

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA
SECTOR DE SUELO URBANIZABLE
“MEDINA” DE LLÍBER (ALICANTE).**

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA



Promotor



INDICE

- 1 ANTECEDENTES, OBJETO Y PROMOTOR.**
- 2 ENTORNO DE LA PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA:
ALTERNATIVA TÉCNICA.**
- 3 CONTENIDO FORMAL DE LA PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA.**
- 4 DETERMINACIONES DE LA PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA.**
 - 4.1. CONSIDERACIONES PREVIAS.
 - 4.2. OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL URBANIZADOR.
 - 4.3. ESTIMACIÓN DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA.
 - 4.4. LICITACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.
 - 4.5. RELACIONES CON LOS PROPIETARIOS: FORMA DE RETRIBUCIÓN AL URBANIZADOR.
 - 4.6. RELACIONES CON LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE.
 - 4.7. HOJA DE RESUMEN DE MAGNITUDES ECONÓMICAS. SÍNTESIS DE LA PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA.
 - 4.8. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.
 - 4.9. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.
- 5. PROPUESTA DE CONVENIO DE PROGRAMACIÓN.**
- 6. CONCLUSIÓN.**

ANEXOS (En documento aparte):

1. NOTAS REGISTRALES DE LAS FINCAS INCLUIDAS EN EL SECTOR.
2. CERTIFICACIONES CATASTRALES DE LAS PARCELAS INCLUIDAS EN EL SECTOR.
3. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.
4. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.
5. PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO.

1. ANTECEDENTES, OBJETO Y PROMOTOR.

Con fecha 10 de marzo de 2017 la mercantil GARSIVA, S.L. solicitó, al amparo de lo dispuesto en los artículos 114 y 118 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, el inicio de la tramitación del Programa de Actuación Integrada del Sector “MEDINA” del término municipal de Llíber mediante el régimen de gestión por los propietarios.

Por Decreto de la Alcaldía del Ayuntamiento de Llíber nº 312, de fecha 27 de junio de 2017, se resolvió:

Primero.- Admitir a trámite la iniciativa presentada en fecha 10 de marzo de 2017 para la gestión del Programa de Actuación Integrada del Sector “Medina” de las Normas Subsidiarias de Llíber mediante el régimen de gestión por los propietarios, conforme al artículo 118 de la Ley 5/2014 de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana).

Segundo.- Requerir a la mercantil GARSIVA, S.L. para que presente ante este Ayuntamiento la totalidad de la documentación del Programa de Actuación Integrada (Alternativa Técnica y Proposición Jurídico-económica), para proceder a la tramitación del mismo conforme al procedimiento previsto en el capítulo II o en el capítulo III, del título III del libro I de la mencionada ley.

El presente documento, junto con sus anexos, constituye la **PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA** del Programa de Actuación Integrada del Sector de Suelo Urbanizable “Medina” de Llíber (Alicante), formulándose en el seno del expediente de programación de la referida Unidad de Ejecución, dando cumplimiento a lo establecido en el Decreto de Alcaldía nº 312, de fecha 27 de junio de 2017.

Es promotor de este documento la mercantil denominada GARSIVA, S.L., cuyo C.I.F. es el número B-03787371, inscrita en el Registro Mercantil de la provincia de Alicante, al folio 184, tomo 1.414, hoja número A-11.936, inscripción 1ª y domicilio social en Benissa, Avenida del País Valencià, nº 22.

El resto de datos y circunstancias acreditativos de su personalidad, capacidad y solvencia para resultar adjudicataria de la condición de Agente Urbanizador mediante el sistema de gestión por propietarios fueron aportados junto con la solicitud de inicio de programación.

En el siguiente cuadro se resumen las principales magnitudes urbanísticas del Sector:

		U.E.2		U.E.1		TOTAL	
PRIVADO	Colectiva	38.510	233.433	27.386	46.076	65.896	279.509
	V.U.1	118.547		-		118.547	
	V.U.2	63.314		18.690		82.004	
	Hotelero	9.053		-		9.053	
	Servicios	4.009		-		4.009	
DOTACIONAL	Docente deportivo	10.100	68.810	-	-	10.100	68.810
	Zona verde	48.974	-	-	-	48.974	
	Aparcamiento	9.736	-	-	-	9.736	
VIALES		52.551		5.343		57.894	
SUPERF. BRUTA		354.794		51.419		406.213	

Superficie total del sector	406.213 m ²
Superficie de parcelas netas	279.509 m ²
Número máximo de viviendas	488
Densidad de viviendas	12 viv./Ha
Edificabilidad total	125.779 m ² de techo
Coefficiente de edificabilidad bruta	0'30 m ² /m ²
Coefficiente de edificabilidad neta	0'45 m ² /m ²

El Sector de Suelo Urbanizable "Medina" del término municipal de Llíber (Alicante) se localiza al sureste del término municipal, en unas parcelas que en la actualidad carecen de uso concreto.

Los límites de la Unidad de Ejecución descrita son:

Por el Norte: Término municipal de Llíber.

Por el Sur: Término municipal de Benissa.

Por el Este: Término municipal de Llíber.

Por el Oeste: Término municipal de Llíber.

3. CONTENIDO FORMAL DE LA PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA.

Según el artículo 111.4 de la LOTUP:

La Proposición Jurídico Económica se formalizará: en una memoria y unas normas de actuación, para la gestión directa; o en una memoria y un convenio urbanístico, para la gestión indirecta y para la gestión por los propietarios.

Regulará las obligaciones y derechos del urbanizador, de los propietarios adheridos al programa de actuación integrada y de la administración, de conformidad con lo establecido en la presente ley y en la legislación del Estado, y contendrá:

- a) Una estimación de cada uno de los conceptos económicos constitutivos de las cargas de la actuación y su coste máximo total, según los conceptos enunciados en el artículo 114 de esta ley, desglosando para cada uno de ellos; los costes por fases y partidas; las cargas globales máximas; y las cargas unitarias repercutidas por metro cuadrado de terreno originario y por unidad de aprovechamiento.
- b) La forma de retribución al urbanizador, incluyendo el coeficiente de canje y la correlativa valoración del suelo a efectos de la retribución en terreno.
- c) Los plazos que se proponen para la ejecución del programa de actuación integrada, determinando las fases en que se realizarán las obligaciones y compromisos establecidos en el mismo y el plazo total de ejecución de la actuación. Este último plazo será susceptible de prórrogas expresas, por causa justificada, otorgadas antes de la fecha prevista de caducidad, y cumpliendo las limitaciones establecidas en el artículo 109.5 de esta ley.
- d) Memoria de viabilidad económica o de sostenibilidad económica, en los términos establecidos por la legislación del estado sobre el suelo y sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

Sobre esta base, se redacta la presente Proposición Jurídico-Económica para el desarrollo de la programación objeto del presente Programa de Actuación Integrada, que al regirse por el sistema de gestión por los propietarios incluye una memoria y una propuesta de convenio urbanístico, regulando las obligaciones y derechos del urbanizador, de los propietarios adheridos al programa de actuación integrada y de la administración.

En la Alternativa Técnica formulada por esta mercantil se contiene el proyecto de urbanización de la totalidad del ámbito del Sector “Medina” de Llíber, identificando claramente el detalle de la obra que precisa el desarrollo del mismo y su conexión e integración en el entorno.

El costo de urbanización y gestión del Sector se repercutirá sobre la propiedad del suelo afectado por la Actuación Integrada. En este sentido, en este documento se refleja el presupuesto de las cargas de urbanización dimanantes del Proyecto de Urbanización de este Sector, al que debe incorporarse como complemento los demás gastos previstos en el artículo 144 de la LOTUP como cargas de urbanización.

De conformidad con lo expuesto, podemos concluir, de forma sensiblemente similar a lo que ya expusimos en nuestro documento de Alternativa Técnica, que el presente Programa tiene como objeto la urbanización del Sector, consolidando así el fin primordial del Programa que es el de generar solares para su edificación futura, desarrollando las previsiones contenidas en el Plan Parcial “Medina” de Llíber.

Así pues, y previas las consideraciones expuestas en este apartado, procedemos a desarrollar el contenido de la presente Proposición Jurídico-Económica.

4. DETERMINACIONES DE LA PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA.

4.1. CONSIDERACIONES PREVIAS.

El artículo 113.2 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana establece la posibilidad de que los propietarios del suelo del ámbito de una actuación puedan gestionar el Programa de Actuación Integrada para su desarrollo. Así, viene a establecer:

2.- Asimismo, **la gestión urbanística de un programa de actuación integrada podrá ser asignada por la administración actuante a los propietarios del suelo del ámbito de la actuación**. En ausencia de gestión directa por la administración y de gestión por los propietarios, la condición de urbanizador podrá atribuirse, en régimen de gestión indirecta, a un particular o empresa mixta.

De igual forma, viene a señalar el artículo 118.1 LOTUP:

1. Los propietarios de los terrenos del ámbito del programa de actuación integrada, en los términos establecidos en esta ley, pueden promover dichos programas, así como los instrumentos para su desarrollo y ejecución.

Para que se active el sistema de Gestión de Propietarios, hay que verificar que el promotor cumpla los requisitos previstos en el artículo 114 de la LOTUP:

1. La administración actuante podrá asignar la condición de urbanizador, en régimen de gestión urbanística por los propietarios, a:

a) El propietario único o los propietarios de la totalidad del ámbito del programa de actuación integrada.

b) La agrupación de interés urbanístico que formule o asuma la ejecución del programa de actuación integrada, siempre que, tras la reparcelación, tengan la disponibilidad de la totalidad de los terrenos del ámbito de la actuación necesaria para realizar las obras de urbanización.

c) Las **entidades mercantiles, u otras personas jurídicas, que cuenten con más de la mitad de la propiedad del suelo**, siempre que, tras la reparcelación, tengan la disponibilidad de la totalidad de los terrenos del ámbito de la actuación necesaria para realizar las obras de urbanización.

d) En el caso de actuaciones sobre el medio urbano, los sujetos obligados a los que se refieren las letras a y b del artículo 8 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, o normativa que lo sustituya.

La mercantil GARSIVA, SL es propietaria de la casi totalidad del suelo incluido en el ámbito del Sector "Medina". Así, es titular de las siguientes fincas registrales del Registro de la Propiedad de Jávea nº 1:

- Finca registral nº **1.661** de Llíber.
- Finca registral nº **1.662** de Llíber.
- Finca registral nº **1.663** de Llíber.
- Finca registral nº **1.664** de Llíber.
- Finca registral nº **1.352** de Llíber.
- Finca registral nº **1.468** de Llíber.
- Finca registral nº **1.820** de Llíber.
- Finca registral nº **1.273** de Llíber.
- Finca registral nº **1.078** de Llíber.
- Finca registral nº **1.337** de Llíber.

Y de las siguientes parcelas catastrales, que integran la casi totalidad del Sector:

- 22112YH9620N
- 23111H9620N
- 24108H9620N
- 23099H9620N
- 24096H9620N
- 24084H9620N
- 24074H9620N
- 24076H9620N
- 23063H9620N
- 24067H9620N
- 27073H9620N
- 24053H9620N
- 26051H9620N
- 24033H9620N
- 22042H9620N

Con la excepción de la finca 22102, propiedad de ASHFIELD INVESTMENTS, S.L., donde actualmente se está desarrollando la actividad del Colegio Inglés LAUDE.

Se adjunta como **Anexo nº 1** una relación de notas simples y certificaciones catastrales de las citadas fincas.

Por lo tanto, representando GARSIVA, S.L. la propiedad de casi la totalidad del sector (97% aproximadamente), se dan las condiciones expuestas en el referido artículo 114 de la LOTUP.

Tal y como establece el artículo 114.2 de la LOTUP en el régimen de gestión urbanística por los propietarios, la designación del urbanizador se acuerda por la administración al aprobar el Programa de Actuación Integrada en régimen de excepción licitatoria y según los términos del mismo expresados en su correspondiente convenio urbanístico.

La presente proposición jurídico-económica, conforme establece el artículo 111.4 de la LOTUP, regula las obligaciones y derechos del urbanizador, de los propietarios adheridos al Programa de Actuación Integrada y de la Administración, de conformidad con lo establecido en la LOTUP así como en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Este Programa establece unas bases de relación con la propiedad que forzosamente son las previstas en la Sección II del Capítulo IV del Título II de la LOTUP. De ahí que conforme a los artículos 142 y 143 de la LOTUP el propietario puede optar por colaborar con la actuación, retribuyendo su cuota de urbanización en metálico o en especie, o solicitar la indemnización de su inmueble por no ser de su interés participar en la gestión del suelo.

Para determinar el alcance de las relaciones con la propiedad, será necesario, en primer lugar, concretar el importe de las cargas de urbanización, y luego, establecer el coeficiente de canje para el caso de que el propietario optare por retribuir las cargas de urbanización en especie, previa valoración del suelo a tal efecto.

No obstante lo anterior, se hace la manifestación previa de que casi la totalidad de los terrenos integrantes en el ámbito del Programa son propiedad de esta mercantil, lo que facilita sin duda alguna la gestión de la misma y relativiza en gran modo las determinaciones económicas del Programa.

4.2. OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL URBANIZADOR.

El artículo 113 de la LOTUP prevé que la gestión urbanística de un programa de actuación integrada pueda ser asignada por la Administración actuante a los propietarios del suelo del ámbito de la actuación designando como agente urbanizador a las entidades mercantiles que cuenten con más de la mitad de la propiedad del suelo siempre que, tras la reparcelación, tengan la disponibilidad de la totalidad de los terrenos del ámbito de la actuación necesario para realizar las obras de urbanización.

El agente urbanizador es el sujeto responsable de ejecutar una actuación urbanística sujeta a Programa de Actuación Integrada, viniendo sus funciones contempladas en el artículo 112.2 de la LOTUP, y son las siguientes:

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

Por otra parte, el agente urbanizador tendrá derecho a obtener las retribuciones correspondientes a la ejecución del programa de actuación de los propietarios adheridos al mismo en el modo establecido en el artículo 149 de la LOTUP.

4.3. ESTIMACIÓN DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA.

Conforme a lo establecido en el artículo 111.4.a) LOTUP la proposición jurídico-económica debe contener: *“Una estimación de cada uno de los conceptos económicos constitutivos de las cargas de la actuación y su coste máximo total, según los conceptos enunciados en el artículo 144 de esta ley, desglosando para cada uno de ellos; los costes por fases y partidas; las cargas globales máximas; y las cargas unitarias repercutidas por metro cuadrado de terreno originario y por unidad de aprovechamiento”.*

Las cargas de urbanización previstas en la presente Proposición Jurídico-Económica para el desarrollo del Sector de Suelo Urbanizable “Medina Llíber” se configuran a partir de los datos marcados en la Alternativa Técnica de Programa que formula la mercantil GARSIVA, S.L.

Por tanto, se incluyen como cargas de urbanización y de acuerdo con el artículo 144 de la LOTUP, los costes de las obras de urbanización, honorarios por coste de redacción y dirección de proyectos, gastos de gestión, beneficio del urbanizador y honorarios profesionales por informes externos.

En el presente apartado se indica el importe de cada uno de los conceptos económicos constitutivos de las cargas de actuación.

4.3.1. Cargas fijas.

Establece el artículo 144.1 de la LOTUP que tiene la consideración de cargas fijas de urbanización las siguientes:

- a) Las obras programadas necesarias para la consecución de los objetivos legales del programa de actuación integrada enunciados en el artículo 110 de esta ley.
- b) La redacción de los proyectos técnicos y la dirección de obra necesarios con el fin antes indicado.
- c) Los gastos de gestión del urbanizador, cuantificados como un porcentaje de la suma de los dos conceptos anteriores, tal como figuren en el programa de actuación integrada, que incluyen sus gastos generales y financieros, relativos a:
 - 1.º El mantenimiento y conservación de la urbanización durante el periodo que corresponda hasta su recepción por la administración.
 - 2.º Los gastos, aranceles, tasas y honorarios correspondientes a la tramitación de las actuaciones que ha de gestionar e impulsar.
 - 3.º Los controles de calidad y peritajes presupuestados en el programa de actuación integrada, a cuenta de empresas o profesionales independientes del urbanizador, para controlar la ejecución y recepción de las obras o el cumplimiento de las obligaciones y la mayor objetividad de las actuaciones.
- d) El beneficio empresarial del urbanizador, calculado como un porcentaje, de hasta el diez por cien, del valor de los conceptos referidos en los apartados anteriores.

a) Obras programadas.

La definición de las infraestructuras y servicios de la urbanización y sus calidades, así como las características de la totalidad de las redes de servicio y viaria, vienen definidas en el Proyecto de Urbanización formulado por la mercantil GARSIVA, S.L.

El resumen del presupuesto es el siguiente:

Presupuesto de contrata.

CAPITULO	IMPORTE
Capítulo 1 Movimiento de Tierras y Demoliciones	359.640,95
Capítulo 2 Pavimentación	846.388,07
Capítulo 3 Red de Saneamiento	409.468,00
Capítulo 4 Red de Pluviales	173.734,61
Capítulo 5 Agua Potable	484.061,22
Capítulo 6 Electrificación	1.169.295,15
Capítulo 7 Alumbrado Público	147.332,24
Capítulo 8 Red de Riego, Jardinería y Zonas Verdes	90.149,11
Capítulo 9 Señalización	8.059,97
Capítulo 10 Varios	147.522,03
Presupuesto de Ejecución Material	3.835.651,35
Beneficio Industrial 6%	230.139,08
Gastos Generales 13%	498.634,68
Presupuesto de Ejecución por Contrata	4.564.425,11

b) Redacción de proyectos técnicos y dirección de obra.

Los honorarios por la intervención de profesionales liberales a lo largo del programa se estiman en 300.000,00 euros.

c) Gastos de gestión.

Conforme al artículo 144.1.c) de la LOTUP, los gastos de gestión del urbanizador se cuantifican como un porcentaje de la suma de los dos conceptos anteriores, y suponen los gastos generales y financieros, relativos a: a) el mantenimiento y conservación de la urbanización durante el periodo que corresponda hasta su recepción por la administración; b) Los gastos, aranceles, tasas y honorarios correspondientes a la tramitación de las actuaciones que ha de gestionar e impulsar; c) Los controles de calidad y peritajes presupuestados en el programa de actuación integrada, a cuenta de empresas o profesionales independientes del urbanizador, para controlar la ejecución y recepción de las obras o el cumplimiento de las obligaciones y la mayor objetividad de la actuación.

Estos gastos de gestión se cuantifican en un 2% del importe del presupuesto de ejecución por contrata, ascendiendo a la cantidad de 91.288,50 euros.

d) Beneficio empresarial del urbanizador.

Conforme al artículo 144.1.d) de la LOTUP constituye carga fija el beneficio empresarial del urbanizador hasta un porcentaje del 10% del valor de los conceptos referidos en los apartados anteriores.

Se prevé una partida que contempla el beneficio empresarial del urbanizador del 2% de los conceptos descritos anteriormente, lo que supone una cantidad total de 91.288,50 euros.

4.3.2. Cargas variables de urbanización.

Junto a las cargas de urbanización anteriormente expuestas, hay que considerar que el apartado 2 del artículo 144 de la LOTUP establece que tendrán la consideración de cargas variables de urbanización las siguientes:

- a) El coste de indemnización a cuenta de construcciones, instalaciones, plantaciones y sembrados que, en ejecución del programa de actuación integrada se hayan de derribar, arrancar o destruir, o ceder a la administración; y las indemnizaciones por traslado o cese de actividades, resolución de arrendamientos y extinción de servidumbres prediales.
- b) Las indemnizaciones a propietarios por obras de urbanización que ya hayan sufragado y sean útiles a la actuación.

c) Los gastos por realojo y retorno de ocupantes a los que estos tengan derecho conforme a la legislación vigente.

d) En su caso, el importe del canon de urbanización devengado a favor de la administración o el reintegro que proceda a favor de otras actuaciones conforme al artículo 146 de esta ley.

Debe tenerse en cuenta que el importe total de las cargas de urbanización variables se repercutirá entre todos los propietarios en régimen de equidistribución, asignando a cada propietario o titular de derecho indemnizable el importe que le corresponda percibir por los conceptos indicados en los apartados anteriores.

Asimismo, estos conceptos se considerarán gastos variables ajenos al precio cierto del programa de actuación integrada (artículo 144.3 LOTUP).

A este respecto, debe tenerse en cuenta que **NO** se contempla la existencia de elementos afectos a la urbanización incompatibles con su mantenimiento ni la existencia de obras de urbanización que resulten útiles a la actuación, ni gastos por realojo y retorno de ocupantes, por lo que no se considera la existencia de cargas variables.

4.3.3. Importe de las cargas totales de urbanización.

En el siguiente cuadro podemos observar resumidas y sintetizadas las cargas fijas de urbanización previstas para este Programa.

CUADRO BÁSICO DE CARGAS DE URBANIZACIÓN.

CONCEPTOS		IMPORTES	
COSTE DE LA OBRA URBANIZADORA	PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIAL		3.835.651,35 €
	GASTOS GENERALES Y BENEFICIO INDUSTRIAL		728.773,76 €
	PRESUPUESTO DE CONTRATA		4.564.425,11 €
	TOTAL COSTES DE URBANIZACION		4.564.425,11 €
OTROS GASTOS DE URBANIZACION	GASTOS DE GESTION (2%)	2,00%	91.288,50 €
	BENEFICIO DEL URBANIZADOR (S/PEC)	2,00%	91.288,50 €
	HONORARIOS PROFESIONALES		300.000,00 €
	SUPLIDOS Y OTROS		0,00 €
RESUMEN	TOTAL GASTOS DE URBANIZACION SIN IVA		5.047.002,11 €
	TOTAL GASTOS DE URBANIZACION CON IVA		6.106.872,56 €

Las **cargas de urbanización unitarias repercutidas por metro cuadrado de terreno originario** serían: **12,42 euros/m²t.**

Las **cargas de urbanización unitarias repercutidas por unidad de aprovechamiento** serían: **40,13 euros/m²t.**

4.3.4. Retasación de cargas y modificación del Programa.

El importe global del presupuesto de gastos de urbanización, en que consiste la propuesta económica efectuada por el Urbanizador, no podrá ser superado, ya que la oferta se hace a riesgo y ventura del concursante, sin perjuicio de la posibilidad de retasación en caso previsto en el artículo 147 de la LOTUP de circunstancias que alteren el precio de las obras y que objetivamente no fuesen previsibles en el momento de la adjudicación. Así, viene a establecer el referido precepto:

1. La retasación de cargas presupuestadas en el programa de actuación integrada solo procede por causas imprevisibles y no imputables al urbanizador, como son la fuerza mayor y los cambios por variación sobrevenida en la reglamentación técnica aplicable.
2. La retasación de cargas no puede implicar aumento del importe total correspondiente al beneficio del urbanizador.
3. La tramitación de la retasación de cargas podrá iniciarse de oficio o a instancia del urbanizador, exige audiencia de los afectados, por el plazo de un mes, y aprobación por el órgano que aprobó el programa de actuación integrada en el plazo de tres meses desde su inicio.
4. La retasación de cargas, salvo fuerza mayor, tiene un límite del veinte por cien del valor de las cargas ciertas totales, según el importe del programa de actuación integrada aprobado. Si lo supera, excediendo lo repercutible a los propietarios, el urbanizador podrá renunciar a su encomienda, salvo renuncia a percibir el exceso sobre dicho veinte por cien.
5. Los propietarios que retribuyan en suelo, después de haberlo aportado, pagarán la retasación de cargas en metálico, salvo acuerdo con el urbanizador para su pago en suelo.
6. Los incrementos de cargas derivados de las mejoras y cambios de proyectos ordenados unilateralmente por la administración en interés público tras la aprobación del programa de actuación integrada, serán de cargo de la administración ordenante. Los incrementos de coste imputables a un tercero, como compañías suministradoras, solo justifican la retasación si el urbanizador, con la diligencia empresarial que le es exigible,

ni los puede evitar, ni los puede presupuestar con mayor certeza en el programa de actuación integrada, a falta de referencias objetivas, públicas y tasadas.

7. La revisión de precios será de aplicación en los términos regulados en la legislación de contratos del sector público.

4.4. LICITACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Respecto a la contratación de las obras de urbanización, hay que estar al régimen general que resulta de los artículos 118.2 y 156 LOTUP. Sin embargo, el coste previsto de transformación del presente programa está por debajo del umbral que establece el artículo 156.2 LOTUP (5.225.000 euros¹). De ahí que no sean de aplicación las reglas propias de la legislación de contratos del sector público (concurrencia, calificación del contratista, etc.) en el presente programa.

4.5. RELACIONES CON LOS PROPIETARIOS: FORMAS DE RETRIBUCIÓN AL URBANIZADOR.

Establece el artículo 138 de la LOTUP que las relaciones entre los propietarios y el urbanizador se regirán por los pactos lícitos que libremente convengan, rigiendo, en defecto de acuerdo voluntario, las reglas establecidas en la LOTUP. En todo caso, la administración actuante tutelaré con imparcialidad la efectividad de los derechos y deberes que, conforme a la ley, el programa de actuación integrada establezca para las personas afectadas por él.

Los derechos y deberes básicos de los propietarios del suelo vienen regulados en el artículo 139 de la LOTUP, que establece:

Artículo 139 Derechos y deberes básicos del propietario.

1. El propietario tiene derecho:
 - a) A que el urbanizador cumpla sus compromisos con diligencia empresarial.
 - b) A obtener del urbanizador y de la administración, sin dilación indebida, información verídica y concreta sobre cualesquiera aspectos relativos a la ejecución del programa de actuación integrada.
 - c) A participar en la actuación, en los términos de la presente ley, obteniendo el aprovechamiento correspondiente, en justa distribución de beneficios y cargas, o a abstenerse de participar,

¹ Artículo 14.1 del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

exigiendo la expropiación de su propiedad, en los términos establecido en esta ley y en la legislación estatal en materia de suelo y expropiación forzosa.

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

a) Ceder, equidistribuir y sufragar la urbanización, retribuyendo al urbanizador por su tarea.

b) Proporcionar información sobre su propiedad, conforme al artículo 87 de esta ley.

c) Facilitar la ocupación de sus fincas cuando sea necesaria para ejecutar el programa de actuación.

Por su parte, el artículo 140 de la LOTUP establece que los propietarios afectados por el programa de actuación integrada pueden elegir entre adherirse el mismo de forma expresa o no adherirse.

En caso de no adherirse, la reparcelación se limitará a prever, a favor del propietario, la indemnización económica correspondiente al inmueble, de acuerdo con la valoración calculada de conformidad con la legislación del Estado sobre valoraciones, sin reconocerle la facultad de participar en la actuación ni los derechos que de ello se derivan.

La adhesión al programa de actuación integrada implica ejercer la facultad de participar en la actuación en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, de conformidad con lo regulado en la LOTUP y en la legislación estatal de suelo. Los propietarios que se adhieren al programa de actuación integrada están obligados a asumir las cargas y obligaciones establecidas en el mismo, con el alcance necesario para cumplir los objetivos y previsiones del programa de actuación integrada; en concreto, las siguientes:

a) Retribuir al urbanizador por el coste de las obras, proyectos y gestiones necesarias para realizar el programa de actuación integrada, en justa proporción al valor de los solares adjudicados en la reparcelación y compensando las indemnizaciones que se les adeuden en su cuenta de liquidación.

b) Ceder gratuitamente a la administración, en régimen de equidistribución, los suelos de destino dotacional público o con destino al patrimonio municipal de suelo legalmente exigibles.

Respecto a la retribución al urbanizador por su labor, habrá que estar a lo dispuesto en el artículo 143.1 de la LOTUP, a cuyo tenor:

Los propietarios retribuyen al urbanizador en metálico o en terrenos, o en la modalidad de retribución mixta, según manifiesten en su escrito de adhesión al programa de actuación integrada, los gastos presupuestados en el mismo como máximo, conforme al artículo 144 de esta ley, sin perjuicio de la retasación de cargas. La correlación entre el coste dinerario de las cargas y el valor del suelo se determina en el programa de actuación integrada mediante el coeficiente de canje, salvo otro acuerdo entre los interesados.

Y el artículo 149 de la LOTUP viene a disponer:

Artículo 149 Pago de la retribución al urbanizador.

1. Cuando el propietario opte por la retribución al urbanizador en suelo, el pago se realiza en el proyecto de reparcelación.
2. Cuando el propietario opte por la retribución al urbanizador en metálico, el pago se materializa mediante el ingreso del importe correspondiente en el patrimonio del urbanizador, según la cuenta de liquidación y el plan de pagos establecido en la reparcelación, o aprobados posteriormente. Para el cobro de los pagos se girarán cuotas de urbanización por el urbanizador, previa autorización administrativa de cobro. Ésta se instará acompañando las certificaciones o facturas justificativas y debe ser resuelta en el plazo de un mes. La falta de resolución expresa determinará las responsabilidades que procedan para mantener la indemnidad del urbanizador.
3. Las cuotas de urbanización se devengarán a medida que el urbanizador presente ante la administración las correlativas certificaciones de obra o facturas justificativas. El cobro anticipado de inversiones futuras es posible en caso de gestión directa, pero solo tratándose de gastos previamente comprometidos y a ejecutar antes de seis meses y siempre que se haya inscrito la reparcelación en el registro de la propiedad. En todo caso, antes del inicio de las obras y después de la aprobación de la reparcelación, podrán girarse cuotas a cuenta del coste de los proyectos y de las indemnizaciones, según los documentos de programación aprobados.
4. Los cambios o suplementos en la liquidación provisional requieren audiencia a los afectados antes de su aprobación administrativa.
5. Los requerimientos de pago de las cuotas de urbanización, del urbanizador al propietario, establecerán los plazos y revestirán las garantías legales exigibles para los actos de recaudación tributaria en periodo voluntario. La falta de pago en período voluntario determinará su cobro en vía ejecutiva; a tal efecto, la autorización para ejecutar garantías puede ser instada por el urbanizador a la administración, quien la acordará si procede.
6. Las cuotas impagadas en período voluntario se cobrarán ejecutando la garantía presentada para garantizar la retribución en metálico.
7. La administración, tan pronto advierta un exceso en el cobro de cuotas de urbanización, procederá a suspenderlo, requiriendo justificación al urbanizador.

8. En lo no previsto en este artículo respecto del pago de las cuotas de urbanización, regirá lo establecido en la legislación en materia de tributos respecto del pago y las actuaciones y procedimientos de recaudación de las deudas tributarias.

4.5.1. Alternativa de pago en metálico.

La modalidad de retribución que se postula como **preferente** por la empresa GARSIVA, SL, será aquella en la que los propietarios podrán contribuir a sufragar las cargas de urbanización, incluidos los gastos del Programa, en **metálico**, de forma proporcional, en los porcentajes y cuotas que se señalarán, para cada finca resultante, en el Proyecto de Reparcelación, así como en la Cuenta de Liquidación Provisional, estableciéndose de forma subsidiaria el pago en especie. Esta deuda se garantizará de conformidad con las disposiciones al respecto de la LOTUP en el artículo 153.

Las cuotas se liquidarán en el modo expuesto en el artículo 149 de la LOTUP.

Los gastos del Programa son los mismos que se exponen en el Cuadro Básico de Cargas de Urbanización, citado en el anterior apartado 2.2.3 Cargas de urbanización.

4.5.2. Alternativa de pago en suelo o mixta.

Los propietarios afectados por una Actuación Integrada pueden cooperar con ella aportando su primitivo terreno sin urbanizar y recibiendo, a cambio, parcelas edificables urbanizadas. Conforme al artículo 143.1 de la LOTUP dicha cooperación admite tres modalidades, a saber, que el propietario:

1º) Abone -en metálico y como retribución en favor del Urbanizador- su cuota parte de las cargas de urbanización garantizando esta deuda.

2º) Contribuya proporcionalmente a las cargas de la urbanización cediendo terrenos. En este caso le corresponde recibir, libre de cargas, menor solar que el aportado, constituyendo la diferencia la retribución del Urbanizador. La correlación entre el coste dinerario de las cargas y el valor del suelo se determina en el programa de actuación integrada mediante el coeficiente de canje, salvo otro acuerdo entre los interesados.

3º) Retribución mixta.

El importe de las anteriores cargas es el que se ha expuesto en el apartado 2.2.3 Cargas de urbanización de este documento, resultando del mismo un importe global, sin IVA, de **5.047.002,11 euros**.

Para determinar el valor del suelo incluido en el ámbito de la Unidad de Ejecución de suelo urbanizable Sector “Medina” de Llíber se ha procedido a realizar un estudio de mercado de los usos del ámbito objeto de análisis, basándonos en testigos tomados de acreditadas páginas web del sector inmobiliario (www.idealista.com), obteniéndose los siguientes valores medios de venta:

Vivienda unifamiliar:	1.300,00 euros
Vivienda colectiva:	983,00 euros
Terciario:	1.000,00 euros

Partiendo de dichos valores se ha procedido al cálculo de los valores de repercusión, en solar urbanizado, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 40, en relación con el artículo 37 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana –en adelante TRLS-, y propone una valoración del suelo conforme a lo establecido en el artículo 28 de la Ley 6/1.998, de 13 de abril, de Régimen de Suelo y Valoraciones.

Así, viene a disponer el artículo 40 del TRLS:

Artículo 40 Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas.

1. Cuando, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados, deban valorarse las aportaciones de suelo de los propietarios partícipes en una actuación de urbanización en ejercicio de la facultad establecida en la letra c) del apartado 2 del artículo 13, para ponderarlas entre sí o con las aportaciones del promotor o de la Administración, a los efectos del reparto de los beneficios y cargas y la adjudicación de parcelas resultantes, el suelo se tasará por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación.

Y, por su parte, el artículo 37 TRLS viene a establecer:

Artículo 37 Valoración en el suelo urbanizado.

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

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

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

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

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

El método para obtener su valor, ha sido, por tanto, el establecido en el artículo 37 del TRLS, tratando de obtener su valor en función de la aplicación del método residual estático, que ha arrojado los siguientes resultados:

Residencial colectiva

METODO RESIDUAL ESTÁTICO	F= (VM x (1-b)-ΣCi)	
F= Valor Repercusión del suelo (por metro cuadrado construible).		
VM = Valor de venta del metro cuadrado de construcción residencial COLECTIVA (ponderado por el margen de negocio, estimado en 15%)		983,00 €
Ci= Coste de Construcción (incluyendo honorarios profesionales + gastos comercialización + Tasas e impuestos)		
Coste ejecución (presupuesto contrata)		600,00 €
Honorarios profesionales	10,00%	60,00 €
Gastos Comerciales	5,00%	30,00 €
Tasas e Impuestos (ICIO, Tasas por licencias, AJD,...)	6,00%	36,00 €
VRS =	F= (VM x (1-b)-ΣCi)	
VRS =		109,55 €
(SE) Suelo edificable =		65.896,00
(E) Edificabilidad =		29.653,20
(SB) Suelo Bruto Polígono =		406.213,00
Relación E/SE =		0,45
Relación E/SB =		0,07
Valor m ² del Suelo Edificable =		49,30 €
Valor m ² suelo bruto Polígono =		8,00 €
Valor total suelo Colectiva =		3.248.508,06 €

Residencial aislada

METODO RESIDUAL ESTÁTICO	F= (VM x (1-b)-ΣCi)	
F= Valor Repercusión del suelo (por metro cuadrado construible).		
VM = Valor de venta del metro cuadrado de construcción residencial AIS (ponderado por el margen de negocio, estimado en 15%)		1.300,00 €
Ci= Coste de Construcción (incluyendo honorarios profesionales + gastos comercialización + Tasas e impuestos)		
Coste ejecución (presupuesto contrata)		800,00 €
Honorarios profesionales	10,00%	80,00 €
Gastos Comerciales	5,00%	40,00 €
Tasas e Impuestos (ICIO, Tasas por licencias, AJD,...)	6,00%	48,00 €
VRS =	F= (VM x (1-b)-ΣCi)	
VRS =		137,00 €
(SE) Suelo edificable =		200.551,00
(E) Edificabilidad =		90.247,95
(SB) Suelo Bruto Polígono =		406.213,00
Relación E/SE =		0,45
Relación E/SB =		0,2222
Valor m ² del Suelo Edificable =		61,65 €
Valor m ² suelo bruto Polígono =		30,44 €
Valor total suelo AIS =		12.363.969,15 €

Terciario

METODO RESIDUAL ESTÁTICO	F= (VM x (1-b)-ΣCi)	
F= Valor Repercusión del suelo (por metro cuadrado construible).		
VM = Valor de venta del metro cuadrado de construcción terciaria (ponderado por el margen de negocio, estimado en 15%)		1.000,00 €
Ci= Coste de Construcción (incluyendo honorarios profesionales + gastos comercialización + Tasas e impuestos)		
Coste ejecución (presupuesto contrata)		600,00 €
Honorarios profesionales	10,00%	60,00 €
Gastos Comerciales	2,50%	15,00 €
Tasas e Impuestos (ICIO, Tasas por licencias, AJD,...)	6,00%	36,00 €
VRS =	F= (VM x (1-b)-ΣCi)	
VRS =		139,00 €
(SE) Suelo edificable =		13.062,00
(E) Edificabilidad =		5.877,90
(SB) Suelo Bruto Polígono =		406.213,00
Relación E/SE =		0,45
Relación E/SB =		0,01
Valor m ² del Suelo Edificable =		62,55 €
Valor m ² suelo bruto Polígono =		2,01 €
Valor total suelo terciario =		817.028,10 €

Así las cosas, la valoración del suelo incluido en el ámbito citado y el porcentaje de retribución al Urbanizador por la promoción de la actuación, sería la siguiente:

RELACION COSTES DE URBANIZACIÓN -VALOR SUELO	
VALOR DEL SUELO	16.429.505,31 €
CARGAS DE URBANIZACIÓN	5.047.002,11 €
COEFICIENTE DE CANJE	0,3072
RELACION DE VALORES Y COSTES POR REPERCUSIÓN (NETO Y BRUTO)	
REPERCUSION URBANIZACIÓN SOBRE SE	18,06 €
REPERCUSION URBANIZACIÓN SOBRE SB	12,42 €
VALOR SUELO BRUTO SIN URBANIZAR	28,02 €

En consecuencia, la valoración del suelo bruto sería urbanizado, de **40,44** euros por m², y, deducidos los costes de urbanización, de **28,02** euros por m², por lo que éste sería el valor que actualmente tendrían los terrenos desde una perspectiva urbanística.

Partiendo, pues, de las anteriores circunstancias, la alternativa de conversión de gastos de urbanización a cambio de entrega en suelo edificable se propone a razón de un coeficiente de equivalencia del **30,72%**, sin incluir el I.V.A.

4.6. RELACIONES CON LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE.

4.5.1. Plazos para la ejecución del Programa de Actuación Integrada.

Conforme establece el artículo 109.5 de la LOTUP el plazo inicial para la ejecución de un programa de actuación no será superior a cinco años, salvo cuando concurren circunstancias que justifiquen su prórroga, que no podrá otorgarse por un plazo total adicional a superior a cinco años.

Por parte de la mercantil GARSIVA, S.L. se proponen, en desarrollo de su propuesta, los siguientes plazos:

a) **Presentación del proyecto de reparcelación:** se presentará en el plazo máximo de tres meses desde la aprobación del Programa, salvo que se trate de una reparcelación voluntaria, en cuyo caso se plantea la posibilidad de anticipar su presentación y tramitación.

b) **Iniciación de las obras de urbanización:** las obras de urbanización se iniciarán en el plazo máximo de 30 días naturales desde la inscripción del proyecto de reparcelación en el Registro de la Propiedad.

c) **Terminación de las obras de urbanización:** el plazo de ejecución de las obras será de cinco años, sin perjuicio de que puedan concederse las prórrogas legalmente establecidas.

No obstante preverse la ejecución de las obras a través de un único proyecto de urbanización, éste será desarrollado por etapas, debiendo obedecer la ejecución de las distintas fases a un desarrollo secuencial y coherente de las distintas infraestructuras que permita la recepción parcial de las mismas conforme a lo establecido en el artículo 161.2 de la LOTUP. En el proyecto de urbanización que forma parte integrante de la Alternativa Técnica se establece un Plan de etapas o fases de las obras de urbanización, definiendo las condiciones necesarias para recibir parcialmente cada fase.

d) **Plazos de garantía:** el plazo de garantía será de 12 meses desde la recepción de las obras.

e) **Plazo máximo de edificación de solares:** los solares se edificarán en el plazo máximo establecido en el artículo 179 LOTUP (6 años).

4.5.2. Régimen de garantías.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 151.2 de la LOTUP, la mercantil GARSIVA SL asegurará sus compromisos con una garantía definitiva del cinco por cien del valor de las cargas de urbanización previstas en el programa de actuación integrada, lo que asciende a la cantidad de **252.350,10 euros**. Esta fianza responde de sus obligaciones generales ante la administración y es independiente y adicional respecto a las previstas por la LOTUP en desarrollo del programa de actuación integrada (de aportación a favor del propietario, simultaneidad de obras de urbanización y edificación y otras).

Esta garantía se constituirá antes de la aprobación del proyecto de reparcelación conforme establece el artículo 151.2 de la LOTUP.

4.5.3. Modificación del Programa de Actuación Integrada.

Respecto a la posibilidad de modificar el Programa de Actuación Integrada debe estarse a lo establecido en el artículo 135 de la LOTUP, a cuyo tenor:

1. Los programas de actuación integrada solo podrán ser modificados, por razones de interés público, cuando así se haya previsto en las bases de programación. En estos casos, las bases deberán detallar de forma clara, precisa e inequívoca las condiciones en que podrá hacerse uso de la posibilidad de modificación, así como el alcance y límites de las que pueden acordarse, con expresa indicación del porcentaje máximo del coste del programa de actuación integrada al que puedan afectar, y el procedimiento que haya de seguirse para ello. Los supuestos en que podrá tener lugar la modificación deberán definirse con total concreción por referencia a circunstancias cuya concurrencia pueda verificarse de forma objetiva.
2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, podrán efectuarse modificaciones no previstas en las bases de programación cuando se justifique suficientemente la concurrencia de alguna de las siguientes circunstancias:
 - a) Inadecuación de la prestación contratada para satisfacer los objetivos de la programación, debido a errores u omisiones padecidos en la redacción de los documentos técnicos, ocasionados por una deficiente o insuficiente información facilitada por las administraciones públicas o empresas de servicios.
 - b) Inadecuación del programa de actuación integrada por causas objetivas que determinen su falta de idoneidad, consistentes en circunstancias de tipo geológico, hídrico, arqueológico, medioambiental o similares, puestas de manifiesto con posterioridad a la adjudicación del programa de actuación y que no fuesen previsibles con anterioridad aplicando toda la diligencia requerida de acuerdo con una buena práctica profesional en la elaboración del proyecto de urbanización.

c) Fuerza mayor o caso fortuito, que hiciesen imposible la ejecución del programa de actuación en los términos inicialmente definidos.

d) Necesidad de ajustar la prestación a especificaciones técnicas, medioambientales, urbanísticas, de seguridad o de accesibilidad aprobadas con posterioridad a la adjudicación del programa de actuación integrada.

e) Cambio de planeamiento o suspensión de licencias por causa justificada de interés público.

f) Conveniencia de la división en fases de la obra de urbanización para facilitar la recepción y entrada en servicio anticipada de una parte de las mismas.

3. La modificación del programa no podrá realizarse, en ningún caso, con el fin de:

a) Ampliar el objeto del programa de actuación integrada a fin de que pueda cumplir finalidades nuevas no contempladas en la documentación preparatoria del mismo.

b) Alterar las condiciones esenciales de la licitación y adjudicación, limitándose a introducir las variaciones estrictamente indispensables para responder a la causa objetiva que la haga necesaria. Se entenderá que se alteran las condiciones esenciales de licitación y adjudicación del contrato en los siguientes casos:

1.º Cuando la modificación varíe sustancialmente la función y características esenciales del programa de actuación integrada aprobado.

2.º Cuando la modificación altere la relación entre la actuación urbanística y el precio, tal y como esa relación quedó definida por las condiciones de la programación.

3.º Cuando las modificaciones del programa de actuación integrada iguallen o excedan, en más o en menos, el diez por cien del precio de adjudicación; en el caso de modificaciones sucesivas, el conjunto de ellas no podrá superar este límite.

4.º Cuando la alteración exceda del veinte por cien del uso del terreno o del aprovechamiento de la actuación.

5.º En cualesquiera otros casos en que pueda presumirse que, de haber sido conocida previamente la modificación, hubiesen concurrido al procedimiento de adjudicación otros interesados, o que los licitadores que tomaron parte en el mismo hubieran presentado alternativas técnicas o proposiciones jurídico-económicas sustancialmente diferentes a las formuladas.

4. Las modificaciones acordadas por la administración serán obligatorias para el urbanizador.

5. En cualesquiera otros supuestos a los previstos en este artículo, si fuese necesario que la actuación urbanística se ejecutase en forma distinta a la programada inicialmente, deberá procederse a la resolución del programa de actuación en vigor y a la tramitación de otro bajo las condiciones pertinentes, de acuerdo con esta ley.

4.7. HOJA RESUMEN DE MAGNITUDES ECONÓMICAS. SÍNTESIS DE LA PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA.

Esta proposición jurídico-económica presenta las siguientes magnitudes:

Elementos Económicos		EUROS	
CAPITULO I: Costes de Urbanización			
Total Presupuesto de Contrata de la Urbanización		4.564.425,11	
Total Presupuesto de Contrata de la Urbanización		4.564.425,11	
Presupuesto de Ejecución Material de la Urbanización		3.835.651,35	
01 Movimiento de tierras y demoliciones	359.640,95		
02 Pavimentación	846.388,07		
03 Red de saneamiento	409.468,00		
04 Red de aguas pluviales	173.734,61		
05 Red de agua potable	484.061,22		
06 Electrificación	1.169.295,15		
07 Alumbrado público	147.332,24		
08 Red de riego, jardinería y zonas verdes	90.149,11		
09 Señalización	8.059,97		
10 Varios	0,00		
Gastos Generales de la empresa constructora	13%	498.634,68	
Beneficio de la empresa constructora	6%	230.139,08	
CAPITULO II: Gastos en Proyectos Técnicos			
Total Proyectos Técnicos		300.000,00	
CAPITULO III: Gastos Generales			
Total Gastos Generales		91.288,50	
CAPITULO IV: Beneficio del Urbanizador			
Total Beneficio del Urbanizador		91.288,50	
Beneficio del Urbanizador por retribución en metálico (actua de constructor)		0,00	
Beneficio del Urbanizador por retribución en especie (actua de promotor)		0,00	
Total Gargas de Urbanización			
I.V.A. 21%		5.047.002,11	
Total Gargas de Urbanización con I.V.A. Incluido		6.106.872,56	
Total indemnizaciones por vuelo incompatible			
Indemnizaciones por viviendas incompatibles		0,00	
Indemnizaciones por instalaciones y construcciones incompatibles		0,00	
Indemnizaciones por derechos, contratos u obligaciones incompatibles		0,00	
Otras indemnizaciones		0,00	
Total Gargas de Urbanización con I.V.A. Incluido e indemnizaciones		6.106.872,56	
Total Gargas de Urbanización sin I.V.A. Incluido e indemnizaciones		5.047.002,11	
Valor de Mercado del Suelo y Cargas de Urbanización			
Valor Total del Suelo Urbanizado		16.429.505,31	Euros
Cargas Totales de Urbanización		5.047.002,11	Euros
Valor Total del Suelo Sin Urbanizar		11.382.503,20	Euros
Valor Unitario de Repercusión del Suelo Urbanizado		130,62	Euros/m2c uso característico U.A.
Cargas Unitaria Repercusión de Urbanización		40,13	Euros/m2c uso característico U.A.
Valor Unitario de Repercusión del Suelo Sin Urbanizar		90,50	Euros/m2c uso característico U.A.
Valor Unitario de Suelo Neto del Suelo Urbanizado		58,78	Euros/m2 Suelo Neto
Cargas Unitaria de Suelo Neto de Urbanización		18,06	Euros/m2 Suelo Neto
Valor Unitario de Suelo Neto del Suelo Sin Urbanizar		40,72	Euros/m2 Suelo Neto
Valor Unitario de Suelo Bruto del Suelo Urbanizado		40,45	Euros/m2 Suelo Bruto
Cargas Unitaria de Suelo Bruto de Urbanización		12,42	Euros/m2 Suelo Bruto
Valor Unitario de Suelo Bruto del Suelo Sin Urbanizar		28,02	Euros/m2 Suelo Bruto
Cargas Totales de Urbanización Exteriores (sin I.V.A.)		0,00	Euros
Cargas Unitaria Repercusión de Urbanización (sin I.V.A.)		40,13	Euros/m2c uso característico U.A.
Cargas Unitaria de Suelo Neto de Urbanización (sin I.V.A.)		18,06	Euros/m2 Suelo neto
Cargas Unitaria de Suelo Bruto de Urbanización (sin I.V.A.)		12,42	Euros/m2 Suelo bruto
Coefficiente de Retribución del Urbanizador			
Cargas Totales de Urbanización		5.047.002,11	Euros
I.V.A. 21%		1.059.870,44	Euros
Cargas Totales de Urbanización con I.V.A		6.106.872,56	Euros
Valor Total del Suelo Urbanizado		16.429.505,31	Euros
Coeficiente de Retribución del Urbanizador		30,72% sin I.V.A.	
Coefficiente de Retribución del Urbanizador			
Beneficio del Urbanizador		91.288,50	Euros
Cargas de Urbanización menos Beneficio del Urbanizador		4.955.713,61	Euros
Porcentaje de Beneficio Urb/(Cargas - Beneficio Urb.)		1,84%	

A modo de resumen:

SINTESIS DE LA PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA	
CARGAS DE URBANIZACION (SIN IVA)	5.047.002,11 €
VALOR SUELO INICIAL SIN URBANIZAR	11.382.503,20 €/m ²
VALOR METRO CUADRADO TECHO SIN URBANIZAR	90,50 €/m ²
COEFICIENTE DE CANJE	30,72%

4.8. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

El artículo 22 del Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana establece la necesidad de que los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística incluyan un informe o memoria de sostenibilidad económica en el que se analice la disponibilidad económica de la Administración actuante en relación con su participación en el proceso de construcción y, sobre todo, en el posterior mantenimiento y conservación del nuevo espacio urbano. Así viene a establecer su apartado cuarto:

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Por su parte, la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana, viene a exigir la Memoria de Sostenibilidad Económica como documento integrante de la Proposición Jurídico-económica.

El contenido de los Informes de Sostenibilidad Económica viene establecido en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo desarrolla en su artículo 3.1, que establece:

1. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta.

Dando cumplimiento al contenido de los preceptos reseñado se acompaña como Anexo nº 3 de la presente Proposición Jurídico-Económica, formando parte integrante

de la misma, Memoria de Sostenibilidad Económica en la que se procede a evaluar el impacto que sobre la Hacienda Pública de las diferentes administraciones puede tener la actuación a desarrollar.

4.9. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

El artículo 22 del Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana establece la necesidad de que los instrumentos de ordenación de las actuaciones sobre el medio urbano incorporen una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad. Así viene a establecer su apartado quinto:

5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:

a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.

b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.

c) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.

El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

d) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

e) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.

Por su parte, la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana, viene a exigir la Memoria de Viabilidad Económica como documento integrante de la Proposición Jurídico-económica.

Dando cumplimiento al contenido de los preceptos reseñado se acompaña como Anexo nº 4 de la presente Proposición Jurídico-Económica, formando parte integrante de la misma, Informe de Viabilidad Económica de la propuesta que permita garantizar, razonablemente, la generación de ingresos suficientes para financiar el coste de la transformación física y demás cargas de urbanización.

5. PROPUESTA DE CONVENIO DE PROGRAMACIÓN.

De conformidad con lo establecido en el artículo 111.5 de la LOTUP se acompaña a la presente proposición jurídico-económica, formando parte integrante de la misma, como Anexo nº 5, propuesta de convenio de programación del Programa de Actuación Integrada Sector “Medina” de Líber.

6. CONCLUSIÓN.

El presente documento tiene como objeto dar cobertura formal y material a la **PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA** del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución Sector de suelo urbanizable "Medina" del término municipal de Llíber, formulado por la mercantil GARSIVA, S.L.

A tal efecto, quienes lo suscriben estiman que se adapta a las exigencias formales y materiales contempladas tanto en la LOTUP, sin perjuicio de los ajustes y adaptaciones que fuera necesario introducir merced a las modificaciones que el Ayuntamiento estime oportuno, con las condiciones y límites establecidos en el artículo 135 de la LOTUP.

A tenor de lo expuesto, consideramos que la oferta presentada por la propiedad, cumple todos los requisitos exigidos por la Ley para poder resultar adjudicataria de la condición de agente urbanizador.

Llíber, diciembre de 2017

Por el Equipo Redactor

Por el Promotor

Fdo.- Rafael Ballester Cecilia
ABOGADO URBANISTA

Fdo.- Pedro J. Soliveres Tur
GARSIVA, S.L.

Fdo.- Alonso López Fabià
Fdo.- ARQUITECTO

ANEXOS (EN DOCUMENTO APARTE)

1. NOTAS REGISTRALES DE LAS FINCAS INCLUIDAS EN EL SECTOR.
2. CERTIFICACIONES CATASTRALES DE LAS PARCELAS INCLUIDAS EN EL SECTOR.
3. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.
4. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.
5. PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO DE PROGRAMACIÓN.