



**Proposición Jurídico Económica**  
del  
**Programa de Actuación**  
para el desarrollo del  
**Plan de Reforma Interior**  
**“Enclave 3 – Montecarlo”**  
P.G.O.U. de Torrevieja (Alicante)

*(Junio 2022)*

*Propietario/Promotor: MARCOS Y BAÑULS, S.L.*

## **INDICE**

---

### **0. Introducción**

#### **1.- Antecedentes de Planeamiento**

#### **2.- Antecedentes de programación del P.R.I. "Enclave 3 – Montecarlo"**

#### **3.- Promotor.**

#### **4.- Contenidos de la proposición jurídico económica (art. 117 TRLOTUP).**

#### **5.- Memoria de la Proposición Jurídico Económica**

##### **5.1.- Objetivos del Programa**

##### **5.2.- Funciones y derechos del Urbanizador**

##### **5.3. Estimación económica de las cargas de urbanización**

##### **5.4. Licitación de las obras de urbanización.**

##### **5.5. Relaciones con los propietarios: (i) formas de retribución al urbanizador (ii) Coeficiente de canje y valoración del suelo a efectos de retribución en terreno.**

##### **5.6. Plazos de ejecución del Programa.**

##### **5.7. Memoria de Viabilidad Económica e Informe de Sostenibilidad Económica.**

#### **6.- Propuesta de "CONVENIO URBANÍSTICO"**

## **PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA PARA LA URBANIZACIÓN Y DESARROLLO DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL "ENCLAVE 3 – MONTECARLO" DEL PGOU DE TORREVIEJA**

---

### **0. Introducción**

---

En fecha 5 de febrero de 2020 y con número de registro de entrada 6.396 del Ayuntamiento de Torrevieja, D. Víctor Marcos Bañuls en representación de la mercantil "Marcos y Bañuls, S.L." presento iniciativa para la programación, bajo régimen de gestión por propietarios –previsto en la Ley 5/2014 de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante, LOTUP), hoy Decreto Legislativo 1/2021 por el que se aprueba el Texto Refundido de la precitada norma (en adelante, TRLOTUP)-, del Plan de Reforma Interior Enclave 3, "Montecarlo" del PGOU de Torrevieja. En fecha 28 de febrero de 2020 fue adoptado, por dicha Administración Actante, Decreto admitiendo a trámite la referida iniciativa de desarrollo urbanístico.

El ámbito de referencia se encuentra dotada de ordenación pormenorizada, siendo que mediante la presente se viene a formular proposición jurídico-económica de la actuación de la referida iniciativa de transformación urbanística integrada por propietarios, del precitado ámbito en los términos exigidos por la normativa urbanística aplicable, formando cuerpo con el Programa e instrumento de ejecución, Proyecto de Urbanización, formulados para el citado desarrollo bajo el régimen de gestión por propietarios.

## 1.- Antecedentes de Planeamiento

---

- El Plan Especial del P.E.R.I. MONTECARLO fue realizado inicialmente por los Arquitectos D. José Blanco, Dña. Carmen Ribero, D. Antonio Serrano Brú y D. Fernando Valderrama, y fue promovido por la iniciativa de la mercantil "Agrícola y Urbana Mediterráneo, S.A. y otros".

- La **Comisión Territorial de Urbanismo**, en sesión celebrada el día **30.01.1998**, adoptó el siguiente acuerdo:

*El Ayuntamiento, en sesiones plenarios de 24 de diciembre de 1992, de 16 de abril de 1993 y 2 de octubre de 1995, acordó su aprobación provisional, tras cumplir los trámites de aprobación inicial, el 7 de septiembre de 1992 y exposición pública, mediante anuncios aparecidos en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana, de 29 de septiembre de 1992 y 28 de noviembre de 1995, y en uno de los Diarios de mayor difusión provincial, en septiembre de 1992 y diciembre de 1995, habiéndose producido una alegación extemporánea.*

*La documentación está integrada por Memoria informativa y justificativa, planos de información y ordenación, Ordenanzas, Plan de Etapas y Estudio Económico y Financiero.*

*La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el 28 de julio de 1997 acordó suspender la aprobación definitiva del expediente hasta que se subsanaran determinadas deficiencias que se comunicaron al Ayuntamiento.*

*Vistos los preceptos legales citados, la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y demás disposiciones de pertinente aplicación, la Comisión Territorial de Urbanismo, acuerda:*

***Aprobar definitivamente el PERI del Enclave 3 «Montecarlo» del municipio de Torrevejea, aunque supeditando su publicación y, en consecuencia, su eficacia, a que se aporte por el Ayuntamiento texto refundido, por triplicado ejemplar y debidamente diligenciado.***

- El Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada 16.12.1999 adoptó el siguiente acuerdo:

*1º. Resolver la no programación del ámbito del P.E.R.I. "Montecarlo", no adjudicando a ninguna de las propuestas presentadas, y que se opte por una gestión directa (es decir, elaborada y gestionada por el propio Ayuntamiento.)*

- El Ayuntamiento de Torrevejea licitó la Refundición del P.E.R.I. MONTECARLO, la Reparcelación y el Proyecto de Urbanización de dicho P.E.R.I., y ésta fue adjudicada a P. CAMARA ARQUITECTO, S.L.

- P. CÁMARA ARQUITECTO, S.L., realiza la Refundición del Plan Especial solicitado por la COPUT, que fue aprobado el día 28.01.1998 por la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante. La Refundición del P.E.R.I., consiste en adjuntar a la memoria el anexo aprobado por la COPUT y la modificación de los planos, con los viales y las instalaciones aprobadas por la COPUT.

- En fecha 2.12.2004, el Director General de Planificación y Ordenación Territorial resolvió:

*Visto el acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 30 de enero de 1998 por el que se aprobó definitivamente el expediente de referencia, supeditando su publicación al cumplimiento de ciertas condiciones, así como el informe técnico favorable a la documentación presentada por el Ayuntamiento con fecha 19 de mayo de 2004, en el que se indica que cumplimenta en todos sus extremos el referido acuerdo de la Comisión.*

*Resuelvo*

*Ordenar la inmediata publicación del referido acuerdo de aprobación definitiva junto con las Normas Urbanísticas correspondientes en el Boletín Oficial de la Provincia, insertando al tiempo una reseña del mismo en el Diario Oficial de la Generalidad Valenciana, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 59, apartados 2 y 4 de la Ley 6/94 de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística.*

- En fecha 16.03.2005 fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante el acuerdo descrito en el punto anterior junto con las ordenanzas reguladoras del mencionado documento.
- Debido al incumplimiento de los plazos en la ejecución del mencionado contrato de consultoría y asistencia, el Ayuntamiento procedió a la resolución del mismo, lo que determinó la redacción el Servicio de Urbanismo de la **"Modificación del Plan de Reforma Interior del Enclave 3 «Montecarlo»"** (tramitado bajo número de expediente 10-U/08) y que fue aprobada por el Pleno Municipal **en fecha 28.11.2008**.

El objeto de la modificación aprobada era el siguiente:

- *De los antecedentes se deduce que el planeamiento vigente, cuya ejecución mediante gestión directa proviene de un marco legislativo derogado en su mayor parte por un nuevo cuerpo, en el que descripción de las necesidades responde a un nuevo marco social marcado por conceptos como sostenibilidad, eficiencia, ahorro energético etc. Por tanto, parece oportuno en primera instancia proceder a la adaptación del planeamiento aprobado a los nuevos parámetros establecidos por la LUV y por el ROGTU, además de por la vigente LS.*
- *Por otro lado, la oportunidad que marca las nuevas directrices sociales a las que intentan responder las distintas disposiciones legales, se transforma en obligación por la variación de la realidad física del ámbito. En efecto, en el periodo de tiempo que opera desde la aprobación condicionada del P.E.R.I. Montecarlo por la Comisión Territorial de Urbanismo hasta la fecha de la redacción de este documento, se ha ejecutado un enlace viario mediante una rotonda que permite el acceso al Sector 25 «Pozo Dulce» y que invade el perímetro del Enclave 3 Montecarlo. Esta circunstancia opera una importante variación en los parámetros que sirvieron para redactar el documento vigente, puesto que en éste no se preveía el acceso al ámbito desde la antigua carretera nacional 332, hoy avenida de las Cortes Valencianas, por lo que el acceso al mismo se realizaba a través de otros sectores, lo que no supone una mala solución por parte de los técnicos redactores, puesto que la escasa entidad del Enclave 3 no justifica la interrupción de un Sistema Viario de primer orden para el municipio mediante cualquier tipo de solución de enlace. El acceso a través de los sectores colindantes supone la plena conexión del sector con su entorno y la perfecta continuidad del suelo urbano.*
- *La aparición de un elemento viario que sirve de acceso al Sector 25, que invade parcialmente el Enclave 3, y que interrumpe definitivamente la fluidez de la avenida de las Cortes Valencianas, justifica plenamente la modificación del P.E.R.I. por lo que el segundo objeto del presente documento consiste en la adaptación del viario de acuerdo con las nuevas circunstancias físicas, permitiendo un acceso al Enclave 3 desde la mencionada avenida, así como la subsiguiente obtención de los terrenos ocupados.*
- *Como tercer objeto de la presente modificación, se expone la adaptación del planeamiento a la propia estructura de la propiedad del ámbito, sin perjuicio del interés general en la producción del planeamiento. En efecto, si en primera instancia se acepta que la planificación se genera a partir de disposiciones legales en pro del interés público sin atender a realidad civil alguna, no se puede obviar que el perfecto conocimiento de la estructura de la propiedad favorece la propia gestión y urbanización. Como quiera que existe espacio temporal suficiente entre la aprobación del documento y la redacción de la presente modificación, desde ésta se detalla la solución del planeamiento en atención a facilitar una adecuada gestión.*
- *Como último objeto de la presente modificación podemos acudir al efectivo ejercicio de las competencias urbanísticas otorgadas por el nuevo ordenamiento jurídico que regula el suelo, marcado especialmente por la LUV y el ROGTU.*

## **2.- Antecedentes de programación del P.R.I. "Enclave 3 – Montecarlo"**

---

- En fecha 15.01.2009, el Delegado de Urbanismo del Ayuntamiento de Torreveja ordenó la apertura del expediente, tramitado bajo la referencia 1-U/09, relativo al procedimiento de concurso para el desarrollo del Plan de Reforma Interior del Enclave-3 "Montecarlo" por el sistema de gestión indirecta.
- En fecha 27.03.2009, el Ayuntamiento Pleno acordó el inicio del precitado concurso para el desarrollo del señalado ámbito urbanístico, aprobando a dichos efectos las bases particulares reguladoras (D.O.U.E. de fecha 13.05.2009 y DOCV de fecha 25.05.2009).
- En fecha **22.02.2013, el Ayuntamiento Pleno aprobó el Programa de Actuación Integrada – P.A.I.- y Proyecto de Urbanización** –supeditado a la presentación de un texto refundido–, designando como Agente Urbanizador a la mercantil "Cauce Actividades Urbanísticas, S.L."
- En fecha 29.04.2014, el Ayuntamiento Pleno aprobó el Texto Refundido del Proyecto de Urbanización.
- En fecha 13.06.2014, la mercantil "Cauce Actividades Urbanísticas, S.L." solicitó la renuncia a la adjudicación de la condición de Urbanizador del P.A.I..
- En fecha **25.04.2019, el Ayuntamiento Pleno –entre otros acuerdos- aceptó la renuncia en la adjudicación de la condición de urbanizador del PAI Enclave 3 "Montecarlo" presentada por "Cauce Actividades Urbanísticas, S.L.", resolviendo el contrato y procediendo a la cancelación del Programa de Actuación Integrada adjudicado en fecha 13.06.2014, determinando que el ámbito de actuación del PAI se sometía –a partir de dicho acuerdo- al régimen de suelo urbanizable sin programación.**

### 3.- Promotor.

---

La mercantil **MARCOS Y BAÑULS, S.L.** -con domicilio social en CN-332 Alicante Cartagena Km 52.3 y C.I.F. B-53.161.394 Inscrita en el Registro Mercantil de Alicante al tomo 1997, folio 105, hoja número A-40819-, representada por **D. VICTOR MARCOS BAÑULS** -con D.N.I. 48.458.188-V, en nombre y representación, en su condición de *Administrador Único*-, al ser titular de más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie del ámbito correspondiente al Plan de Reforma Interior "Enclave 3 – Montecarlo" del Plan General de Ordenación Urbana de Torrevieja, **formula el presente Borrador de Proposición Jurídico-Económica del Programa de Actuación Integrada de referencia**, dada su voluntad, manifestada formalmente a la Administración Actuante y aceptada por esta, de desarrollar el precitado P.A.I.; encontrándonos ante el supuesto contemplado en el artículo 120.c) del TRLOTUP (más del 50% de la titularidad de los terrenos del ámbito y más del 40% de la fincas registrales del mismo), siendo de aplicación a la iniciativa el artículo 120 del TRLOTUP, por el que la administración *–previos los trámites legales y procedimentales oportunos-* puede asignar la condición de agente urbanizador en régimen de gestión urbanística por los propietarios *–en dicho supuesto, se acuerda en régimen de excepción licitatoria-*.

#### **4.- Contenidos de la proposición jurídico económica (art. 117 TRLOTUP).**

---

Establece el **Apartado 1º del artículo 117 del TRLOTUP** que todo programa de actuación integrada comprende dos documentos: alternativa técnica y proposición jurídico-económica, siendo que, en su **Apartado 4º**, señala que la proposición jurídico-económica, para los supuestos como el presente de getios por propietarios se formalizará una **memoria y un convenio urbanístico, para la gestión indirecta y para la gestión por las personas propietarias.**

Igualmente, preceptúa, que **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 TRLOTUP 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 del TRLOTUP, 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.

Por su parte el artículo 150 del TRLOTUP viene a establecer las cargas de urbanización del programa de actuación integrada y el artículo 151 de dicho texto legal, las cargas de la actuación a cuenta de cada persona propietaria individual:

##### ***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.*

*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.*

*3. Los conceptos del apartado 2 se considerarán gastos variables ajenos al precio cierto del programa de actuación integrada. Podrán arbitrarse medidas para que sean directamente pagados y cobrados entre interesados sin anticipo y mediación del agente urbanizador. Este es responsable de que se hagan efectivos antes de la ocupación de los bienes afectados y de que sean tasados al valor que objetivamente corresponda según las normas que lo regulan, salvo en el supuesto previsto en el artículo 99.3 de este texto refundido.*

*4. Las cargas de urbanización correspondientes a la ejecución del sistema de saneamiento y depuración, cuando el programa de actuación incluya la construcción de un sistema propio, serán costeadas en su totalidad con cargo a la actuación urbanística. Cuando el programa de actuación incluya la conexión de la actuación al sistema público, la actuación urbanística participará en los gastos de construcción o ampliación de las infraestructuras públicas, con independencia de cuál sea su estado de ejecución, en la parte correspondiente a la actuación urbanística de que se trate. Este ingreso deberá ser transferido por la administración actuante o por el agente urbanizador a la Generalitat, de acuerdo con la normativa sectorial correspondiente, salvo que se establezca un pacto a través de los acuerdos que se prevean en los instrumentos contemplados en la normativa aplicable en materia de sector público.*

**Artículo 151. Cargas de la actuación a cuenta de cada persona propietaria individual.**

*Son cargas de la actuación que serán a cuenta de la propiedad de cada finca y no imputables al programa de actuación integrada:*

- a) Los costes de descontaminación y limpieza de suelo, en los términos previstos por la legislación ambiental aplicable.*
- b) Los costes de extinción de derechos reales y levantamiento de cargas incompatibles con el planeamiento, excepto las servidumbres prediales.*
- c) Los costes por rescisión de cualesquiera derechos, contratos u obligaciones vinculadas a sus fincas que disminuyan su valor en venta.*
- d) Los costes de servicios de mediación, peritaje o arbitraje previstos en el programa de actuación integrada devengados a instancia de una persona propietaria individual, salvo que correspondan al agente urbanizador o al programa de actuación integrada.*

## **5. Memoria de la Proposición Jurídico Económica**

---

### **5.1.- Objetivos del Programa**

El artículo 116 del TRLOTUP viene a establecer los objetivos legales del Programa, que son los siguientes, a saber:

- a) Gestionar la transformación física y jurídica de las fincas afectadas.
- b) Urbanizar completamente las unidades de ejecución o parcelas que comprenda, realizando como mínimo las siguientes obras:
  - 1.º Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal, tratamiento de espacios libres, mobiliario urbano y señalización.
  - 2.º Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
  - 3.º Sistema de saneamiento y depuración de aguas residuales, y sistema de evacuación de aguas pluviales, mediante redes separativas. La depuración de aguas residuales se hará mediante la conexión al sistema público existente o, excepcionalmente, mediante la construcción de un sistema propio.
  - 4.º Red de distribución de energía eléctrica, gasificación y comunicaciones.
  - 5.º Red de alumbrado público.
  - 6.º Jardinería, arbolado y ornamentación en el sistema de espacios libres.
- c) Ejecutar las obras de conexión e integración adecuada de la urbanización con la red viaria y de movilidad, y con las redes de infraestructuras, de energía, de comunicaciones y de servicios públicos existentes.
- d) Suplementar las infraestructuras y espacios públicos o reservas dotacionales en lo necesario para mantener equilibradamente o mejorar los niveles de calidad, cantidad o capacidad de servicio existentes y exigibles.
- e) Obtener gratuitamente, a favor de la administración:
  - 1.º Los suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación, o adscritos a ella por el planeamiento.
  - 2.º Las parcelas que legalmente correspondan, con destino al patrimonio público de suelo. La adscripción de cesiones externas deberá cumplir las reglas de equidistribución del planeamiento.
- f) Ordenar el reparto equitativo de las cargas y beneficios.
- g) Realizar obras determinadas de rehabilitación o edificación, de uso público o privado, en los supuestos previstos en este texto refundido.
- h) Para garantizar el derecho al realojo de las personas residentes afectadas por una actuación, la parte promotora de la actuación urbanística estará obligada a ofrecer una

vivienda de sustitución que tenga las condiciones de habitabilidad propias de una vivienda de protección oficial. La vivienda de sustitución deberá estar situada preferentemente en el mismo barrio, excepto acuerdo explícito entre la persona afectada y la parte promotora o justificación de la imposibilidad de cumplir este requisito, según los términos que se establezcan reglamentariamente. En este último caso la vivienda de sustitución deberá estar situada en el lugar más próximo posible a la residencia afectada.

## **5.2. Funciones y derechos del Urbanizador**

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 del 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 este texto refundido, gestionando su ejecución en calidad de parte promotora de ellas 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 las personas propietarias adheridas.
- 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 las personas propietarias 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 por sus necesidades funcionales.

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 la forma fijada en el **artículo 156 del TRLOTUP**, a saber:

### ***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 afeción 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 período 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.*

### **5.3. Estimación económica de las cargas de urbanización**

Establece el **Apartado 4º a) del artículo 117 del TRLOTUP** que la proposición jurídico-económica contendrá 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 del TRLOTUP, 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.

El artículo 150 del TRLOTUP establece las cargas de urbanización del programa de actuación integrada que desglosaremos seguidamente, avanzando las siguientes cifras:

- **Las cargas de urbanización ascienden a 2.714.653,28.-Euros (sin iva)**
- **La repercusión de las cargas unitarias por m2 de suelo bruto es de 44,15.-Euros (sin iva)**
- **La repercusión de las cargas unitarias por m2 de suelo neto es de 78,47.-Euros (sin iva)**
- **La repercusión de las cargas unitarias por m2 de techo es de 163,51.-Euros (sin iva)**

#### **5.3.1.- Cargas fijas, estimación preliminar (importes expresados sin impuestos)**

##### **a) Obras de urbanización**

En el Proyecto de Urbanización del P.R.I. "Enclave 3 – Montecarlo" se definen y valoran la totalidad de las obras necesarias para el desarrollo de la Unidad de Ejecución con expresión de las correspondientes mediciones, precios unitarios y precios descompuestos.

En esta partida contemplaremos las siguientes cuantías:

<b>Presupuesto de Ejecución Material.....</b>	<b>1.872.425,98.-Euros (sin iva)</b>
<i>Gastos Generales .....</i>	<i>243.415,38.-Euros (sin iva)</i>
<i>Beneficio industrial.....</i>	<i>112.345,56.-Euros (sin iva)</i>
<b>Presupuesto de Ejecución por Contrata.....</b>	<b>2.228.186,92.-Euros (sin iva)</b>

El coste por partidas de este concepto figura en el citado Proyecto de Urbanización.

##### **b) Canon de Saneamiento (EPSAR – Entidad de Saneamiento de Aguas / Generalitat Valenciana)**

La Entidad de Saneamiento de Aguas de la Generalitat ha establecido para la actuación un canon de saneamiento de **61.361,10.-Euros**.

##### **c) Coste de redacción de los proyectos, dirección de obra y control de calidad.**

Esta partida, que asciende a la cuantía de **228.160,92.-Euros (sin iva)**, comprende los honorarios técnicos devengados por la redacción y dirección de los diferentes proyectos técnicos del programa (programa, proyecto de urbanización, proyecto de reparcelación...), topografía, dirección de obras, control de calidad.

Topografía .....	3.000,00.-Euros (sin iva)
Redacción de programa .....	8.000,00.-Euros (sin iva)
Proyecto de urbanización.....	74.712,40.-Euros (sin iva)
Proyecto de reparcelación .....	40.000,00.-Euros (sin iva)
Dirección de Obras .....	65.000,00.-Euros (sin iva)
Control de Calidad .....	37.448,52.-Euros (sin iva)
<b>Total .....</b>	<b>228.160,92.-Euros (sin iva)</b>

**d) Gastos de gestión.**

Los gastos de gestión del urbanizador se cuantifican como un porcentaje sobre conceptos anteriores, estableciéndose dicha partida en la **cuantía de 171.944,35.- Euros (sin iva).**

**e) Beneficio empresarial del urbanizador**

Dado el régimen de gestión por propietarios para el desarrollo de la actuación de transformación urbanística, **no se considera el establecimiento de Beneficio para el Urbanizador.**

En consecuencia, la cuantía total de cargas fijas de urbanización alcanza la cuantía de **DOS MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y TRES EUROS CON VEINTINUEVE CÉNTIMOS SIN IVA (2.689.653,29.-Euros sin iva).**

Obras de urbanización .....	2.228.186,92.-Euros (sin iva)
Canon de saneamiento (EPSAR/ Generalitat) .....	61.361,10.-Euros (sin iva)
Honorarios profesionales .....	228.160,92.-Euros (sin iva)
Gastos de gestión.....	171.944,35.-Euros (sin iva)
Beneficio del urbanizador .....	0,00.-Euros
<b>Total .....</b>	<b>2.689.653,29.-Euros (sin iva)</b>

**5.3.2.- Cargas variables, estimación preliminar (importes expresados sin impuestos)**

Se ha previsto y contemplado una partida por indemnización de elementos incompatibles con el planeamiento cuya cuantía, se prevé provisionalmente, en 25.000,00.-Euros (sin iva).

**5.3.3.- Resumen de cargas de urbanización.**

De conformidad a los anteriores apartados, el **total de las cargas de urbanización** del ámbito objeto de transformación urbanística, "Enclave 3 – Montecarlo", alcanza la cuantía de **DOS MILLONES SETECIENTOS CARTORCE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y TRES EUROS CON VEINTIOCHO CÉNTIMOS SIN IVA (2.714.653,28.-Euros sin iva).**

A continuación se incorpora cuadro resumen general.



## CARGAS URBANISTICAS PRI MONTECARLO-ENCLAVE 3

				CESION AYUNTAMIENTO			
		EDIFICAB	M2. EDIFICAB.	%	M2. TECHO		
M2. DE SUELO BRUTO. MEDICION REAL	61.489,00	0.270000	16.602,03	0%	0,00		
M2. DE SUELO NETO.	34.596,00	0.479883	16.602,03				
M2. DE TECHO.	16.602,00						
				% SEGÚN	REPERCUSION POR M2.		
				CARGA TOTAL	SUELO BRUTO	SUELO NETO	TECHO
<b>1.-OBRAS DE URBANIZACIÓN:</b>							
OBRA CIVIL	1.621.262,42	72,76%	49,36%	26,37	46,86	97,65	
OBRA ELECTRICA	251.163,56	11,27%	7,65%	4,08	7,26	15,13	
	0,00	0,00%	0,00%	0,00	0,00	0,00	
<b>PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL</b>	<b>1.872.425,98</b>	<b>84,03%</b>	<b>57,00%</b>	<b>30,45</b>	<b>54,12</b>	<b>112,78</b>	
GASTOS GENERALES	243.415,38	10,92%	7,41%	3,96	7,04	14,66	
BENEFICIO INDUSTRIAL	112.345,56	5,04%	3,42%	1,83	3,25	6,77	
<b>PRESUPUESTO EJECUCION POR CONTRATA</b>	<b>2.228.186,92</b>	<b>100,00%</b>	<b>67,83%</b>	<b>36,24</b>	<b>64,41</b>	<b>134,21</b>	
<b>2.-OBRAS VARIAS</b>							
			0,00%	0,00	0,00	0,00	
			0,00%	0,00	0,00	0,00	
			0,00%	0,00	0,00	0,00	
			0,00%	0,00	0,00	0,00	
SUMA VARIOS	0,00	0,00%	0,00%	0,00	0,00	0,00	
<b>TOTAL PRESUPUESTO DE OBRA</b>	<b>2.228.186,92</b>		<b>67,83%</b>	<b>36,24</b>	<b>64,41</b>	<b>134,21</b>	
<b>3.-SISTEMAS GENERALES E INDEMNIZACIONES</b>							
CANON DE SANEAMIENTO.	61.361,10		1,87%	1,00	1,77	3,70	
INDEMNIZACIONES. PREVISION	25.000,00		0,76%	0,41	0,72	1,51	
	0,00		0,00%	0,00	0,00	0,00	
	0,00		0,00%	0,00	0,00	0,00	
<b>TOTAL SISTEMAS GENERALES</b>	<b>86.361,10</b>	<b>4,61%</b>	<b>2,63%</b>	<b>1,40</b>	<b>2,50</b>	<b>5,20</b>	
<b>4.-HONORARIOS PROFESIONES</b>							
REDACCIÓN PROGRAMA	8.000,00		0,24%	0,13	0,23	0,48	
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	74.712,40		2,27%	1,22	2,16	4,50	
PROYECTO DE REPARCELACIÓN.	40.000,00		1,22%	0,65	1,16	2,41	
TOPOGRAFIA	3.000,00		0,09%	0,05	0,09	0,18	
DIRECCIÓN DE OBRAS.	65.000,00		1,98%	1,06	1,88	3,92	
<b>TOTAL TRABAJOS ADMINISTR. Y JURIDICOS</b>	<b>190.712,40</b>		<b>5,81%</b>	<b>3,10</b>	<b>5,51</b>	<b>11,49</b>	
SUMA	2.505.260,42		76,27%	40,74	72,41	150,90	
<b>5.-GASTOS DE GESTIÓN.</b>	<b>171.944,35</b>		<b>5,23%</b>	<b>2,80</b>	<b>4,97</b>	<b>10,36</b>	
<b>6.-CONTROL DE CALIDAD SEGÚN P.E.M.</b>	<b>37.448,52</b>		<b>1,14%</b>	<b>0,61</b>	<b>1,08</b>	<b>2,26</b>	
SUMA	2.714.653,28		82,64%	44,15	78,47	163,51	
<b>7.-BENEFICIO DEL URBANIZADOR.</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00%</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
<b>8.-TOTAL CARGAS DE URBANIZACIÓN SIN IVA</b>	<b>2.714.653,28</b>		<b>82,64%</b>	<b>44,15</b>	<b>78,47</b>	<b>163,51</b>	
<b>9.-I.V.A.</b>	<b>570.077,19</b>		<b>17,36%</b>	<b>9,27</b>	<b>16,48</b>	<b>34,34</b>	
<b>10.-TOTAL CARGAS DE URBANIZACIÓN.</b>	<b>3.284.730,47</b>		<b>100,00%</b>	<b>53,42</b>	<b>94,95</b>	<b>197,85</b>	

13,00%

6,00%

7,00%

2.456.347,84

2,00%

1.872.425,98

0,00%

2.628.292,18

21,00%

2.714.653,28

#### **5.3.4.- Retasación de cargas de urbanización y revisión de precios.**

La **retasación de cargas** presupuestadas en el programa de actuación integrada viene regulada en los **apartados 1 a 6 del artículo 153 del TRLOTUP**, siendo que, **en su apartado 7 se refiere a la revisión de precios.**

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; no puede implicar aumento del importe total correspondiente al beneficio del agente urbanizador.

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.

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.

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.

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.

Por otro lado y en cuanto a la revisión de precios, será de aplicación en los términos regulados en la legislación de contratos del sector público.

#### **5.4. Licitación de las obras de urbanización.**

Respecto a la contratación de las obras de urbanización, hay que estar al régimen general que resulta de lo prevenido en el régimen de gestión por propietarios para la transformación del ámbito urbanístico de referencia y, en concreto, lo dispuesto en el **artículo 163 del TRLOTUP**.

**Al ser el coste previsto de transformación del presente programa, esto es, 2.714.653,28.- Euros (sin iva), nos encontramos por debajo del umbral que establece el artículo 163.2 LOTUP (4.845.000,00.-Euros)).**

En consecuencia, **no serán de aplicación al presente programa de actuación las reglas propias de la legislación de contratos del sector público** (concurrentia, calificación del contratista, etc.) que señala el citado apartado 2º del artículo 163 del TRLOTUP.

Como señala el apartado 3º del citado precepto (art. 163 del TRLOTUP), la relación el agente urbanizador y la empresa constructora tiene carácter privado; la administración solo intervendrá en esta relación por exigencia de interés público fundada en derecho. El agente urbanizador puede reservarse la posesión civil de las obras, sin perjuicio de las prerrogativas legales de la administración respecto al dominio público.

## **5.5. Relaciones con los propietarios: (i) formas de retribución al urbanizador (ii) Coeficiente de canje y valoración del suelo a efectos de retribución en terreno.**

### **5.5.1. Formas de retribución al urbanizador**

Establece el **artículo 144 del TRLOTUP**, la aplicación del **Principio de libertad de pactos** en las relaciones entre los propietarios y el urbanizador, esto es, dichas relaciones se regirán por los pactos lícitos que libremente convengan. En defecto de acuerdo voluntario, regirán las reglas establecidas en el citado texto legal. 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 a las que afecte.

Los **derechos y deberes básicos de los propietarios** del suelo vienen regulados en el **artículo 145 del 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.*

El **artículo 146 del TRLOTUP** regula las **posiciones básicas de la persona propietaria ante el programa de actuación integrada y sus efectos**. Las personas propietarias que resulten afectadas por el programa de actuación integrada pueden elegir entre adherirse a él de forma expresa o no adherirse; así y en caso de no adherirse al programa de actuación integrada, la reparcelación se limitará a prever, a favor de la persona propietaria, 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.** Las personas propietarias que se adhieren al programa de actuación integrada están **obligadas a asumir las cargas y obligaciones establecidas en él, con el alcance necesario para cumplir los objetivos y previsiones del programa de actuación integrada;** en concreto, las siguientes:

- a) Retribuir al agente 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.

La adhesión al programa de actuación integrada no limita a la persona propietaria su facultad de ejercer acciones fundadas en derecho para depurar la legalidad del programa de actuación integrada, del instrumento de planeamiento que lo acompaña o de sus actos de ejecución, si bien, ello no exonera del cumplimiento de las obligaciones derivadas del programa de actuación integrada.

El **artículo 149.1 del TRLOTUP** preceptúa que **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 del TRLOTUP, 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.

Por su parte, el **artículo 156 del TRLOTUP** regula el **pago de la retribución al agente urbanizador**, así y de conformidad al mismo:

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

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.

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.

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 periodo 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.

Las cuotas impagadas en período voluntario se cobrarán ejecutando la garantía presentada para garantizar la retribución en metálico.

La administración, tan pronto advierta un exceso en el cobro de cuotas de urbanización, procederá a suspenderlo, requiriendo justificación al agente urbanizador.

En lo no previsto en el artículo 156 del TRLOTUP 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.

## 5.5.2. Coeficiente de canje y valoración del suelo a efectos de retribución en terreno.

Junto a la presente proposición jurídico-económica, formando cuerpo de esta y a fin de determinar el coeficiente de canje y valoración de suelo a efectos de retribución de las cargas de urbanización en suelo por los propietarios, **se adjunta informe-Valor del Coeficiente de Canje formulado por el promotor de la actuación atendiendo a los contenidos y resultados del informe emitido por los SS.TT.MM. del Ayuntamiento de Torrevieja, en fecha 15.02.2022** (con Cód. Validación: 3F347MZ62ETR7RD2GJC9DF2H3 | Verificación: <https://torrevieja.sedelectronica.es>, y que se aneja al informe-valor coeficiente.) **que se da por reproducido en aras a la brevedad y a todos los efectos y cuyos resultados, como consta en el expediente administrativo, en fecha 15.03.2022 (con NRE 13.950) han sido formalmente aceptados por el promotor de la actuación.**

En el INFORME-VALOR DEL COEFICIENTE DE CANJE -de fecha noviembre 2021- presentado por el urbanizador se determinaban unos costes de construcción iguales para renta libre y vivienda protegida. Puesto que la vivienda protegida, según la Administración Actuante (Ayuntamiento de Torrevieja), requiere unas calidades inferiores, **por los SS.TT.MM. se procedió, en su informe de fecha 15.02.2022, a determinar el valor del coste de construcción en vivienda protegida, siendo que, los valores para determinar el Coeficiente de Canje Único quedarían resumidos en la siguiente tabla:**

	A	B	C	D
1		<b>LIBRE</b>	<b>VPO</b>	<b>TOTAL</b>
2	M2T	11.621,40	4.980,60	16602,00
3	VALOR VENTA (€/M2ÚTIL)		1.705,50	
4	COEFIC. ÚTIL A CONSTRUIDO		0,75	
5	VALOR VENTA (€/M2T)	1.841,66	1.279,13	
6	VALOR DEL SECTOR	21.402.667,52	6.370.809,98	27.773.477,50
7				
8	VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN	810,57	<b>648,46</b>	
9	Coste de la construcción (€/m2t)	605,00	484,00	
10	Coste de la urbanización (€/ms)	83,57	66,86	
11	Coste de los honorarios y gastos generales (€/m2t)	122,00	97,60	
12	VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN	9.419.958,20	3.229.699,95	12.649.658,15
13				
14	K	1,40	1,40	
15	VALOR DEL SUELO URBANIZADO	5.867.661,46	1.320.878,60	7.188.540,06
16		504,90	265,20	
17	VALOR DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	1.900.257,30	814.395,98	2.714.653,28
18	<b>CANJE</b>			<b>0,378</b>

*Nota:* se ha procedido por el Ayuntamiento de Torrevieja a revisar el valor de venta en vivienda protegida, obtenido a partir del DECRETO 191/2013, de 20 de diciembre, del Consell, por el que se modifican determinados preceptos del Decreto 90/2009, de 26 de junio, del Consell, por el que se aprobó el Reglamento de Viviendas de Protección Pública. Los valores tomados son correctos y corresponden al régimen de vivienda protegida concertada, que en el cuadro 1 (Precio máximo de viviendas en planes anteriores) establece un coeficiente para dicho régimen de 2,25 para la zona ATPMS C-1, quedando el módulo al multiplicar por el precio básico estatal de 758 €/m<sup>2</sup>u un módulo de venta en vivienda protegida de 1.705,50 €/m<sup>2</sup> útiles. Por otro lado, cabe reseñar que al estar dicho módulo en superficies útiles, se transforma a superficie construida con el coeficiente 0,75 (art.9 del Decreto 90/2009, de 26 de junio, del Consell), quedando un módulo para vivienda protegida de 1.279,13 €/m<sup>2</sup>c.

El coeficiente de canje único se obtiene como el cociente entre el valor de las obras de urbanización del sector (casilla D17 de la anterior tabla) y el valor total de suelo urbanizado del sector (casilla D15 de la anterior tabla).

**Así pues, el coeficiente de canje (único) es el siguiente:**

$$C = \text{VALOR OBRAS URBANIZACIÓN} / \text{VALOR DEL SUELO URBANIZADO} = \mathbf{0,378}$$

Partiendo de la hipótesis de que las cargas de urbanización son homogéneas para vivienda libre y protegida, y teniendo en cuenta que ambas tipologías no tienen el mismo valor de mercado, se debe proceder a establecer un coeficiente de homogenización entre ambas (**Kh**), para compensar esas diferencias de valor, de forma que los adjudicatarios de suelo en vivienda protegida reciban mayor cantidad de suelo, soportando las cargas de urbanización de forma homogénea. El cálculo de dicho coeficiente se realiza homogenizando el valor total del sector, en base a un criterio de rentabilidad. De forma que el valor del suelo en vivienda protegida se establezca a partir del de suelo en renta libre, en función del valor del producto de suelo ya urbanizado (y no del valor de venta de cada tipología), puesto que éste viene influido a su vez por diferentes costes de construcción.

Así pues, el **coeficiente de homogeneización** se establece como cociente entre el valor unitario de suelo urbanizado entre las viviendas protegidas (casilla C16 de la anterior tabla) y el valor en renta libre (casilla B16 de la anterior tabla), siendo:

$$K_h = 265,20 / 504,90 = \mathbf{0,525}$$

Así pues, obtenemos el coeficiente de homogenización para transformar los derechos de adjudicación en renta libre a vivienda protegida (y viceversa), manteniendo homogéneos los costes de urbanización para ambas tipologías serían:

$$DP = (1 / 0,525) DL = \mathbf{1,904 DL}$$

$$DL = \mathbf{0,525 DP}$$

siendo DP: derechos en vivienda protegida

DL: derechos en renta libre

En consecuencia, se establece un **coeficiente de canje único para la retribución de las cargas de urbanización del 37,8%; viniendo a operar los valores y coeficientes determinados en el mentado informe técnico municipal, de fecha 15.02.2022, en la redacción del posterior instrumento de gestión, proyecto de reparcelación.**



## **5.6. Plazos de ejecución del Programa.**

Se proponen los plazos de ejecución siguientes:

- Presentación del Proyecto de Reparcelación: de conformidad con lo dispuesto en el artículo 98 del TRLOTUP, el Proyecto de Reparcelación será formulado por el Ayuntamiento, en el plazo máximo de dos meses contados desde la firma del Convenio de Programación.

Si, por cualquier circunstancia no fuera posible la elaboración del Proyecto en el plazo indicado, el Urbanizador podrá solicitar su formulación, en los términos y condiciones que se señalan en el artículo 86.2. del TRLOTUP, y el documento se presentará en el plazo de los dos meses siguientes a la finalización del plazo del que dispone el Ayuntamiento.

- Iniciación de las obras de urbanización: se iniciarán en el plazo máximo de 30 días naturales desde la disponibilidad –por el Agente Urbanizador y Administración Actuante- de los terrenos, que se entenderá en todo caso que se produce con la aprobación e inscripción del Proyecto de Reparcelación o cualquier otro documento análogo mediante acto que haya puesto fin a la vía administrativa.
- Plazo de ejecución de las obras de urbanización: será de tres -3- años desde la firma del Acta de Replanteo, sin perjuicio de que puedan concederse las prórrogas previstas legalmente.
- Plazos 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 de 6 años desde la recepción de la obra y las parcelas resultantes detenten la condición de solar.
- Las actuaciones y trámites que han de realizarse tras la aprobación del Programa seguirán el orden y los plazos señalados en el TRLOTUP, en la redacción dada por la Ley 1/2019.
- Plazo para la presentación, en su caso, de textos refundidos de los instrumentos urbanísticos del PAI: se establece el plazo de dos -2- meses desde la recepción del requerimiento efectuado, a dichos efectos, por la Administración Actuante.

- Plazo para la presentación del documento acreditativo de inscripción en el Registro de propiedad: se establece el plazo de 15 días hábiles a partir de su inscripción.
- Plazo para la presentación de la Cuenta de Liquidación Definitiva: se presentará en el plazo de dos meses, contados desde la firma del Acta de recepción de las obras.

El plazo total 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 del TRLOTUP.

## **5.7. Memoria de Viabilidad Económica e Informe de Sostenibilidad Económica.**

Junto a la presente proposición jurídico-económica, **formando cuerpo de la misma, se aportan:**

- (i) MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA**
- (ii) INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

## 6.- Propuesta de "CONVENIO URBANÍSTICO"

---

En Torrevieja (Alicante), a /// de //// de 2022

### REUNIDOS

De una parte, **D. //**, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Torrevieja.

De otra parte, **D. VICTOR MARCOS BAÑULS**, con D.N.I. 48.458.188-V y domicilio a efectos de la presente en Orihuela (Alicante) , CN-332 Alicante Cartagena Km 52.3.

Asiste como Secretario de la Corporación Municipal, D. //

### INTERVIENEN

D. //////////////, en calidad de Administración Urbanística Actuante, facultado para la firma del presente Convenio por el Pleno Municipal, mediante el acuerdo adoptado el día ////////// de 2021.

El Sr. Marcos Bañuls, en nombre y representación –como Administrador Único- de la mercantil **MARCOS Y BAÑULS, S.L.**, con C.I.F. B-53.161.394 y domicilio social en Orihuela (Alicante), CN-332 Alicante Cartagena Km 52.3. Dicha sociedad se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Alicante al tomo 1997, folio 105, hoja número A-40819-.

Los comparecientes manifiestan que los poderes que ostentan se hallan plenamente vigentes.

Ambas partes se reconocen mutuamente capacidad para suscribir este Convenio y, en consecuencia

### MANIFIESTAN

- I. Que el presente convenio urbanístico se formaliza en virtud de lo preceptuado en los artículos 117.4 y 120 (apdo. 2º y 3º) 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 –en adelante, TRLOTUP-, y de lo acordado en aplicación de ella en el acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Torrevieja, en sesión celebrada en fecha //// de //// de 2021, por medio del que se aprueba el Programa de Actuación Integrada del Plan de Reforma Interior del "Enclave 3 – Montecarlo" del Plan General de Ordenación Urbana de Torrevieja, adjudicando y asignando la condición de Agente Urbanizador, bajo el régimen

de gestión por propietarios previsto en el artículo 124 del TRLOTUP, a la mercantil "Marcos y Bañuls, S.L."

- II. Que se suscribe el presente convenio urbanístico de programación -por el adjudicatario de la Actuación Integrada del PRI "Enclave 3 – Montecarlo" y por la Administración Actuante- cuyo objeto, de acuerdo con el artículo 117.4 de la LOTUP, constituye la regulación de los derechos y obligaciones del Urbanizador, de los propietarios adheridos al Programa y de la Administración actuante, formalizándose de esta forma la propuesta definitiva de Convenio aprobada por el Ayuntamiento de Torrevieja, todo ello de acuerdo con las siguientes

## **ESTIPULACIONES**

### **PRIMERA. DESIGNACIÓN DE URBANIZADOR**

La condición de Urbanizador del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo del P.R.I. "Enclave 3 – Montecarlo", de conformidad al Acuerdo Plenario de fecha //, recae en las mercantil "MARCOS Y BAÑULS, S.L." URBANA, S.L., que la asume en la modalidad de gestión urbanística por los propietarios, regulada en el artículo 124 y concordantes de Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.

### **SEGUNDA. AMBITO DE ACTUACIÓN**

Es el comprendido en el Plan de Reforma Interior del "Enclave 3 – Montecarlo" del Plan General de Ordenación Urbana de Torrevieja, delimitado en el instrumento de planeamiento de desarrollo -ordenación pormenorizada- del citado ámbito urbanístico y la documentación incorporada al Programa de Actuación Integrada aprobado para su transformación urbanística; siendo dicho ámbito en el que los propietarios de suelo materializaran sus derechos, de acuerdo con las determinaciones del Programa.

### **TERCERA. OBJETO DEL PROGRAMA**

El objeto del presente Programa de Actuación Integrada es el desarrollo del definido P.R.I. "Enclave 3 – Montecarlo" del PGOU de Torrevieja.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 116 del TRLOTUP, el Programa de Actuación Integrada tiene los siguientes objetivos legales:

- a) Gestionar la transformación física y jurídica de las fincas afectadas.
- b) Urbanizar completamente la unidad de ejecución única del PRI "Enclave 3 – Montecarlo" y parcelas que comprende, realizando como mínimo las siguientes obras:

1. Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal, tratamiento de espacios libres, mobiliario urbano y señalización.
  2. Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
  3. Sistema de saneamiento y depuración de aguas residuales, y sistema de evacuación de aguas pluviales, mediante redes separativas. La depuración de aguas residuales se hará mediante la conexión al sistema público existente o, excepcionalmente, mediante la construcción de un sistema propio.
  4. Red de distribución de energía eléctrica, gasificación y comunicaciones.
  5. Red de alumbrado público.
  6. Jardinería, arbolado y ornamentación en el sistema de espacios libres.
- c) Ejecutar las obras de conexión e integración adecuada de la urbanización con la red viaria y de movilidad, y con las redes de infraestructuras, de energía, de comunicaciones y de servicios públicos existentes.
- d) Suplementar las infraestructuras y espacios públicos o reservas dotacionales en lo necesario para mantener equilibradamente o mejorar los niveles de calidad, cantidad o capacidad de servicio existentes y exigibles.
- e) Obtener gratuitamente, a favor de la administración:
1. Los suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación, o adscritos a ella por el planeamiento.
  2. Las parcelas que legalmente correspondan, con destino al patrimonio público de suelo. La adscripción de cesiones externas deberá cumplir las reglas de equidistribución del planeamiento.
- f) Ordenar el reparto equitativo de las cargas y beneficios.
- g) Realizar obras determinadas de rehabilitación o edificación, de uso público o privado, en los supuestos previstos en este texto refundido.
- h) Para garantizar el derecho al realojo de las personas residentes afectadas por una actuación, la parte promotora de la actuación urbanística estará obligada a ofrecer una vivienda de sustitución que tenga las condiciones de habitabilidad propias de una vivienda de protección oficial. La vivienda de sustitución deberá estar situada preferentemente en el mismo barrio, excepto acuerdo explícito entre la persona afectada y la parte promotora o justificación de la imposibilidad de cumplir este requisito, según los términos que se establezcan reglamentariamente.

En este último caso la vivienda de sustitución deberá estar situada en el lugar más próximo posible a la residencia afectada.

El ámbito del PRI "Enclave 3 – Montecarlo" dispone de ordenación pormenorizada aprobada y, por tanto, el Programa de Actuación Integrada de referencia dotara de instrumento de ejecución (proyecto de urbanización) y de gestión (proyecto de reparcelación) al precitado ámbito para su desarrollo y transformación urbanística, designando y seleccionan al agente urbanizador y cuya función será ejecutar las determinaciones contenidas en dichos instrumentos urbanísticos.

#### **CUARTA. COMPROMISOS DEL URBANIZADOR.**

De acuerdo con lo establecido en el artículo 118 del TRLOTUP y el Programa de Actuación Integrada aprobado, el Urbanizador llevará a cabo las siguientes actuaciones:

- 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 este texto refundido, gestionando su ejecución en calidad de parte promotora de ellas 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 las personas propietarias adheridas.
- 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 las personas propietarias 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 por sus necesidades funcionales.

El Urbanizador cumplirá sus funciones con profesionalidad y eficiencia empresarial, ajustándose a las reglas fijadas por el Programa de Actuación Integrada y, dentro del marco legal, a los compromisos contraídos al aprobarse dicho Programa.

Además, el Urbanizador responderá ante los afectados de los daños y perjuicios que les cause, salvo cuando actúe ejecutando órdenes directas de la Administración.

#### **QUINTA. COMPROMISOS DEL AYUNTAMIENTO DE TORREVIEJA, ADMINISTRACIÓN ACTUANTE.**

El Ayuntamiento de Torreveja, con carácter general, actuará como Administración actuante del Programa de Actuación Integrada del PRI "Enclave 3 – Montecarlo", con plena observancia de lo establecido en el artículo 3 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del Sector Público.

En especial, se compromete a ejercitar sus prerrogativas públicas para asistir al Urbanizador en el cumplimiento de las funciones de este último, para el buen fin del Programa de Actuación Integrada.

El Ayuntamiento adquiere el compromiso recibir las obras de urbanización objeto de programación sin dilaciones innecesarias, una vez ejecutadas con total sujeción al Proyecto de Urbanización del Programa de Actuación Integrada.

La conservación de la urbanización será asumida por el Ayuntamiento de Torreveja, en los términos del artículo 169 del TLOTUP.

#### **SEXTA. RELACIONES DEL URBANIZADOR CON EL AYUNTAMIENTO**

Según señala el artículo 144 del TRLOTUP, las relaciones entre el Ayuntamiento y el Urbanizador se regirán, en primer lugar, por los pactos lícitos que libremente convengan; y, en coherencia con ello, se procurará que la reparcelación sea voluntaria. En defecto de acuerdo voluntario, cuya imposibilidad habrá de justificarse, regirán las reglas establecidas en la Ley.

Las cargas totales del PAI ascienden a la cantidad de //////////////// euros (IVA no Incluido) de conformidad a la proposición jurídico económica aprobada por el Pleno Municipal en sesión de fecha ///////////////y serán satisfechas por los propietarios de suelo en el modo y forma establecidos en los artículos 149 y 156 del TRLOTUP.

El cobro de las cuotas de urbanización en metálico exigirá previamente la autorización administrativa en los términos del artículo 156 del TRLOTUP.

#### **SEPTIMA. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS**

Los derechos y deberes de los propietarios se regularán por lo dispuesto en 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, en lo que resulte de aplicación al PAI.



Establece el artículo 144 del TRLOTUP, la aplicación del Principio de libertad de pactos en las relaciones entre los propietarios y el urbanizador, esto es, dichas relaciones se regirán por los pactos lícitos que libremente convengan. En defecto de acuerdo voluntario, regirán las reglas establecidas en el citado texto legal. 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 a las que afecte.

Los derechos y deberes básicos de los propietarios del suelo vienen regulados en el artículo 145 del TRLOTUP.

El artículo 146 del TRLOTUP regula las posiciones básicas de la persona propietaria ante el programa de actuación integrada y sus efectos. Las personas propietarias que resulten afectadas por el programa de actuación integrada pueden elegir entre adherirse a él de forma expresa o no adherirse; así y en caso de no adherirse al programa de actuación integrada, la reparcelación se limitará a prever, a favor de la persona propietaria, 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. Las personas propietarias que se adhieren al programa de actuación integrada están obligadas a asumir las cargas y obligaciones establecidas en él, con el alcance necesario para cumplir los objetivos y previsiones del programa de actuación integrada; en concreto, las siguientes:

- a) Retribuir al agente 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.

El artículo 149.1 del TRLOTUP preceptúa que 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 del TRLOTUP, 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. Por su parte, el artículo 156 del TRLOTUP regula el pago de la retribución al agente urbanizador, así y de conformidad al mismo:

- i. Cuando la persona propietaria opte por la retribución al agente urbanizador en suelo, el pago se realiza en el proyecto de reparcelación (con el coeficiente de canje único aprobado por la Administración Actuante y contenido en la proposición jurídico-económica del Programa de Actuación Integrada).
- ii. 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.

#### **OCTAVA. PLAZOS DE EJECUCIÓN DEL PROGRAMA**

Conforme establece el artículo 115 del TRLOTUP, 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 superior a cinco años.

El Programa se desarrollará en los siguientes plazos:

- Presentación del Proyecto de Reparcelación: de conformidad con lo dispuesto en el artículo 98 del TRLOTUP, el Proyecto de Reparcelación será formulado por el Ayuntamiento, en el plazo máximo de dos meses contados desde la firma del Convenio de Programación.

Si, por cualquier circunstancia no fuera posible la elaboración del Proyecto en el plazo indicado, el Urbanizador podrá solicitar su formulación, en los términos y condiciones que se señalan en el artículo 86.2. del TRLOTUP, y el documento se presentará en el plazo de los dos meses siguientes a la finalización del plazo del que dispone el Ayuntamiento.

- Iniciación de las obras de urbanización: se iniciarán en el plazo máximo de 30 días naturales desde la disponibilidad –por el Agente Urbanizador y Administración Actuante– de los terrenos, que se entenderá en todo caso que se produce con la aprobación e inscripción del Proyecto de Reparcelación o cualquier otro documento análogo mediante acto que haya puesto fin a la vía administrativa.

- Plazo de ejecución de las obras de urbanización: será de tres -3- años desde la firma del Acta de Replanteo, sin perjuicio de que puedan concederse las prórrogas previstas legalmente.
- Plazos 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 de 6 desde la recepción de la obra y las parcelas resultantes detenten la condición de solar.
- Las actuaciones y trámites que han de realizarse tras la aprobación del Programa seguirán el orden y los plazos señalados en el TRLOTUP, en la redacción dada por la Ley 1/2019.
- Plazo para la presentación, en su caso, de textos refundidos de los instrumentos urbanísticos del PAI: se establece el plazo de dos -2- meses desde la recepción del requerimiento efectuado, a dichos efectos, por la Administración Actuante.
- Plazo para la presentación del documento acreditativo de inscripción en el Registro de propiedad: se establece el plazo de 15 días hábiles a partir de su inscripción.
- Plazo para la presentación de la Cuenta de Liquidación Definitiva: se presentará en el plazo de dos meses, contados desde la firma del Acta de recepción de las obras.

#### **NOVENA. CONTRATACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN POR EL URBANIZADOR**

Respecto a la contratación de las obras de urbanización, hay que estar al régimen general que resulta de lo prevenido en el régimen de gestión por propietarios para la transformación del ámbito urbanístico de referencia y, en concreto, lo dispuesto en el artículo 163 del TRLOTUP. Al ser el coste previsto de transformación del presente programa, esto es, 2.714.653,28.-Euros (sin iva), nos encontramos por debajo del umbral que establece el artículo 163.2 del TRLOTUP (4.845.000,00.-Euros)).

En consecuencia, no serán de aplicación al presente programa de actuación las reglas propias de la legislación de contratos del sector público (concurrentia, calificación del contratista, etc.) que señala el citado apartado 2º del artículo 163 del TRLOTUP.

Como señala el apartado 3º del citado precepto (art. 163 del TRLOTUP), la relación del agente urbanizador y la empresa constructora tiene carácter privado; la administración solo intervendrá

en esta relación por exigencia de interés público fundada en derecho. El agente urbanizador puede reservarse la posesión civil de las obras, sin perjuicio de las prerrogativas legales de la administración respecto al dominio público.

### **DECIMOPRIMERA. GARANTÍA DE PROMOCIÓN**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 158.2 del TRLOTUP, la mercantil MARCOS Y BAÑULS, S.L., asegurará sus compromisos con una garantía definitiva por un importe equivalente al 2 % de las cargas del programa hasta la aprobación del proyecto de reparcelación. Tras la aprobación de este proyecto deberá completarse la garantía definitiva hasta al menos un 5 % del valor de las cargas de urbanización previstas en el programa de actuación integrada. Esta fianza responde de sus obligaciones generales ante la administración y es independiente y adicional respecto a las previstas por TRLOTUP en desarrollo del Programa (de aportación a favor del propietario, simultaneidad de obras de urbanización y edificación y otras).

La garantía de promoción se podrá constituir por el Urbanizador por cualquiera de los medios y formas previstos en el artículo 158 del TRLOTUP.

### **DECIMOSEGUNDA. RÉGIMEN DE PENALIZACIONES**

Se distinguen las que sean consecuencia del incumplimiento de plazos administrativos, y las derivadas de la demora en la ejecución de las obras. Para las primeras, se establece una penalización de 10 euros por día. Para las segundas, será de aplicación la imposición de las penalidades por retrasos previstas en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público. Concretamente, en su artículo 193.3, se establece una pena diaria de 0,60 euros por cada 1.000 euros del precio del contrato, IVA excluido.

### **DECIMOTERCERA. EJECUCIÓN Y DESARROLLO DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA HASTA SU FINALIZACIÓN.**

El PAI se llevará a cabo conforme a las estipulaciones del presente Convenio, a la Proposición Jurídico-económica, a los demás documentos -técnicos y jurídicos- integrantes del mismo -así como los establecidos para su desarrollo- y al acuerdo de aprobación de la programación y asignación de la condición de Agente Urbanizador.

En cuanto a las circunstancias que puedan surgir durante la ejecución del PAI, hasta su finalización -tales como modificaciones del Programa, retasación de cargas, subcontratación, etcétera-, se estará a lo establecido al respecto por el vigente TRLOTUP.

Serán de aplicación las causas de finalización anormal del Programa previstas en el artículo 171 del TRLOTUP, así como las causas de remoción del Urbanizador en sus funciones contenidas en el precitado precepto.

### **DECIMOQUINTA. RÉGIMEN JURÍDICO Y JURISDICCIÓN COMPETENTE**

Resultan aplicables el 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 (DOCV nº 9129, de fecha 16.07.2021); el Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Regeneración Urbana (BOE 31.10.2015) y demás normativa de derecho público y privado que, en su caso, resulte de aplicación.

En lo no previsto en este Convenio y en la legislación urbanística vigente autonómica y estatal, le será de aplicación lo dispuesto para los Convenios Urbanístico en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

Igualmente, será de aplicación la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Todo conflicto o litigio resultante de la ejecución, validez, existencia, alcance, contenido, suspensión, resolución o interpretación de este Convenio urbanístico, se someterá a los Juzgados y Tribunales de la ciudad de Torrevieja, con renuncia expresa a su propio fuero, si otro les correspondiere.

Y, en prueba de conformidad con cuanto antecede, se firma el presente Convenio urbanístico, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento, por duplicado ejemplar, ante el Secretario del Ayuntamiento de Torrevieja, que da fe.

Por la Administración Actuante

Por el Agente Urbanizador

Alcalde-Presidente / Secretario  
Ayuntamiento de Torrevieja

Víctor Marcos Bañuls  
Marcos y Bañuls, S.