

PROPOSICIÓN JURÍDICO -ECONÓMICA

Del Programa de Actuación Integrada la UE-1 INSERTA EN SUELO URBANO INDUSTRIAL

MEMORIA

- LA VILA JOIOSA -



octubre 2025

Promotor:

CANET SOCIEDAD DE ACTIVOS INMOBILIARIOS S.L.U

CIF.: B10634335

c/Ausiàs March nº 4-3-3 de L'OLLERIA (València)

T 673626128 f.garcia@grupofamily.es

INDICE

1.	PRESENTACIÓN.....	3
1.1.	Contenido y propósito de este documento	3
1.2.	Persona que formula la Proposición Jurídico-Económica	4
1.3.	Alternativa Técnica objeto de esta Proposición Jurídico- Económica	4
2.	ESTIMACIÓN DE LA TOTALIDAD DE LOS COSTES DE EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN	5
3.	DESARROLLO DE LAS RELACIONES ENTRE EL ADJUDICATARIO Y LA PROPIEDAD DE LA FINCA, EXPRESANDO, EN SU CASO, LOS EVENTUALES ACUERDOS YA ALCANZADOS Y LAS DISPOSICIONES RELATIVAS AL MODO DE FINANCIACIÓN DE LA ACTUACIÓN Y RETRIBUCIÓN DEL ADJUDICATARIO.....	11
4.	APROVECHAMIENTO QUE CORRESPONDE A LA ADMINISTRACIÓN EN CUMPLIMIENTO DEL DEBER DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA EN LAS PLUSVALÍAS GENERADAS POR EL PLANEAMIENTO	11
5.	PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DEL PROGRAMA	12
6.	ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	12

1. PRESENTACIÓN

1.1. Contenido y propósito de este documento

La Alternativa Técnica y la presente Proposición Jurídico - Económica (en adelante PJE) se formulan según lo dispuesto por el art. 117 del TRLOTUP, a cuyo tenor literal nos remitimos en relación con el contenido de la PJE:

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.

1.2. Persona que formula la Proposición Jurídico-Económica

El oferente de esta proposición es **D. CARLES CANET FERRERO**, con DNI: 07261622Q, que actúa en nombre y representación de GESTORA CANET FERRERO S.L., con CIF B02994440, y domicilio social en c/Ausiàs March, nº4-3-3 de L'Olleria (Valencia); administradora única de la sociedad **CANET SOCIEDAD DE ACTIVOS INMOBILIARIOS S.L.U.**, con CIF B10634335 y domicilio social sito en c/Ausiàs March nº 4-3-3 de L'Olleria (Valencia), quien formula, al amparo del artículo 124 del Texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio (en adelante TRLOTUP), la presente proposición jurídico-económica para el desarrollo, gestión y transformación de la Unidad de Ejecución nº 1 inserta en suelo urbano industrial de La Vila Joiosa.

Se trata de una iniciativa de programa de actuación integrada, privada, formulada por el ÚNICO propietario de suelo privado del ámbito que constituye el objeto del programa, en concreto de las parcelas de referencia catastral 3673902YH4637S0001UB, 3673903YH4637S0001HB, 3673906YH4637S0001BB y 3673911YH4637S0001GB.

El sistema de gestión que se postula es el establecido y regulado por los arts. 119, 120 y 124 del TRLOTUP, entre otros, de **programación en régimen de gestión por los propietarios**, tal y como así ha sido admitido, de forma expresa, en virtud del Decreto de la Alcaldía nº 202404435 de 24 de octubre de 2024. En consecuencia, el promotor presenta el presente PAI junto con el Proyecto para su tramitación y posterior aprobación definitiva.

1.3. Alternativa Técnica objeto de esta Proposición Jurídico- Económica

La Alternativa Técnica constitutiva del objeto de esta propuesta ha sido elaborada por las mismas personas que suscriben esta PJE, presentándose ambos documentos de forma conjunta.

2. ESTIMACIÓN DE LA TOTALIDAD DE LOS COSTES DE EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN

2.1. Introducción

Las cargas de urbanización vienen recogidas en el artículo 150 del TRLOTUP:

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 arbitrase 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.

2.2. Presupuesto de las obras de urbanización

El proyecto de urbanización incluido en la Alternativa Técnica define las obras necesarias para la consecución de los objetivos del programa. El proyecto de urbanización ha sido redactado por Segura-Roldán Ingenieros SLP y cuenta con 4 anexos correspondientes a las instalaciones eléctricas redactado por Castellanos Consultoría Técnica y Proyectos S.L.

Destacan los costes elevados debidos a la necesidad de reponer una conducción general de agua potable y el soterramiento y desvío de líneas aéreas de media tensión que atraviesan las parcelas.

2.3. Honorarios técnicos

Los honorarios técnicos contemplados son los contratados con el equipo redactor y los costes reales de la topografía y la geotecnia.

2.4. Gastos de gestión

Se incorpora un porcentaje para cubrir los costes de tasas de legalización de instalaciones, visados colegiales y registro de la propiedad.

En base a la Ordenanza Reguladora de la Compensación Económica del Canon Ecológico del Ajuntament de La Vila Joiosa (BOP nº 72 de 27 de marzo de 2000) se ha previsto un canon de 0.30€/m²t.

Respecto de la depuración de Aguas residuales, el suplemento de infraestructuras, a abonar por los agentes urbanizadores a la Entitat de Sanejament d'Aigües (EPSAR) y, en general, por aquellos que tienen previsto solicitar la evacuación y tratamiento de sus aguas residuales, conectándose a un sistema público de saneamiento y depuración, fue establecido por la EPSAR en el año 2002 y recogido en el II Plan Director de Saneamiento y Depuración de la Comunitat Valenciana.

Actualmente, el importe del suplemento de infraestructuras se mantiene constante desde el año 2009 y asciende a 202,10€ por habitante equivalente, considerado como aquel que genera 200 litros de agua residual al día.

Según el estudio de demanda de recursos hídricos, el caudal demandado máximo ascenderá a 4391,08 m³/año, lo que equivale a 61 hab/eq.

Finalmente indicar han solicitado suministro a la empresa suministradora de agua potable y los costes de las acometidas se han incluido en el proyecto de urbanización. También se cuenta con informes de Telefónica de España e i-DE sin que se deba aportar cantidad económica alguna para efectuar las conexiones a sus redes, más allá del coste de las obras de las instalaciones y reposiciones definidas en el proyecto de urbanización y sus anexos.

2.5. Beneficio empresarial del agente urbanizador

Se considera un beneficio empresarial como agente urbanizador del 10%, cumpliendo lo previsto en el artículo 150.1.d del TRLOTUP.

2.6. Cargas variables

No se identifican elementos indemnizables puesto que:

- el escaso arbolado presente es residual y no productivo
- la presencia de red de acequias y muretes de contención está en estado de ruina
- las servidumbres aéreas y de apoyos eléctricos serán repuestas por nuevas canalizaciones en suelo público

Tampoco se ha identificado carga adicional o canon de urbanización a pendiente a pagar con el desarrollo de la unidad de ejecución. No es necesario efectuar ningún realojo de residentes.

Por tanto, las cargas variables previstas son nulas.

2.7. Hoja de cargas

Con todo ello, la siguiente hoja de cargas recoge todas las cargas de urbanización del presente programa:

CANET SOCIEDAD DE ACTIVOS INMOBILIARIOS S.L.U

CARGAS UE-1 SUELO URBANO -LA VILA JOIOSA-

1.- CARGAS DE URBANIZACIÓN FIJAS		
a) PRESUPUESTO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN		PLICA (€)
Proyecto de urbanización: OBRA CIVIL Y RESTO INSTALACIONES		212,635.49 €
1	DEMOLICIONES	7,931.67 €
2	MOVIMIENTO DE TIERRAS	14,935.24 €
3	AGUAS RESIDUALES	7,073.25 €
4	RED DE AGUAS PLUVIALES	34,186.27 €
5	FIRMES Y PAVIMENTOS	73,125.98 €
6	AGUA POTABLE	26,089.14 €
7	ALUMBRADO	6,128.15 €
8	JARDINERÍA Y RIEGO	8,305.48 €
9	SEÑALIZACIÓN Y SEMAFORIZACIÓN	6,390.43 €
10	TELEFONÍA	5,904.70 €
11	MURO DE HORMIGÓN	3,066.32 €
G	GESTION DE RESIDUOS	13,831.19 €
Y	SEGURIDAD Y SALUD	5,667.67 €
anexo I: LSMT DESDE CT FRIGO-VILAJOIOSA HASTA EL CT		28,391.18 €
1	Línea subterránea de media tensión	17,086.18 €
2	Desmontaje de línea aérea existente	10,210.00 €
3	Seguridad y Salud	460.00 €
4	Control de calidad	460.00 €
5	Gestión de residuos	175.00 €
anexo II: RED DE DISTRIBUCIÓN SUBTERRÁNEA DE BT TRIFÁSICA 400/230V		37,544.89 €
1	Línea subterránea de baja tensión	36,254.89 €
2	Seguridad y Salud	550.00 €
3	Control de calidad	550.00 €
4	Gestión de residuos	190.00 €
anexo III: CSI AUTOMATIZADO INDEPENDIENTE COMPACTO		72,902.39 €
1	Centro de seccionamiento	70,608.39 €
2	Seguridad y Salud	972.00 €
	Control de calidad	972.00 €
	Gestión de residuos	350.00 €
anexo IV: LSMT CON ENTRONQUE EN LSMT VILAJOYOSA 20KV CON ENTRADA-SALIDA EN CENTRO SECCIONAMIENTO DE I-D PD TORRES SER NORTE		9,096.43 €
1	Línea subterránea de media tensión	8,481.43 €
2	Seguridad y Salud	250.00 €
3	Control de calidad	250.00 €
4	Gestión de residuos	115.00 €
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL		360,570.38 €
Gastos Generales de obra		13.00% 46,874.15 €
Beneficio industrial		6.00% 21,634.22 €
a) TOTAL OBRAS DE URBANIZACIÓN (Presupuesto de Ejecución por Contrata)		429,078.75 €

CANET SOCIEDAD DE ACTIVOS INMOBILIARIOS S.L.U

b) HONORARIOS TÉCNICOS (proyectos y direcciones de obra)		PLICA (€)
Honorarios técnicos (planeamiento, evaluación ambiental, paisaje y urbanización sin electricidad)		10,300.00 €
Honorarios técnicos (parte eléctrica)		6,000.00 €
Honorarios proyecto de reparcelación		4,000.00 €
Honorarios Dirección obras y coordinación de Seguridad y Salud		10,000.00 €
Topografía		1,000.00 €
Geotécnia		2,500.00 €
b) TOTAL HONORARIOS TÉCNICOS		33,800.00 €
SUBTOTAL (a + b) 462,878.75 €		
c) GASTOS DE GESTIÓN (% sobre subtotal a+b)		PLICA (€)
Tasas, visados, registro	1.50%	6,943.18 €
Mantenimiento obras año de garantía	0.50%	2,314.39 €
Canon ecológico (0.30/m2t)	0.69%	3,216.76 €
Canon suplemento depuradora (EPSAR) 61 hab/eq	2.66%	12,328.10 €
Condiciones económicas Iberdrola	0.00%	0.00 €
c) TOTAL GASTOS DE GESTIÓN (% sobre subtotal a+b)		24,802.44 €
SUBTOTAL (a + b + c) 487,681.19 €		
d) BENEFICIO EMPRESARIAL DEL URBANIZADOR (% sobre subtotal a+b+c)		PLICA (€)
Beneficio del Urbanizador	10.00%	48,768.12 €
d) BENEFICIO EMPRESARIAL DEL URBANIZADOR (% sobre subtotal a+b+c)		48,768.12 €
1.- TOTAL CARGAS FIJAS (a+b+c+d)		536,449.31 €
2.- CARGAS DE URBANIZACIÓN VARIABLES		
Indemnizaciones, realojos y cánones de urbanización		0.00 €
2.- TOTAL CARGAS VARIABLES		0.00 €
TOTAL CARGAS FIJAS Y VARIABLES (SIN IVA) (1+2)		536,449.31 €
Impuesto sobre el Valor añadido	21.00%	112,654.35 €
TOTAL CARGAS FIJAS Y VARIABLES (CON IVA)		649,103.66 €

2.8. Cargas unitarias

PRINCIPALES RATIOS DE LA ACTUACIÓN	SIN IVA
COSTE URBANIZACION	536,449.31 €
INDEMNIZACIONES	0.00 €
IEB	0.62055279
CARGAS URBANIZACIÓN TOTAL	536,449.31 €
SUPERFICIE TOTAL area de reparto	17,279.02
Superficie afecta a su destino	0.00
TECHO TOTAL SxIEB	10,722.54
TECHO TOTAL SUBJETIVO	9,650.29
AT = techo/(S-safecta)	0.620553
CARGAS URB / M2 solar privado	44.47 €
CARGAS URB / M2 suelo bruto	31.05 €
CARGAS URB / M2techo privado	55.59 €

3. DESARROLLO DE LAS RELACIONES ENTRE EL ADJUDICATARIO Y LA PROPIEDAD DE LA FINCA, EXPRESANDO, EN SU CASO, LOS EVENTUALES ACUERDOS YA ALCANZADOS Y LAS DISPOSICIONES RELATIVAS AL MODO DE FINANCIACIÓN DE LA ACTUACIÓN Y RETRIBUCIÓN DEL ADJUDICATARIO

El adjudicatario es CANET SOCIEDAD DE ACTIVOS INMOBILIARIOS S.L.U., propietario único de todos los terrenos privados incluidos en el ámbito del programa.

Toda la actuación será financiada por el adjudicatario quedando todas las cargas urbanísticas del programa concentradas en las parcelas resultantes de su titularidad. De ese modo, ese solar/es quedará gravado con el 100% de las cargas de urbanización, permitiendo así la cesión del 10% de excedente de aprovechamiento libre de cargas para el Ajuntament de La Vila Joiosa.

El presente PAI y conforme a lo dispuesto en el artículo 149.5 del TRLOTUP, establece que la modalidad de retribución prevista es la de retribución en terrenos, a falta de constitución de garantía por la totalidad del importe del pago en metálico. No obstante, CANET SOCIEDAD DE ACTIVOS INMOBILIARIOS S.L.U. como agente urbanizador y propietario único no precisa de dicha garantía, lo que se comunica al ayuntamiento en esta PJE, de modo que se establece como modalidad de retribución el pago en **METÁLICO**.

Según el estudio de viabilidad económica, se fija el valor de repercusión del suelo en 80,27€/m², lo que supone **un valor del suelo bruto de 44,83€/m²suelo**.

4. APROVECHAMIENTO QUE CORRESPONDE A LA ADMINISTRACIÓN EN CUMPLIMIENTO DEL DEBER DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA EN LAS PLUSVALÍAS GENERADAS POR EL PLANEAMIENTO

A los efectos de determinar el porcentaje de aprovechamiento correspondiente a la Administración, dado que se trata de un suelo urbanizable incluido en Unidad de

Ejecución inserta en suelo urbano, el aprovechamiento susceptible de apropiación es del 90% del aprovechamiento tipo, según establece la Memoria Justificativa del PGOU. Porcentaje que concuerda con lo previsto en el artículo 82 del TRLOTUP, al establecerse, con carácter general para el suelo urbanizable, el porcentaje del aprovechamiento que corresponde a la Administración en el **10% del aprovechamiento tipo**.

5. PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DEL PROGRAMA

El inicio de las obras de urbanización se realizará en el plazo máximo de UN MES desde la aprobación del proyecto de reparcelación, debiendo acreditarse dicho inicio mediante acta de replanteo suscrita por la dirección facultativa y un técnico municipal. El urbanizador podrá solicitar la suscripción del acta de replanteo y el inicio de las obras de urbanización, una vez aprobado el proyecto de urbanización, y en los terrenos de su propiedad.

El plazo de ejecución de las obras de urbanización se fija en 5 MESES desde su inicio.

El plazo máximo total para la consecución del programa de actuación integrada será de 1 AÑO, a contar desde el acta de replanteo e inicio de las obras de urbanización.

6. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Se incluyen como anexos a la presente PJE ambos documentos. Del estudio de viabilidad económica ya se ha adelantado el resultado del valor de mercado del suelo para el mejor uso del ámbito, quedando justificada la viabilidad de la operación.

Sobre la sostenibilidad económica del programa también se comprueba la misma para las arcas pública, al obtenerse tanto un saldo positivo entre los gastos

CANET SOCIEDAD DE ACTIVOS INMOBILIARIOS S.L.U

e ingresos recurrentes como un aumento patrimonial neto.

En La Vila Joiosa, octubre de 2025

EL EQUIPO REDACTOR

Fdo. Javier Segura Bono / Rafael Roldán Ortega
Ingenieros de Caminos Canales y Puertos
SEGURA & ROLDAN INGENIEROS, SLP

EL PROMOTOR

D. CARLES CANET FERRERO
GESTORA CANET FERRERO S.L
CANET SOCIEDAD DE ACTIVOS INMOBILIARIOS S.L.U

MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

**DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA ORDENACIÓN
PORMENORIZADA DEL PGOU. REDISTRIBUCIÓN DEL
SUELO DOTACIONAL EN LA UE-1 INSERTA EN SUELO
URBANO -LA VILA JOIOSA -(ALACANT)-**

Promotor:

**CANET SOCIEDAD DE ACTIVOS
INMOBILIARIOS SLU**

Equipo redactor:

segura  **roldán**
INGENIERÍA Y MEDIO AMBIENTE

octubre 2025

ÍNDICE

<u>1.</u>	<u>INTRODUCCIÓN</u>	<u>4</u>
<u>2.</u>	<u>OBJETO Y ALCANCE DE LA MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA</u>	<u>5</u>
<u>3.</u>	<u>DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN</u>	<u>5</u>
<u>4.</u>	<u>METODOLOGÍA PARA JUSTIFICAR LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN</u>	<u>7</u>
<u>5.</u>	<u>CÁLCULO DEL VALOR DE MERCADO DEL SUELO DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA</u>	<u>8</u>
<u>5.1.</u>	<u>Cargas de urbanización</u>	<u>8</u>
<u>5.2.</u>	<u>Estimación de la inversión en edificación</u>	<u>8</u>
<u>5.3.</u>	<u>Determinación del valor de venta de la edificación</u>	<u>10</u>
<u>5.5.-</u>	<u>Valor de repercusión</u>	<u>18</u>
<u>5.6.-</u>	<u>Valor del suelo bruto</u>	<u>18</u>
<u>6.</u>	<u>VIABILIDAD ECONÓMICA</u>	<u>19</u>

1. INTRODUCCIÓN

El concepto de viabilidad económica de las actuaciones sobre el medio urbano, se introduce primera vez en la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbana (en adelante, Ley 8/2013). Esta Ley se ha refundido 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 (en adelante, RDL 7/2015). El RDL 7/2015 establece en su artículo 22.5 el objeto y contenido de la denominada “memoria de viabilidad económica”, del modo siguiente:

“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, ...”

Por otra parte, el RDL 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), contempla en su artículo 117 el contenido documental del Programa de actuación integrada, especificando en su apartado 4.d) la necesidad de elaboración de una Memoria de viabilidad económica y de sostenibilidad económica. El contenido de esta memoria viene recogido en el anexo XIII del TRLOTUP.

La memoria de viabilidad económica tendrá el siguiente contenido:

a) Mediante la aplicación del método residual estático realizará un análisis comparado entre los valores de repercusión de suelo en situación de origen y en la propuesta final, justificado en un estudio de mercado actualizado y acreditado por una sociedad de tasación homologada por el Banco de España o por un perito tasador especializado de reconocido prestigio en valoraciones urbanísticas.

b) En el caso de actuaciones de rehabilitación, renovación o regeneración urbana, el análisis comparado se basará en los parámetros urbanísticos vigentes y en los eventuales incrementos a atribuir con la finalidad de garantizar la rentabilidad de la actuación, considerando el importe total de la inversión a realizar así como el importe de las ayudas públicas directas e indirectas que la actuación pudiera recibir y las eventuales indemnizaciones que hubiera que asumir, teniendo en cuenta el límite del deber legal de conservación.

c) El análisis referido en la letra anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas en la rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua o 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.

2. OBJETO Y ALCANCE DE LA MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

La finalidad de esta memoria es justificar la rentabilidad económica (análisis coste-beneficio) que comporta cualquier Actuación de Transformación Urbanística, en función de los parámetros urbanísticos atribuidos y cargas y deberes urbanísticos que se les hubieren impuesto en el nuevo planeamiento con respecto al anterior, en su caso.

El carácter de propietario del 100% de los terrenos privados del ámbito por parte del promotor del presente programa es una garantía sobre la viabilidad económica de la actuación, teniendo en cuenta que la intención del mismo no es la promoción y posterior venta o alquiler de solares o naves comerciales o industriales sino la construcción y puesta en marcha de un supermercado FAMILY CASH, cadena que pertenecen al grupo empresarial.

Carece de sentido plantearse el valor del suelo en su estado actual, dado que el suelo ya es suelo urbano y precisa de su urbanización para su puesta en valor, no siendo factibles aprovechamientos agrícolas en ese entorno. Comprobaremos que la actuación resulta viable económicamente en un escenario tipo de promoción de naves par uso industrial o comercial. Como en cualquier actividad comprobaremos que los ingresos superan a los costes, lo que en el contexto de una actividad urbanística supone que el valor en venta del producto inmobiliario supere el valor de construcción.

3. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

La ordenación pormenorizada vigente en el ámbito de la unidad de ejecución es la principal causa de que no se haya desarrollado pese a que su ubicación, rodeada de suelo consolidado tanto por la urbanización como por la edificación y colindante a una vía de comunicación y próximo a La Vila y a Benidorm, invite a su desarrollo.

El motivo es que una de las calles que plantea el PGOU parte en dos mitades la superficie lucrativa del ámbito, obligando a unos tamaños de solares alejados de las demandas del mercado. Ese vial interior también genera unos restos de manzana inedificables que hacen inviable la reparcelación de la UE al no poder materializarse el aprovechamiento en algunos solares resultantes dado que no disponen de una geometría mínima acorde al propio plan. Además, ese vial interior no aporta mejora

alguna a la ordenación de tráfico local puesto que se trata un vial de la ordenación pormenorizada.

Por otro lado, a la presencia de un vial transversal que supone un inconveniente al desarrollo, se une la total ausencia de equipamientos públicos no ya sólo en el interior de esta pequeña unidad de ejecución sino en un entorno de más de 230.000 m².

Al día de hoy las condiciones y necesidades han cambiado. Por un lado, las actividades de uso industrial/terciario requieren de solares de mayor superficie para responder a las demandas actuales del mercado, y se hace necesaria la localización de equipamientos municipales en la zona.

CANET SOCIEDAD DE ACTIVOS INMOBILIARIOS SLU como interesado en implantar su actividad en terrenos de su propiedad promueve la eliminación del vial que divide en dos la misma dado que es la fuente de todos los problemas detectados en la ordenación. Propone la creación de una parcela de equipamiento público municipal en el ámbito y colindante al mismo un solar correspondiente al 10% de excedente de aprovechamiento. De ese modo, el ayuntamiento podrá elegir si implantar usos dotacionales en ambas parcelas de forma conjunta o no.

De este modo, se propone una ordenación que, bajo la premisa de adjudicar el excedente de aprovechamiento colindante con el equipamiento permita:

- Un equipamiento con unas condiciones geométricas buenas
- Un futuro solar correspondiente al excedente de aprovechamiento que sea colindante por completo con el equipamiento y tenga una geometría regular que permitiera una venta o un uso lucrativo al más alto nivel

Se definió así la presente propuesta como idónea para los intereses municipales, con un equipamiento con 17 m de ancho de fachada y 35 m de ancho en la parte posterior que podrá o no ser utilizado de forma conjunta con el solar municipal sin menoscabo del valor del excedente.

Los parámetros urbanísticos de la propuesta son:

PROPUESTA MODIFICACIÓN	
M1 (m2)	1.345,10
M2 (m2)	12.058,08
Total Sup.lucrativa	13.403,18
PRV (m2)	1.572,02
SQM (m2)	2.279,26
SQI (*) (m2)	24,56
Total Sup.dotacional	3.875,84
Total Sup. ÁMBITO	17.279,02
Total Sup. Computable ÁMBITO	17.279,02
IEN (m2t/m2)	0,80
EDIFICABILIDAD (m2t)	10.722,54
AT (m2t/m2s)	0,62055279
IEB (m2t/m2s)	0,62055279
ISD	0,22430902
ISD/IEB	0,361466

4. METODOLOGÍA PARA JUSTIFICAR LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN

Con objeto de determinar la viabilidad económica de la actuación integrada, realizaremos una tasación del suelo considerando las previsiones urbanísticas contempladas, obteniendo así un valor de mercado del mismo.

Entenderemos que la actuación integrada en cuestión es económicamente viable, si el valor de mercado obtenido es superior al valor del suelo, en su estado actual, más el coste de su transformación.

Para llevar a cabo el cálculo del valor de mercado de la actuación, aplicaremos el método residual estático tal y como exige el TRLOTUP. según el artículo 34.3 de la Orden ECO/805/2003 “el método residual sólo se podrá aplicar mediante el procedimiento estático, a los solares e inmuebles en rehabilitación en los que se pueda comenzar la edificación o rehabilitación en un plazo no superior a un año, así como a los solares edificados”. Dados los plazos previstos para la ejecución del programa y la intención de simultanear la edificación a la urbanización, el plazo de un año resulta completamente factible, de modo que procede aplicar este método de valoración.

Los artículos 40 al 42 de la Orden ECO definen la metodología de cálculo de método residual estático, aunque también se define para calcular el valor de repercusión del suelo en el artículo 22 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

5. CÁLCULO DEL VALOR DE MERCADO DEL SUELO DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA

5.1. Cargas de urbanización

Según la Proposición Jurídico-Económica del programa, las cargas de urbanización son las siguientes:

TOTAL CARGAS FIJAS Y VARIABLES (SIN IVA) (1+2)	536,449.31 €
CARGAS URB / M2 solar privado	44.47 €
CARGAS URB / M2 suelo bruto	31.05 €
CARGAS URB / M2techo privado	55.59 €

5.2. Estimación de la inversión en edificación

Es evidente que el mejor uso posible de la edificación es el comercial, coincidiendo además con el uso que el promotor pretender darle al solar resultante. En los casos de usos no residenciales resulta difícil definir el límite entre el coste de la edificación (continente, local sin uso) y el coste de adecuación del local comercial al uso final (supermercado, galería comercial o similar) que cada operador proporcione al local. Desde el punto de vista del propietario del suelo o inversor, el producto edificatorio que se arrienda o vende a un operador comercial (supermercado, hipermercado, bricolaje, bazar o similar) no es la tienda completada con sus instalaciones finalizadas, sino un local comercial sin habilitar que, para el caso de grandes parcelas terciarias incluye la urbanización interior y una nave diáfana.

A efectos de determinar el coste este tipo de edificación para el propietario -promotor inmobiliario asimilamos el coste de este local al de una nave industrial sin uso. Con ocupaciones del orden de 50% en parcela, el coste de la urbanización interior no es despreciable, de modo que también se añade. Recurrimos a los costes unitarios del IVE para estos casos.

INDUSTRIAL

Fecha de cálculo Julio 2025

MBE 07/2025 = 880 €/m²

COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = **528,00** €/m²

NAVES DE FABRICACIÓN Y ALMACENAMIENTO

- ☒ FABRICACIÓN EN UNA PLANTA
- ☐ FABRICACIÓN EN VARIAS PLANTAS
- ☐ ALMACENAMIENTO

GARAJES Y APARCAMIENTOS

- ☐ GARAJES
- ☐ APARCAMIENTOS

SERVICIOS DE TRANSPORTE

- ☐ ESTACIONES DE SERVICIO
- ☐ ESTACIONES

EDIFICIOS SINGULARES

Fecha de cálculo Julio 2025

MBE 07/2025 = 880 €/m²

COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = **132,00** €/m²

HISTÓRICO-ARTÍSTICOS

- ☐ MONUMENTALES
- ☐ AMBIENTALES O TÍPICOS

DE CARÁCTER OFICIAL

- ☐ ADMINISTRATIVOS
- ☐ REPRESENTATIVOS

DE CARÁCTER ESPECIAL

- ☐ PENITENCIARIOS, MILITARES Y VARIOS
- ☒ OBRAS URBANIZACIÓN INTERIOR
- ☐ CAMPINGS
- ☐ CAMPOS de GOLF
- ☐ JARDINERÍA
- ☐ SILOS Y DEPÓSITOS PARA SÓLIDOS (M/3)
- ☐ DEPÓSITOS LÍQUIDOS (M/3)
- ☐ DEPÓSITOS GASES (M/3)

Por metro cuadrado de techo, el coste de edificación de un local idóneo para su uso comercial asciende a 660 €/m2 de PEM. Con gastos generales y beneficio industrial del constructor, el coste de las obras asciende a 785,40 €/m2t.

El valor de la construcción, en los cálculos del método residual estático, según el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo

Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble

De modo que hemos de añadirle:

- Honorarios
- Licencias y tasas de construcción
- Impuestos no recuperables

CÁLCULO DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN		
%	Concepto	€/m2t
	Coste unitario de construcción	528
	Repercusión coste unitario urbanización interior	132
	PEM	660
19%	13% Gastos Generales 6% beneficio industrial constructor	125.4
	PEC	785.4
7.00%	Honorarios proyecto y dirección de obra	46.2
0.70%	Honorarios coordinación de seguridad y Salud	4.62
4%	Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO)	26.4
2%	Declaración de obra nueva, registro y AJD	13.2
1.50%	Gastos de administración del promotor	9.9
1%	seguro promoción	6.6
	VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN (Vc) €/m2techo	892.32 €

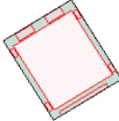
5.3. Determinación del valor de venta de la edificación

En el método residual estático el valor en venta del metro cuadrado de edificación para el uso considerado ha de calcularse sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo. Seguiremos el método de comparación definido en los artículos 20 a 23 de la orden ECO 805/2003.

La primera premisa para efectuarlo es disponer de un mercado representativo de inmuebles comparables con un mínimo de seis transacciones u ofertas comparables. Esta circunstancia se cumple sobradamente para el producto inmobiliario que hemos definido, el de un local sin habilitar tipo nave diáfana con urbanización de la parcela.

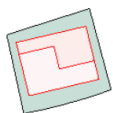
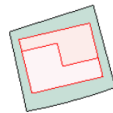
Se identifican las siguientes ofertas comparables:

IDENTIFICACIÓN						
Código	MUESTRA 1					
Municipio	LA VILA JOIOSA	Fuente	PORTAL IDEALISTA			
Dirección	PL BULEVAR 3 PP 33 82(B)	Fecha	jul-25			
IMAGEN OFERTA						
INFORMACIÓN CATASTRAL						
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE						
Referencia catastral	4278703YH4647N0006FZ					
Localización	PL BULEVAR 3 PP 33 82(B) Es:1 Pl:00 Pt:06 03570 VILLAJOYOSA / LA VILA JOIOSA (ALICANTE)					
Clase	Urbano					
Uso principal	Industrial					
Superficie construida	181 m²					
Año construcción	2025					
PARCELA CATASTRAL						
Parcela con varios inmuebles (division horizontal)						
Localización	PL BULEVAR 3 PP 33 82(B) VILLAJOYOSA / LA VILA JOIOSA (ALICANTE)					
Superficie gráfica	2.273 m²					
Participación del inmueble	9,960000 %					
CONSTRUCCIÓN						
Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
INDUSTRIAL	1	00	06	157		
APARCAMIENTO	G	00	12	11		
APARCAMIENTO	G	00	13	11		
ELEMENTOS COMUNES				2		
DATOS INMUEBLE						
PRECIO (€)	165.000,00 €		Estado de conservación		NUEVO	
Superficie parcela (m2)	226.39		Calidad de la construcción		ALTA	
Superficie construida local (m2t)	157		Ubicación en parcela		adogada	
antigüedad al 2025 (años referida al 2025)	0		Ubicación en manzana		medianeras	
Instalaciones	Básicas					
OBSERVACIONES						
Local que forma parte de una división horizontal. En total son 1768 m2 construidos (computables a efectos de ocupación en parcela unos 1568 m2) sobre una parcela de 2273 m2. Ocupación de parcela del 70%						

IDENTIFICACIÓN						
Código	MUESTRA 2					
Municipio	LA VILA JOIOSA	Fuente	PORTAL IDEALISTA			
Dirección	PL BULEVAR 3 PP 33 82(B)	Fecha	jul-25			
IMAGEN OFERTA						
  Nave en venta en Bulevar 3 Pp 33, 37 Platja de Torres, La Villajoyosa / Vila Joiosa Ver mapa 240.000 € 233 m² 1.030€/m²						
INFORMACIÓN CATASTRAL						
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE						
Referencia catastral	4278703YH4647N0003AK					
Localización	PL BULEVAR 3 PP 33 82(B) Es:1 Pl:00 Pt:03 03570 VILLAJOYOSA / LA VILA JOIOSA (ALICANTE)					
Clase	Urbano					
Uso principal	Industrial					
Superficie construida	258 m²					
Año construcción	2025					
PARCELA CATASTRAL						
	Parcela con varios inmuebles (division horizontal)					
Localización	PL BULEVAR 3 PP 33 82(B) VILLAJOYOSA / LA VILA JOIOSA (ALICANTE)					
Superficie gráfica	2.273 m²					
Participación del inmueble	14,830000 %					
CONSTRUCCIÓN						
Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
INDUSTRIAL	1	00	03	233		
APARCAMIENTO	G	00	05	11		
APARCAMIENTO	G	00	06	11		
ELEMENTOS COMUNES				3		
DATOS INMUEBLE						
PRECIO (€)	240,000.00 €		Estado de conservación		NUEVO	
Superficie parcela (m2)	337.09		Calidad de la construcción		ALTA	
Superficie construida local (m2t)	233		Ubicación en parcela		adogada	
antigüedad al 2025 (años referida al 2025)	0		Ubicación en manzana		medianeras	
Instalaciones	Básicas					
OBSERVACIONES						
Local que forma parte de una división horizontal. En total son 1768 m2 construidos (computables a efectos de ocupación en parcela unos 1568 m2) sobre una parcela de 2273 m2. Ocupación de parcela del 70%						

IDENTIFICACIÓN			
Código	MUESTRA 3		
Municipio	LA VILA JOIOSA	Fuente	PORTAL IDEALISTA
Dirección	PD TORRES SER NORTE 55	Fecha	jul-25
IMAGEN OFERTA			
INFORMACIÓN CATASTRAL			
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE			
Referencia catastral	3472804YH4637S0006FW		
Localización	PD TORRES SER NORTE 55 Es:L Pt:00 Pt:1A 03570 VILLAJOYOSA / LA VILA JOIOSA (ALICANTE)		
Clase	Urbano		
Uso principal	AlmEst.UsoRESID		
Superficie construida	100 m²		
Año construcción	1991		
PARCELA CATASTRAL			
Parcela con varios inmuebles (division horizontal)			
Localización	PD TORRES SER NORTE 55 VILLAJOYOSA / LA VILA JOIOSA (ALICANTE)		
Superficie gráfica	943 m²		
Participación del inmueble	10,100000 %		
CONSTRUCCIÓN			
Uso principal	Escalera	Planta	Puerta
SOPORT. 50%	L	00	1A
Superficie m²	Tipo Reforma	Fecha Reforma	
100			
DATOS INMUEBLE			
PRECIO (€)	163,000.00 €	Estado de conservación	muy malo
Superficie parcela (m2)	100.00	Calidad de la construcción	muy baja
Superficie construida local (m2t)	100	Ubicación en parcela	adogada
antigüedad al 2025 (años referida al 2025)	34	Ubicación en manzana	medianeras
Instalaciones	inservibles para uso comercial		
OBSERVACIONES			

IDENTIFICACIÓN						
Código	MUESTRA 4					
Municipio	FINESTRAT	Fuente	PORTAL IDEALISTA			
Dirección	CL CATRAL, 11	Fecha	jul-25			
IMAGEN OFERTA						
idealista Propietarios Bucas casa Hipotecas « Locales o naves en la zona visible 1 de 4 locales o nave Nave en venta en Calle Catral Balcón de Finestrat-Terra Marina, Finestrat Ver mapa 950.000 € 1.808 m² 525€/m²						
INFORMACIÓN CATASTRAL						
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE						
Referencia catastral	5995602YH4659N0033II					
Localización	CL CATRAL 11 Es:1 Pl:01 Pt:283 03509 FINESTRAT (ALICANTE)					
Clase	Urbano					
Uso principal	Industrial					
Superficie construida	1.808 m²					
Año construcción	2000					
PARCELA CATASTRAL						
Parcela con varios inmuebles (division horizontal)						
	Localización	AV PAIS VALENCIA 10 FINESTRAT (ALICANTE)				
	Superficie gráfica	16,949 m²				
	Participación del inmueble	3,182000 %				
CONSTRUCCIÓN						
Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
INDUSTRIAL	1	01	283	904		
INDUSTRIAL	1	02	283	904		
DATOS INMUEBLE						
PRECIO (€)	950.000.00 €		Estado de conservación		regular	
Superficie parcela (m2)	904.00		Calidad de la construcción		buena	
Superficie construida local (m2t)	1808		Ubicación en parcela		adosada	
antigüedad al 2025 (años referida al 2025)	25		Ubicación en manzana		esquina	
Instalaciones	inservibles para uso comercial					
OBSERVACIONES						
Se trata de planta baja + 1 construidas al 100%. Para emplear la planta 1 se precisan escaleras y ascensores que no dispone						

IDENTIFICACIÓN											
Código	MUESTRA 5										
Municipio	LA VILA JOIOSA	Fuente	PORTAL IDEALISTA								
Dirección	CL FERRERS DELS 5-7	Fecha	jul-25								
IMAGEN OFERTA											
 Nave en venta en Partida Torres, Carrer dels Ferrers, num 7, 03570 Villajoyosa, Alicante, 7 El Secanet - Hacienda del Sol, La Villajoyosa / Vila Joiosa Ver mapa 800.000 € 2.000 m² 400 €/m²											
INFORMACIÓN CATASTRAL											
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE		DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE									
Referencia catastral	3373507YH4637S0003HX	Referencia catastral	3373507YH4637S0002GZ								
Localización	CL FERRERS DELS 7 Es:1 Pl:00 Pt:02 03570 VILLAJOYOSA / LA VILA JOIOSA (ALICANTE)	Localización	CL FERRERS DELS 5 Es:1 Pl:00 Pt:01 03570 VILLAJOYOSA / LA VILA JOIOSA (ALICANTE)								
Clase	Urbano	Clase	Urbano								
Uso principal	Industrial	Uso principal	Industrial								
Superficie construida	1.022 m²	Superficie construida	857 m²								
Año construcción	2009	Año construcción	2009								
PARCELA CATASTRAL		PARCELA CATASTRAL									
 Parcela con varios inmuebles (division horizontal) Localización CL FERRERS DELS 5 N2-10 P P 16 PARCELA 3.2 VILLAJOYOSA / LA VILA JOIOSA (ALICANTE) Superficie gráfica 1.453 m² Participación del inmueble 50,000000 %		 Parcela con varios inmuebles (division horizontal) Localización CL FERRERS DELS 5 N2-10 P P 16 PARCELA 3.2 VILLAJOYOSA / LA VILA JOIOSA (ALICANTE) Superficie gráfica 1.453 m² Participación del inmueble 50,000000 %									
CONSTRUCCIÓN		CONSTRUCCIÓN									
Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²	Tipo Reforma	Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²	Tipo Reforma
ALMACEN	2	-1	01	386		ALMACEN	1	-1	01	386	
INDUSTRIAL	2	00	01	386		INDUSTRIAL	1	00	01	386	
INDUSTRIAL	2	01	01	250		INDUSTRIAL	1	01	01	85	
DATOS INMUEBLE						DATOS INMUEBLE					
PRECIO (€)			800,000.00 €			Estado de conservación			regular		
Superficie parcela (m2)			1453.00			Calidad de la construcción			buena		
Superficie construida local (m2t)			1107			Ubicación en parcela			aislada		
antigüedad al 2025 (años referida al 2025)			16			Ubicación en manzana			medianeras		
Instalaciones			inservibles para uso comercial								
OBSERVACIONES						OBSERVACIONES					
Consta, además, de sótano con una superficie de 772 m2 con lo que la total construida es de 1879 m2. El valor del sótano es el equivalente al de un garage. La ocupación de parcela es del 60% teniendo en cuenta que la rampa del sótano ocupa un espacio no utilizable											

IDENTIFICACIÓN						
Código	MUESTRA 6					
Municipio	FINESTRAT	Fuente	PORTAL IDEALISTA			
Dirección	CL CASTELLÓ, 12	Fecha	jul-25			
IMAGEN OFERTA						
 Nave en venta en Balcón de Finestrat-Terra Marina Finestrat Ver mapa 390.000 € 243 m² 1.605€/m²						
INFORMACIÓN CATASTRAL						
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE						
Referencia catastral	5593208YH4659S0010TX 					
Localización	CL CASTELLO 12 Es:1 Pl:00 Pt:10 03509 FINESTRAT (ALICANTE)					
Clase	Urbano					
Uso principal	Industrial					
Superficie construida	243 m²					
Año construcción	1999					
PARCELA CATASTRAL						
Parcela con varios inmuebles (division horizontal)						
Localización	CL ALACANT 49 FINESTRAT (ALICANTE)					
Superficie gráfica	4.236 m²					
Participación del inmueble	7,800000 %					
CONSTRUCCIÓN						
Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
INDUSTRIAL	1	00	10	243		
DATOS INMUEBLE						
PRECIO (€)	390.000,00 €		Estado de conservación	buena		
Superficie parcela (m2)	330.41		Calidad de la construcción	buena		
Superficie construida local (m2t)	243		Ubicación en parcela	adossada 1 lateral		
antigüedad al 2025 (años referida al 2025)	26		Ubicación en manzana	esquina		
Instalaciones	inservibles para uso comercial					
OBSERVACIONES						
Superficie total: 243 m² en planta baja. Altillo de 100 m², con oficinas y dos despachos privados. Patio cerrado de 50 m², perfecto como almacén o zona de carga						

Resumen de las muestras:

MUESTRA	MUESTRA 1	MUESTRA 2	MUESTRA 3	MUESTRA 4	MUESTRA 5	MUESTRA 6	REFERENCIA
UBICACIÓN	PL BULEVAR 3 PP 33 82(B)	PL BULEVAR 3 PP 33 82(B)	PD TORRES SER NORTE 55	CL CATRAL, 11	CL FERRERS DELS 5-7	CL CASTELLÓ, 12	
ANTIGÜEDAD al 2025	0	0	34	25	16	26	0
SUPERFICIE PARCELA	226.39	337.09	100.00	904.00	1.453.00	330.41	12,062.00
SUP. CONST. PB	157.00	233.00	100.00	904.00	772.00	243.00	6,031.00
SUP. CONSTR. P1	0.00	0.00	0.00	904.00	335.00	100.00	3,618.60
ÍNDICE EDIFICABILIDAD	0.6935	0.6912	1.0000	2.0000	0.7619	1.0381	0.8000
TOTAL SUP. CONSTR.	157.00	233.00	100.00	1,808.00	1,107.00	343.00	9,649.60
PRECIO €/s/fuente	165,000.00 €	240,000.00 €	163,000.00 €	950,000.00 €	800,000.00 €	390,000.00 €	
Estado de conservación (normal/regular/deficiente)	Normal	Normal	Deficiente	Regular	Regular	Regular	Normal
Calidad de la Construcción (Alta/Media/Baja)	Alta	Alta	Baja	Media	Media	Media	Alta
Tipo de parcela	División horizontal	División horizontal	División horizontal	División horizontal	Edif. Aislada	División horizontal	Edif. Aislada
Observaciones	Local que forma parte de una división horizontal. En total son 1768 m2 construidos (computables a efectos de ocupación en parcela unos 1568 m2) sobre una parcela de 2273 m2. Ocupación de parcela del 70%	Local que forma parte de una división horizontal. En total son 1768 m2 construidos (computables a efectos de ocupación en parcela unos 1568 m2) sobre una parcela de 2273 m2. Ocupación de parcela del 70%		Se trata de planta baja + 1 construidas al 100%. Para emplear la planta 1 se precisan escaleras y ascensores que no dispone	Consta, además, de sótano con una superficie de 772 m2 con lo que la total construida es de 1879 m2. El valor del sótano es el equivalente al de un garage. La ocupación de parcela es del 60% teniendo en cuenta que la rampa del sótano ocupa un espacio no utilizable	Superficie total: 243 m2 en planta baja. Altillo de 100 m2, con oficinas y dos despachos privados. Patio cerrado de 50 m2, perfecto como almacén o zona de carga	Ocupación del orden del 50% para aparcamiento comercial en PB

Aplicamos ahora coeficientes de homogeneización para hacer comparables las ofertas al producto tipo inmobiliario de la unidad de ejecución.

CONCEPTO	MUESTRA 1	MUESTRA 2	MUESTRA 3	MUESTRA 4	MUESTRA 5	MUESTRA 6	REFERENCIA
Accesibilidad viaria/visibilidad	0.90	0.90	0.85	0.95	0.90	0.90	1.00
Población en entorno próximo	1.00	1.00	1.00	1.40	1.00	1.00	1.00
Coef. corrector antigüedad/conservación	1.0000	1.0000	0.6300	0.6800	0.7900	0.6800	1.0000
Porcentaje Planta baja sobre total edificabilidad	100%	100%	100%	50%	70%	71%	63%
Coef. corrector porcentaje techo PB/techo total	1.00	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	1.00
Coef. Corrector por superficie construida	1.15	1.10	1.25	1.00	1.00	1.15	1.00
Nivel de acabados y dotaciones	1.00	1.00	0.90	0.95	0.95	0.90	1.00
Porcentaje espacios libres/edificabilidad	44.20%	44.67%	0.00%	0.00%	61.52%	25.48%	62.50%
Coef. Corrector proporción espacios libres (aparcamiento en superficie) respecto edificabilidad	0.75	0.75	0.70	0.70	0.80	0.70	1.00
COEF. CORRECTOR GLOBAL	0.77625	0.74250	0.66938	0.79601	0.68400	0.65205	1.00000

MUESTRA	Ubicación	Superficie construida m ² techo	Superficie construida	Superficie parcela m ² suelo	Precio Venta (€)	Coef.de homogenización	Precio Venta Homogenizado €	Vv Homogeneizado €/m ² techo
MUESTRA 1	PL BULEVAR 3 PP 33 82(B)	157.00	157.00	226.39	165,000.00	0.77625	212,560.39	1,353.89
MUESTRA 2	PL BULEVAR 3 PP 33 82(B)	233.00	233.00	337.09	240,000.00	0.74250	323,232.32	1,387.26
MUESTRA 3	PD TORRES SER NORTE 55	100.00	100.00	100.00	163,000.00	0.66938	243,510.74	2,435.11
MUESTRA 4	CL CATRAL, 11	1808.00	1,808.00	904.00	950,000.00	0.79601	1,193,459.84	660.10
MUESTRA 5	CL FERRERS DELS 5-7	1107.00	1,107.00	1,453.00	800,000.00	0.68400	1,169,590.64	1,056.54
MUESTRA 6	CL CASTELLÓ, 12	343.00	343.00	330.41	390,000.00	0.65205	598,113.64	1,743.77
VALOR MEDIO DE MERCADO DE m ² DE TECHO COMERCIAL								1,439.45

5.5.- Valor de repercusión

Sumando al Vc el valor de las obras de urbanización, restantes para materializar el solar, y aplicando el método residual estático, obtenemos el siguiente valor de repercusión sobre el techo:

Uso / Tipología	Vv (€/m ² t)	K	Vc (€/m ² t) (edif+urbaniz)	VRS=(Vv/K)-Vc (€/m ² t)
Comercial	1,439.45	1.40	947.91	80.27

5.6.- Valor del suelo bruto

Con ese valor de repercusión aplicado a todo el techo privado obtenemos el valor total del suelo. Lo que supone sobre el total del ámbito de la UE-1 un valor de **44,83€/m2 suelo bruto**.

6. VIABILIDAD ECONÓMICA

Ha quedado acreditado que el valor en venta del inmueble es superior al coste de producción del mismo con un margen atractivo que garantiza la viabilidad económica del programa. Por tanto, se demuestra que la actuación es viable económicamente.

En La Vila Joiosa, octubre de 2025



JAVIER SEGURA BONO
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Nº Col.:15.428



RAFAEL ROLDAN ORTEGA
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.
Nº Col.:16.765

ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

**DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA ORDENACIÓN
PORMENORIZADA DEL PGOU. REDISTRIBUCIÓN DEL
SUELO DOTACIONAL EN LA UE-1 INSERTA EN SUELO
URBANO -LA VILA JOIOSA -(ALACANT)-**

Promotor:

**CANET SOCIEDAD DE ACTIVOS
INMOBILIARIOS SLU**

Equipo redactor:

segura  **roldán**
INGENIERÍA Y MEDIO AMBIENTE

Octubre de 2025

ÍNDICE

1.	INTRODUCCIÓN	3
2.	DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN	5
3.	VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN	7
4.	ANÁLISIS DEL IMPACTO SOBRE LA HACIENDA PÚBLICA	7
5.	INFORMACIÓN DEL PRESUPUESTO MUNICIPAL	8
6.	ORDENANZAS FISCALES VIGENTES	9
7.	CUANTIFICACIÓN DE LA INVERSIÓN PÚBLICA MUNICIPAL PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN	10
8.	EVALUACIÓN DEL INCREMENTO PATRIMONIAL DE LA NUEVA ORDENACIÓN	10
8.1.	PARCELAS DESTINADAS A EQUIPAMIENTO	10
8.2.	PARCELAS LUCRATIVAS COMO PROPIETARIO DE SUELO APORTADO	10
8.3.	PARCELAS LUCRATIVAS POR EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO	10
9.	ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS E INGRESOS CORRIENTES, TRAS LA RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE NUEVA ORDENACIÓN	11
10.	ANÁLISIS DEL SALDO FISCAL DE LA NUEVA ORDENACIÓN URBANÍSTICA	18

1. **INTRODUCCIÓN**

El artículo 22.4 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 RDL 7/2015), indica que

“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.”

Por su parte, el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (en adelante RD 1492/2011), en su artículo 3.1 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.”

El RDL 7/2015 establece la obligatoriedad de incluir el informe o memoria de sostenibilidad económica (MSE) en “los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización”. Éstas las define como las de nueva urbanización o las de reforma integral. Las de nueva urbanización son aquellas que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado, y las que tienen

por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado como es el caso del presente documento.

Para la redacción del presente documento se ha seguido la Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica publicada por el Ministerio de Fomento en el año 2011 (en adelante, Guía), aplicándose al caso concreto que nos ocupa. Por tanto, no se profundizará en la justificación de la metodología, salvo en las particularidades que se pudieran introducir.

La Guía interpreta a la luz del RDL 7/2015, que todo instrumento de ordenación territorial y urbanística, deberían ser sometidos a evaluación económica además de ambiental distinguiendo a estos instrumentos entre:

- (i) Ordenación Territorial y Planeamiento General Municipal,
- (ii) Ordenación pormenorizada o detallada incluida en el Planeamiento de Desarrollo.

El contenido del presente ESE, no es igual para todos los instrumentos de ordenación que en este caso, al tratarse de un acotado ámbito de ordenación pormenorizada, se deberá estudiar únicamente el impacto en la Hacienda Municipal conteniendo un detalle más particularizado de los medios públicos disponibles para la ejecución de la actuación de urbanización prevista por la modificación puntual del PGOU que acompaña el presente documento, así como una estimación de la capacidad de generación de ingresos públicos y una evaluación temporal del impacto presupuestario en diferentes escenarios de producción inmobiliaria.

La modificación puntual citada tiene como objetivo principal:

- Subsanan las deficiencias en la ordenación del ámbito que han desincentivado su desarrollo durante los últimos 20 años:
 - Eliminación del vial que divide en dos el ámbito dejando profundidades edificables pequeñas para los productos inmobiliarios que predominan en el entorno. Además, dicho vial no se puede conectar a la antigua carretera N-332 y quedaría enlazado a una pequeña vía de servicio de menor sección que el propio vial.
 - Eliminación de la pequeña bolsa de manzana que resulta inedificable salvo que se agrupara con solares de fuera de la

propia UE, lo que imposibilita una reparcelación en la que se pueda materializar el aprovechamiento adjudicado.

- Adaptar la ordenación pormenorizada del ámbito a las necesidades actuales de tamaño de solares que demanda el mercado para el uso industrial/comercial
- Dar respuesta a las necesidades de un equipamiento en la zona que pueda dar respuesta a necesidades de instalaciones municipales tales como brigadas municipales o bases para el servicio de grúa

2. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

La ordenación pormenorizada vigente en el ámbito de la unidad de ejecución es la principal razón por la que no se ha desarrollado esta unidad que queda rodeada de suelo consolidado tanto por la urbanizado y como por la edificación. El motivo es que una de las calles que plantea el PGOU parte en dos mitades la superficie lucrativa del ámbito, obligando a unos tamaños de solares alejados de las demandas del mercado. Ese vial interior también genera unos restos de manzana inedificables que hacen inviable la reparcelación de la UE al no poder materializarse el aprovechamiento en algunos solares resultantes dado que no disponen de una geometría mínima acorde al propio plan. Además, ese vial interior no aporta mejora alguna a la ordenación de tráfico local puesto que se trata un vial de la ordenación pormenorizada.

Por otro lado, a la presencia de un vial transversal que supone un inconveniente al desarrollo, se une la total ausencia de equipamientos públicos no ya sólo en el interior de esta pequeña unidad de ejecución sino en un entorno de más de 230.000 m².

Al día de hoy las condiciones y necesidades han cambiado, por un lado, las actividades de uso industrial/terciario requieren de solares de mayor superficie para responder a las demandas actuales del mercado, y se hace necesaria la localización de equipamientos municipales en la zona.

CANET SOCIEDAD DE ACTIVOS INMOBILIARIOS SLU como interesado en implantar su actividad en terrenos de su propiedad promueve la eliminación del vial que divide en dos la misma dado que es la fuente de todos los problemas detectados en la ordenación. Propone la creación de una parcela de equipamiento público

municipal en el ámbito y colindante al mismo un solar correspondiente al 10% de excedente de aprovechamiento. De ese modo, el ayuntamiento podrá elegir si implantar usos dotacionales en ambas parcelas de forma conjunta o no.

De este modo, se propone una ordenación que, bajo la premisa de adjudicar el excedente de aprovechamiento colindante con el equipamiento permita:

- Un equipamiento con unas condiciones geométricas buenas
- Un futuro solar correspondiente al excedente de aprovechamiento que sea colindante por completo con el equipamiento y tenga una geometría regular que permitiera una venta o un uso lucrativo al más alto nivel

Se definió así la presente propuesta como idónea para los intereses municipales, con un equipamiento con 17 m de ancho de fachada y 35 m de ancho en la parte posterior que podrá o no ser utilizado de forma conjunta con el solar municipal sin menoscabo del valor del excedente.

Los parámetros urbanísticos de la propuesta son:

PROPUESTA MODIFICACIÓN	
M1 (m2)	1.345,10
M2 (m2)	12.058,08
Total Sup.lucrativa	13.403,18
PRV (m2)	1.572,02
SQM (m2)	2.279,26
SQI (*) (m2)	24,56
Total Sup.dotacional	3.875,84
Total Sup. ÁMBITO	17.279,02
Total Sup. Computable ÁMBITO	17.279,02
IEN (m2t/m2)	0,80
EDIFICABILIDAD (m2t)	10.722,54
AT (m2t/m2s)	0,62055279
IEB (m2t/m2s)	0,62055279
ISD	0,22430902
ISD/IEB	0,361466

3. VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN

La viabilidad económica de la actuación se justifica en la Memoria de Viabilidad económica que se adjunta en documento independiente.

4. ANÁLISIS DEL IMPACTO SOBRE LA HACIENDA PÚBLICA

La la Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica establece un marco de supuestos al introducirnos en la metodología para el análisis del impacto sobre la Hacienda Pública cuando expresa:

“El Informe de Sostenibilidad Económica ponderará «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».

Las actuaciones de urbanización suponen una transformación de suelo mediante la ejecución de infraestructuras, dotaciones y servicios urbanos para la creación de solares aptos para la edificación.

En este sentido, los desarrollos urbanísticos constituyen, usualmente, la antesala de la posterior ocupación de los mismos por los usos prefijados por el planeamiento y, generalmente, conllevan un aumento de población.

Consecuentemente, la financiación de la producción del nuevo espacio urbano, así como el posterior mantenimiento y conservación de las calles, jardines, equipamientos e instalaciones ejecutadas y la prestación de los servicios a la mayor población, tienen una repercusión directa sobre los presupuestos de las Haciendas Municipales.

Supuestos que en la presente actuación cobran un matiz diferente:

-La actuación se lleva a cabo en suelo urbano totalmente rodeado de suelo urbanizado. Su transformación no requiere de la ejecución de complejas infraestructuras. Simplemente se ha de prolongar la vía de servicio actual y se ha de dotar de acometidas a los solares resultantes

-La ocupación del suelo con el uso industrial/terciario no conlleva un incremento de población. En este caso al ser un uso diferente al residencial hablamos de *habitantes equivalentes*, no produciéndose tampoco un incremento de los mismos ya que no se produce un aumento de edificabilidad respecto al planeamiento inicial.

Este dato resulta de importancia ya que la guía propone el número de habitantes como el parámetro para estimar y proyectar los gastos e ingresos de la nueva ordenación urbanística para el municipio. En nuestro caso no se aumentan los habitantes potenciales ni el techo total, de modo que no se prevé aumento de gastos para el municipio.

5. INFORMACIÓN DEL PRESUPUESTO MUNICIPAL

Según se recoge del presupuesto municipal del 2025, los costes e ingresos por habitante son:

PRESUPUESTO MUNICIPAL AÑO 2025			
GASTOS			
	49,901,407.53 €		
		%	€/habitante
OPERACIONES CORRIENTES			
CAP.1.- Gastos de Personal	19,266,275.33 €	38.61%	522.25 € /habitante
CAP.2.- Gastos de Bienes Corrientes y Servicios	17,082,989.93 €	34.23%	463.07 € /habitante
CAP.3.- Gastos Financieros	77,000.00 €	0.15%	2.09 € /habitante
CAP.4.- Transferencias corrientes	8,829,600.27 €	17.69%	239.34 € /habitante
Total Operaciones Corrientes	45,255,865.53 €	90.69%	1,226.75 € /habitante
OPERACIONES DE CAPITAL			
CAP.6.- Inversiones Reales	4,510,442.00 €	9.04%	122.26 € /habitante
CAP.7.- Transferencias de Capital	75,100.00 €	0.15%	2.04 € /habitante
CAP.8.- Activos Financieros	60,000.00 €	0.12%	1.63 € /habitante
CAP.9.- Pasivos Financieros	0.00 €	0.00%	0.00 € /habitante
Total Operaciones de Capital	4,645,542.00 €	9.31%	125.93 € /habitante

INGRESOS			
	49,901,407.53 €		
		%	€/habitante
OPERACIONES CORRIENTES			
CAP.1.- Impuestos Directos	20,585,500.00 €	41.25%	558.01 € /habitante
CAP.2.- Impuestos Indirectos	1,900,000.00 €	3.81%	51.50 € /habitante
CAP.3.- Tasas y Otros Ingresos	7,402,480.00 €	14.83%	200.66 € /habitante
CAP.4.- Transferencias corrientes	17,548,671.37 €	35.17%	475.69 € /habitante
CAP.5.- Ingresos Patrimoniales	1,228,000.00 €	2.46%	33.29 € /habitante
Total Operaciones Corrientes	48,664,651.37 €	97.52%	1,319.15 € /habitante
OPERACIONES DE CAPITAL			
CAP.6.- Enajenación de Inversiones Reales	716,494.02 €	1.44%	19.42 € /habitante
CAP.7.- Transferencias de Capital	460,262.14 €	0.92%	12.48 € /habitante
CAP.8.- Activos Financieros	60,000.00 €	0.12%	1.63 € /habitante
CAP.9.- Pasivos Financieros	0.00 €	0.00%	0.00 € /habitante
Total Operaciones de Capital	1,236,756.16 €	2.48%	33.52 € /habitante

La obtención de los ratios por habitante no equivale a suponer que cada uno de los gastos o ingresos dependa de los habitantes de la localidad. Este tipo de extrapolaciones se efectúa para algunos capítulos y caso de actuaciones urbanísticas importantes y de carácter residencial. No se emplearán para el caso que nos ocupa.

6. ORDENANZAS FISCALES VIGENTES

A continuación se resumen los principales parámetros relativos a las ordenanzas fiscales municipales:

- Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)
- Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO)
- Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM)
- Impuesto de Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU)
- Impuesto de actividades económicas (IAE)

INFORMACIÓN ORDENANZAS FISCALES			
IBI ti Reducciones aplicables Bonificaciones (B)	0.576% Ordenanza Fiscal		
	10%	año 1, reduciéndose gradualmente durante 9 años (artº 68 y 70 RDL 2/2004) NO APLICAMOS	
Inmuebles empresas promotoras	90%	Inmuebles en obras Ordenanza Fiscal. NO APLICAMOS	
VPP y otras	no aplican	Ordenanza Fiscal	
ICIO			
Base Imponible (BI)	Coste real (PEM)	1312	€/m2 naves comerciales (IVE mayo 2025)
ti	4.00%		
GG+BI	-		
Bonificaciones (B) por VPP	no aplican		
IVTM	Incremento de vehículos estimados por mayor actividad		
Nº Vehiculos	5.00	industrial/comercial	
Tarifa Turismos de 12 a 15,99 caballos fiscales	100.72	€	Incremento de x1,40 sobre tabla art. 95 RDL 2/2004
IIVTNU			
Base Imponible (BI)	VT x Coef.periodo		
Valor del Terreno (VT)	Vcatastral suelo		
Coef. Periodo			
Hasta 1 año	0.14	Ordenanza Fiscal	
1 año	0.13	Ordenanza Fiscal	
(...)			
10 años	0.08	Ordenanza Fiscal	
(...)			
19 años	0.36		
20 años o más	0.45	Ordenanza Fiscal	
Tipo Impositivo (ti)	25.00%	Ordenanza Fiscal	
Cuota Tributaria (CT)	Blx ti		

IAE			
Coeficiente de situación	1.4	Calles 1ª categoría	
	0.7	Calles 2ª categoría	
Bonificaciones	50%	año 1	
	25%	año 2 a 5	
	10-50%	Fomento del empleo	

7. CUANTIFICACIÓN DE LA INVERSIÓN PÚBLICA MUNICIPAL PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN

En general, la Administración municipal no participa en la inversión para la ejecución de las obras de urbanización (incluyendo sistemas generales) en los programas de actuación. En este caso se mantiene esa norma y todos los costes serán asumidos por los propietarios de las parcelas resultantes dentro del programa de actuación integrada.

8. EVALUACIÓN DEL INCREMENTO PATRIMONIAL DE LA NUEVA ORDENACIÓN

8.1. Parcelas destinadas a equipamiento

Se genera una nueva parcela de suelo dotacional, equipamiento de uso múltiple SQM-1 de superficie 2.279,26 m². Sobre la misma puede materializarse una edificabilidad similar a la del entorno, de modo que podrían ejecutarse hasta 1823,41 m² de techo. Esta parcela se genera en contraprestación de la eliminación de un vial que resta por ejecutar en el ámbito y que no es necesario para los usos y tipologías edificatorias que el planeamiento permite.

8.2. Parcelas lucrativas como propietario de suelo aportado

No se han identificado al Ayuntamiento como propietario de derechos iniciales.

8.3. Parcelas lucrativas por excedente de aprovechamiento

Corresponde al Ayuntamiento parcelas edificables urbanizadas suficientes para soportar el 10% del aprovechamiento urbanístico. Por tanto, le corresponderá un solar de 1340,32 m² libre de cargas.

Su valor máximo, si se vendiera para uso terciario, ascendería a **144.753,75€** (impuestos aparte).

9. ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS E INGRESOS CORRIENTES, TRAS LA RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE NUEVA ORDENACIÓN

Para evaluar el impacto de la actuación urbanizadora en la Hacienda Pública hemos de estimar el gasto público destinado al mantenimiento de las infraestructuras de nueva creación en el caso de que las haya y a la prestación de los servicios resultantes y complementariamente se cuantificarán los ingresos.

a).- Estimación de los **gastos:**

Las particularidades de la presente actuación urbanizadora nos llevan a un escenario en donde no existe un aumento poblacional directo, de modo que resulta difícil extrapolar los gastos municipales en función de un ratio por habitante.

Analizando los gastos directos que supondrá para el municipio la nueva urbanización nos detenemos en primer lugar en la red viaria, A este respecto, indicar que la reducción de red viaria que supone la presente modificación viene a reducir los costes de mantenimiento de la misma. Esos costes, en todo caso serán:

- Mantenimiento y reposición de la pavimentación (renovación cada 25 años).
La pavimentación supone aproximadamente el 30% del presupuesto de la urbanización.
- Mantenimiento de la jardinería y arbolado (seto con la carretera y arbolado de alineación: estimamos 400€/año)
- Coste del alumbrado público (4 luminarias de 50w supondrán unos 600 kWh/año, con un coste de unos 140€/año y reposición instalación cada 25 años)
- Mantenimiento de la señalización viaria (repintado cada 5 años: 300€/año)
- Limpieza viaria (barrido mixto semanal de los 1572,02 m2 de nuevo vial. 10' de equipo compuesto por barredora, sopladora, conductor y peón supone unos 16€/semana ascendiendo a 832€/año)

Otros costes directos como saneamiento o agua potable se costean mediante tasa, de modo que no se tienen en cuenta en este balance.

Otros gastos municipales como personal administrativo, policía local, gasto de bienes corrientes o financieros y por operaciones de capital los estimaremos asimilando un habitante equivalente cada 500 m2t, es decir, unos 20 habitantes. Teniendo en cuenta que aproximadamente un 30% del capítulo 1 y 2 se encontrarían

dentro de los costes directos antes calculados, estimamos en 1057.08€/hab eq. el resto de los costes no directos, ascendiendo a 10.570,80€/año.

Mantenimiento y reposición de pavimentación viaria cada 25 años	3,704.69 €
Mantenimiento de la jardinería y arbolado	400.00 €
Reposición alumbrado cada 25 años	617.45 €
Consumo energía alumbrado público	140.00 €
Mantenimiento señalización viaria	300.00 €
Limpieza viaria	832.00 €
GASTOS DIRECTOS	5,994.14 €
Gastos indirectos /hab. s/presupuesto municipal	1,057.08 €
20 hab/eq.	21,141.54 €
GASTOS INDIRECTOS	21,141.54 €
TOTAL GASTOS MUNICIPALES	27,135.68 €

b).- Estimación de **ingresos corrientes**:

1).- Tributos relacionados directamente con los inmuebles y la actividad inmobiliaria:

Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI):

Este impuesto es sin duda la principal fuente de ingreso de los ayuntamientos y es el recurso más estable. El desarrollo de la UE-1 permitirá la rápida implantación de un supermercado en la parcela de mayor tamaño M2 de 12.058,08 m2 de superficie. La parcela M1 será entregada al Ayuntamiento urbanizada y pasará a formar parte del PMS. Dado que es colindante con el nuevo equipamiento y su tamaño es reducido, vamos a considerar que el Ayuntamiento la destinará a usos propios o al alquiler, de modo que no recibirá ingresos correspondientes a este impuesto.

Vamos a estimar los ingresos anuales por este impuesto correspondientes únicamente al aprovechamiento subjetivo. La Base Imponible (BI) del IBI es el Valor catastral que se determina mediante las Ponencias de Valores. Resumimos a continuación los principales datos de la ponencia que resultarán aplicables:

INFORMACIÓN DE LA PONENCIA DE VALORACIÓN CATASTRAL				
Año de Ponencia	2013			
Entrega de la urbanización y edificación supermercado	2026			
Coeficiente de actualización anual (Caa) (fuente: elcatastro.blogspot.com)	0.8500	2014	1	0.85
	0.9200	2017	1	0.92
	0.9600	2018	1	0.96
	0.9700	2019	1	0.97
Coeficiente de actualización anual (Caa)				0.73
MBC		550	€/m²t	04 INDUSTRIAL Y TERCARIO
4.3.2 HIPERMERCADOS Y SUPERMERCADOS	Norma 20 RD 1020/1993	1.45	797.5	€/m ² t
MBR		420	€/m ² t	
Zona de valor U33	Valor unitario (VUC)	250	€/m²s	
Parcelas con varias fachadas	Coeficiente A	1.1		
Longitud de fachada	Coeficiente B	1		
Forma irregular	Coeficiente C	1		
Fondo excesivo	Coeficiente D	1		
Superficie distinta a la mínima	Coeficiente E	1		
Coeficiente inedificabilidad temporal	Coeficiente F	1	0.60 hasta que se desarrolle la UE	
Coeficiente Suelo sin edificar destinado a VPP	Coeficiente G	1		
Referencia a Mercado	RM	0.5		

Por otra parte, el tipo de gravamen ya hemos visto que es del 0.576% sin reducción dado que la ponencia ya tiene más de 10 años. Los cálculos son los siguientes:

Usos y tipologías edificatorias	Aprovechamiento Subjetivo (AS)	Valor de Repercusión en Zona de Valor Catastral ($V_r = VUC \cdot \text{coef's} / IEN$)	Valor de Construcción ($V_c = MBCx Ct$)	Valor en Venta Inmueble edificado $V_v = 1,4 \times (V_r + V_c)$
	m2t			0.00
Terciario	9,650.29 m2t	343.75	797.50	1,597.75
	m2t			0.00

IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES (IBI)						
Usos y Tipologías Edificatorias	Base Imponible (BI): Valor Catastral (VC)		Base Liquidable (BL): Base Imponible (BI) - Reducciones (R)		Cuota Íntegra (CI)	
	BI: VC		R= 0.00%		ti = 0.58%	
	VC: $RM \times V_t \times AO \times Caa$	VC: $RM \times V_v \times AO \times Caa$	BL= BI - R		CI = BLx ti	
	Suelo	Suelo+Const.	Suelo	Suelo+Const.	Suelo	Suelo+Const.
Terciario	1,207,822.12	5,613,957.22	1,207,822.12 €	5,613,957.22 €	6,957.06 €	32,336.39 €
TOTAL	1,207,822.12	5,613,957.22	1,207,822.12 €	5,613,957.22 €	6,957.06 €	32,336.39 €

Es posible que no se ejecute toda la edificabilidad, de modo que nos quedaremos del lado de la seguridad considerando un 80% de ese ingreso, lo que supondría unos 25.869,11€/año.

Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO):

Este impuesto está vinculado a la actividad edificatoria privada y que, en el caso que nos ocupa, se hará efectiva de forma simultánea a la urbanización de la UE, dado que el promotor tiene la intención de construir un supermercado en el menor plazo posible.

La base imponible de este impuesto la constituye el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra. La ordenanza fiscal reguladora del impuesto establece que dicho coste es el PEM de las obras y siempre superior a los módulos del colegio de arquitectos. En nuestro caso lo vamos a estimar con los módulos del Instituto Valenciano de la Edificación (IVE), que para el caso de supermercados en el año 2025 lo fija en 1066€/m2t. Al igual en el caso del IBI, no se prevé ingresos derivados de las obras del equipamiento (exento) ni del excedente de aprovechamiento (exento para promoción pública)

IMPUESTO DE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS. ICIO				
Usos y Tipologías Edificatorias	BASE IMPONIBLE: PEM	Tipo Impositivo	Cuota	Cuota Líquida. Bonificación
	BI	ti	$C = BI \times ti$	$C (1-B)$
Residencial			0.00 €	0.00 €
Terciario	10,287,213.48	4.00%	411,488.54 €	0.00 €
TOTAL			411,488.54 €	0.00 €

Siendo posible que no se materialice toda la edificabilidad o que una parte de la misma no tuviera el coste por metro cuadrado correspondiente al supermercado, el ICIO podría reducirse, estimado que **se recaudará un mínimo de 300.000€.**

Impuesto de Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU)

La base imponible de este impuesto está constituida por el incremento real del valor de los terrenos puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un periodo máximo de veinte años. Para la determinación del incremento de valor se aplican una serie de reglas contenidas en las Ordenanzas Fiscales y unos porcentajes que varían en función del periodo de tiempo en que se han producido los incrementos. El caso que nos ocupa es muy concreto puesto que no es previsible nuevas transmisiones a corto o medio plazo de los solares resultantes tras la reparcelación, que hagan previsible la liquidación. Para tener un orden de magnitud sobre el mismo lo hemos calculado suponiendo una transmisión en la actualidad con un periodo de generación medio de 10 años para el solar M2.

INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA IIVTNU		
Cuota Tributaria (CT)	Tipo impositivo	Estimación
24,156.44 €	25.00%	40% del Valor estimado
VT	1,207,822.12 €	
IVa	8.0%	
Na	10 años	
ti	25% ti	
Terrenos que se transmiten sobre el total (estimado)	100%	
CT	24,156.44 €	

2).- Tributos no relacionados con la actividad inmobiliaria:

Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE):

Vamos a contabilizar el IAE por el supermercado que se pretende instalar. Según el epígrafe *647.4 Comercio al por menor de cualquier clase de productos alimenticios, en régimen de autoservicio o mixto en supermercados, denominados así cuando la superficie de la sala de ventas sea igual o superior a 400 metros cuadrados*, cuota de 1101,02€/año, según el RDL 1175/1990 modificado por Real Decreto Ley 9/2024, de 22 de enero de 2025.

Los cálculos son los siguientes:

IMPUESTO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS (IAE)		
Tarifa del impuesto (art. 85 RDL 2/2004)	1,101.02 €	647.4 Comercio al por menor de cualquier clase de productos alimenticios, RDL 1175/1990 en régimen de autoservicio
Coefficiente ponderación	1.33	art. 86 RDL 2/2004
Coefficiente situación	1.40	Ordenanza Municipal
Bonificación media estimada 10 años	15%	
Cuota tributaria	1,742.58 €	

Con una recaudación estimada anual de 1742,58€/año.

Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM):

La estimación de los ingresos adicionales por este concepto tras una actuación urbanizadora suele relacionarse con el incremento poblacional. En nuestro caso no hay un aumento poblacional directo dado que no se generan solares residenciales resultando más difícil de prever la repercusión de la actuación sobre este impuesto.

La actividad comercial de un supermercado precisa de horas de vehículos de todo tipo: desde camiones de gran tonelaje de distribución, vehículos de comerciales, vehículos de ejecutivo para jefe/a de tienda y también vehículos de reparto a domicilio. Sin embargo, estas flotas de vehículos suelen matricularse en la razón social de la empresa o en el municipio de las empresas de renting, si fuera el caso. Por tanto, la repercusión sobre este impuesto sería limitada. Sin embargo, no podemos obviar que parte del personal acudirá en vehículo propio a trabajar y entre los más de 40 empleos directos generados se hará necesaria la adquisición de nuevos vehículos, tanto por la ubicación del suelo como por la mejora de los ingresos.

Es por ello que resulta razonable prever que un mínimo de 5 nuevos vehículos turismos se podrían matricular en la localidad como consecuencia directa del desarrollo de esta unidad de ejecución (1 cada 2000 m²t).

IMPUESTO DE VEHÍCULOS DE TRACCIÓN MECÁNICA. IVTM	
	503.60 €

El impacto del desarrollo sobre este impuesto **puede suponer del orden de 500€/año.**

Tasas y Otros tributos y transferencias corrientes e Ingresos Patrimoniales.

Este tipo de ingresos de difícil cuantificación se suele estimar como un ratio por habitante en base a las liquidaciones presupuestarias municipales. Dado que no estamos imputando un aumento poblacional directo en la localidad por la modificación puntual, los consideraremos poco relevantes.

El total de ingresos será el siguiente:

INGRESOS ANUALES	
Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)	25,869.11 €
Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE)	1,742.58 €
Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM)	503.6
Tasas y Otros tributos y transferencias corrientes e Ingresos Patrimoniales	- €
INGRESOS (€/AÑO)	28,115.30 €

INGRESOS PUNTUALES	
Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO)	300,000.00 €
Impuesto de Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU)	24,156.44 €

10. ANÁLISIS DEL SALDO FISCAL DE LA NUEVA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Atendiendo sólo a los gastos e ingresos recurrentes, el balance anual es positivo:

INGRESOS (€/AÑO)	28,115.30 €
TOTAL GASTOS MUNICIPALES (€/AÑO)	27,135.68 €
BALANCE ANUAL I-C	979.62 €

Además, se dispone de los ingresos puntuales que, como mínimo serán del orden de 300.000€ adicionales por el ICIO.

Desde el punto de vista patrimonial el Ayuntamiento también recibe un solar urbanizado de valor 144.753,75€ y una parcela para equipamiento de 2.279,26 m².

Con todo ello, no es necesario efectuar mayores análisis o estudios temporales de escenarios de desarrollo para poder afirmar con rotundidad que tanto la modificación de planeamiento como el programa de actuación aislada resultan sostenibles económicamente para el Ajuntament de La Vila Joiosa

En La Vila Joiosa, octubre de 2025



JAVIER SEGURA BONO
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Nº Col.:15.428



RAFAEL ROLDAN ORTEGA
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.
Nº Col.:16.765

PROPOSICIÓN JURÍDICO -ECONÓMICA

Del Programa de Actuación Integrada la UE-1 INSERTA EN SUELO URBANO INDUSTRIAL

CONVENIO URBANÍSTICO

- LA VILA JOIOSA -



Promotor:

CANET SOCIEDAD DE ACTIVOS INMOBILIARIOS S.L.U

CIF.: B10634335

c/Ausiàs March nº 4-3-3 de L'OLLERIA (València)

T 673626128 f.garcia@grupofamily.es

CANET SOCIEDAD DE ACTIVOS INMOBILIARIOS S.L.U

INDICE

1.	OBJETO	5
2.	MARCO NORMATIVO CONTRACTUAL DE LA RELACIÓN	5
3.	COMPROMISOS DEL URBANIZADOR RESPECTO DE LOS OBJETIVOS BÁSICOS DEL PROGRAMA	6
a.	OBRAS DE URBANIZACIÓN.....	6
b.	CONTRATACIÓN Y EJECUCIÓN DE OBRAS	6
c.	FINANCIACION DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y PROYECTOS	6
d.	CESIÓN DE SUELOS DOTACIONALES Y EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO	7
4.	PLAZOS, SUSPENSIÓN Y PRÓRROGA.....	7
a.	<u>Plazos correspondientes a las fases de tramitación de los documentos urbanísticos.</u>	7
b.	<u>Plazo de ejecución del Programa</u>	7
c.	<u>Suspensión del cómputo del plazo</u>	8
d.	<u>Prórrogas</u>	8
5.	COMPUTO DE LOS PLAZOS Y DESARROLLO ANTICIPADO DE LAS ACTUACIONES	8
6.	CARGAS DE URBANIZACIÓN	8
7.	RELACIONES ENTRE EL URBANIZADOR Y LOS PROPIETARIOS AFECTADOS.....	9
a.	<u>Retribución al Urbanizador</u>	9
b.	<u>Modo de materializar la retribución al Urbanizador</u>	9
8.	ACTUALIZACIÓN DE LA RETRIBUCIÓN.....	10
9.	CAUSAS OBJETIVAS DE RETASACIÓN DE CARGAS. PROCEDIMIENTO Y EFECTOS DE LA RETACIÓN DE CARGAS.....	10
10.	DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR POR EL URBANIZADOR EN CADA CERTIFICACIÓN ORDINARIA DE CARGAS DE URBANIZACIÓN A REPERCUTIR.	11
11.	GARANTIAS OFRECIDAS POR EL URBANIZADOR	11
a.	<u>General de promoción del programa</u>	11
b.	<u>De retribución</u>	11
12.	OTROS DERECHOS Y DEBERES DEL URBANIZADOR.....	11
a.	<u>Facultades del urbanizador</u>	11
b.	<u>Responsabilidad del urbanizador</u>	11
13.	PENALIDADES POR INCUMPLIMIENTO	12
14.	RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN.....	12
15.	MODIFICACIONES DEL PROGRAMA POR DECISIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN	13
c.	<u>Revocación del programa o suspensión</u>	13
d.	<u>Cambios introducidos por la administración</u>	14
16.	CONSERVACIÓN Y RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.....	14
17.	SIMULTANEIDAD DE OBRAS DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN	14
18.	CESIÓN DE LA ADJUDICACIÓN.....	15
19.	23.- INTERPRETACIÓN DE LAS CLÁUSULAS DEL CONTRATO.....	15

**CONVENIO URBANÍSTICO
para el desarrollo del
Programa de Actuación Integrada la
UE-1 INSERTA EN SUELO URBANO INDUSTRIAL
- LA VILA JOIOSA -**

En el Municipio de La Vila Joiosa, a la fecha de la firma digital

REUNIDOS

De una parte, **DON MARCOS ENRIQUE ZARAGOZA MAYOR**, Alcalde-Presidente del **Ajuntament de La Vila Joiosa**, con las competencias que le asigna la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, 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, (en adelante TRLOTUP) y la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (en adelante LCSP), así como, en virtud de las facultades asignadas por el Ayuntamiento Pleno.

Y de otra, **DON CARLES CANET FERRERO**, con DNI: 07261622Q y domicilio a los efectos del presente Convenio en c/Ausiàs March, nº4-3-3 de L'Olleria (Valencia)

INTERVIENEN

DON RAMÓN VIDAL SOLER, en su calidad de Alcalde-Presidente del Ajuntament de La Vila Joiosa, en representación del mismo, con CIF P0313900C y domicilio social en Carrer Major, 14, 03570 la Vila Joiosa (Alacant). Se encuentra asistido, en este acto, por DON/DOÑA., en su calidad de Secretario/a del citado ayuntamiento que da fe del acto.

DON CARLES CANET FERRERO, que actúa en nombre y representación de GESTORA CANET FERRERO S.L., con CIF B02994440, y domicilio social en c/Ausiàs March, nº4-3-3 de L'Olleria (Valencia); administradora única de la sociedad **CANET SOCIEDAD DE ACTIVOS INMOBILIARIOS S.L.U.**, con CIF B10634335 y domicilio social sito en c/Ausiàs March nº 4-3-3 de L'Olleria (Valencia) Con el carácter con el que intervienen,

MANIFIESTAN

I.- Que CANET SOCIEDAD DE ACTIVOS INMOBILIARIOS S.L.U. es propietaria de las parcelas de referencia catastral 3673902YH4637S0001UB, 3673903YH4637S0001HB, 3673906YH4637S0001BB y 3673911YH4637S0001GB, constituyendo el 100% de las fincas catastrales privadas de la Unidad de Ejecución UE-1 inserta en suelo urbano de La Vila Joiosa.

CANET SOCIEDAD DE ACTIVOS INMOBILIARIOS S.L.U

II.- Que es intención de CANET SOCIEDAD DE ACTIVOS INMOBILIARIOS S.L.U. programar la citada UE-1, mejorando la ordenación de la misma mediante la modificación del planeamiento. El objeto de la modificación de plan es la eliminación de un vial previsto inicialmente que no resulta necesario dada la geometría de la manzana, que parte en dos la unidad de ejecución dejando restos de parcelas inedificables por sus dimensiones y poca profundidad y genera solares poco acordes a las demandas del mercado. Dicho vial se sustituye por una parcela de equipamiento público, que viene a reforzar las escasas parcelas de este tipo en el entorno.

III.- Que para llevar a cabo la programación según el artículo 115.2 del TRLOTUP, resulta oportuno plantear un PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA (PAI). Además, dado que es necesario modificar el planeamiento urbanístico, el programa va acompañando del instrumento urbanístico oportuno, tal y como prevé el artículo 117.3.a de la citada ley.

IV.- Que, ante la condición de propietarios únicos del suelo privado del ámbito, el sistema de gestión elegido es el establecido y regulado por los arts. 119, 120 y 124 del TRLOTUP, entre otros, de **programación en régimen de gestión por las personas propietarias**, régimen que se caracteriza por ser de excepción licitatoria. Así pues, no hay concurrencia para tramitar la alternativa técnica y tampoco para la selección del urbanizador.

V.- Que en fecha 1 de octubre de 2024 quedó cumplimentada la solicitud ante el Ayuntamiento de inicio del procedimiento de programación de la UE-1 inserta en suelo urbano en régimen de gestión por las personas propietarias, según el procedimiento establecido en el artículo 124 del TRLOTUP. Se acompañaba la solicitud de Borrador de la Modificación Puntual de la Ordenación Pormenorizada del PGOU y Documento Inicial Estratégico.

VI.- Que por Decreto de Alcaldía nº 202404436 de 24 de octubre de 2024 se admitió a trámite la iniciativa y se sometió, como órgano ambiental municipal, al procedimiento de consultas la documentación técnica y ambiental acorde al artículo 50.1.b del TRLOTUP.

VII.- Que con fecha 18 de febrero de 2025 se recibe del órgano ambiental municipal Decreto de Resolución Ambiental y Territorial Estratégica de la Modificación de la Ordenación Pormenorizada del PGOU de fecha 27 de enero de 2025, solicitando documentación para la tramitación del documento de modificación puntual.

VIII.- Con fecha 12 de mayo de 2025 se presentó ante el Ayuntamiento la documentación solicitada necesaria para la tramitación del documento de planeamiento.

IX.- Que el 23 de mayo de 2025 se recibe requerimiento de documentación por parte de la Concejalía de Urbanismo, Informática y Ciudad Inteligente, aclarando que ha de completarse la solicitud con la documentación completa del Programa de Actuación Integrada, tal y como establece el artículo 117 del TRLOTUP.

V.- Que, con todo ello, al amparo del indicado artículo 117 del TRLOTUP, CANET SOCIEDAD DE ACTIVOS INMOBILIARIOS S.L.U. formula **iniciativa para el desarrollo de la ACTUACIÓN INTEGRADA de la Unidad de Ejecución UE-1 Inserta en Suelo Urbano Industrial de La Vila Joiosa**.

La propuesta de Programa de Actuación Integrada la forman los siguientes documentos:

- a) Alternativa Técnica, que contiene:
 - a. MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PGOU. REDISTRIBUCIÓN DEL SUELO DOTACIONAL EN LA UE-1

CANET SOCIEDAD DE ACTIVOS INMOBILIARIOS S.L.U

INSERTA EN SUELO URBANO -LA VILA JOIOSA -(ALACANT) –

- b. ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
 - c. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LAS CONDICIONES DE INTEGRACIÓN CON EL ENTORNO
 - d. PROYECTO DE URBANIZACIÓN
 - e. INVENTARIO PRELIMINAR DE CONSTRUCCIONES Y PLANTACIONES QUE PUEDEN SER AFECTADAS
- b) Proposición jurídico-económica, que contiene:
- a. MEMORIA
 - b. PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO PARA LA GESTIÓN POR LAS PERSONAS PROPIETARIAS
 - c. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA
 - d. ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

IV.- Que, para el desarrollo y ejecución de dicha actuación y régimen las partes intervinientes, someten la misma a las previsiones de este Convenio y a las siguientes,

ESTIPULACIONES

1. OBJETO

El presente Convenio Urbanístico tiene por objeto regular las relaciones y compromisos recíprocos que contraen las partes que lo suscriben para el desarrollo **del PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA de la UE-1 inserta en suelo urbano** industrial de La Vila Joiosa.

2. MARCO NORMATIVO CONTRACTUAL DE LA RELACIÓN

El contrato para el desarrollo y ejecución de programa de Actuación Integrada tiene naturaleza administrativa especial y se registrará por las disposiciones contenidas en el TRLOTUP.

En cuanto al contenido de este Convenio, resulta de aplicación directa el artículo 117.4 del TRLOTUP.

CANET SOCIEDAD DE ACTIVOS INMOBILIARIOS S.L.U, como promotor designado para la gestión del programa de actuación integrada queda sujeto al estatuto del urbanizador regulado en el TRLOTUP para las actuaciones integradas.

Resulta de aplicación, con carácter supletorio, las disposiciones contenidas en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

3. COMPROMISOS DEL URBANIZADOR RESPECTO DE LOS OBJETIVOS BÁSICOS DEL PROGRAMA

a. OBRAS DE URBANIZACIÓN

Las obras de urbanización que conlleva el desarrollo del Programa vienen recogidas en el Proyecto de Urbanización presentado como parte de la Alternativa Técnica y consisten básicamente en prolongar la vía de servicio del bulevar comarcal (antigua N-332) en el ámbito de la UE-1, así como eliminar las líneas eléctricas aéreas de la unidad y dotar de la condición de solar a las parcelas resultantes.

El urbanizador se compromete a la redacción de toda la documentación técnica necesaria para ejecución completa de las previsiones del programa en los plazos fijados hasta la culminación de la transformación jurídica de las fincas afectadas mediante la reparcelación. Igualmente, se compromete a la introducción de las modificaciones técnicas que resultara necesario aplicar a solicitud del ayuntamiento así como las derivadas de los informes sectoriales recibidos o exigencias de las compañías suministradoras o registro de la propiedad. Las modificaciones a introducir podrán suponer la modificación presupuestaria lo que se trasladará a la proposición económica y la cuenta de liquidación.

b. CONTRATACIÓN Y EJECUCIÓN DE OBRAS

Para las obras públicas de urbanización en el presente Programa de Actuación Integrada aplicaremos las reglas generales de los programas de actuación integrada, según lo previsto en el artículo 163 del TRLOTUP. Por tanto, al Urbanizador le corresponde la selección de la empresa constructora, responsable de ejecutar las obras e instalaciones definidas en el Proyecto de Urbanización incluido en la Alternativa Técnica.

El urbanizador se reserva tanto el derecho de ejecutar por sí mismo las obras a cuya promoción se obliga como, alternativamente, el de contratar las mismas con un tercero contratista de obras, a su libre elección. En todo caso, la o las empresas constructoras dispondrán de la clasificación y autorizaciones administrativas oportunas. Las relaciones contractuales que el urbanizador entable con terceras personas, ya sea por este o por otro concepto, no implicarán transmisión a dichos terceros de las obligaciones que contrae, en virtud de este convenio ni conllevarán alteración alguna de los compromisos y responsabilidades asumidas en este documento.

Corresponde al urbanizador designar el técnico o técnicos competentes en la materia para llevar a cabo la dirección de las obras de urbanización así como la coordinación de seguridad y salud en la fase de obras y la legalización de las instalaciones.

c. FINANCIACION DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y PROYECTOS

La financiación de todas las obras señaladas en este Convenio y sus costes asociados de proyectos y otros, le corresponde a CANET SOCIEDAD DE ACTIVOS INMOBILIARIOS S.L.U, en los términos y condiciones fijados en la Alternativa Técnica y Proposición Jurídico - Económica integrantes de este PAI, quien declara contar con los recursos precisos para atender debidamente tales gastos.

Todo ello sin perjuicio de su derecho a resarcirse por cuenta de eventuales propietarios adjudicatarios de solares resultantes de la actuación aquí programada distintos a dicha

CANET SOCIEDAD DE ACTIVOS INMOBILIARIOS S.L.U

mercantil. El eventual incumplimiento de sus obligaciones urbanísticas por terceros propietarios no exonera al urbanizador de su compromiso, ante el Ayuntamiento, de financiar las obras de urbanización.

d. CESIÓN DE SUELOS DOTACIONALES Y EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO

El urbanizador se compromete a gestionar la cesión, a favor de la Administración, en pleno dominio y libres de cargas, de los terrenos con destino dotacional público incluidos en el ámbito de la unidad de ejecución, afectada por el Programa.

Igualmente se compromete a gestionar la cesión, a favor de la Administración, en pleno dominio y libres de cargas, del excedente de aprovechamiento de la unidad de ejecución. El aprovechamiento que corresponde a la administración en cumplimiento del deber de participación pública en las plusvalías generadas por el planeamiento es del 10% del aprovechamiento tipo.

4. PLAZOS, SUSPENSIÓN Y PRÓRROGA

a. Plazos correspondientes a las fases de tramitación de los documentos urbanísticos.

El plazo para la presentación del proyecto de reparcelación será de **1 MES** a contar desde el acuerdo de aprobación del programa de actuación integrada y sometimiento a información pública de la alternativa técnica, y en todo caso antes del 31 de diciembre de 2025.

Por otro lado, y con carácter general, llegado el caso se establece un plazo máximo de **1 MES**, desde la notificación del requerimiento, para presentar en el Registro de Entrada del Ajuntament de La Vila Joiosa documentación adicional solicitada cuya elaboración corresponda al urbanizador.

b. Plazo de ejecución del Programa

CANET SOCIEDAD DE ACTIVOS INMOBILIARIOS S.L.U prevé ejecutar de manera COMPLETA la ejecución del Programa de Actuación, en el plazo máximo de UN AÑO desde la presentación del programa.

El plazo de ejecución de las obras de urbanización será de **5 MESES** a contar desde la firma del acta de comprobación del replanteo e inicio de las obras de urbanización. Una vez aprobado el proyecto de urbanización, y en aras de lograr una mejora en los plazos finales de ejecución, el urbanizador podrá solicitar la firma del acta y el inicio de las obras de urbanización en los terrenos de titularidad pública y de su propiedad. En todo caso, las obras no podrán iniciarse más tarde de **1 MES** desde la firmeza administrativa del proyecto de reparcelación.

La finalización de las obras se acreditará mediante el correspondiente certificado final de obras expedido por el director facultativo.

c. Suspensión del cómputo del plazo

El cómputo de los plazos quedará suspendido desde el momento en que, por causas ajenas e insuperables a la voluntad del promotor, sea temporalmente imposible la iniciación, prosecución o conclusión de las actuaciones jurídicas o materiales programadas, conforme a lo dispuesto en este Convenio.

d. Prórrogas

El plazo de ejecución del Programa será susceptible de prórrogas expresas, cuando concurren circunstancias excepcionales que las justifiquen, hasta un plazo total adicional cumpliendo siempre el plazo máximo previsto en el art.115.5 del TRLOTUP.

El promotor, previa petición razonada y fundada, podrá solicitar al Ayuntamiento la prórroga del plazo antes estipulado, debiendo presentar la solicitud con al menos UN MES de antelación respecto al vencimiento del mismo.

El Ayuntamiento resolverá lo que proceda respecto de dicha petición en el plazo de UN MES. La falta de resolución expresa en el plazo de TRES MESES legitimará al urbanizador para entenderla estimada por silencio positivo.

5. COMPUTO DE LOS PLAZOS Y DESARROLLO ANTICIPADO DE LAS ACTUACIONES

Para el cómputo de los plazos se estará a lo dispuesto en el presente Convenio y, subsidiariamente, a lo dispuesto en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común vigente en cada momento.

El Urbanizador, sin perjuicio de su obligación de ir cumpliendo las fases anteriormente estipuladas, podrá anticipar el desarrollo de cualesquiera de las actuaciones programadas e incluso simultanear actuaciones propias de fases posteriores, al tiempo de realizar las anteriores.

6. CARGAS DE URBANIZACIÓN

Son cargas de la Urbanización aquellas así definidas en el artículo 150 del TRLOTUP. El presupuesto de cargas de urbanización del presente Programa comprende la totalidad de los costes antes mencionados y ha sido desglosado en la Memoria de la Proposición Jurídico-Económica, a la que nos remitimos.

El total de las cargas de Urbanización correspondiente a la suma de las diferentes partidas detalladas conocidas hasta este momento, asciende a la cantidad de **536.449,31€ euros, (IVA no incluido)**, en virtud del acuerdo de aprobación del programa y la proposición jurídico-económica. Esas cargas nos llevan a los siguientes ratios (SIN IVA):

CARGAS URB / M2 solar privado	44.47 €
CARGAS URB / M2 suelo bruto	31.05 €
CARGAS URB / M2techo privado	55.59 €

CANET SOCIEDAD DE ACTIVOS INMOBILIARIOS S.L.U

Por su parte, son GASTOS QUE AFECTAN DE FORMA INDIVIDUALIZADA A CADA UNO DE LOS PROPIETARIOS, sin que constituyan remuneración al Urbanizador:

- a) Los que pudieran generarse por la recaudación ejecutiva de las cuotas de urbanización o derivados de la rescisión de cualesquiera derechos, contratos u obligaciones que graven las fincas o disminuyan su valor de venta.
- b) Los gastos financieros soportados por el Urbanizador como consecuencia de un eventual aplazamiento o fraccionamiento de las cuotas de urbanización.

Serán cargas de la actuación que serán a cuenta de la propiedad de cada finca y no imputables al programa de actuación integrada: los costes de descontaminación y limpieza de suelo, en los términos previstos por la legislación ambiental aplicable, los costes de extinción de derechos reales y levantamiento de cargas incompatibles con el planeamiento, excepto las servidumbres prediales, los costes por rescisión de cualesquiera derechos, contratos u obligaciones vinculadas a sus fincas que disminuyan su valor en venta.

7. RELACIONES ENTRE EL URBANIZADOR Y LOS PROPIETARIOS AFECTADOS

a. Retribución al Urbanizador

Conforme a lo dispuesto en el artículo 149.5 del TRLOTUP, la modalidad de retribución que se presume es la de retribución en terrenos, a falta de constitución de garantía por la totalidad del importe del pago en metálico. No obstante, CANET SOCIEDAD DE ACTIVOS INMOBILIARIOS S.L.U. como agente urbanizador y propietario único no precisa de dicha garantía, y asume la totalidad de las cargas derivadas de la actuación, lo que se comunica al ayuntamiento en este acto, de modo que se establece como modalidad de retribución el pago en **METÁLICO**.

Según el estudio de viabilidad económica, se fija el valor de repercusión del suelo en 80,27€/m², lo que supone un **valor del suelo bruto de 44,83€/m²suelo**.

b. Modo de materializar la retribución al Urbanizador

El procedimiento y calendario para el pago se fijará en la correspondiente Memoria de Cuotas aportada por el Urbanizador en el proyecto de reparcelación.

Las variaciones en el coste de las obras por cambios no imputables a la responsabilidad del Urbanizador y debidamente aprobados, que pudieran sobrevenir tras la Reparcelación y Memoria de Cuotas, se podrán saldar, solo, mediante pago en metálico.

En la retribución en metálico de la labor urbanizadora se observarán las siguientes reglas:

- 1.- Las cuotas de urbanización y su imposición serán aprobadas por la

CANET SOCIEDAD DE ACTIVOS INMOBILIARIOS S.L.U

Administración actuante, sobre la base de una Memoria y cuenta detallada y justificada que ha sido presentada por el Agente Urbanizador junto con el Proyecto de Reparcelación.

2.- Aprobado, en su caso, el Proyecto de Reparcelación modificado, las fincas resultantes sujetas al pago de cuotas de urbanización en metálico, se afectarán a éste, como carga real a hacer constar en el registro de la propiedad, por el importe cautelar estipulado en la Cuenta de Liquidación Provisional del meritado Proyecto de reparcelación modificado.

No obstante lo anterior, el urbanizador se reserva el derecho de solicitar en cualquier momento posterior, la práctica de nueva afección, en la cuantía que apruebe la Administración actuante, hasta cubrir el importe total debido por cuenta de cada finca resultante. No obstante, se exceptúa la aplicación de la regla anterior respecto de los débitos que el adjudicatario de la finca de resultado tenga garantizados.

3.- El impago de las cuotas dará lugar a la ejecución forzosa de su liquidación, si así lo solicita en Urbanizador, a través de la administración actuante y en beneficio del Urbanizador, por medio de apremio sobre la finca afectada.

4.- Incurrirá en mora la cuota impagada al mes de la notificación de la Resolución que autorice el cobro inmediato. La demora en el pago meritara a favor del Urbanizador, el interés legal del dinero y los gastos acreditados que genere la cobranza de impago.

La Administración, recibida la notificación del Urbanizador, del impago de la cuota, tendrá que iniciar el procedimiento de apremio en un plazo no superior a un mes y tramitarlo en los plazos legales. El incumplimiento del plazo anterior podrá dar lugar a la Responsabilidad Patrimonial de la Administración por los perjuicios causados al Urbanizador.

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

8. ACTUALIZACIÓN DE LA RETRIBUCIÓN

El importe máximo de las cargas de urbanización será el ofertado en la Proposición Jurídico-Económica presentada, sin que pueda ser modificada al alza, salvo los supuestos derivados de las condiciones impuestas por las Administraciones, debidamente justificadas y cuantificadas, si no son causa expresa de retasación de cargas.

9. CAUSAS OBJETIVAS DE RETASACIÓN DE CARGAS. PROCEDIMIENTO Y EFECTOS DE LA RETACIÓN DE CARGAS

Se consideran incluidas en todo caso, como causas objetivas de retasación de cargas, el procedimiento para su aprobación y sus efectos vienen establecidos en el artículo 153 del TRLOTUP.

10. DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR POR EL URBANIZADOR EN CADA CERTIFICACIÓN ORDINARIA DE CARGAS DE URBANIZACIÓN A REPERCUTIR.

En este supuesto concreto la modalidad de pago establecida en el Programa es de “pago en metálico”, por tanto, el Urbanizador para percibir de los propietarios el pago de sus retribuciones en metálico, deberá presentar ante la Administración actuante las certificaciones parciales de ejecución de obra, emitidas y suscritas por el Director Facultativo de esas obras, así como los gastos generales y demás conceptos repercutibles para cada momento.

En la liquidación individualizada que el Urbanizador notifique a los propietarios deberá desglosarse la base imponible de la cuota respecto de los tributos que, en cada caso, se devenguen. A tal notificación se acompañará copia de la correspondiente certificación parcial de las obras aprobada por el Ayuntamiento.

Los propietarios deberán proceder al pago de las cuotas de urbanización en el plazo de un mes desde que se les notifiquen.

11. GARANTIAS OFRECIDAS POR EL URBANIZADOR

a. General de promoción del programa

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 158.2 del TRLOTUP, los urbanizadores promotores asegurarán sus compromisos con una garantía definitiva.

CANET SOCIEDAD DE ACTIVOS INMOBILIARIOS S.L.U. constituirá una garantía del 2% de las cargas del programa a la firma del presente convenio de urbanización, cuyo importe asciende a 9.753,62€.

La garantía definitiva total se implementará hasta alcanzar el **5%** de las cargas de urbanización antes de la remisión del proyecto de reparcelación al Registro de la Propiedad y ascenderá finalmente a **24.384,06€**.

Esta fianza responde de sus obligaciones generales ante la administración y es independiente y adicional respecto a las previstas en desarrollo del programa de actuación integrada para los supuesto de pago en especie previstos en el artículo 159 del TRLOTUP.

Respecto a la cancelación de la garantía, o devolución del aval, tendrá lugar en el momento en que concluya el plazo de garantía, en los términos establecidos en la legislación vigente.

b. De retribución

Dado que el promotor es propietario del 100% de la propiedad y la modalidad de retribución es en metálico, produciéndose una autoliquidación, se exime a los propietarios de prestar garantía real o financiera por el pago de las cargas resultantes de la cuenta de liquidación provisional que finalmente se apruebe.

12. OTROS DERECHOS Y DEBERES DEL URBANIZADOR

a. Facultades del urbanizador

El Urbanizador podrá ejercer las prerrogativas y facultades dispuestas en el TRLOTUP y las demás establecidas en la legislación urbanística vigente.

b. Responsabilidad del urbanizador

Los compromisos sustantivos del Urbanizador se concretan en la correcta ejecución del 100% de las obras e instalaciones previstas por el Proyecto de Urbanización de conformidad con las condiciones de programación impuestas y por las cantidades económicas

aprobadas o que finalmente se aprobaran como consecuencia de modificaciones impuestas.

El Urbanizador será responsable de los daños causados a los propietarios o a otras personas como consecuencia de su actividad salvo cuando aquellos tuvieran su origen en una orden directa de la Administración actuante o en cumplimiento de una condición impuesta por ella. No se considerarán daños a terceros la ocupación de terrenos para la ejecución de las obras previstas en el Proyecto de Urbanización aprobado.

13. PENALIDADES POR INCUMPLIMIENTO

El urbanizador está obligado a cumplir el contrato dentro del plazo total fijado para la realización del mismo, así como de los plazos parciales señalados.

La constitución en mora del promotor no precisará intimación previa por parte del Ajuntament de La Vila Joiosa.

Cuando el urbanizador, por causas imputables al mismo, hubiere incurrido en demora respecto al cumplimiento del plazo total, el ayuntamiento podrá optar indistintamente por la resolución del contrato o por la imposición de las penalidades diarias laborables en la proporción de 0,20 euros por cada 1.000 euros del importe de las cargas de urbanización del PAI antes de impuestos. Las mismas prerrogativas tendrá el ayuntamiento en caso de incumplimiento parcial de las obligaciones del contrato.

Cada vez que las penalidades por demora alcancen un múltiplo del 10 por 100 de las cargas de urbanización del PAI, antes de impuestos, el ayuntamiento estará facultado para proceder a la resolución del mismo o acordar la continuidad de su ejecución con imposición de nuevas penalidades. El ayuntamiento tendrá la misma facultad respecto al incumplimiento por parte del urbanizador de los plazos parciales cuando la demora en el cumplimiento de aquéllos haga presumir razonadamente la imposibilidad de cumplir el plazo total.

Las penalidades se impondrán por acuerdo plenario del Ajuntament de La Vila Joiosa, con audiencia previa del urbanizador que será inmediatamente ejecutivo, y se harán efectivas sobre la garantía prestada.

En los supuestos anteriores, si el ayuntamiento optase por la resolución del contrato ésta deberá acordarse por el Pleno, sin otro trámite preceptivo que la audiencia del promotor y, cuando se formule oposición por parte de éste, el dictamen del Consejo Jurídico Consultivo de la Comunidad Valenciana.

14. RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN

El ayuntamiento acordará la finalización del programa de actuación integrada cuando se produzca la caducidad de su término. La caducidad dará lugar, según los casos, a las consecuencias previstas respecto de la renuncia o la remoción del programa de actuación integrada.

El ayuntamiento acordará la resolución del programa de actuación integrada por:

- a) Remoción del agente urbanizador en sus funciones, sin persona sustituta autorizado.
- b) Renuncia de la administración a la programación o de común acuerdo con el agente urbanizador.

CANET SOCIEDAD DE ACTIVOS INMOBILIARIOS S.L.U

Asimismo, la administración podrá acordar la resolución del programa de actuación integrada, previendo las compensaciones económicas que pudieran proceder al urbanizador y propietarios por:

a) Causa de fuerza mayor.

b) Cambio legítimo en los criterios de planeamiento o programación, de acuerdo con lo establecido en este texto refundido.

Será revocada su encomienda al urbanizador cuando incurra en:

a) Infracciones urbanísticas o medioambientales graves o muy graves, en relación con el ámbito programado.

b) Obstaculización del ejercicio de los derechos y deberes urbanísticos de las partes afectadas por la programación o realización de prácticas manifiestamente restrictivas de la competencia en el mercado inmobiliario relacionadas con el programa de actuación.

c) Incumplimiento grave de sus compromisos, falta de prestación de garantías u otra infracción de los deberes del agente urbanizador directamente impuestos por la ley o estipulados con carácter esencial en el convenio de programación.

d) Inactividad injustificada del agente urbanizador durante un periodo de seis meses consecutivos o nueve alternos, salvo prórroga expresa y justificada.

e) Renuncia injustificada.

f) Incapacidad legal sobrevenida del agente urbanizador para el desempeño de su tarea, de acuerdo con la legislación de contratos del sector público.

El acuerdo de revocación comportará, previa ponderación de las circunstancias de cada caso, alguno o varios de los siguientes efectos:

a) La incautación de las garantías.

b) La imposición de penalidades.

c) La indemnización de los daños y perjuicios irrogados a la administración o a las partes afectadas.

La Administración al resolver la adjudicación podrá acordar que el Urbanizador continúe la ejecución del Programa bajo sus mismas condiciones, durante el tiempo indispensable para evitar perjuicios al interés Público. El plazo para resolver el procedimiento de resolución de la adjudicación será de ocho meses.

El acuerdo que cancele o resuelva el programa de actuación integrada se publicará en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana», previa comunicación al registro de programas de actuación.

15. MODIFICACIONES DEL PROGRAMA POR DECISIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN

c. Revocación del programa o suspensión

El urbanizador tendrá derecho a las compensaciones dimanantes de la legislación General de contratación administrativa si la Administración acordara la revocación anticipada del Programa por causa no imputable a la conducta del urbanizador, o cuando el inadecuado ejercicio por la Administración actuante de sus potestades públicas impida el normal desarrollo de la actuación.

Cuando se produzca la suspensión, tácita o expresa, por la Administración actuante, de las obras o actuaciones necesarias para la buena ejecución del programa durante plazo superior a seis meses, el urbanizador podrá solicitar la resolución anticipada de la adjudicación, reclamando las compensaciones que procedan en su favor.

En todos los supuestos el urbanizador podrá exigir, desde el mismo momento de la resolución administrativa y como medida provisional, la devolución de las garantías prestadas, el reintegro del coste de las obras ejecutadas, así como la cancelación de todos los efectos registrales que la actuación hubiera podido producir en sus propiedades y derechos afectados. Todo ello sin perjuicio de la potestad de reclamación ulterior de otros daños así como de la aplicación del interés legal del dinero a las cantidades reintegradas.

d. Cambios introducidos por la administración

Si, por razones justificadas de interés público y antes de que finalice la vigencia del Programa, la Administración cambiara de criterio respecto al planeamiento urbanístico en ejecución, a las obras de urbanización aprobadas, a la adjudicación o a cualesquiera previsiones de este Contrato, si este cambio de criterio representara un incremento del coste de las obras de Urbanización previstas superior al 20 por 100, o bien en los plazos, en las condiciones de la edificación o el coste de las obras, el urbanizador tendrá derecho a solicitar la resolución anticipada del Programa, reclamando las compensaciones que procedan en su favor.

16. CONSERVACIÓN Y RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

El programa de actuación integrada concluye con la recepción o puesta en servicio de las obras de urbanización. Las obras de urbanización públicas serán recibidas por acto expreso de la administración en el plazo de tres meses desde su ofrecimiento formal. No obstante, transcurridos tres meses desde el ofrecimiento sin que medie resolución expresa de la administración, las obras se entenderán recibidas. También se entenderán recibidas desde que queden abiertas al uso público. Desde la recepción expresa o desde que queden abiertas al uso público, quedarán en periodo de garantía durante doce meses, en los que el urbanizador responderá de los defectos constructivos que se manifiesten. Finalizado este periodo, procederá la devolución de las garantías de promoción del programa de actuación integrada.

Es posible la recepción parcial de las obras de urbanización por fases de funcionalidad autónoma.

La recepción se entiende sin perjuicio de las acciones, incluso civiles, que asistan a la administración o a los administrados, por daños derivados de vicios ocultos.

La conservación de las obras de urbanización es responsabilidad del ayuntamiento desde su recepción, siendo antes del urbanizador, salvo la reparación de vicios constructivos. Carecerá de validez todo pacto o disposición que pretenda trasladar esa competencia a personas privadas, propietarios o asociaciones de propietarios, sin colaboración y control público o sin condiciones o por tiempo indeterminado.

17. SIMULTANEIDAD DE OBRAS DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN

El urbanizador podrá ejecutar de forma simultánea a la urbanización las obras de edificación en las parcelas de su propiedad.

Será requisito imprescindible para esta simultaneidad, estar al corriente en el pago de

CANET SOCIEDAD DE ACTIVOS INMOBILIARIOS S.L.U

cuotas de urbanización de la parcela sobre la que se pretendan obras de edificación.

18. CESIÓN DE LA ADJUDICACIÓN

El urbanizador, previa autorización expresa de la administración actuante y mediante escritura pública, puede ceder dicha condición en favor de tercero que se subrogue en sus derechos y obligaciones. El cesionario deberá reunir los mismos requisitos y méritos que le fueron exigidos al cedente.

19.23.- INTERPRETACIÓN DE LAS CLÁUSULAS DEL CONTRATO

Se entenderá por no puesta cualquiera cláusula o condición que se oponga a lo dispuesto en el acuerdo plenario de aprobación y adjudicación del Programa de Actuación Integrada, al TRLOTUP y la LCSP, en lo que resulte de aplicación.

Correspondiendo al Ayuntamiento la interpretación de la proposición jurídico-económica, la resolución de las dudas que ofrezca su cumplimiento y su modificación por razones de interés público.

En prueba de conformidad con las anteriores estipulaciones, los comparecientes, en la representación que ostentan, lo suscriben y firman

En La Vila Joiosa, a la fecha de la firma electrónica

EL URBANIZADOR

D. CARLES CANET FERRERO
GESTORA CANET FERRERO S.L
CANET SOCIEDAD DE ACTIVOS INMOBILIARIOS S.L.U

POR EL AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA

D. MARCOS ENRIQUE ZARAGOZA MAYOR
El Alcalde-Presidente

D/Dña.
El Secretario/a