

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA  
SECTOR C  
“PARTIDA BARRANQUET”  
EL VERGER (ALICANTE)**



**PROPOSICIÓN  
JURIDICO-ECONÓMICA**

**PROPONENTE:  
EL VERGEL LAND, SLU**

Marzo de 2023

**Redactores del presente documento:**

---

Rafael Ballester Cecilia. Abogado urbanista. PEREZ SEGURA ASOCIADOS  
Conrado Albaladejo Pérez. Abogado urbanista. PEREZ SEGURA ASOCIADOS

## ÍNDICE

---

<b>1. ANTECEDENTES, OBJETO Y PROMOTOR.....</b>	<b>4</b>
<b>2. ENTORNO DE LA PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA: LA ALTERNATIVA TÉCNICA.....</b>	<b>6</b>
2.1. Ámbito de la Actuación Integrada.....	6
2.2. Parámetros urbanísticos.....	8
<b>3. CONTENIDO FORMAL DE LA PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA.....</b>	<b>14</b>
<b>4. DETERMINACIONES DE LA PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA.....</b>	<b>16</b>
4.1. Consideraciones previas.....	16
4.2. Obligaciones y derechos del urbanizador.....	18
4.3. Estimación de las cargas de urbanización del programa de actuación integrada.....	19
4.4. Licitación de las obras de urbanización.....	24
4.5. Relaciones con los propietarios: formas de retribución al urbanizador.....	25
4.6. Relaciones con la administración actuante.....	30
4.7. Hoja resumen de magnitudes económicas. Síntesis de la proposición jurídico-económica.....	32
<b>5. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....</b>	<b>33</b>
<b>6. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.....</b>	<b>34</b>
<b>7. PROPUESTA DE CONVENIO DE PROGRAMACIÓN.....</b>	<b>35</b>
<b>8. CONCLUSIÓN.....</b>	<b>36</b>
<b>9. ANEXOS (en documento aparte): .....</b>	<b>37</b>
9.1. ESCRITURA DE ADQUISICIÓN.....	37
9.2. DOCUMENTOS DE APOYO Y CONFORMIDAD AL PAI.....	37
9.3. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	37
9.4. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.....	37
9.5. PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO DE PROGRAMACIÓN.....	37

## 1. ANTECEDENTES, OBJETO Y PROMOTOR.

Con fecha 27 de enero de 2023 la mercantil **EL VERGEL LAND SLU** de conformidad con lo establecido en los arts. 124 y 127 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (en adelante, TRLOTUP), solicitó al Ayuntamiento de El Verger el inicio de la programación, por el sistema de gestión por las personas propietarias, del Sector C "PARTIDA BARRANQUET" de las Normas Subsidiarias de planeamiento del término municipal de El Verger (Alicante).

Por Resolución de la Alcaldía del Ayuntamiento de El Verger de fecha 15 de febrero de 2023, previa la emisión de los informes oportunos, se acordó admitir a trámite la iniciativa presentada, por lo que de conformidad con lo establecido en el art. 124.4 TRLOTUP se procede a la presentación de la documentación completa del Programa de Actuación Integrada.

Conforme a lo establecido en el artículo 117.1 TRLOTUP todo Programa de Actuación Integrada comprende dos documentos: alternativa técnica y proposición jurídico-económica.

El presente documento, junto con sus anexos, constituye la **PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA** del Programa de Actuación Integrada del Sector C "PARTIDA BARRANQUET" de las Normas Subsidiarias de planeamiento del término municipal de El Verger (Alicante), e incluye el contenido establecido en el artículo 117.4 TRLOTUP, que en los siguientes apartados se desarrollará.

La presente propuesta de Programa de Actuación Integrada tiene por **objeto completar la ejecución de las determinaciones urbanísticas del Sector C "PARTIDA BARRANQUET" de las Normas Subsidiarias de planeamiento del término municipal de el Verger (Alicante)**, cuya ordenación pormenorizada viene determinada en el Plan Parcial Sector aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante, en sesión celebrada con fecha 3 de mayo de 2006.

Debe destacarse que este sector fue objeto de una anterior programación, aprobada por acuerdo plenario de fecha 6 de junio de 2005, y en desarrollo de sus previsiones fueron ejecutadas las obras de urbanización en un porcentaje del 90%, tal y como consta en el acuerdo plenario de fecha 17 de noviembre de 2014, por el que se declaró la resolución de la condición de Agente Urbanizador de la mercantil VALENCIANA DE VIVIENDAS 2010 SL del Sector "C" de las NNS de El Verger, y la cancelación del Programa de Actuación aprobado por acuerdo plenario de fecha 6 de junio de 2005 por incumplimiento culpable del urbanizador del plazo para la ejecución del citado Programa.

A pesar de tratarse de un suelo con la clasificación formal de urbanizable, atendiendo al avanzado grado de ejecución de las obras de urbanización (lo que ha supuesto una evidente alteración física de los terrenos, a los que se les ha implantado prácticamente de la totalidad de los servicios urbanísticos necesarios para alcanzar la condición de solar), se considera que, conforme a lo establecido en el artículo 21.3.b) del TRLSRU, **el suelo se encuentra en situación de urbanizado**. En efecto, así se corrobora por el

propio Ayuntamiento de El Verger en el informe de los servicios técnicos y jurídicos municipales adjunto a la Resolución de Alcaldía de fecha 15 de febrero de 2023 por la que se admite a trámite la iniciativa de programación formulada por esta mercantil.

Cabe señalar, asimismo, que el sector C "PARTIDA BARRANQUET" cuenta con proyecto de reparcelación aprobado -por acuerdo de la Junta de Gobierno Local en sesión adoptada con fecha 23 de febrero de 2007- y debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad, por lo que **ya se ha producido la cesión a la Administración de las dotaciones públicas y se ha realizado la equidistribución de las cargas y beneficios de la actuación**, de ahí que, para que los suelos integrados en el mismo adquieran la condición de solar, quedaría pendiente, únicamente, la compleción de la ejecución de las obras de urbanización (a cargo de la propiedad del suelo).

Por ello, partiendo de la situación actual, el Programa de Actuación Integrada que proponemos tiene como función **COMPLETAR** las obras de urbanización del sector C "PARTIDA BARRANQUET".

Promueve la presente propuesta de Programa de Actuación Integrada la mercantil denominada **EL VERGEL LAND, SLU**, con CIF nº B-10946549, y domicilio social en Calle Nanclares De Oca, 1, B. 28022, Madrid (Madrid), en quien concurren los requisitos exigidos en el artículo 120 TRLOTUP para que se le pueda asignar la condición de agente urbanizador en régimen de gestión urbanística por las personas propietarias, al disponer de más del sesenta por cien de la superficie de los terrenos del ámbito de la actuación descontados los suelos que ya son de uso y dominio público.

## 2. ENTORNO DE LA PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA: LA ALTERNATIVA TÉCNICA.

### 2.1. Ámbito de la Actuación Integrada.

Conforme a lo establecido en el artículo 73 TRLOTUP las actuaciones integradas son ámbitos de gestión urbanística que comportan la programación conjunta de una o varias unidades de ejecución completas.

El presente Programa de Actuación Integrada tiene por objeto el desarrollo de la unidad de ejecución conformada por el sector de suelo urbanizable<sup>1</sup> delimitado en el Plan Parcial **Sector C "PARTIDA BARRANQUET"**, con una superficie de **243.999,65 m<sup>2</sup>**, situada al Norte del término municipal de El Verger, en su zona más próxima a la costa, quedando parcialmente dentro del área de influencia del dominio público marítimo-terrestre, y lindando con los términos de Denia y Els Poblets. Concretamente, los lindes del sector son los siguientes:

**Por el Este:** Dominio Público de la Cuenca del barranco de Portelles, que separa la actuación del término municipal de Els Poblets.

**Por el Sur:** vial perimetral de la Unidad de Ejecución – 1 y 3 del suelo urbanizable correspondiente al Plan Parcial del sector "Zona Residencial".

**Por el Oeste:** suelo urbano correspondiente al Plan Parcial del "Boticari".

**Por el Norte:** camino viejo de Gandía, que marca el límite con el término municipal de Denia.

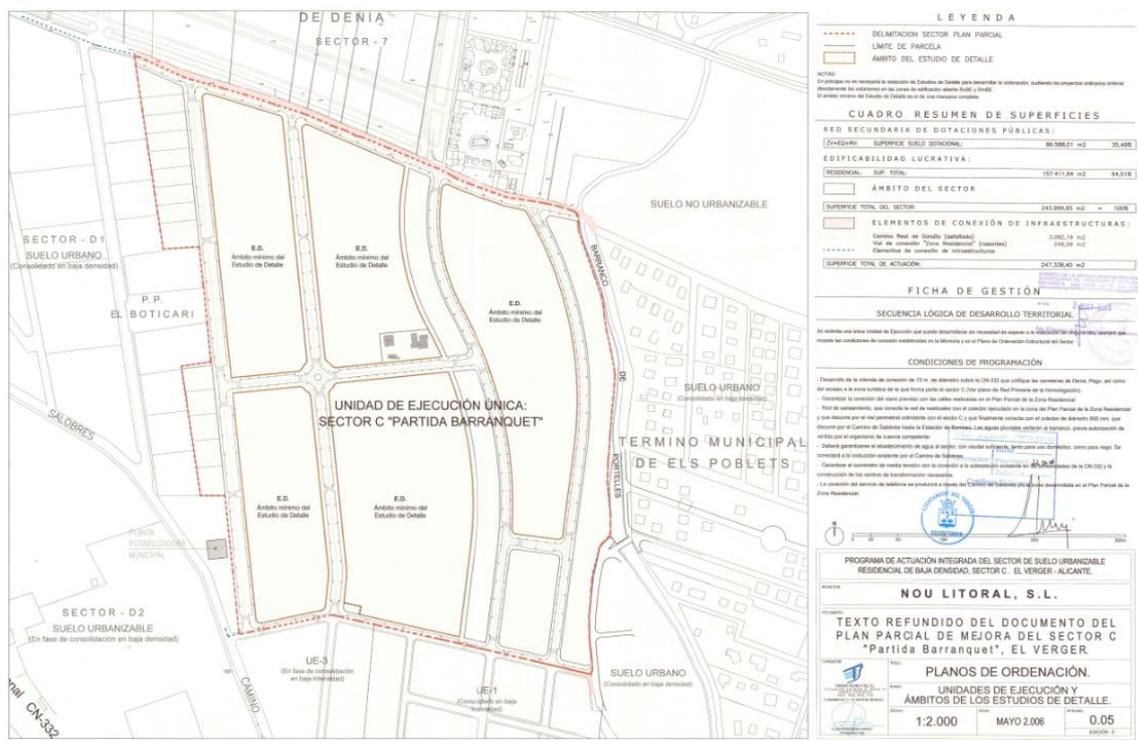


Imagen extraída del visor GVA.

<sup>1</sup> Con independencia de su clasificación urbanística, conforme a la legislación estatal en materia de suelo, los terrenos objeto de la actuación se encuentran en situación básica de suelo urbanizado.

El ámbito del instrumento urbanístico propuesto, cuya ordenación pormenorizada viene determinada en el Plan Parcial Sector aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante, en sesión celebrada con fecha 3 de mayo de 2006, se conforma por el suelo urbanizable Sector C "PARTIDA BARRANQUET" teniendo asignado un **uso característico de "Residencial de Baja Densidad"**, al que se le asigna una **edificabilidad global sobre suelo bruto de 0,35 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s**, con una **parcela mínima de 800 m<sup>2</sup>**.

El Plan Parcial delimita **una única Unidad de Ejecución**, coincidente con la superficie del sector, configurando, de esta forma, su propia área de reparto, estableciendo un **aprovechamiento tipo de 0,35 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s**.



**Ilustración 1. Plano de delimitación de la Unidad de ejecución.**

Como se ha indicado, este sector fue objeto de una anterior programación aprobada por acuerdo plenario de fecha 6 de junio de 2005 y cuenta con Proyecto de reparcelación fue aprobado por acuerdo de la Junta de Gobierno Local en sesión adoptada con fecha 23 de febrero de 2007, y debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad.

En desarrollo de las previsiones del referido programa con fecha 5 de septiembre de 2007 se iniciaron las obras de urbanización, que fueron ejecutadas en un porcentaje del 90%, tal y como consta en el acuerdo plenario de fecha 17 de noviembre de 2014, por el que se declaró la resolución de la condición de Agente Urbanizador de la mercantil VALENCIANA DE VIVIENDAS 2010 SL del Sector "C" de las NNSS de El Verger, y la cancelación del Programa de Actuación aprobado por acuerdo plenario de fecha 6 de junio de 2005 por incumplimiento culpable del urbanizador del plazo para la ejecución del citado Programa.

A pesar de tratarse de un suelo con la clasificación formal de urbanizable, atendiendo al avanzado grado de ejecución de las obras de urbanización (lo que ha supuesto una evidente alteración física de los terrenos, a los que se les ha implantado prácticamente de la totalidad de los servicios urbanísticos necesarios para alcanzar la condición de solar), se considera que, conforme a lo establecido en el artículo 21.3.b) del TRLSRU, **el suelo se encuentra en situación de urbanizado.**

Esta conclusión es compartida por los servicios técnicos municipales del Ayuntamiento de El Verger en el informe emitido con fecha 5 de agosto de 2022 (expediente 1086/2022) en el que se viene a afirmar:

En conformidad con este Real Decreto, al tratarse de un suelo con planeamiento y gestión aprobados y desarrollado conforme un proyecto de urbanización, a pesar de que existen carencias en ciertas instalaciones que deberán ser restituidas conforme la legislación vigente, se entiende que se encuentra en **situación de suelo urbanizado**. Por lo tanto, aunque falte conectar algunos servicios y sustituir el material sustraído por abandono de la urbanización del anterior agente urbanizador, no se puede encuadrar dentro de un suelo rural como un suelo virgen, ya que realmente sí que ha habido un proceso de transformación de ese suelo inicial en unas parcelas urbanizadas con acceso rodado y encintado de aceras, con cuotas de urbanización abonadas por los propietarios, a falta de completar carencias en algunos servicios para obtener definitivamente la condición de solar y poder obtener las correspondientes licencias de edificación. En estos términos deberá aplicarse el Real Decreto 638/2019 de 9 de diciembre que modifica el reglamento del dominio público hidráulico, art. 9 ter. en cuanto a las limitaciones de uso en la zona de flujo preferente como suelo **en situación de suelo urbanizado**, así como la aplicación del art. 14 bis de limitaciones de usos del suelo en zonas inundables.

Como se ha indicado, el sector C PARTIDA BARRANQUET cuenta con proyecto de reparcelación aprobado e inscrito en el Registro de la Propiedad, por lo que **ya se ha producido la cesión a la Administración de las dotaciones públicas y se ha realizado la equidistribución de las cargas y beneficios de la actuación**, de ahí que, para que los suelos integrados en el mismo adquieran la condición de solar, quedaría pendiente, únicamente, la compleción de la ejecución de las obras de urbanización (a cargo de la propiedad del suelo).

Por ello, partiendo de la situación actual, el Programa de Actuación Integrada cuya iniciación se insta en el presente documento tiene como función **COMPLETAR** las obras de urbanización del sector C "Partida El Barranquet".

## 2.2. Parámetros urbanísticos.

La ordenación urbanística del ámbito de la actuación viene determinada en el Plan Parcial Sector C "PARTIDA BARRANQUET", resultando, por tanto, el **presupuesto legitimador para la posterior actividad de transformación o gestión urbanística** conforme preceptúa el artículo 72.3 del TRLOTUP.

El ámbito de suelo urbanizable Sector C "PARTIDA BARRANQUET" tiene asignado un **uso característico de "Residencial de Baja Densidad"**, al que se le asigna una **edificabilidad global sobre suelo bruto de 0,35 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s**, con una **parcela mínima de 800 m<sup>2</sup>**.

El Plan Parcial delimita **una única Unidad de Ejecución**, coincidente con la superficie del sector, configurando, de esta forma, su propia área de reparto, estableciendo un **aprovechamiento tipo de 0,35 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s**.

Se reproducen, a continuación, las **fichas de planeamiento y gestión** contenidas en el instrumento de ordenación:

**II.5.4. Ficha de PLANEAMIENTO**

DENOMINACIÓN	SECTOR C "PARTIDA BARRANQUET"
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	URBANIZABLE
CALIFICACIÓN DEL SUELO	RESIDENCIAL
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	PLAN PARCIAL DE MEJORA

DELIMITACIÓN GRÁFICA	
	
SUPERFICIES	TOTAL SECTOR <span style="float: right;">243.999,65 m<sup>2</sup><sub>s</sub></span>
	COMPUTABLE <span style="float: right;">243.999,65 m<sup>2</sup><sub>s</sub></span>
USO GLOBAL	RESIDENCIAL UNITARIO Y COLECTIVO.
USOS COMPATIBLES Y/O COMPLEMENTARIOS	RESIDENCIAL: En todos sus tipos. TERCIARIO: Comercial y hotelero en parcela independiente o localizado en edificios o parcelas residenciales. DOTACIONAL: Excepto EDAR y cementerio. Aparcamientos públicos o privados, salvo en edificio exclusivo.
USOS INCOMPATIBLES	INDUSTRIAL.
TIPOLOGÍAS DOMINANTES	Vivienda Unifamiliar: - Aislada, Pareada, Adosada y Agrupada. Vivienda Plurifamiliar: - Aislada.
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	<b>R m B E / R u B E</b> Residencial Múltiple BLOQUE EXENTO/ Residencial Unitario BLOQUE EXENTO
OBJETIVOS A CUMPLIR POR EL PLAN PARCIAL	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La construcción de arquitectura de calidad que aumente el patrimonio urbano del municipio, reforzando el valor cultural del mismo.</li> <li>- Integración del paisaje periférico en la ciudad, articulando la transición entre ésta, sus desarrollos cercanos y su entorno rural.</li> <li>- Ordenar pormenorizadamente el sector con la delimitación entre los espacios privados y los públicos.</li> <li>- Implantar los criterios de accesibilidad establecidos en la normativa correspondiente. Crear recorridos peatonales segregados del tráfico rodado.</li> <li>- Establecer las garantías para lograr un uso racional de los servicios e infraestructuras, equilibrando las dotaciones de servicios con los asentamientos urbanos que se produzcan y prever zonas verdes por encima de las exigencias mínimas que prevé el Anexo del Reglamento de Planeamiento.</li> </ul>

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO			
EDIFICABILIDAD BRUTA MÁX.	85.399,88 m <sup>2</sup> <sub>t</sub> m <sup>2</sup> <sub>t</sub>	IEB	0,35 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL MÁX.	85.399,88 m <sup>2</sup> <sub>t</sub> m <sup>2</sup> <sub>t</sub>	IER	0,35 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
EDIFICABILIDAD TERCIARIA MÁX.	según compatibilidad usos	IET	según compatibilidad usos
DENSIDAD / Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	45 viv/ha		1.098 viv
APROVECHAMIENTO TIPO	0,3500 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s		

**II.5.5. Ficha de GESTIÓN.**

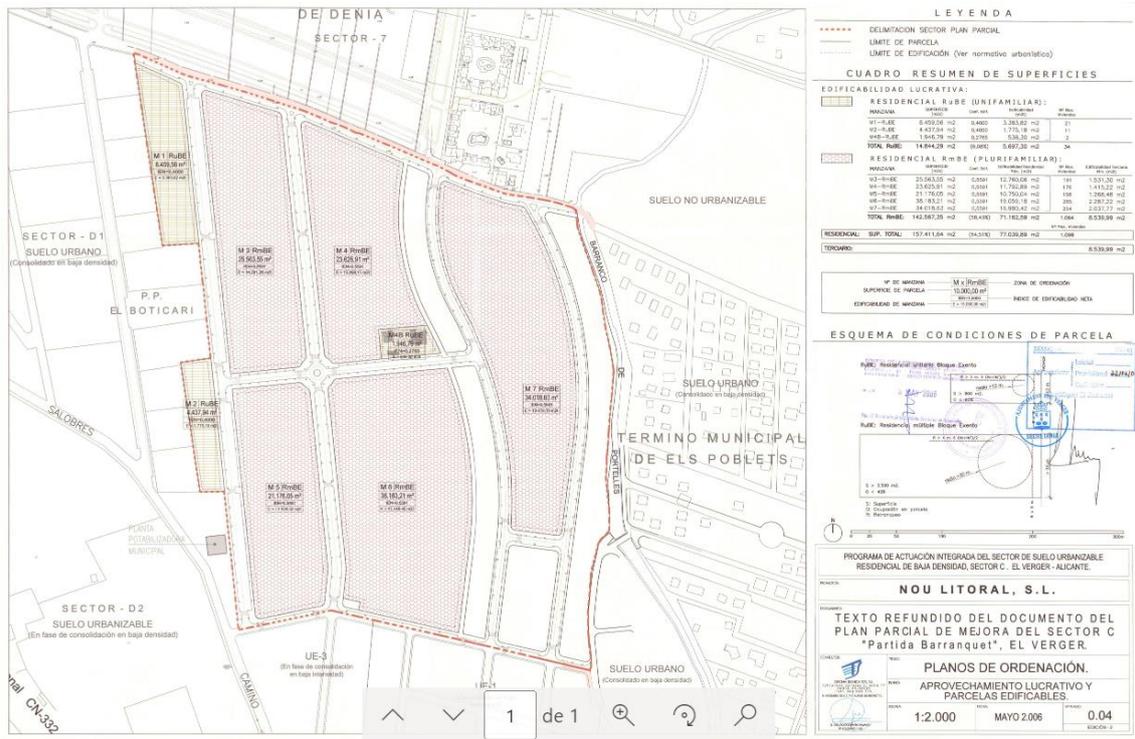
UNIDAD DE EJECUCIÓN	Unidad de Ejecución ÚNICA									
SUPERFICIE TOTAL	243.999,65 m <sup>2</sup> s									
SUPERFICIE COMPUTABLE (SCS)	243.999,65 m <sup>2</sup> s									
SUPERFICIE DOTACIONAL YA AFECTADA A SU DESTINO	0,00 m <sup>2</sup> s									
SUPERFICIE DE CESIÓN MÍNIMA	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Red viaria</td> <td style="width: 20%;">(21,50 % SCS)</td> <td style="width: 30%; text-align: right;">52.459,92 m<sup>2</sup>s</td> </tr> <tr> <td>Zonas verdes</td> <td>(10,00 % SCS)</td> <td style="text-align: right;">24.399,97 m<sup>2</sup>s</td> </tr> <tr> <td>Equipamientos</td> <td>(2,50 % SCS)</td> <td style="text-align: right;">6.099,99 m<sup>2</sup>s</td> </tr> </table>	Red viaria	(21,50 % SCS)	52.459,92 m <sup>2</sup> s	Zonas verdes	(10,00 % SCS)	24.399,97 m <sup>2</sup> s	Equipamientos	(2,50 % SCS)	6.099,99 m <sup>2</sup> s
Red viaria	(21,50 % SCS)	52.459,92 m <sup>2</sup> s								
Zonas verdes	(10,00 % SCS)	24.399,97 m <sup>2</sup> s								
Equipamientos	(2,50 % SCS)	6.099,99 m <sup>2</sup> s								
ÁREA DE REPARTO	SECTOR C									
APROVECHAMIENTO TIPO	0,3500 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s									

SECUENCIA LÓGICA DE DESARROLLO TERRITORIAL
<p>Se delimita una única Unidad de Ejecución que puede desarrollarse sin necesidad de esperar a la realización de ninguna otra, siempre que respete las condiciones de conexión establecidas en la Memoria y en el Plano de Ordenación Estructural del Sector</p>

CONDICIONES DE PROGRAMACIÓN
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Desarrollo de la rotonda de conexión de 70 m. de diámetro sobre la CN-332 que unifique las carreteras de Denia, Pego, así como del acceso a la zona turística de la que forma parte el sector C.</li> <li>- Garantizar la conexión del viario previsto con las calles realizadas en el Plan Parcial de la Zona Residencial.</li> <li>- Red de saneamiento, que conecte la red de residuales con el colector ejecutado en la zona del Plan Parcial de la Zona Residencial y que discurre por el vial perimetral colindante con el sector C y que finalmente conecta con el colector de diámetro 800 mm. que discurre por el Camino de Salobres hasta la Estación de Bombeo. Las aguas pluviales verterán al barranco, previa autorización de vertido por el organismo de cuenca competente.</li> <li>- Deberá garantizarse el abastecimiento de agua al sector, con caudal suficiente, tanto para uso doméstico, como para riego. Se conectará a la coducción existente por el Camino de Salobres.</li> <li>- Garantizar el suministro de media tensión con la conexión a la subestación existente en las proximidades de la CN-332 y la construcción de los centros de transformación necesarios.</li> <li>- La conexión del servicio de telefonía se producirá a través del Camino de Salobres y/o la zona desarrollada en el Plan Parcial de la Zona Residencial.</li> </ul>

La ordenación del sector es la contenida en el plano de calificación que se inserta a continuación:





Plano de aprovechamiento lucrativo y parcelas edificables

• **Superficies públicas:**

**ZONAS VERDES:**

Nº Manzana	ZONA	Superficie	% SS	IEN	Anexo RPCV
M4	S.JL.1	5.271,70			
M6	S.JL.2	7.567,15	10,91%	>	10,00%
M9	S.JL.3	13.785,97			
<b>Total Zonas Verdes:</b>		<b>26.624,82</b>		>	<b>24.399,97</b>

**EQUIPAMIENTOS:**

Nº Manzana	ZONA	Superficie	% SS	IEN	Anexo RPCV
M6	S.I.D.	164,54	2,56%	>	2,50%
M8	S.DR.1	6.074,19			
<b>Total Equipamientos:</b>		<b>6.238,73</b>		>	<b>6.099,99</b>
<b>Sup. Z.V.+Equipam.:</b>		<b>32.861,00</b>	<b>13,47%</b>	>	<b>12,50%</b>

**RED VIARIA:**

Nº Manzana	ZONA	Superficie	% SS	IEN	Anexo RPCV
s/M	S.RV	45.018,00	22,02%	>	21,50%
s/M	S.AV	8.706,46			
<b>Total Red Viaria:</b>		<b>53.724,46</b>		>	<b>52.459,92</b>

<b>TOT. Dotacional:</b>		<b>86.588,01</b>	<b>35,49%</b>	>	<b>34,00%</b>
-------------------------	--	------------------	---------------	---	---------------



**Plano de red de reserva dotacional.**

### 3. CONTENIDO FORMAL DE LA PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA.

Según el artículo 117.4 TRLOTUP:

4. 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 las personas propietarias. Regulará las obligaciones y derechos del agente urbanizador, de las personas propietarias adheridas al programa de actuación integrada y de la administración, de conformidad con lo establecido en el presente texto refundido 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 150 de este texto refundido, 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 agente 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 él 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 115.5 de este texto refundido.

d) Memoria de viabilidad económica y 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 registrarse por el sistema de gestión por las personas propietarias 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 de la unidad de ejecución, 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 de la actuación 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, al que debe incorporarse como complemento los demás gastos previstos en el artículo 150 TRLOTUP 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 **completar la ejecución de las determinaciones urbanísticas del Sector C "PARTIDA BARRANQUET" de las Normas Subsidiarias de planeamiento del término municipal de El Verger (Alicante).**

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 119.3 TRLOTUP establece la posibilidad de que las personas propietarias del suelo del ámbito de una actuación puedan gestionar el Programa de Actuación Integrada para su desarrollo. Así, viene a establecer:

3. Cuando la administración, por razones de insuficiencia de medios personales o materiales u otras circunstancias que habrán de quedar justificadas en el expediente, decida no hacerse cargo de la gestión directa de la función urbanizadora, podrá adoptar un **acuerdo motivado de asignación de la gestión urbanística del programa de actuación integrada a las personas propietarias del suelo del ámbito de la actuación.**

De igual forma, viene a señalar el artículo 124.1 TRLOTUP:

1. Las personas propietarias de los terrenos del ámbito del programa de actuación integrada, en los términos establecidos en este texto refundido, 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 120 TRLOTUP.

La superficie propiedad del VERGER LAND, S.L. es la siguiente (se acompaña como **anexo nº 1** escritura de adquisición):

ID_REF_CATAST	ID_FIN_REG	Parcela	Propietaria	Sup.Reg.
9759216BD3095N0001HW	10342	1.1	EL VERGEL LAND, S.L.	1.048,42
9759217BD3095N0001WW	10343	1.2	EL VERGEL LAND, S.L.	939,50
9759218BD3095N0001AW	10344	1.3	EL VERGEL LAND, S.L.	922,19
9759219BD3095N0001BW	10345	1.4	EL VERGEL LAND, S.L.	904,88
9759220BD3095N0001WW	10346	1.5	EL VERGEL LAND, S.L.	887,41
9759221BD3095N0001AW	10347	1.6	EL VERGEL LAND, S.L.	869,90
9759222BD3095N0001BW	10348	1.7	EL VERGEL LAND, S.L.	852,33
9759223BD3095N0001YW	10349	1.8	EL VERGEL LAND, S.L.	834,65
9759224BD3095N0001GW	10350	1.9	EL VERGEL LAND, S.L.	1.200,28
9759225BD3095N0001QW	10351	2.1	EL VERGEL LAND, S.L.	967,98
9759226BD3095N0001PW	10352	2.2	EL VERGEL LAND, S.L.	853,53
9759227BD3095N0001LW	10353	2.3	EL VERGEL LAND, S.L.	850,75
9759228BD3095N0001TW	10354	2.4	EL VERGEL LAND, S.L.	872,66
9759229BD3095N0001FW	10355	2.5	EL VERGEL LAND, S.L.	893,02
9959404BD3095N0001LW	10359	4.1	EL VERGEL LAND, S.L.	8.072,32
9959405BD3095N0001TW	10360	4.2	EL VERGEL LAND, S.L.	3.890,27
9857102BD3095N0001PW	10364	5.1	EL VERGEL LAND, S.L.	7.028,97
9857103BD3095N0001LW	10365	5.2	EL VERGEL LAND, S.L.	7.134,01
9857104BD3095N0001TW	10366	5.3	EL VERGEL LAND, S.L.	7.013,07
9957707BD3095N0001WW	10371	6.5	EL VERGEL LAND, S.L.	7.013,07
9957708BD3095N0001AW	10372	6.6	EL VERGEL LAND, S.L.	8.262,77
0158302BD4005N0001IQ	10373	7.1	EL VERGEL LAND, S.L.	10.575,32
0158303BD4005N0001JQ	10374	7.2	EL VERGEL LAND, S.L.	11.837,34
0158304BD4005N0001EQ	10375	7.3	EL VERGEL LAND, S.L.	11.605,97
<b>total</b>				<b>95.330,61</b>

La superficie lucrativa total del sector que nos ocupa es de 157.411,64 m<sup>2</sup> (excluido suelo de dominio público), de ahí que el porcentaje representado sea del **60,5%**.

Por lo tanto, se dan las circunstancias previstas en el artículo 120 del TRLOTUP:

"Artículo 120 Requisitos para la asignación de la condición de agente urbanizador en régimen de gestión urbanística por las personas propietarias

1. La administración actuante podrá asignar la condición de agente urbanizador, en régimen de gestión urbanística por personas propietarias, a los titulares de suelo que se encuentren en alguna de las siguientes circunstancias:

a) A la persona propietaria única o a las personas propietarias de la totalidad de los terrenos de titularidad privada del ámbito del programa de actuación integrada.

b) A las personas propietarias de terrenos, a la agrupación de interés urbanístico o a las entidades mercantiles u otras personas jurídicas siempre que formulen y asuman la ejecución del programa de actuación integrada que dispongan de más del 60 por cien de la superficie de los terrenos del ámbito de la actuación descontados los suelos que ya sean de uso y dominio público.

c) A las personas propietarias de terrenos, a la agrupación de interés urbanístico o a las entidades mercantiles u otras personas jurídicas siempre que dispongan del 50 por cien de la superficie de los terrenos de la actuación descontados los suelos que ya sean de uso y dominio público y, además, obtengan la aceptación de los titulares de más del 40 por cien de las parcelas registrales privadas de dicho ámbito."

Asimismo, hacemos constar que la presente propuesta de Programa de Actuación Integrada cuenta con el apoyo y conformidad de las mercantiles **EL VERGEL INVESTMENTS, SL** y **EL VERGEL HOMES, SL**, que son propietarias de una superficie de 48.470,93 m<sup>2</sup>s incluidos dentro del ámbito de la actuación, tal y como puede verificarse en la escritura aportada como **anexo nº 1**:

ID_REF_CATAST	ID_FIN_REG	Parcela	Propietaria	Sup.Reg.	Edif Resid	Edif Tercia	Edif total	Uso
9860102BD3096S0001PR	10356	3.1	EL VERGEL INVESTMENTS, S.L.	8.593,02	4.803,95	0,00	4.803,95	Plurif
9860103BD3096S0001LR	10357	3.2	EL VERGEL INVESTMENTS, S.L.	8.514,95	4.760,30	0,00	4.760,30	Plurif
9860104BD3096S0001TR	10358	3.3	EL VERGEL INVESTMENTS, S.L.	8.455,58	4.727,11	0,00	4.727,11	Plurif
9957703BD3095N0001SW	10367	6.1	EL VERGEL HOMES, S.L.	5.923,76	3.311,69		3.311,69	Plurif
9957704BD3095N0001ZW	10368	6.2	EL VERGEL HOMES, S.L.	5.290,47	2.957,65		2.957,65	Plurif
9957705BD3095N0001UW	10369	6.3	EL VERGEL HOMES, S.L.	5.962,69	3.333,45		3.333,45	Plurif
9957706BD3095N0001HW	10370	6.4	EL VERGEL HOMES, S.L.	5.730,46	3.203,63		3.203,63	Plurif
				48.470,93	27.097,78	0,00	27.097,78	

Aportamos, como **anexo nº 2**, documentos de apoyo y conformidad al presente Programa de Actuación Integrada.

Por tanto, la presente propuesta de Programa de Actuación Integrada cuenta con la conformidad de la propiedad de una superficie total de 143.801,54 m<sup>2</sup>s, lo que representa un **91,77%** de la propiedad de los terrenos incluidos en su ámbito de actuación.

Tal y como establece el artículo 120.3 TRLOTUP 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 117.4 TRLOTUP, 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 el TRLOTUP, 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.

Conforme a lo establecido en los artículos 148 y 149 TRLOTUP 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. Por ello, 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.

En el presente Programa de Actuación Integrada hay que destacar que tiene por objeto la compleción de las obras de urbanización del sector, que se encuentran ejecutadas en un porcentaje de, aproximadamente, un 90%. Además, el sector cuenta con proyecto de parcelación aprobado y debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad.

Esto dificulta la posibilidad de que los propietarios realicen el pago en especie, tratándose de un supuesto análogo al previsto en el art. 153.5 TRLOTUP, en el que se establece que los propietarios que se adhieran al programa realizarán el pago en metálico, sin perjuicio de los acuerdos que puedan alcanzar con el agente urbanizador, para lo que manifestamos nuestra total y absoluta disposición.

No obstante lo anteriormente expuesto, en la presente proposición jurídico-económica se procede a concretar el importe de las cargas de urbanización, así como el coeficiente de canje, de conformidad con lo establecido en el art. 117.4.b) TRLOTUP.

## 4.2. Obligaciones y derechos del urbanizador.

El artículo 120.1 TRLOTUP prevé que la gestión urbanística de un programa de actuación integrada pueda ser asignada por la Administración actuante en régimen de gestión urbanística por personas propietarias, a los titulares de suelo que se encuentren en alguna de las siguientes circunstancias:

- a) A la persona propietaria única o a las personas propietarias de la totalidad de los terrenos de titularidad privada del ámbito del programa de actuación integrada.
- b) A las personas propietarias de terrenos, a la agrupación de interés urbanístico o a las entidades mercantiles u otras personas jurídicas siempre que formulen y asuman la ejecución del programa de actuación integrada que dispongan de más del 60 por cien de la superficie de los terrenos del ámbito de la actuación descontados los suelos que ya sean de uso y dominio público.
- c) A las personas propietarias de terrenos, a la agrupación de interés urbanístico o a las entidades mercantiles u otras personas jurídicas siempre que dispongan del 50 por cien de la superficie de los terrenos de la actuación descontados los suelos que ya sean de uso y dominio público y, además, obtengan la aceptación de los titulares de más del 40 por cien de las parcelas registrales privadas de dicho ámbito.

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 118.2 TRLOTUP, 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 156 TRLOTUP.

### **4.3. Estimación de las cargas de urbanización del programa de actuación integrada.**

Conforme a lo establecido en el artículo 117.4.a) TRLOTUP la proposición jurídico-económica debe contener:

- 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 150 de este texto refundido, 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.

Por tanto, se incluyen como cargas de urbanización y de acuerdo con el artículo 150 TRLOTUP, 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 150.1 TRLOTUP que tienen la consideración de cargas fijas de urbanización las siguientes:

**Artículo 150. Cargas de urbanización del programa de actuación integrada.**

1. Son cargas de urbanización, en la categoría de cargas fijas, a los efectos de este texto refundido:
  - a) Las obras programadas necesarias para la consecución de los objetivos legales del programa de actuación integrada enunciados en el artículo 116 de este texto refundido.
  - b) La redacción de los proyectos técnicos y la dirección de obra necesarios con el fin antes indicado.
  - c) Los gastos de gestión del agente 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 agente 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 agente 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 proponente.

El **presupuesto de ejecución material** asciende a la cantidad de **2.240.594,72 €**.

El valor estimado con el porcentaje del 13% de Gastos Generales y el 6% de Beneficio industrial asciende a la cantidad de **425.713,00 €**.

El **presupuesto base de licitación (IVA excluido)** asciende a la cantidad de **2.666.307,72 €**.

#### b) Redacción de proyectos técnicos y dirección de obra.

Los honorarios por la intervención de profesionales liberales a lo largo del programa se concretan en la cantidad de **250.412,50 €**.

### c) Gastos de gestión.

Conforme al artículo 145.1.c) TRLOTUP, 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 ascienden a la cantidad de **291.672,02 €**.

### d) Beneficio empresarial del urbanizador.

Conforme al artículo 150.1.d) TRLOTUP 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 **10%** de los conceptos descritos anteriormente, lo que supone una cantidad total de **320.839,22 €**.

### 4.3.2. Cargas variables de urbanización.

Junto a las cargas de urbanización anteriormente expuestas, hay que considerar que el apartado 2 del artículo 150 TRLOTUP establece que tendrán la consideración de cargas variables de urbanización las siguientes:

#### 2. Son cargas de urbanización, en la categoría de cargas variables, 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 las personas propietarias 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 152 de este texto refundido.

El importe total de las cargas de urbanización variables se repercutirá entre todas las personas propietarias en régimen de equidistribución. Posteriormente, se asignará a cada persona propietaria

o titular de derecho indemnizable el importe que le corresponda percibir por los conceptos indicados en los apartados anteriores.

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 150.3 TRLOTUP).

A este respecto, debe tenerse en cuenta que conforme se indica en la Alternativa Técnica NO existen elementos incompatibles con el planeamiento y la urbanización.

#### 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.

<b>PRESUPUESTO DE CARGAS DE URBANIZACIÓN</b>	
<b>Conceptos</b>	<b>Importes</b>
Demoliciones y trabajos previos	220.541,13 €
Jardinería	184.125,75 €
Firmes y pavimentos	299.791,46 €
Red eléctrica y CT	650.247,13 €
Red de saneamiento y drenaje	102.652,00 €
Red de telecomunicaciones	636,24 €
Red de gas	2.500,01 €
Red de agua potable e industrial	11.132,92 €
Alumbrado	588.333,78 €
Red de riego	55.311,82 €
Señalización y equipamientos	97.543,81 €
Gestión de residuos	11.925,57 €
Seguridad y Salud	15.853,10 €
<b>Presupuesto de Ejecución Material</b>	<b>2.240.594,72 €</b>
Gastos Generales y Beneficio Industrial obra (19%)	425.713,00 €
<b>Presupuesto de Contrata</b>	<b>2.666.307,72 €</b>
Honorarios profesionales	250.412,50 €
Gastos de gestión (10%)	291.672,02 €
Beneficio del urbanizador (10%)	320.839,22 €
Indemnizaciones (gasto variable)	0,00 €
<b>Cargas de urbanización totales (sin IVA)</b>	<b>3.529.231,46 €</b>

*Cuadro resumen cargas de urbanización.*

Las **cargas de urbanización unitarias (sin IVA) repercutidas por metro cuadrado de terreno originario** serían: **14,46 €/m<sup>2</sup>s**.

Las **cargas de urbanización unitarias repercutidas por unidad de aprovechamiento** serían: **41,33 €/m<sup>2</sup>t**.

#### 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 153 TRLOTUP 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:

##### **Artículo 153. Retasación de cargas y revisión de precios.**

1. La retasación de cargas presupuestadas en el programa de actuación integrada solo procede por causas imprevisibles y no imputables al agente 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 agente urbanizador.
3. La tramitación de la retasación de cargas podrá iniciarse de oficio o a instancia del agente urbanizador, exige audiencia de las personas afectadas, 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. No se podrá solicitar la retasación de cargas una vez entregadas las obras a la administración y suscrita el acta de recepción de obras por la administración, salvo resolución judicial firme.
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 las personas propietarias, el agente urbanizador podrá renunciar a su encomienda, salvo renuncia a percibir el exceso sobre dicho veinte por cien.
5. Las personas propietarias que retribuyan en suelo, después de haberlo aportado, pagarán la retasación de cargas en metálico, salvo acuerdo con el agente 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 una tercera persona, como compañías suministradoras, solo justifican la retasación si el agente 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 124.2 y 163 TRLOTUP. Sin embargo, el coste previsto de transformación del presente programa está por debajo del umbral que establece el artículo 163.2 TRLOTUP (5.382.000 euros<sup>2</sup>). De ahí que no sean de aplicación las reglas propias de la legislación de contratos del sector público (concurencia, calificación del contratista, etc.) en el presente programa.

---

<sup>2</sup> Artículo 20.1 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

#### 4.5. Relaciones con los propietarios: formas de retribución al urbanizador.

Establece el artículo 144 TRLOTUP 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 el TRLOTUP. 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 145 TRLOTUP, que establece:

**Artículo 145. Derechos y deberes básicos de la persona propietaria.**

1. La persona propietaria tiene derecho:

- a) A que el agente urbanizador cumpla sus compromisos con diligencia empresarial.
- b) A obtener del agente 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 del presente texto refundido, obteniendo el aprovechamiento correspondiente, en justa distribución de beneficios y cargas, o a abstenerse de participar, exigiendo la expropiación de su propiedad, en los términos establecido en este texto refundido y en la legislación estatal en materia de suelo y expropiación forzosa.

2. Las personas propietarias afectadas 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 agente urbanizador por su tarea.
- b) Proporcionar información sobre su propiedad, conforme al artículo 93 de este texto refundido.
- c) Facilitar la ocupación de sus fincas cuando sea necesaria para ejecutar el programa de actuación.

Por su parte, el artículo 146 TRLOTUP establece que los propietarios afectados por el programa de actuación integrada pueden elegir entre adherirse al mismo de forma expresa o no adherirse.

En caso de no adherirse, la memoria de fijación de cuotas de urbanización que se tramitará 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 el TRLOTUP 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, debiendo considerarse que en el supuesto que nos ocupa, dicha cesión ya se produjo con ocasión de la aprobación del proyecto de reparcelación del sector.

Respecto a la retribución al urbanizador por su labor, habrá que estar a lo dispuesto en el artículo 149.1 TRLOTUP, a cuyo tenor:

**Artículo 149. Modalidades de retribución al agente urbanizador.**

1. Las personas propietarias retribuyen al agente urbanizador por los gastos presupuestados como máximos en el programa de actuación integrada en metálico, en terrenos o en la modalidad de retribución mixta, según manifiesten en su escrito de adhesión, ello conforme al artículo 150 de este texto refundido, y sin perjuicio de las modificaciones que pueda introducir la administración en la aprobación del programa, así como 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 las personas interesadas.

Y el artículo 156 TRLOTUP viene a disponer:

**Artículo 156. Pago de la retribución al agente urbanizador.**

1. Cuando la persona propietaria opte por la retribución al agente urbanizador en suelo, el pago se realiza en el proyecto de reparcelación.

2. Cuando la persona propietaria opte por la retribución al agente urbanizador en metálico, el pago se materializa mediante el ingreso del importe correspondiente en el patrimonio del agente 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 agente urbanizador, previa autorización administrativa de cobro. Esta 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 agente urbanizador.

3. Las cuotas de urbanización se devengarán a medida que el agente 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 las partes afectadas antes de su aprobación administrativa. En el supuesto de retasación de cargas o cambios en el programa, el agente urbanizador podrá solicitar que se practique una nueva afección en la cuantía que apruebe la administración actuante, hasta cubrir el incremento del importe total debido por cuenta de cada finca resultante.

5. Los requerimientos de pago de las cuotas de urbanización, del agente urbanizador a la persona propietaria, 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 agente 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 agente 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.

Como anteriormente se ha indicado, en el presente Programa de Actuación Integrada hay que destacar que tiene por objeto la compleción de las obras de urbanización del sector, que se encuentran ejecutadas en un porcentaje de, aproximadamente, un 90%. Además, el sector cuenta con proyecto de reparcelación aprobado y debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad.

Esto dificulta la posibilidad de que los propietarios realicen el pago en especie, tratándose de un supuesto análogo al previsto en el art. 153.5 TRLOTUP, en el que se establece que los propietarios que se adhieran al programa realizarán el pago en metálico, sin perjuicio de los acuerdos que puedan alcanzar con el agente urbanizador, para lo que manifestamos nuestra total y absoluta disposición.

#### 4.5.1. Alternativa de pago en metálico.

Como se acaba de indicar, dado que el sector cuenta con proyecto de reparcelación aprobado e inscrito, la modalidad de retribución que se impone por la mercantil proponente, 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 la memoria de cuenta de liquidación que se formulará una vez aprobado el presente Programa de Actuación Integrada. Esta deuda se garantizará de conformidad con las disposiciones al respecto del TRLOTUP en el artículo 160.

Una vez aprobado, en su caso, el presente Programa de Actuación Integrada el agente urbanizador presentará ante el Ayuntamiento de El Verger la memoria de fijación de las cuotas de urbanización.

Las cuotas se liquidarán en el modo expuesto en el artículo 156 TRLOTUP.

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

#### 4.5.2. Alternativa de pago en suelo o mixta.

No obstante lo anteriormente expuesto, esta mercantil manifiesta su disposición a alcanzar acuerdos con los propietarios que no acepten el pago forzoso en metálico, por lo que en la presente proposición jurídico económica, y de conformidad con lo

establecido en el art. 117.4.b) TRLOTUP procedemos a determinar el coeficiente de canje y la correlativa valoración del suelo a efectos de retribución en terrenos.

El importe de las cargas de urbanización 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 **3.529.231,46 €**.

Para determinar el valor del suelo incluido en el ámbito de la actuación 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. Atendiendo a la morfología constructiva prevista en el área, la identificación de los mismos se ha realizado sobre zonas residenciales anexas en las que las promociones inmobiliarias de vivienda nueva junto al mar permiten obtener valores homogéneos. Se ha obtenido un valor medio de venta para el uso **residencial unitario** de **2.200,00 €/m<sup>2</sup>**. En relación con el uso **residencial múltiple** se ha obtenido un valor medio de venta de **2.100,00 €/m<sup>2</sup>**, y en relación con el **uso terciario** de **1.600,00 €/m<sup>2</sup>**.

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-.

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 tasaré 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:

<b>METODO RESIDUAL ESTÁTICO</b>	<b><math>F = (Vv/k) - Cc</math></b>
---------------------------------	-------------------------------------

<b>USO RESIDENCIAL AISLADA</b>			
<b>F= Valor Repercusión del suelo (por metro cuadrado construible).</b>			<b>2.200,00 €</b>
<b>VM = Valor de venta del metro cuadrado de uso RES AIS</b>			<b>1.264,38 €</b>
<b>Ci= Coste de Construcción (incluyendo honorarios profesionales + gastos comercialización + Tasas e impuestos)</b>			<b>1.264,38 €</b>
	PEM:		850,00 €
	PEC (GG+BI):	19%	161,50 €
	Honorarios, tributos, gastos, etc.:	25%	252,88 €
		<b>K</b>	<b>1,40</b>
<b>VRS =</b>	<b><math>F = (Vv/1,4 - Cc)</math></b>		
<b>VRS =</b>			<b>307,05 €</b>

<b>USO RESIDENCIAL MULTIPLE</b>			
<b>F= Valor Repercusión del suelo (por metro cuadrado construible).</b>			<b>2.100,00 €</b>
<b>VM = Valor de venta del metro cuadrado de uso RES MULTIPLE</b>			<b>1.115,63 €</b>
<b>Ci= Coste de Construcción (incluyendo honorarios profesionales + gastos comercialización + Tasas e impuestos)</b>			<b>1.115,63 €</b>
	PEM:		750,00 €
	PEC (GG+BI):	19%	142,50 €
	Honorarios, tributos, gastos, etc.:	25%	223,13 €
		<b>K</b>	<b>1,40</b>
<b>VRS =</b>	<b><math>F = (Vv/1,4 - Cc)</math></b>		
<b>VRS =</b>			<b>384,38 €</b>

<b>USO TERCIARIO</b>			
<b>F= Valor Repercusión del suelo (por metro cuadrado construible).</b>			<b>1.600,00 €</b>
<b>VM = Valor de venta del metro cuadrado de uso TERCIARIO</b>			<b>892,50 €</b>
<b>Ci= Coste de Construcción (incluyendo honorarios profesionales + gastos comercialización + Tasas e impuestos)</b>			<b>892,50 €</b>
	PEM:		600,00 €
	PEC (GG+BI):	19%	114,00 €
	Honorarios, tributos, gastos, etc.:	25%	178,50 €
		<b>K</b>	<b>1,40</b>
<b>VRS =</b>	<b><math>F = (Vv/1,4 - Cc)</math></b>		
<b>VRS =</b>			<b>250,36 €</b>

El Coeficiente K pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

El artículo 22.2 de la Reglamentación que regula la valoración de inmuebles establece que tendrá con carácter general un valor de 1,40.

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	31.240.543,00 €
CARGAS DE URBANIZACIÓN	3.529.231,46 €
COEFICIENTE DE CANJE	11,30%

En consecuencia, la valoración del suelo bruto sería urbanizado, de **128,04 €/m<sup>2</sup>s** y, deducidos los costes de urbanización, de **113,57 €/m<sup>2</sup>s**, 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 11,30%**, sin incluir el I.V.A.

#### 4.6. Relaciones con la administración actuante.

##### 4.6.1. Plazos para la ejecución del Programa de Actuación Integrada.

Por parte de la mercantil EL VERGEL LAND, S.L.U, se proponen, en desarrollo de su propuesta, los siguientes plazos:

- Presentación de memoria de fijación de cuotas de urbanización:** en el plazo máximo de un mes desde la finalización del plazo establecido en el art. 148 TRLOTUP el agente urbanizador presentará ante el Ayuntamiento de El Verger la memoria de fijación de cuotas de urbanización.
- Iniciación de las obras de urbanización:** las obras de urbanización se iniciarán en el **plazo máximo de 6 meses** desde la aprobación de la memoria de las cuotas de urbanización, sin perjuicio de que puedan iniciarse con anterioridad a la misma.
- Terminación de las obras de urbanización:** el plazo de ejecución de las obras será de **10 meses**, sin perjuicio de que puedan concederse las prórrogas legalmente establecidas
- Plazos de garantía:** el plazo de garantía será de 12 meses desde la recepción de las obras.
- Plazo máximo de edificación de solares:** los solares se edificarán en el plazo máximo establecido en el artículo 188 TRLOTUP, esto es, 6 años.

##### 4.6.2. Régimen de garantías.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 158.2 TRLOTUP, la mercantil EL VERGER LAND, S.L.U, asegurará sus compromisos con una garantía definitiva del **5%** del valor de las cargas de urbanización previstas en el presente programa de actuación integrada, lo que asciende a la cantidad de **176.461,57 euros**.

#### 4.6.3. 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 141 TRLOTUP, 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 ella.

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 su documentación preparatoria.

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 igualen o excedan, en más o en menos, el diez por ciento del precio de adjudicación. En el caso de modificaciones sucesivas, el conjunto de ellas tampoco podrá superar ese porcentaje.

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 otras personas interesadas, o que las personas o entidades licitadoras que tomaron parte en él hubieran presentado alternativas técnicas o proposiciones jurídico-económicas sustancialmente diferentes a las formuladas.

4. Las modificaciones acordadas por la administración serán obligatorias para el agente 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 este texto refundido.

#### 4.6.4. Cesión de suelo dotacional público.

Conforme a lo establecido en el art. 116 TRLOTUP uno de los objetivos legales de los Programas de Actuación Integrada es la obtención gratuita, a favor de la administración de los suelos dotaciones públicos del ámbito de la actuación, o adscritos a ella por el planeamiento

Como se ha indicado, el sector C PARTIDA BARRANQUET cuenta con proyecto de reparcelación aprobado e inscrito en el Registro de la Propiedad, por lo que **ya se ha producido la cesión a la Administración de las dotaciones públicas.**

#### 4.7. Hoja resumen de magnitudes económicas. Síntesis de la proposición jurídico-económica.

La presente proposición jurídico-económica contiene las siguientes magnitudes:

<b>Valor de Mercado del Suelo y Cargas de Urbanización</b>		
Valor Total del Suelo Urbanizado	31.240.543,00	Euros
Cargas Totales de Urbanización	3.529.231,46	Euros
Valor Total del Suelo Sin Urbanizar	27.711.311,54	Euros
Valor Unitario de Repercusión del Suelo Urbanizado	365,81	Euros/m2c
Cargas Unitaria Repercusión de Urbanización	41,33	Euros/m2c
Valor Unitario de Repercusión del Suelo Sin Urbanizar	324,49	Euros/m2c
Valor Unitario de Suelo Neto del Suelo Urbanizado	198,46	Euros/m2 Suelo Neto
Cargas Unitaria de Suelo Neto de Urbanización	22,42	Euros/m2 Suelo Neto
Valor Unitario de Suelo Neto del Suelo Sin Urbanizar	176,04	Euros/m2 Suelo Neto
Valor Unitario de Suelo Bruto del Suelo Urbanizado	128,04	Euros/m2 Suelo Bruto
Cargas Unitaria de Suelo Bruto de Urbanización	14,46	Euros/m2 Suelo Bruto
Valor Unitario de Suelo Bruto del Suelo Sin Urbanizar	113,57	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.)	41,33	Euros/m2c
Cargas Unitaria de Suelo Neto de Urbanización (sin I.V.A.)	22,42	Euros/m2 Suelo neto
Cargas Unitaria de Suelo Bruto de Urbanización (sin I.V.A.)	14,46	Euros/m2 Suelo bruto
<b>Coefficiente de Retribución del Urbanizador</b>		
Cargas Totales de Urbanización	3.529.231,46	Euros
I.V.A. 21%	741.138,61	Euros
Cargas Totales de Urbanización con I.V.A	4.270.370,07	Euros
Valor Total del Suelo Urbanizado	31.240.543,00	Euros
Coefficiente de Retribución del Urbanizador		<b>11,30%</b> sin I.V.A.

## 5. 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, el TRLOTUP, 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.

## 6. 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, el TRLOTUP 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.

## 7. PROPUESTA DE CONVENIO DE PROGRAMACIÓN.

De conformidad con lo establecido en el artículo 117.5 TRLOTUP 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 tiene por objeto completar la ejecución de las determinaciones urbanísticas del Sector C "PARTIDA BARRANQUET" de las Normas Subsidiarias de planeamiento del término municipal de El Verger (Alicante)

## 8. CONCLUSIÓN.

El presente documento tiene como objeto dar cobertura formal y material a la **PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA** del Programa de Actuación Integrada del Sector C "PARTIDA BARRANQUET" de las Normas Subsidiarias de planeamiento del término municipal de El Verger (Alicante) formulado por la mercantil **EL VERGEL LAND, SLU**.

A tal efecto, quienes lo suscriben estiman que se adapta a las exigencias formales y materiales contempladas en el TRLOTUP, 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 140 TRLOTUP.

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

En El Verger, marzo de 2023

Por el Equipo Redactor

  
Fdo.- Rafael Ballester Cecilia  
Abogado urbanista

  
Fdo.- Conrado Albaladejo Pérez  
Abogado urbanista

Por el Promotor

  
P.P. Fdo.: Carolina Clemente Santill  
**EL VERGEL LAND, S.L.**  
C.I.F. B-10.946.549  
Domicilio Social: c/Nanclares de Oca, nº18  
28022 Madrid

## **9. ANEXOS (en documento aparte):**

**9.1. ESCRITURA DE ADQUISICIÓN.**

**9.2. DOCUMENTOS DE APOYO Y CONFORMIDAD AL PAI.**

**9.3. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.**

**9.4. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.**

**9.5. PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO DE PROGRAMACIÓN.**