSA

1. Aprobación y adjudicación provisional del Programa, en los términos del artículo 47.7 LRAU, con formulación, en su caso, de las modificaciones parciales o correcciones técnicas que la Administración Urbanística actuante estime oportunas en los términos del artículo 47.1 en relación con el 41 pfo. 2º LRAU (arbitrando, por tanto la posibilidad de aprobación supeditada en su eficacia a la formalización documental de correcciones técnicas). Remisión de actuaciones a la Consellería competente en Urbanismo, a los efectos de que se aprueben definitivamente la propuesta de ordenación y el PAI y, siguientemente, se publique su aprobación y adjudicación.

2. Formalización del Convenio con el Urbanizador adjudicatario a requerimiento de la Administración actuante, en el que MIRADOR DEL SOL, SL, de resultar adjudicataria, suscribirá los compromisos, asumirá las obligaciones y prestará las garantías comprometidas en los términos del art. 47.6 LRAU.

3. Introducción por el Urbanizador en el documento de las correcciones técnicas impuestas por el acuerdo de adjudicación. Este plazo se solapará con el trámite de formalización del convenio, sin que pueda aducirse por el Urbanizador la falta de formalización al objeto de dilatarlo.

4. Trámitación completa hasta la publicación oficial de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, momento a partir del cual se entenderá adquirido por MIRADOR DEL SOL, SL, como agente urbanizador, el derecho a ejecutar el Programa, derivándose además los efectos aparejados a la ejecutividad de los planes en los términos del art. 59 de la LRAU. Inicio del cómputo del plazo de 16 meses de ejecución del Programa.

II. EJECUCIÓN.

5. Publicación en el BOP del Acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

6. Determinación de la modalidad de retribución al urbanizador conforme al procedimiento establecido por el artículo 71 de la LRAU.

7. Presentación, para su trámite, del Proyecto de Reparcelación Forzosa conforme al procedimiento establecido por el artículo 69 de la LRAU.

8. Abono o depósito, en su caso, de las indemnizaciones correspondientes a acreedores netos.

DILIGENCIA.- Acordada su aprobación provisional por acuerdo plenario de 25-05-2002. Por acuerdo plenario de 31-10-2002, se estiman las correcciones introducidas en el documento "PLAN DE REFORMA INTERIOR" y "ANEXO DE HOMOLOGACIÓN". Mediante Resolución del Tte. Alcalde Delegado de Urbanismo núm. 143, de 13-03-2003, estima introducidas las correcciones en los documentos del PAI de la UE1 del PRI SORTS. El Secretario, PD.

9. Tal abono o depósito señalará el dies a quo del cómputo del plazo de ***inicio de la ejecución material*** en los términos siguientes:

10. Acreditación ante la Administación actuante de la contratación y de la práctica del replanteo de las obras: 30 días desde el inicio del plazo de ejecución.

11. Ejecución de las obras de urbanización: mes nº 6- mes nº 16 a contar de la fecha de inicio de la ejecución material de las obras de urbanización.

12. Mes nº 16 Conclusión de las obras y ofrecimiento formal al Ayuntamiento de las mismas.

13. Mes nº 19 (máximo): respuesta administrativa al ofrecimiento, en su caso con fijación de plazo máximo de subsanación de deficiencias en las obras de urbanización ejecutadas.

14. Aceptación provisional.

15. Aceptación definitiva. Devolución de la garantía de promoción prestada

6. Bases técnicas y económicas para gestionar y ejecutar la Actuación.

BASES TÉCNICAS.-

Base 1.- El Proyecto de Urbanización (el propuesto en el presente PAI y el aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Gata de Gorgos para la ejecución del viario de la zona dotacional) describirá de modo completo las obras precisas para ejecutar la Actuación.

Base 2.- Conforme se detalla en la Alternativa Técnica no son de considerar especiales condiciones de conexión e integración de la nueva pieza urbana programada, solucionándose satisfactoriamente todas las cuestiones de conexión a redes de servicios y suministros energéticos existentes con la completa ejecución de las obras descritas en los proyectos antes dichos, que prevén y detallan las obras precisas al efecto.

Base 3.- De ser a pesar de todo precisas soluciones técnicas de conexión distintas de las propuestas en el Proyecto de Urbanización, se redactarán los correspondientes modificados del Proyecto de Urbanización o bien proyectos de obras parciales, que incorporarán, de ser igualmente preciso, los correspondientes proyectos de expropiación, u ocupación directa para su trámite por la Administración actuante, teniendo MIRADOR DEL SOL, SL la condición jurídica de beneficiario en tales expedientes.

DILIGENCIA.- Acordada su aprobación provisional por acuerdo plenario de 25-05-2002. Por acuerdo plenario de 31-10-2002, se estiman las correcciones introducidas en el documento "PLAN DE REFORMA INTERIOR" y "ANEXO DE HOMOLOGACIÓN". Mediante Resolución del Tte. Alcalde Delegado de Urbanismo núm. 143, de 13-03-2003, estima introducidas las correcciones en los documentos del PAI de la UE1 del PRI SORTS. El Secretario, PD.

Base 4.- El inicio de la ejecución material de las obras de urbanización se prevé según lo establecido por el artículo 29.5 de la LRAU, "*dentro del primer año de su vigencia*" y la conclusión de la urbanización "*antes de un lustro desde su inicio*". Ello sin perjuicio del calendario comprometido en la presente proposición.

Base 5.- La ejecución de las obras se acomete en una única fase, pudiéndose no obstante otorgar finales de obra parciales de las obras de urbanización, siempre que estos abarquen tramos de viales completos y que se garanticen el acceso y la conexión a las infraestructuras necesarias para dotar de la condición de solar a las parcelas recayentes a los mismos.

Base 6.- La ejecución de las obras se asumirá por el urbanizador quien, no obstante, podrá contratar con compañía/s especializada/s las obras de urbanización o partes de las mismas, comunicándolo así a la Administración actuante en la forma establecida por el artículo 29.11 de la LRAU (contratación de prestaciones accesorias por terceros) tal contratación no conlleva la transmisión de las responsabilidades asumidas por el urbanizador frente a la Administración Actuante.

BASES ECONÓMICAS.-

Base 1. Modalidad de retribución del urbanizador.

1.1.- Se establece con carácter general la modalidad de retribución en especie.

1.2.- Con carácter particular, solo para los propietarios con parcelas cuya consolidación por la edificación no lo permita se establece la modalidad de retribución a metálico.

1.3.- La modalidad de retribución a metálico procederá, no obstante en el supuesto del apartado 1.1 anterior, con carácter subsidiario, en los términos del artículo 71.3 de la LRAU, y en la forma que precisa la base económica 3.6 siguiente.

Base 2.-Cálculo justificativo de la tasa de retribución en especie.

2.1.-Justificación del precio o valor de las parcelas de resultado.

2.1.a.-Presupuestos de la valoración de parcelas de resultado.

Se atempera el presente programa, en materia de valoraciones a lo establecido en el título III de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones – LS98- y legislación concordante, resultando de especial aplicación lo establecido por el inciso segundo de su artículo 23: " *en defecto de acuerdo entre los propietarios afectados* (los) *criterios* (establecidos en la presente Ley) *se aplicarán igualmente en los procedimientos de distribución de beneficios y cargas de conformidad con lo que establezca la Legislación Urbanística*".
La ponencia catastral vigente no goza de actualidad sustantiva ni temporal, al tener másd de diez años y no haberse redactado en atención al Planeamiento en vigor. Por tal razón se efectúa el cálculo del valor básico de repercusión obtenido por el método residual.

DILIGENCIA: Acordada su aprobación provisional por acuerdo plenario de 25-05-2002. Por acuerdo plenario de 31-10-2002, se estiman las correcciones introducidas en el documento "PLAN DE REFORMA INTERIOR" y "ANEXO DE HOMOLOGACIÓN". Mediante Resolución del Tte. Alcalde Delegado de Urbanismo núm. 143, de 13-03-2003, estima introducidas las correcciones en los documentos del

2.1.b.-Método de valoración de las parcelas de resultado.

El método residual para el cálculo del valor de repercusión se contiene en la norma 9 y concordantes del Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

Se ha partido a tal fin del valor en venta del producto inmobiliario construido en la zona similar en tipología y calidad, obtenido empíricamente a través de un estudio del mercado primario.

Por aplicación de la expresión matemática que contiene la norma 16 del Real Decreto de Valoración Catastral se obtiene el valor de repercusión:

Vv= 1,40 [VR+Vc]FL

El valor de una parcela resultante dada (valor corriente en venta, según mercado, excluidos costes de urbanización) vendrá dado por el producto de la edificabilidad correspondiente a la misma y el valor de repercusión calculado en la forma antes dicha.

Como quiera que el valor de las parcelas de resultado que realice el urbanizador en el Programa entraña un juicio prospectivo: valor o precio de mercado esperable de las parcelas una vez concluida la ejecución urbanística, el valor calculado en la forma antes dicha deberá ser actualizado mediante un coeficiente (coeficiente de riesgo) que será inferior o superior a la unidad en función del análisis que, sobre la evolución del mercado, realiza a su riego y ventura el urbanizador. En este caso, dada la rapidez prevista en la ejecución de las obras de urbanización de la Unidad, se estima un coeficiente de riesgo igual a uno (1).

2.1.c.-Cálculo de la valoración de parcelas de resultado.

2.1.C.1.-Valor del producto inmobiliario típico en el mercado primario.

Se ha realizado un estudio del mercado primario (edificaciones residenciales de tipología en bloque exento, aislada, pareada y adosada) en la zona , considerando un producto inmobiliario similar al determinado por la ordenación prevista por el planeamiento.
Del mismo resulta un valor medio en venta según mercado del producto inmobiliario de 152.639 ptas/m2 construido, IVA incluido.

AJUNTAMENT DE GATA
DILIGENCIA.- Acordada su aprobación provisional por acuerdo plenario de 25-05-2002. Por acuerdo plenario de 31-10-2002, se estiman las correcciones introducidas en el documento "PLAN DE REFORMA INTERIOR" y "ANEXO DE HOMOLOGACIÓN". Mediante Resolución del Tte. Alcalde Delegado de Urbanismo núm. 143, de 13-03-2003, estima

2.1.C.2.-Cálculo del valor de repercusión, por el método residual.

CÁLCULO DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN	Viviendas adosadas		CÁLCULO DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN	Viviendas en altura	
Módulo COACVA (Viviendas adosadas -en hilera o pareadas-)		47.917 Pts	Módulo COACVA (Viviendas en altura)		47.917 Pts
coef 1		1	coef 1		1
coef 2		1,15	coef 2		1
coef 3		0,95	coef 3		1
coef 4		1,2	coef 4		1,1
Precio corregido (ejecución material)		62.819 Pts	Precio corregido (ejecución material)		52.709 Pts
GG y BI(19%)		11.936 Pts	GG y BI(18%)		10.015 Pts
Honorarios técnicos		6.017 Pts	Honorarios técnicos		5.049 Pts
	80.772 Pts			67.773 Pts	
TRIBUTOS			TRIBUTOS		
IVA (16%)		5.654 Pts	IVA (16%)		4.744 Pts
LICENCIA (4,8%)		3.015 Pts	LICENCIA (4,8%)		2.530 Pts
VALOR CONSTRUCCIÓN		89.441 Pts	VALOR CONSTRUCCIÓN		75.047 Pts

DILIGENCIA.- Acordada su aprobación provisional por acuerdo plenario de 25-05-2002. Por acuerdo plenario de 31-10-2002, se estiman las correcciones introducidas en el documento "PLAN DE REFORMA INTERIOR" y "ANEXO DE HOMOLOGACIÓN". Mediante Resolución del Tte. Alcalde Delegado de Urbanismo núm. 143, de 13-03-2003, estima introducidas las correcciones en los documentos del PAI de la UE1 del PRI SORTS. El Secretario, PD.

HOMOGENEIZACION

TABLAS DE VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN RESPECTO DE LA EDIFICABILIDAD

EDIFICABILIDAD DE TODO EL SECTOR

ZONAS		SUPERFICIES NETAS m2	IEN m2t/m2s de parcela neta	POTENCIAL Techo M2c
Residencial, Edificación aislada en bloque exento				
Área parcelable 1		15.785,57 m2.	1,00 m2t/m2s	15.785,57 m2c.
Área parcelable 4 (tolerancia industrial)		20.621,74 m2.	0,85 m2t/m2s	17.528,48 m2c.
Residencial, Edificación aislada o adosada en bloque exento o adosado				
Área parcelable 2		8.312,85 m2.	0,76 m2t/m2s	6.317,77 m2c.
Área parcelable 3		8.782,96 m2.	0,76 m2t/m2s	6.675,05 m2c.
Área parcelable 5		9.071,37 m2.	0,76 m2t/m2s	6.894,24 m2c.
Área parcelable 6		8.785,17 m2.	0,76 m2t/m2s	6.676,73 m2c.
Área parcelable 7		11.912,24 m2.	0,70 m2t/m2s	8.338,57 m2c.
Área parcelable 8		7.408,12 m2.	0,70 m2t/m2s	5.185,68 m2c.
Área parcelable 9		7.421,77 m2.	0,70 m2t/m2s	5.195,24 m2c.
Área parcelable 10		12.018,11 m2.	0,72 m2t/m2s	8.653,04 m2c.
Área parcelable 11		11.658,46 m2.	0,72 m2t/m2s	8.392,65 m2c.
Área parcelable 12		12.299,09 m2.	0,68 m2t/m2s	8.363,38 m2c.
Área parcelable 13		12.330,26 m2.	0,68 m2t/m2s	8.384,58 m2c.
Área parcelable 14		13.438,75 m2.	0,68 m2t/m2s	9.138,35 m2c.
SUMA		159.844,46 m2.		121.529,32 m2c.

Total superficie del Sector	241.306,34 m2t/m2s
Índice de edificabilidad neta media	0,76 m2t/m2s
Índice de edificabilidad bruta	0,50 m2t/m2s

EDIFICABILIDAD DE LA UE1

ZONAS		SUPERFICIES NETAS m2	IEN m2t/m2s de parcela neta	POTENCIAL Techo M2c	
Residencial, Edificación aislada en bloque exento					
Área parcelable 1		15.785,57 m2.	1,00	15.785,57 m2c.	26,38%
Área parcelable 4 (tolerancia industrial)		20.621,74 m2.	0,85	17.528,48 m2c.	
Residencial, Edificación aislada o adosada en bloque exento o adosado					
Área parcelable 2		8.312,85 m2.	0,76	6.317,77 m2c.	
Área parcelable 3		8.782,96 m2.	0,76	6.675,05 m2c.	
Área parcelable 5		9.071,37 m2.	0,76	6.894,24 m2c.	
Área parcelable 6		8.785,17 m2.	0,76	6.676,73 m2c.	73,64%
SUMA		71.359,66 m2c.		59.877,84 m2c.	100,00%

Total superficie del Sector	120.023,99 m2t/m2s
Índice de edificabilidad neta media	0,84 m2t/m2s
Índice de edificabilidad bruta	0,50 m2t/m2s

VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Edificación aislada en bloque abierto	15.785,57 m2c.	75.047 Pts	1.184.659.093 Pts
Edificación aislada/pareada	44.092,27 m2c.	89.441 Pts	3.943.664.289 Pts
	59.877,84 m2c.		5.128.323.382 Pts

REPERCUSIÓN MEDIA **85.646 Pts**

DILIGENCIA.- Acordada su aprobación provisional por acuerdo plenario de 25-05-2002. Por acuerdo plenario de 31-10-2002, se estiman las correcciones introducidas en el documento "PLAN DE REFORMA INTERIOR" y "ANEXO DE HOMOLOGACIÓN" Mediante Resolución del Tte. Alcalde Delegado de Urbanismo núm. 143, de 13-03-2003, estima introducidas las correcciones en los documentos del PAI de la UE1 del PRI SORTS. El Secretario, PD.

CÁLCULO DEL VALOR DE REPERCUSIÓN DE SUELO URBANO		
Vivienda tipo: Unifamiliar adosado en parcela de 800 m2. Superficie de parcela atribuible a cada unidad de vivienda (4 viviendas por parcela):	200,00 m2s	EDIFICABILIDAD NETA TÍPICA EN la UE
EDIFICACIÓN DE	**140,00 m2c.**	0,7000 m2t/m2s
Parcela ocupada por la edificación (40%)	80,00 m2s	
PARCELA LIBRE	**120,00 m2s**	
PTAS/M2 DE VIVIENDA TIPO	129.756 Pts	
TOTAL PRECIO EDIFICACIÓN	18.165.820 Pts	
TOTAL PRECIO PARCELA LIBRE	3.200.000 Pts	
TOTAL EDIFICACIÓN Y PARCELA	**21.365.820 Pts**	
Valor en venta del producto inmobiliario típico. El valor (por m2 de construcción) incluye la edificación, el suelo ocupado por la misma y el resto de parcela libre		152.613 ptas/m2 construido
Valor del suelo	Vs=(Vv/1,4)-Vc	23.363 ptas/m2 construido
VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO POR M2 CONSTRUIDO		**23.363 ptas/m2 construido**

2.1.C.3.-Deducción del coste de urbanización para el cálculo del valor de repercusión del suelo neto excluidos costes de urbanización.

CÁLCULO DEL VALOR DE REPERCUSIÓN, EXCLUIDO COSTE DE URBANIZACIÓN		
Coste de urbanización	Aprovechamiento lucrativo	**Coste de urbanización por m2t**
809.556,368 Pts	59.877,84 m2c	**13.520 ptas/m2**
		Valor de repercusión excluido coste de urbanización
		9.843 ptas/m2

El valor de repercusión del suelo neto, excluidos costes de urbanización es de:

23.363 – 13.520 = **9.843 ptas/m2t**



DILIGENCIA.- Acordada su aprobación provisional por acuerdo plenario de 25-05-2002. Por acuerdo plenario de 22-10-2002, se estiman las correcciones introducidas en el documento "PLAN DE REFORMA INTERIOR" y "ANEXO DE HOMOLOGACIÓN". Mediante Resolución del Tte. Alcalde Delegado de Urbanismo núm. 143, de 13-03-2003, estima introducidas las correcciones en los documentos del PAI de la UE1 del PRI SORTS. El Secretario, PD.

2.1.C.4.-Cálculo del valor de las parcelas resultantes.

	Superficie lucrativa	IEN	EN	Valor de repercusión (ptas/m2t) excluido coste de urbanización		Valor de las distintas zonas
Área parcelable 1	15785,57	1,000	15785,570	9.843 ptas/m2t		155.372.816
Área parcelable 4 (tolerancia industrial)	20621,74	0,850	17528,479			172.527.767
Área parcelable 2	8312,85	0,760	6317,766			62.183.950
Área parcelable 3	8782,96	0,760	6675,050			65.700.590
Área parcelable 5	9071,37	0,760	6894,241			67.858.029
Área parcelable 6	8785,17	0,760	6676,729			65.717.121
	71359,66				Valor total de los terrenos susceptibles de aprovechamiento lucrativo (m2s neto excluidos costes de urbanización)	589.360.274
			Valor unitario ptas/m2s NETO sin urbanizar			8.259
			Valor unitario ptas/m2s BRUTO			4.910

2.2.-Determinación de las cargas de urbanización.

1.2.a.-Costes y cargas de urbanización.

Conforme a lo establecido por el artículo 67 de la LRAU se contemplan en el cuadro que sigue las cargas de urbanización que todos los propietarios deben retribuir en común al urbanizador.

DILIGENCIA.- Acordada su aprobación provisional por acuerdo plenario de 25-05-2002. Por acuerdo plenario de 31-10-2002, se estiman las correcciones introducidas en el documento "PLAN DE REFORMA INTERIOR" y "ANEXO DE HOMOLOGACIÓN". Mediante Resolución del Tte. Alcalde Delegado de Urbanismo núm. 143, de 13-03-2003, estima introducidas las correcciones en los documentos del PAI de la UE1 del PRI SORTS. El Secretario, PD.

	CARGAS DE URBANIZACION:					I.(67.1.A LRAU) "Gastos de urbanización" del art. 155.1 LS(TR92)		II.(67.1.B LRAU) "Inversiones complementarias sg. programa"
1.	**Coste estimado de las obras de urbanización.**			379.197,106	PEM de las obras de Urbanización.	379.197,106		
ZONA VERDE	superficie de la zona verde 14.220,87 m2s			41.657,153	PEM de la zona verde			
	coste estimado de la zona verde en ptas/m2		2.927 Pts	54.151.742	PEM de las obras de apertura y urbanización de viales de integración con la zona dotacional colindante			
	zona verde ejec. por contrata		48 572.014 Pts	16.783.650	Participación paso inferior			
	ptas/m2		3.^84 Pts					
Aprovechamiento lucrativo	ZONA VERDE	Coste a cargo UUEE			DIFERIDO			
59877,835	UE1	30.634.596				20.524.598 pts. UE1		
35765,1814	UE2	12.359.393						
25833,308	UE3	8.673.167	41.657.152		21.132.559 Pts. PEM			
Aprovechamiento lucrativo	URBANIZACIÓN DE VIALES DE INTEGRACIÓN ZONA DOTACIONAL	Coste a cargo UUEE						
59877,835	UE1	26.676.715				28.880.713 pts. UE1		
35765,1814	UE2	15.936.457						
25836,308	UE3	11.394.577	54.151.742		27.471.029 Pts. PEM			
Aprovechamiento lucrativo	PARTICIPACIÓN PASO INFERIOR	Coste a cargo UUEE						
59877,835	UE1	8.300.353					8.269.351 pts. UE1	
35765,1814	UE2	4.938.904						
25833,308	UE3	3.574.395	16.783.650		8.514.299 Pts. Ejec. por contrata			
					TOTAL PEM UE1	458.402.415		
					Gastos Generales (13% s. PEM)	59.592.314		
					Beneficio Industrial (6% s. PEM)	27.504.145		
	TOTAL CAPITULO I					607.416.874	**515.663.225 Pts**	
2.	**Indemnizaciones.**	2.1			Indemnizaciones por destrucciones, desapoderamientos o imposición de gravamenes			
		2.2			Derribos a cargo de particulares			
	TOTAL CAPITULO II						**- Pts**	
3.	**Costes de los planes parciales, de los proyectos de urbanización y de los gastos originados por la reparcelación.**	3.1			**Honorarios Técnicos Planeamiento.**			
			3.1.1.		PRI	11.310.178 Pts	5.572.555 pts. UE1	
			3.1.2.		Anexo de Homologación parcial modificativa	1.713.683 Pts	841.327 pts. UE1	
		3.2.			**Honorarios Tec. Proy. de Urbanización.**			
			3.2.1.		Redacción de Proyecto de Urbanización		11.635.270 Pts	
			3.2.2.		Estudio de Seguridad y Salud (Redacción, Aprobación del Plan y Coordinación).		1.550.592 Pts	
			3.2.3.		Honorarios Dirección de Obra		5.651.071 Pts	
			3.2.4.		Legalización de instalaciones y Tasas de Industria.	684028 (legalización) + 184.682 (tasas)	1.048.880 Pts	
			3.2.5.		Levantamiento topográfico y Estudio geotécnico		750.000 Pts	
							2.412.953 pts. UE1	
			3.2.6		**Honorarios por proyectos de integración Urbanización CI Sorts**			
		3.3.			**Honorarios redacción de PAI y Proyecto de Reparcelación.**			
			3.3.1.		Redacción del Proyecto de Reparcelación		13.582.513 Pts	
			3.3.2.		Programa (Convenio Urbanístico y Proposición Jurídico económica).		8.648.726 Pts	
					TOTAL HONORARIOS TÉCNICOS		49.016.867 Pts	
		3.4.			**Trámite advo., notarial y registral. (estimación global)**			
			3.4.1.		Notaría		2.500.000 Pts	
			3.4.2.		Registro		2.500.000 Pts	
					TOTAL NOTARÍA Y REGISTRO		5.000.000 Pts	
					Otros gastos de tramit. advo. (tasas por expedición de documentos, publicaciones, envíos, etc)		4.746.051 Pts	
		3.5.						
	TOTAL CAPITULO III						60.442.918 Pts	
4.	**Obras de urbanización anteriores útiles**							
5.	**Inversiones dispuestas por el Programa.**						Aportación municipal a la financiación de la obra del paso bajo el tendido de FGV	16.783.650 Pts
6.	**Rehabilitaciones impuestas por el Programa**							
7.	Beneficio empresarial del urbanizador y gastos de gestión (% sobre Cap. I, II, IV, V y VI).							
		7.1.		Gastos de gestión del Urbanizador	6,00%	35.004.030 Pts		
		7.2.		Beneficio Industrial del Urbanizador	6,00%	35.004.030 Pts		
							70.008.059 Pts	
	CARGAS: distribuibles, excepto indemnizaciones, que tienen tratamiento independiente (como saldo de indemnizaciones y diferencias de adjudicación) en la cuenta de liquidación.						**653.408.553 Pts**	Aportación municipal a la financiación de la obra del paso bajo el tendido de FGV correspondiente a la UE 1 — 8.269.351 Pts

No se incluyen sin embargo como cargas de urbanización retribuibles al urbanizador las indemnizaciones, tanto las debidas a rescisión de cualquier derecho contrato u

DILIGENCIA.- Acordada su aprobación provisional por acuerdo plenario de 25-05-2002. Por acuerdo plenario de 31-10-2002, se estiman las correcciones introducidas en el documento "PLAN DE REFORMA INTERIOR" y "ANEXO DE HOMOLOGACIÓN". Mediante Resolucion del Tte. Alcalde Delegado de Urbanismo núm. 143, de 13-03-2003, estima

obligación que pudieran gravar cualquiera de las fincas afectadas en la unidad de actuación, que deberán ser soportados por la propiedad de la misma, o lo debidos por edificaciones, plantaciones o construcciones que deban destruirse o menoscabarse para la ejecución urbanística de la Actuación, ni tampoco las debidas por diferencias de adjudicación. Tales indemnizaciones se enjugarán a base de compensaciones entre los propietarios trasladadas a la cuenta de liquidación provisional de la Reparcelación.

1.2.b.-Determinación de las cargas repercutibles por el urbanizador en los propietarios.

Se expresa a continuación de forma globalizada en capítulos las cargas de urbanización constitutivas de la retribución al urbanizador, según la presente proposición económica:

CARGAS DE URBANIZACIÓN (Resumen por capítulos).		IVA	total por capítulos, IVA incl		
1. Coste de las obras de urbanización	515.688.225 Pts	82.510.116	598.198.341 Pts		
2. Indemnizaciones	- Pts		- Pts		
3.1, 3.2, 3.3. Honorarios Técnicos	59.442.918 Pts	9.510.867	68.953.784 Pts		
3.4. Estimación Notaría y Registro	5.000.000 Pts		5.000.000 Pts		
3.5. Tasas y gastos de tramitación	4.746.051 Pts		4.746.051 Pts		
4. Abonos por obras de urbanización anteriores útiles	- Pts	-	- Pts		
5. Inversiones dispuestas por el Programa.	8.269.351 Pts		8.269.351 Pts		
6. Intereses por obras anticipadas de financiación diferida	37.223.700 Pts	5.955.792	43.179.492 Pts		
7. Beneficio empresarial del urbanizador y gastos de gestión.	70.008.059 Pts	11.201.289	81.209.349 Pts		
TOTALES	700.378.304 Pts	112.060.529	809.556.368 Pts		
				Cargas u, incluído beneficio del urbanizador, IVA incluído	809.556.368 Pts

1.3.- Determinación de la tasa de retribución en especie.

La retribución en especie incluye la totalidad de las cargas de urbanización integrantes de la retribución al urbanizador anteriormente definidas, es decir, con excepción de las indemnizaciones incluido el impuesto sobre el valor añadido al tipo legalmente aplicable ,actualmente el 16%, y sin perjuicio de la variación que corresponda en la propia tasa de retribución en cuanto se altere en más o en menos el mencionado tipo de gravamen.

En caso de impago, MIRADOR DEL SOL, S.L como adjudicataria elevará a la Administración actuante presupuestos de cargas para la imposición de cuotas de Urbanización, que esta exigirá a los propietarios, si es preciso por medio de los procedimientos de ejecución forzosa.

No obstante todo lo anterior, el impago de las cuotas por parte de los propietarios no justificará la demora en la ejecución de las obras, sin perjuicio de la repercusión directa a los mismos de los costes financieros provocados a la Urbanizadora por los desfases de liquidez o caja o los

DILIGENCIA.- Acordada su aprobación provisional por acuerdo plenario de 25-05-2002. Por acuerdo plenario de 31-10-2002, se estiman las correcciones introducidas en el documento "PLAN DE REFORMA INTERIOR" y "ANEXO DE HOMOLOGACIÓN". Mediante Resolución del Tte. Alcalde Delegado de Urbanismo núm. 143, de .13-03-2003, estima

fallidos, a cuyo objeto, concluidas las obras, tras su recepción provisional y antes de la definitiva se girarán cuotas a tal fin de reajuste.

En cuanto a la retasación de cargas se estará al específico régimen previsto en el artículo 67.3 y 67.4 de la LRAU, en especial el establecido en el inciso segundo del párrafo cuarto del articulo 67, al haberse efectuado la oferta pública de contratación de la obra en el trámite del Proyecto de Urbanización.

Base 2.- Sistema de retribución del urbanizador.

2.1.- Tasa de retribución en especie.

Valor de los terrenos atendiendo a su aprovechamiento urbanístico, sin incluir costes de urbanización	589.360.274
Costes y cargas de la Actuación, incluído beneficio del urbanizador	809.556.368
Monto económico total de la actuación	**1.398.916.642**

Tasa de pago en especie	**0,42**
Tasa de retribución en especie del urbanizador	**0,58**

Conforme a lo establecido por el artículo 71.2 de la LRAU, el urbanizador será retribuido adjudicándole la proporción de los terrenos edificables que prevé el programa: el **58 %.**

2.2.-Corrección de la tasa de retribución en especie.

El porcentaje en que se fija la tasa de retribución quedará corregido como consecuencia de las siguientes circunstancias:

A) El descubrimiento en el subsuelo de circunstancias objetivas de carácter geotécnico o arqueológico que inevitablemente encarezcan la actuación y que no hubieran sido contempladas en el Proyecto de Urbanización aprobado por el Ayuntamiento, así como el descubrimiento de caudales freáticos o conducciones subterráneas a desviar necesariamente y que no se hubieran contemplado en dicho Proyecto.
B) El encarecimiento por cambios de criterio de la Administración, respecto al Proyecto de Urbanización o del Planeamiento integrante de la presente alternativa.
C) El encarecimiento originado por cambios ordenados por la Administración como consecuencia de exigencias de compañías de servicios (agua, electricidad, gas, telefonía) aceptadas y asumidas por la Administración.

2.3.- Compensación.

DILIGENCIA.- Acordada su aprobación provisional por acuerdo plenario de 25-05-2002. Por acuerdo plenario de 31-10-2002, se estiman las correcciones introducidas en el documento "PLAN DE REFORMA INTERIOR" y "ANEXO DE HOMOLOGACIÓN". Mediante Resolución del Tte. Alcalde Delegado de Urbanismo núm. 143, de 13-03-2003, estima

Los incrementos de coste se compensarán con las reducciones, si las hubiese, a efectos de hacer innecesaria la retasación de cargas.

2.5.- Materialización del pago en especie

Conforme al criterio general contemplado en el artículo 71 de la LRAU, la retribución en terrenos (aprovechamiento) del urbanizador se efectuará mediante la adjudicación a su favor de parcelas edificables; recibiendo el propietario un solar edificable con una superficie inferior a la que le correspondería inicialmente.

La retribución al Urbanizador se podrá materializar mediante acuerdo voluntario entre los propietarios y el Urbanizador. Dichos acuerdos podrán instrumentarse mediante expedientes administrativos de Reparcelación Voluntaria, tramitados según dispone el art. 76.5 LRAU, o mediante acuerdos formalizados en aplicación de las normas del Derecho Privado.

Alternativamente, la retribución al Urbanizador se podrá materializar, junto con las cesiones obligatorias a la Administración y las pertinentes operaciones equidistribución y reordenación parcelaria, mediante Reparcelación Forzosa tramitada con arreglo a lo dispuesto en los artículos 68 y siguientes LRAU.

Corresponde al Urbanizador escoger la modalidad a aplicar en cada caso, entre las anteriormente descritas. Los acuerdos alcanzados entre el Urbanizador y los propietarios afectados, no podrán perjudicar los derechos de terceras personas.

Los criterios y operaciones de detalle con arreglo a los cuales se determinará, en cada caso, la cuantía de la retribución del Urbanizador quedarán establecidos pormenorizadamente en el proyecto de reparcelación, y se adaptarán a la normativa vigente al tiempo de presentación del Proyecto en el Ayuntamiento para su trámite administrativo.

No obstante lo anterior, la presente proposición ha sido redactada con la voluntad de colaborar en la más amplia medida posible con los propietarios del suelo afectados por la actuación, a fin de resolver amistosamente y de forma negociada las incidencias que surjan con motivo de la adjudicación y, en su caso, ejecución de la actuación propuesta.

2.6.- Propietario disconforme con la retribución en especie.

El propietario disconforme con la proporción de terrenos que le corresponda ceder como retribución, podrá oponerse a ella solicitando su pago en metálico. La solicitud, formalizada en documento público, notarial o administrativo, deberá notificarla al urbanizador y al Ayuntamiento dentro de los **30 días** [ii] siguientes a la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

La solicitud, para surtir efectos, deberá necesariamente venir acompañada de garantía financiera bastante, prestada en la forma establecida en la Legislación de contratos de las Administraciones Públicas, que asegure el desembolso de la retribución con carácter previo al ejercicio de cualesquiera acciones contra su liquidación.

La cuota a liquidar será la que corresponda conforme al presupuesto de cargas, incrementada en un porcentaje igual al de la garantía de promoción, tal y como establece el artículo 71.3, inciso 2º de la LRAU.

[ii] Se ha considerado conveniente ampliar el plazo legal establecido en diez días, con el fin de facilitar a los propietarios el cumplimiento de las formalidades que exige la opción por el pago en metálico.

AJUNTAMENT
DILIGENCIA.- Acordada su aprobación provisional por acuerdo plenario de 25-05-2002. Por acuerdo plenario de 31-10-2002 se estiman las correcciones introducidas en el documento "PLAN DE REFORMA INTERIOR" y "ANEXO DE HOMOLOGACIÓN". Mediante Resolución del Tte. Alcalde Delegado de Urbanismo núm. 143, de 13-03-2003, estima

2.7.- Retribución mixta.

El propietario podrá optar por una formula mixta de retribución (en metálico y en especie) mediante la misma notificación de su solicitud, formulada en documento público a que alude el apartado 2.6 anterior, y en la misma forma y plazo. La solicitud especificará la proporción o porcentaje en el que el propietario desea retribuir en especie o en metálico al urbanizador.

Para surtir efectos deberá acompañarse de garantía financiera por la cuantía correspondiente a la parte en metálico de la retribución, incrementada en un porcentaje igual al de la garantía de promoción. La garantía se prestará en la misma forma a que se refiere el apartado 2.6 anterior.

2.8.- Cadencia de la exigencia de cuotas para el supuesto de pago en metálico o mixto.

La liquidación de las Cuotas de urbanización correspondientes se efectuarán conforme a lo dispuesto en los arts. 71 y 72 de la LRAU.

A los efectos de su aprobación e imposición por parte del Ayuntamiento de Aspe (art. 72.A), el Proyecto de Reparcelación contendrá memoria y cuenta detallada y justificada de las cuotas de urbanización a pagar por los propietarios afectados, que se repartirán con arreglo a los siguientes criterios:

A) Aprobado definitivamente el Programa por el Ayuntamiento (incluido el Proyecto de Reparcelación), y una vez contratada, en su caso, la obra de urbanización y firmada el acta de replanteo con el contratista adjudicatario, se procederá a la liquidación de una primera cuota del 25% del coste del total (C.T) que deba pagar cada propietario, en base a los costes incluidos en la Cuenta de Liquidación Provisional del Proyecto de Reparcelación (C.L.P).
B) Una segunda cuota del 25% del C.T. según costes incluidos en la C.L.P cuando se haya ejecutado el veinticinco por cien de la obra de urbanización prevista según certificación expedida por el técnico director de las mismas.
C) Una tercera cuota del 25% del C.T. según costes incluidos en la C.L.P cuando se haya ejecutado el cincuenta por cien de la obra de urbanización prevista según certificación expedida por el técnico director de las mismas.
D) Una cuarta cuota del 25% del C.T. según costes incluidos en la C.L.P. cuando se haya ejeccutado el setenta y cinco por cien de la obra de urbanización prevista según certificación expedida por el técnico director de las mismas.
E) Una última cuota que se girará una vez finalizada la obra de urbanización y conocida la liquidación real de la misma.

Una vez aprobado el Proyecto de Reparcelación y de acuerdo con el art. indicado, el Urbanizador podrá exigir el desembolso de las compensaciones previstas en el art. 70.E LRAU.

Esta última cuota comprenderá la diferencia entre los costes totales que deba pagar cada propietario, calculados en base a los costes efectivos de la urbanización, deduciendo en su caso las compensaciones en efectivo que hayan realizado las compañías suministradoras, y, las cantidades ya abonadas mediante las cuotas de urbanización giradas por el urbanizador con arreglo a los criterios establecidos en los párrafos anteriores.

DILIGENCIA.- Acordada su aprobación provisional por acuerdo plenario de 25-05-2002. Por acuerdo plenario de 31-10-2002, se estiman las correcciones introducidas en el documento "PLAN DE REFORMA INTERIOR" y "ANEXO DE HOMOLOGACIÓN". Mediante Resolución del Tte. Alcalde Delegado de Urbanismo núm. 143, de 13-03-2003, estima introducidas las correcciones en los documentos del

Base 3.- Valoración del suelo a efectos de expropiación.

Para el supuesto de que algún propietario decline cooperar con el urbanizador por entender inconveniente o imprudente la programación de sus terrenos se aplicarán los criterios establecidos en el artículo 28.1 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones.

BASES JURÍDICAS.-

Base 1.- Ocupación de las fincas para la ejecución de las obras de urbanización.

El Urbanizador, con el objeto de proceder a la ejecución de las obras de urbanización, y desde la publicación del acuerdo de adjudicación del Programa, podrá ocupar las fincas incluidas en el ámbito de la programación de aquellos propietarios que, en la forma legalmente establecida, no declinen cooperar.

Si algún propietario resultare ser acreedor neto en la cuenta de liquidación, de conformidad con lo establecido por el artículo 70 G) LRAU no podrá ocuparse su finca originaria hasta tanto no le indemnice el Urbanizador, a cuyo efecto depositará a su disposición la cantidad correspondiente en la Caja de la Administración urbanística actuante.

Del mismo modo se procederá si la titularidad del bien o derecho motivante de la indemnización fuere dudosa o litigiosa, en cuyo caso se depositará con este carácter en la Caja de la Administración Urbanística actuante, donde permanecerá hasta la sustanciación y fallo del litigio, la clarificación de la titularidad o el acuerdo o la convención que válidamente se produzca.

Base 2.- Derecho de reembolso.

Habiendo formulado MIRADOR DEL SOL, S.L la Alternativa original, el municipio garantizará el reembolso por cuenta de quien resulte urbanizador, y a favor de MIRADOR DEL SOL, S.L de los estudios o Proyectos técnicos que total o parcialmente se incorporen al Programa aprobado, sean útiles para su ejecución o resulten ser copia o transcripción de los aportados por MIRADOR DEL SOL, S.L.

Base 3.- Retracto.

Por el mismo motivo de la base segunda anterior, y conforme a lo establecido por el artículo 47.5, inciso segundo de la LRAU, MIRADOR DEL SOL, S.L mantiene el derecho de tanteo o subrogación en la posición jurídica del adjudicatario elegido en los términos en los que así lo establece el precepto de referencia.

7. Garantías de cumplimiento de las obligaciones.

A.1. GARANTÍA DE PROMOCIÓN.- El conjunto de las obligaciones asumidas por MIRADOR DEL SOL, S.L en el Programa se garantizarán mediante **aval por cuantía del 7%** (o superior porcentaje que, en su caso, fije la Administración actuante) del coste de urbanización previsto

DILIGENCIA.- Acordada su aprobación provisional por acuerdo plenario de 25-05-2002. Por acuerdo plenario de 31-10-2002, se estiman las correcciones introducidas en el documento "PLAN DE REFORMA INTERIOR" y "ANEXO DE HOMOLOGACIÓN". Mediante Resolución del Tte. Alcalde Delegado de Urbanismo núm. 143, de 13-03-2003, estima introducidas las correcciones en los documentos del

en el Proyecto de Urbanización (Presupuesto de licitación), que prestará MIRADOR DEL SOL, S.L en el período de formalización del convenio, tras la notificación del acuerdo de adjudicación.

*18.- La garantía será mantenida hasta el final de las actuaciones de ejecución de la urbanización. A tal efecto se estará al siguiente cronograma, según el calendario de ejecución de las actuaciones establecido:

- mes nº 16: ofrecimiento formal al Ayuntamiento.
- mes nº 19 (máximo): respuesta administrativa al ofrecimiento, en su caso con fijación de plazo máximo de subsanación de deficiencias en las obras de urbanización ejecutadas.
- aceptación provisional.
- aceptación definitiva (***9 meses como máximo)*** Devolución de la garantía prestada.

*19.- Se procederá a la devolución del aval tras la aceptación definitiva de las obras de urbanización por la Administración actuante en los términos del art. 79.2 LRAU.

A.2. GARANTÍA DE PROMOCIÓN. Obras de apoyo a cargo de la Administración.

Como tal se conceptúa la obra del paso inferior bajo el tendido de FGV, imprescindible para conectar el sector con la red viaria de la ciudad, obra que actualmente ejecuta la Diputación Provincial de Alicante, con un presupuesto de adjudicación de 87.950.001`- ptas, de los que el Ministerio de Administraciones públicas, la Unión Europea y la Diputación Provincial cofinancian 70.360.000 ptas y al Ayuntamiento corresponde aportar 17.590.001 ptas, cantidad que, por tratarse de una obra de conexión e integración del sector, el PRI imputa como coste de urbanización a cargo del sector.

Aprobada recientemente por el Pleno municipal la ordenanza general reguladora del canon de urbanización, tal coste, junto al de las obras de apertura del viario de integración con la zona dotacional colindante y las de ejecución de la zona verde del sector se imputarán a cada una de las tres unidades de ejecución de modo proporcional a su respectivo aprovechamiento.

B. GARANTÍA DE RETRIBUCIÓN.

En garantía de la percepción en especie de su retribución el urbanizador asegurará ante la Administración actuante su obligación específica de convertir en solar la correspondiente parcela de quien deba retribuirle, mediante garantía financiera que se constituirá al aprobarse el instrumento de equidistribución en cuya virtud se le adjudiquen terrenos en concepto de retribución.

La garantía alcanzará al valor de la retribución en especie que la motive, según las previsiones del Programa y se prestará con los requisitos exigidos por la Legislación reguladora de la Contratación Pública.

La garantía será cancelada en los términos del artículo 66.3.d de LRAU.

Respecto de los propietarios que opten por retribuir al urbanizador a metálico, y a los efectos de lo establecido en los artículos 66.3, 4 y 5 LRAU, el Urbanizador podrá optar entre:

1. No exigir más pago de retribución a cada propietario que el proporcional correspondiente a las unidades de obra cuya ejecución se certifique, en cuyo caso no resulta exigible la constitución de la garantía de retribución.

DILIGENCIA.- Acordada su aprobación provisional por acuerdo plenario de 25-05-2002. Por acuerdo plenario de 31-10-2002, se estiman las correcciones introducidas en el documento "PLAN DE REFORMA INTERIOR" y "ANEXO DE HOMOLOGACIÓN". Mediante Resolución del Tte. Alcalde Delegado de Urbanismo núm. 143, de 13-03-2003, estima

2. Exigir anticipadamente el pago de la retribución, en cuantía proporcional y correspondiente a las obras cuya ejecución tenga previsto realizar en los términos de la cadencia de la exigencia de cuotas establecido en la base económica número 2. En tal caso, y para dejar a salvo el buen destino de la retribución, las cantidades anticipadamente liquidadas se ingresarán en la Caja del Ayuntamiento, donde quedarán consignadas en concepto de depósito. El Ayuntamiento satisfará al urbanizador estas cantidades contra la certificación de la completa ejecución de las obras que hayan justificado la exigencia anticipada de la retribución.

C. GARANTÍA DE SIMULTANEIDAD. El Solicitante de licencia de obras, instalaciones, o de cualquier otro acto de uso el suelo o edificación que pretenda simultanear su ejecución con la de las obras de urbanización deberá afianzar el importe íntegro del coste de las obras de urbanización necesarias para convertir la parcela en solar (art. 73 LRAU), en la cuantía no cubierta por la garantía de retribución o la de contribución prestada por el propietario que opte por retribuir a metálico. En el procedimiento al efecto se evacuará trámite de Audiencia del Urbanizador. ***El afianzamiento del coste referido deberá hacerse a favor del Ayuntamiento.***

La garantía se prestará en cualquiera de las formas admitidas en la legislación de contratación pública por el importe que resulte de sustraer, de la afección financiera neta imputada en el Proyecto de Reparcelación a la parcela en que se pretenda realizar la edificación, las cantidades satisfechas en concepto de cuotas de Urbanización.

D. GARANTÍA DE LIQUIDACIÓN DE CUOTAS. Todas las parcelas susceptibles de aprovechamiento lucrativo adjudicadas a los propietarios que retribuyeren total o parcialmente al urbanizador en metálico quedarán afectas al pago de los gastos de urbanización, y así se hará constar en el documento de Reparcelación.

La garantía, que se prestará ante la Administración actuante, revestirá la forma de afección real de la parcela al pago de las cuotas de urbanización por el importe prorrateado en el Proyecto al que alcance la parte "en metálico" de la retribución debida al urbanizador. En el caso de adjudicación de varias parcelas a un mismo propietario que total o parcialmente retribuya en especie se prorrateará la garantía entre todas las parcelas que le sean adjudicadas en modo proporcional a su correspondiente aprovechamiento objetivo.

No obstante, el propietario podrá suplir esta modalidad por aval o fianza prestado en cualquiera de las formas admitidas por la legislación general reguladora de la contratación pública.

8. Sanciones por incumplimiento de las obligaciones.

MIRADOR DEL SOL, S.L indemnizará a los afectados, y en particular a los propietarios, por los daños y perjuicios que les cause al incumplir sus obligaciones.

El incumplimiento grave de la programación por parte de MIRADOR DEL SOL, S.L aparejará, además de la resolución de la adjudicación, la pérdida de la GARANTÍA DE PROMOCIÓN CONSTITUÍDA, a cuyo efecto la Administración actuante procederá a ejecutar los Avales prestados.

9. Costes.

DILIGENCIA.- Acordada su aprobación provisional por acuerdo plenario de 25-05-2002. Por acuerdo plenario de 31-10-2002, se estiman las correcciones introducidas en el documento "PLAN DE REFORMA INTERIOR" y "ANEXO DE HOMOLOGACIÓN". Mediante Resolución del Tte. Alcalde Delegado de Urbanismo núm. 143, de 13-03-2003, estima

En cuadro anejo incorporado a la proposición económica se detallan los costes de la Actuación, especificando los costes de Urbanización del art. 67.1.A LRAU, o gastos de urbanización del art.155.1 LS (TR92).

Obras de integración:

Como tal se prevén las de apertura del viario colindante con la Zona Dotacional, con un presupuesto de ejecución material de 54.151.742 ptas, que se imputarán a las diferentes UUEE según el siguiente cuadro (son cifras de ejecución material, que **no** incluyen GG BI y el IVA):

URBANIZACIÓN DE VIALES DE INTEGRACIÓN ZONA DOTACIONAL	Coste a cargo UUEE	
UE1	26.680.713	
UE2	15.936.457	
UE3	11.534.571	54.151.742

Las cantidades imputadas a las UUEE 2 y 3 habrán de ser objeto de actualización en su día conforme a las reglas de la ordenanza general reguladora del canon de urbanización del Excmo. Ayuntamiento de Gata de Gorgos y al correspondiente acuerdo de aplicación.

Obras de conexión:

Como tal se prevé la financiación de la aportación municipal a las obras de de ejecución del paso inferior bajo el tendido de FGV, financiación que asimismo se imputará a las diferentes UUEE según el siguiente cuadro (son cifras de presupuesto de adjudicación, que incluyen GG BI y el IVA):

PARTICIPACIÓN PASO INFERIOR	Coste a cargo UUEE	
UE1	8.269.351	
UE2	4.939.304	
UE3	3.574.995	16.783.650

Obras de financiación anticipada:

Como tales se prevén las de ejecución de la zona vcerde del sector, que no puede acometerse hasta tanto no cambie la ubicación del actual campo de fútbol. Se hace no obstante precdiso determinar la aportación a ingresar en las arcas municipales para su afectación a la finalidad expresada en el momento en que sea posible ejecutar la obra. La financiación de la zona verde ha de imputarse a las diferentes UUEE según el siguiente cuadro (son cifras de ejecución material que **no** incluyen GG, BI ni el IVA):

Aprovechamiento lucrativo	ZONA VERDE	Coste a cargo UUEE	
59877,835	UE1	20.524.596	
35765,1814	UE2	12.259.393	
25886,308	UE3	8.873.167	41.657.155

AJUNTAMENT
DILIGENCIA.- Acordada su aprobación provisional por acuerdo plenario de 25-05-2002. Por acuerdo plenario de 31-10-2002, se estiman las correcciones introducidas en el documento "PLAN DE REFORMA INTERIOR" y "ANEXO DE HOMOLOGACIÓN". Mediante Resolución del Tte. Alcalde Delegado de Urbanismo núm. 143, de 13-03-2003, estima

10. Relaciones con los propietarios.

10.1. Con los Propietarios que no declinen cooperar.

Los propietarios que, no declinen su cooperación con MIRADOR DEL SOL, S.L, no obstante tampoco participan en sus riesgos ni en el resultado de su gestión.

Por tal razón podrán exigir de MIRADOR DEL SOL, S.L el cumplimiento del Programa, con independencia del resultado económico de su gestión, y satisfarán al Urbanizador, además de los costes determinados anteriormente, en concepto de beneficio empresarial un **6%** y en el de gastos de gestión un **6 %** sobre aquellos.

10.2. Con los propietarios que expresamente declinen cooperar.

Si algún propietario expresamente declinara cooperar por entender inconveniente o imprudente el desarrollo urbanístico de sus terrenos, podrá renunciar solicitando en documento público, antes del acuerdo aprobatorio del programa, la expropiación y pago en los términos de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones, y en la forma y condiciones en que así lo exponen las bases económicas del presente Programa.

El acuerdo aprobatorio del Programa determinará la incoación del expediente de determinación del justo precio de la finca correspondiente. En caso de que sean varios los propietarios que declinen cooperar, podrá tramitarse la expropiación mediante el procedimiento de tasación conjunta, a cuyo objeto el Urbanizador presentará el oportuno proyecto.

11. Relaciones con la Administración

La Administración Actuante garantiza a MIRADOR DEL SOL, S.L la actuación de las prerrogativas de derecho público que como agente urbanizador le corresponden.

A MIRADOR DEL SOL, S.L cumple solicitar, en su beneficio el ejercicio de las prerrogativas públicas precisas para el cumplimiento del Programa.

La firmeza en vía Administrativa del acuerdo de aprobación del Proyecto de Reparcelación Forzosa producirá la cesión de derecho a la Administración actuante, en pleno dominio y libre de cargas de todos los terrenos que sean de cesión obligatoria y gratuita, según el plan, para su incorporación al Patrimonio municipal del suelo o su afectación a los usos previstos en el mismo.

La cesión de dotaciones, instalaciones y obras de Urbanización se producirá en los términos del art.79 LRAU, instrumentándose la recepción en la correspondiente Acta.

MIRADOR DEL SOL, S.L y la empresa constructora que tenga a su cargo la ejecución de las obras de urbanización podrán ocupar a los fines mencionados los terrenos objeto de cesión hasta que, finalizadas dichas obras, sean recibidas por la Administración actuante.

12. Cesión de la Adjudicación.

Se estará al respecto a lo previsto por el art. 29.11 LRAU.

DILIGENCIA.- Acordada su aprobación provisional por acuerdo plenario de 25-05-2002. Por acuerdo plenario de 31-10-2002, se estiman las correcciones introducidas en el documento "PLAN DE REFORMA INTERIOR" y "ANEXO DE HOMOLOGACIÓN". Mediante Resolución del Tte. Alcalde Delegado de Urbanismo núm. 143, de 13-03-2003, estima

12. Otros contenidos del programa.

Se establecen en la forma de compromisos específicos que se detallan a continuación.

Compromisos del Urbanizador.

Además de las obligaciones derivadas de la presente programación, MIRADOR DEL SOL, S.L asume los siguientes compromisos específicos que apareja su condición de urbanizador:

PRIMERO: Ejecutar las obras de urbanización.

Determinación.- Las obras de urbanización son las exigidas por la normativa del vigente Planeamiento a fin de que las parcelas tengan la consideración urbanística de solar. Las mismas se detallan en el proyecto de urbanización al efecto.

Conexión e integración y suplemento de infraestructuras.- La ejecución del Proyecto de Urbanización cubrirá perfectamente los objetivos de conexión e integración de la nueva urbanización y de suplemento de infraestructuras y espacios públicos en los términos del art. 30.1. A) LRAU, dando así mismo a la obligación de ejecución de las conexiones con servicios urbanos y obras exteriores que imponga el acuerdo de aprobación definitiva de la ordenación (estructural y pormenorizada) del sector.

Mirador del Sol SL, a requerimiento de la Administración actuante, se compromete a anticipar la ejecución de las obras de integración del sector con la zona dotacional colindante desde el momento en que sea firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación-adjudicación del PAI, antes de la aprobación del PRF y siempre que exista disponibilidad de los terrenos precisos.

Mirador del Sol SL, a requerimiento de la Administración actuante, se compromete a aportar en su totalidad la financiación correspondiente al Ayuntamiento de las obras de integración del sector con la red viaria (paso inferior bajo el tendido de FGV) desde el momento en que se efectúe por el Ayuntamiento el requerimiento al efecto acompañando el que a su vez haya recibido el Ayuntamiento de la entidad contratante de las obras.

Mirador del Sol SL, a requerimiento de la Administración actuante, se compromete a ingresar en las arcas municipales con carácter previo a la recepción de las obras de urbanización de la UE 1 la parte correspondiente a la UE 1 de la ejecución de la zona verde del sector.

Plazo de ejecución.- El plazo para la ejecución completa de las obras de urbanización se establece en dieciséis meses, en los términos previstos en el cronograma.

Coste.- Las cargas de urbanización imputables a los propietarios son las derivadas de la *proposición económico-financiera (Documento D adjunto)*, con las precisiones que se señalan en la presente programación. **MIRADOR DEL SOL, S.L se compromete a ejecutar la Urbanización en base a los costes de urbanización, y demás partidas integrantes de las cargas de**

DILIGENCIA.- Acordada su aprobación provisional por acuerdo plenario de 25-05-2002. Por acuerdo plenario de 31-10-2002, se estiman las correcciones introducidas en el documento "PLAN DE REFORMA INTERIOR" y "ANEXO DE HOMOLOGACIÓN". Mediante Resolución del Tte. Alcalde Delegado de Urbanismo núm. 143, de 13-03-2003, estima

urbanización determinadas en la proposición económica. Tras haber sometido a pública concurrencia la contrata de la obra de urbanización mediante exposición en la Notaría y por no haberse presentado plica alguna en la Notaría, Mirador del Sol SL se compromete a ejecutar las obras interiores del sector al tipo de licitación del proyecto de urbanización integrante de la Alternativa técnica, y las de ejecución de las obras de conexión e integración a los mismos precios unitarios que los contenidos en el proyecto aprobado por el Ayuntamiento.

SEGUNDO: Cesión de dotaciones y equidistribución.

Equidistribución.- El Urbanizador se compromete a equidistribuir los beneficios y cargas derivados de la ordenación, en los términos programados

Cesión de dotaciones.- **MIRADOR DEL SOL, S.L** se compromete a ceder a la Administración actuante los suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación. Tal finalidad se cumplirá por la firmeza en vía administrativa del Proyecto de Reparcelación Forzosa o instrumento de equidistribución equivalente.

TERCERO.- Previsiones específicas en orden a la edificación de los solares:

La prevista ejecución de la ***urbanización*** completará los servicios urbanos respecto de las parcelas edificables resultantes de la ejecución de la unidad conforme a las exigencias del art. 6.1 LRAU, pudiéndose expedir por lo tanto las licencias de edificación correspondientes, en los términos del art. 73 LRAU, tanto para los solares resultantes como para las parcelas edificables, mediante la prestación de los compromisos y las garantías a que alude el precepto citado.

Adquisición del derecho a edificar y a la edificación.- Respecto del régimen aplicable al otorgamiento de las licencias urbanísticas de edificaciones de nueva planta y de primera ocupación, se convienen las siguientes determinaciones específicas:

a) En punto a la adquisición del derecho a edificar, será requisito imprescindible para la concesión de las licencias de edificación que, como mínimo, la parcela donde se proyecte la obra esté incluida en la fase de ejecución en curso de la urbanización y en este segundo caso, que se hubiera girado y satisfecho por el particular obligado la cuota de urbanización correspondiente o afianzado en la cuantía restante mediante la prestación de garantía de simultaneidad en la forma prevista por el presente programa.

b) En lo atinente a la adquisición del derecho a la edificación, que determina la concesión de las licencias urbanísticas de primera ocupación respecto de las edificaciones ejecutadas, se conviene como requisito necesario que se haya ejecutado la urbanización de la parcela en que se ubique la edificación o avalado el coste proporcional derivado para la parcela de que se trate.

c) El solicitante de la licencia y el promotor o constructor se comprometerán a consignar en los actos de enajenación o cesión de uso de las parcelas los compromisos que los mismos hubieren asumido en orden a la ejecución de la urbanización de las parcelas y cuyo cumplimiento esté

DILIGENCIA.- Acordada su aprobación provisional por acuerdo plenario de 25-05-2002. Por acuerdo plenario de 31-10-2002, se estiman las correcciones introducidas en el documento "PLAN DE REFORMA INTERIOR" y "ANEXO DE HOMOLOGACIÓN". Mediante Resolución del Tte. Alcalde Delegado de Urbanismo núm. 143, de 13-03-2003, estima

pendiente de ejecutar, así como al resto de los compromisos establecidos por el art. 73.2 LRAU.

d) De todos los expedientes de solicitudes de licencia de edificación y al objeto de lo establecido por el art. 66.2 LRAU, se dará Audiencia al urbanizador.

En todo caso, cuando la urbanización no se haya ejecutado, el afianzamiento del coste proporcional derivado a la parcela de que se trate, deberá hacerse en favor del Ayuntamiento de Gata de Gorgos.

Y en prueba de conformidad, los comparecientes, firman el presente, en doble ejemplar y a un solo efecto en Gata de Gorgos, a... de... de 2000.

DILIGENCIA.- Acordada su aprobación provisional por acuerdo plenario de 25-05-2002. Por acuerdo plenario de 31-10-2002, se estiman las correcciones introducidas en el documento "PLAN DE REFORMA INTERIOR" y "ANEXO DE HOMOLOGACIÓN". Mediante Resolución del Tte. Alcalde Delegado de Urbanismo núm. 143, de 13-03-2003, estima introducidas las correcciones en los documentos del PAI de la UE1 del PRI SORTS. El Secretario, PD.

D. PROPOSICIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA.

En punto a las relaciones con los distintos propietarios, el modo de retribución del urbanizador, la posibilidad de su exigencia anticipada, y las garantías al respecto, se estará a las referencias obrantes con anterioridad.

La mercantil proponente no cuenta con terrenos dentro del ámbito de la unidad de ejecución.

MIRADOR DEL SOL, SL manifiesta su voluntad de seguir cooperando lealmente con los propietarios, individualmente o a través de la Agrupación de Interés Urbanístico que, en su caso, llegara a constituirse.

El siguiente cuadro de cargas A SU VEZ contiene la PROPOSICIÓN ECONÓMICA que formula MIRADOR DEL SOL, S.L, tras haber sometido a pública concurrencia la contrata de las obras de urbanización tal y como se reflejó en su día en el Acta Notarial que acompañaba la proposición.

AJUNTAMENT - (Alicante) - 03740 GATA DE GORGOS

DILIGENCIA: Acordada su aprobación provisional por acuerdo plenario de 25-05-2002. Por acuerdo plenario de 31-10-2002, se estiman las correcciones introducidas en el documento "PLAN DE REFORMA INTERIOR" y "ANEXO DE HOMOLOGACIÓN". Mediante Resolución del Tte. Alcalde Delegado de Urbanismo núm. 143, de 13-03-2003, estima introducidas las correcciones en los documentos del PAI de la UE1 del PRI SORTS. El Secretario, PD.

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA. PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA.

URBANIZADOR: MIRADOR DEL SOL S.L.

	CARGAS DE URBANIZACION:						**L(67.1.A LRAU)** "Gastos de urbanización" del art. 155.1 LS(TR92)		**II.(67.1.B LRAU)** "Inversiones complementarias sg. programa"
1.	**Coste estimado de las obras de urbanización.**			379.197.106	PEM de las obras de Urbanización.	379.197.106			
ZONA VERDE	superficie de la zona verde 14.229,87 m2s			41.657.155	PEM de la zona verde				
	coste estimado de la zona verde en ptas/m2		2.927 Pts	54.151.742	PEM de las obras de apertura y urbanización de viales de integración con la zona dotacional colindante				
	zona verde ejec. por contrata ptas/m2		49.572,01 Pts 3.484 Pts	16.783.650	Participación paso inferior				
Aprovechamiento lucrativo	ZONA VERDE	Coste a cargo UUEE			DIFERIDO				
50377,835	UE1	30.524.596				20.524.596 pts. UE1			
35765,1814	UE2	12.259.393							
25886,308	UE3	8.873.167	41.657.155		21.132.559 Pts. PEM				
Aprovechamiento lucrativo	URBANIZACIÓN DE VIALES DE INTEGRACIÓN ZONA DOTACIONAL	Coste a cargo UUEE							
50377,835	UE1	26.680.713				26.680.713 pts. UE1			
35765,1814	UE2	15.956.457							
25886,308	UE3	11.514.571	54.151.742		27.471.029 Pts. PEM				
Aprovechamiento lucrativo	PARTICIPACIÓN PASO INFERIOR	Coste a cargo UUEE							
50377,835	UE1	8.249.350					8.249.351 pts. UE1		
35765,1814	UE2	4.959.304							
25886,308	UE3	3.574.996	16.783.650		8.514.299 Pts. Ejec. por contrata				
					TOTAL PEM UE1	426.402.413			
					Gastos Generales (13% s. PEM)	55.432.314			
					Beneficio Industrial (6% s. PEM)	25.584.145			
	TOTAL CAPITULO I					507.418.874	**515.689.225 Pts**		
2.	**Indemnizaciones.**	2.1			Indemnizaciones por destrucciones, desapoderamientos o imposición de gravámenes				
		2.2			Derribos a cargo de particulares				
	TOTAL CAPITULO II						**-Pts**		
3.	**Costes de los planes parciales, de los proyectos de urbanización y de los gastos originados por la reparcelación.**	3.1			**Honorarios Técnicos Planeamiento.**				
			3.1.1.		PRI	11.310.178 Pts	5.572.555 pts. UE1		
			3.1.2.		Anexo de Homologación parcial modificativo	1.713.663 Pts	844.327 pts. UE1		
		3.2.			**Honorarios Tec. Proy. de Urbanización.**				
			3.2.1.		Redacción de Proyecto de Urbanización		11.035.270 Pts		
			3.2.2.		Estudio de Seguridad y Salud (Redacción, Aprobación del Plan y Coordinación).		1.550.582 Pts		
			3.2.3.		Honorarios Dirección de Obra		5.651.071 Pts		
			3.2.4.		Legalización de instalaciones y Tasas de Industria.	884028 (legalización) + 164.862 (tasas)	1.048.890 Pts		
			3.2.5.		Levantamiento topográfico y Estudio geotécnico		750.000 Pts		
							2.412.953 pts. UE1		
			3.2.6.		**Honorarios por proyectos de integración Urbanización C/ Sorts**				
		3.3.			**Honorarios redacción de PAI y Proyecto de Reparcelación.**				
			3.3.1.		Redacción del Proyecto de Reparcelación		13.582.513 Pts		
			3.3.2.		Programa (Convenio Urbanístico y Proposición Jurídico económica).		8.648.726 Pts		
					TOTAL HONORARIOS TÉCNICOS		**49.656.867 Pts**		
		3.4.			**Trámite advo., notarial y registral. (estimación global)**				
			3.4.1.		Notaría		2.500.000 Pts		
			3.4.2.		Registro		2.500.000 Pts		
					TOTAL NOTARÍA Y REGISTRO		**5.000.000 Pts**		
					Otros gastos de tramit. advo. (tasas por expedición de documentos, publicaciones, envíos, etc)		**4.746.061 Pts**		
		3.5.							
	TOTAL CAPITULO III						**59.442.918 Pts**		
4.	**Obras de urbanización anteriores útiles**								
6.	**Inversiones dispuestas por el Programa.**							Aportación municipal a la financiación de la obra del paso bajo el tendido de FGV	16.783.650 Pts
8.	**Rehabilitaciones impuestas por el Programa**								
7.	**Beneficio empresarial del urbanizador y gastos de gestión (% sobre Cap. I, III, IV, V y VI).**								
		7.1.		Gastos de gestión del Urbanizador	6,00%	35.004.030 Pts			
		7.2.		Beneficio Industrial del Urbanizador	6,00%	35.004.030 Pts			
							70.008.060 Pts		
	CARGASu distribuibles, excepto indemnizaciones, que tienen tratamiento independiente (como saldo de indemnizaciones y diferencias de adjudicación) en la cuenta de liquidación.						**663.409.053 Pts**	Aportación municipal a la financiación de la obra del paso bajo el tendido de FGV correspondiente a la UE 1	**6.289.351 Pts**

DILIGENCIA - Acordada su aprobación provisional por acuerdo plenario de 25-05-2002. Por acuerdo plenario de 31-10-2002, se estiman las correcciones introducidas en el documento "PLAN DE REFORMA INTERIOR" y "ANEXO DE HOMOLOGACIÓN", Mediante Resolución del Tte. Alcalde Delegado de Urbanismo núm. 143, de 13-03-2003, estima

CARGAS DE URBANIZACIÓN (Resumen por capítulos).		IVA	total por capítulos, IVA incl		
1. Coste de las obras de urbanización	515.688.225 Pts	82.510.116	598.198.341 Pts		
2. Indemnizaciones	- Pts		- Pts		
3.1, 3.2, 3.3. Honorarios Técnicos	59.442.918 Pts	9.510.867	68.953.784 Pts		
3.4. Estimación Notaría y Registro	5.000.000 Pts		5.000.000 Pts		
3.5. Tasas y gastos de tramitación	4.746.051 Pts		4.746.051 Pts		
4. Abonos por obras de urbanización anteriores útiles	- Pts	-	- Pts		
5. Inversiones dispuestas por el Programa.	8.269.351 Pts		8.269.351 Pts		
6. Intereses por obras anticipadas de financiación diferida	37.223.700 Pts	5.955.792	43.179.492 Pts		
7. Beneficio empresarial del urbanizador y gastos de gestión.	70.008.059 Pts	11.201.289	81.209.349 Pts		
TOTALES	700.378.304 Pts	112.060.529	809.556.368 Pts		
				Cargas u, incluido beneficio del urbanizador, IVA incluido	809.556.368 Pts

En Gata de Gorgos, a tres de FEBRERO de 2.003.

Por MIRADOR DEL SOL, S.L

Fdo: Jesús Pérez Gomariz.
Gerente

DILIGENCIA.- Acordada su aprobación provisional por acuerdo plenario de 25-05-2002. Por acuerdo plenario de 31-10-2002, se estiman las correcciones introducidas en el documento "PLAN DE REFORMA INTERIOR" y "ANEXO DE HOMOLOGACIÓN". Mediante Resolución del Tte. Alcalde Delegado de Urbanismo núm. 143, de 13-03-2003, estima introducidas las correcciones en los documentos del PAI de la UE1 del PRI SORTS. El Secretario, PD.