



El aspirante a urbanizador propone un beneficio empresarial del 6%, con alcance a todo el ámbito de la Actuación Integrada, y que asciende a la cantidad de 326.157,39 Euros.

El urbanizador ofrece a los propietarios tres alternativas de retribución: en suelo, en metálico y una fórmula mixta.

Fija un valor del suelo bruto de la Unidad de Ejecución de 34 Euros/m².

El porcentaje de retribución de pago en terrenos al Urbanizador es del 46,61%, que no incluye I.V.A.

Pago en metálico: m² SB c/prop x (Ctes totales urb/superficie SB Sector).

En relación con las cuatro proposiciones jurídico-económicas presentadas a la Alternativa Técnica de INICIATIVAS COSTABLANCA, S.L :

La oferta del GRUPO GENERALA ofrece los plazos más cortos.

En lo relativo a las garantías todas las ofertas avalan el 10% de los costes de urbanización, excepto el Grupo Generala que se limita al mínimo legalmente establecido del 7%. Ahora bien, los mencionados avales sólo sería admisibles en el supuesto de que las obras de urbanización fueran ejecutadas con anterioridad a las de edificación, ya que en el caso de simultanearse, y tal y como exige la LRAU en su artículo 73.2. B), sería necesario un afianzamiento del importe íntegro del coste de las obras.

En lo relativo a los costes, la oferta de INICIATIVAS COSTABLANCA, S.L, es sustancialmente más barata (10.871.108,81 Euros, I.V.A incluido).

Respecto a la retribución al Urbanizador, los porcentajes de intercambio son también más favorables a los propietarios en la oferta de INICIATIVAS COSTABLANCA, S.L

Asimismo INICIATIVAS COSTABLANCA, S.L, ofrece un anticipo en la entrega al Ayuntamiento de los terrenos con destino dotacional incluidos en la Unidad de Ejecución, que si bien no supone un plus respecto a las exigencias legales, ha de ser digno de valoración en todo caso.

Esta misma empresa ofrece la recuperación de árboles existentes en el Sector y su utilización en la Jardinería, así como la gestión de convenios con empresas suministradoras de servicios urbanos. Ahora bien, éstas mejoras, sólo serán tales si ello no conlleva un incremento del precio de la obra urbanizadora.

En cuanto a posibilidades de colaboración de los propietarios, PROURVI propone, para el caso de que los propietarios opten por retribuirle en metálico, el giro de cuotas del 25% en cuatro plazos.

En definitiva, en opinión del técnico que suscribe, y para el caso de que la Corporación decidiera seleccionar la Alternativa Técnica presentada por Iniciativas Costablanca, la propuesta más beneficiosa sería la presentada por esta misma mercantil.

PROPOSICIONES JURÍDICO- ECONÓMICAS PRESENTADAS A LA ALTERNATIVA TÉCNICA DE GRUPO GENERALA DE SERVICIOS INTEGRALES, PROYECTOS MEDIOAMBIENTALES, CONSTRUCCIONES Y OBRAS, S.L.

A- Proposición jurídico- económica presentada por GRUPO GENERALA DE SERVICIOS



INTEGRALES, PROYECTOS MEDIOAMBIENTALES, CONSTRUCCIONES Y OBRAS, S.L.

PLAZOS DE EJECUCIÓN.-

- *La terminación de las obras de urbanización tendrá lugar dentro de los 12 meses siguientes al inicio de las mismas.*
- *Presentación del Proyecto de Urbanización en un plazo máximo de 3 meses, a contar desde la publicación en el B.O.P de la aprobación definitiva del Programa y firma del Convenio.*
- *Presentación del Proyecto de Reparcelación en un plazo de 3 meses, a contar desde la publicación en el D.O.G.V de la aprobación del Proyecto de Urbanización.*
- *Iniciar la ejecución material de las obras de urbanización en el plazo de 15 días, a contar desde la libre disponibilidad de los terrenos y la inscripción del Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad.*
- *En total 18 meses y 15 días. Hay que mencionar que en la forma de computar los plazos no se han tenido en cuenta los periodos de tramitación y aprobación de los proyectos, por lo que podría no ser posible el cumplimiento de los plazos comprometidos.*

GARANTÍAS DE CUMPLIMIENTO DE SUS COMPROMISOS POR EL URBANIZADOR.

El aspirante a urbanizador presentó, con carácter previo al acto de firma del Convenio, aval bancario con garantía solidaria y renuncia al derecho de excusión equivalente al 7% del coste de urbanización previsto.

*Se entenderá que existe **incumplimiento** por el urbanizador de los plazos previstos en el Programa, cuando la demora a él imputable en el cumplimiento de sus obligaciones haga imposible concluir la Actuación Integrada dentro de los 6 meses siguientes a la conclusión del plazo global estipulado.*

Como compromisos especiales:

El aspirante a agente urbanizador se compromete a la adquisición del aprovechamiento que corresponda al Ayuntamiento, llevándose a efecto en virtud del Proyecto de Reparcelación por el precio de 217,57 Euros/m² de techo menos el coste unitario de urbanización previsto de 16.174.256,24 Euros/ 124.731 m² de techo= 129,67 Euros/m² techo, lo que da un total de 87,90 Euros/m² de techo.

En las alegaciones presentadas por GRUPO GENERALA, y para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 100 de la LRAU, según nueva redacción resultante de la Ley 16/2003, de 17 de diciembre de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat Valenciana, aquélla modifica su compromiso anterior de forma que la adquisición de la totalidad del suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento tipo del sector y de cesión obligatoria a la



Administración, al precio máximo en venta que resulta de la aplicación de la normativa vigente en materia de vivienda protegida, con el compromiso de proceder a la promoción de viviendas acogidas a dicho régimen. Complementariamente asume el compromiso de destinar el suelo que obtenga como retribución a cargo del citado excedente de aprovechamiento a la construcción de viviendas protegidas.

Ofrece al Ayuntamiento la construcción de una pista polideportiva cubierta de unos 1.500 m² de superficie construida en la zona de equipamiento público, por un presupuesto de ejecución material de 450.000 Euros.

Asimismo se prestaría a llevar a cabo la urbanización completa de la Avda. del Jugete en el tramo colindante a la unidad de ejecución por un presupuesto de ejecución material de 450.000 Euros.

Respecto a estas dos últimas mejoras ofrecidas, GRUPO GENERALA, en sus alegaciones, se compromete a sufragarlas y financiarlas sin cargo alguno a los propietarios afectados por la Actuación.

COSTES DE LA ACTUACIÓN Y RETRIBUCIÓN DEL URBANIZADOR.

*Los costes totales de la actuación integrada se elevan a la cantidad de **18.762.137,24 Euros, I.V.A incluido**, siendo el presupuesto de contrata de las obras de urbanización de 12.910.114,45 Euros.*

*El aspirante a urbanizador propone un beneficio empresarial del 5% del presupuesto de ejecución por contrata de las obras (**645.505,72 Euros**), a lo que hay que añadir el I.V.A.*

El urbanizador ofrece a los propietarios la posibilidad de retribuir en suelo y en metálico, si bien se preferirá la primera opción.

Fija un valor del suelo bruto de la Unidad de Ejecución de 28,78 Euros/m².

El porcentaje de retribución de pago en terrenos al Urbanizador es del 59,60%, que no incluye I.V.A.

COMO CRITERIOS COMPLEMENTARIOS

Ofrece a los propietarios que se adhieran a las condiciones de su proposición bonificaciones del 10% de la cuantía del pago en terrenos que, por todos los conceptos que componen los costes de la actuación, tengan que satisfacer al Urbanizador.

En relación con la prórroga recogida en el apartado 5.5 de la propuesta de GRUPO GENERALA, cabe señalar que la solicitud de prórroga de los plazos inicialmente establecidos no podrá ser inferior a 90 días.