

1. PRESENTACIÓN.

Se redacta el presente Programa de Ejecución con objeto del desarrollo y urbanización de la Unidad APE 31.02 SAN ANTONIO COMERCIAL I del Plan General Municipal de Cáceres.

El marco legal viene constituido por la vigente *Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura* (en lo sucesivo LOTUS). Igualmente es de aplicación el *Reglamento de Planeamiento de Planeamiento de Extremadura, aprobado por Decreto 7/2007, de 23 de enero*. Se observa el marco supletorio y sectorial, del que se manifestarán las referencias que procedan en sus correspondientes apartados.

El instrumento de planeamiento de referencia es el Plan General Municipal de Cáceres, aprobado definitivamente el 15 de febrero de 2010.

El Pleno de la Corporación, en sesión celebrada el día 17 de octubre de 2019, a consulta formulada por la Agrupación de Interés Urbanístico APE 31.02 SAN ANTONIO COMERCIAL I, adoptó el acuerdo de declarar la viabilidad de la transformación urbanizadora objeto de consulta, fijando la gestión indirecta como forma de actividad de ejecución del planeamiento y, en concreto, el sistema de compensación.

2. ÁMBITO.

La unidad APE 31.02 “San Antonio Comercial I” se ubica al sur del núcleo urbano de Cáceres, apoyada en la avenida Juan Pablo II, que conecta a la ciudad con la autovía A-66 y las carreteras N-630 (a Mérida) y N-523 (a Badajoz). Se integra en la ciudad a través del desarrollo residencial “Nuevo Cáceres”, ya consolidado.

El espacio urbanizado inmediato es residencial colectivo con tipos de densidad media-alta en manzana cerrada. No se verifican afecciones dignas de mención.

El Plan General Municipal determina los límites de la unidad en los planos de Clasificación, Calificación y Gestión (nº 5 y 6). Se trata de un Suelo Urbano no Consolidado por excedente de aprovechamiento.

La Ficha de Ordenación vincula el uso de referencia a la norma zonal 7.4, y uso global Terciario, con edificabilidad total de 34.319 m². La superficie del ámbito es de 20.546 m², si bien la medición real arroja 22.489,54 m².

Se señala la condición de redactar un Proyecto de Edificación que adecue los volúmenes nuevos, para uso terciario comercial, al terreno. La cesión se realiza en la franja paralela al



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

APROBACIÓN INICIAL

Por Resolución de la Alcaldía de fecha
19 OCTUBRE 2021

ferrocarril, de 1.520 m². Si fuera necesario, se deberá tramitar la licencia comercial específica correspondiente a grandes superficies, además de la municipal.

La cesión del 10% sobre el excedente se puede monetizar. Se delimita una unidad de actuación discontinua, para la obtención de la totalidad de la cesión indicada por la LSOTEX para el aumento de aprovechamiento definido, incluyendo una pequeña zona verde junto al ferrocarril. La unidad está formada por la parcela original, de 19.026 m², y la parcela exterior destinada a espacio libre, de 1.520 m².

Si fuera necesario, se deberá tramitar un Plan Especial, donde se garantice la adecuación de la ordenación y el dimensionamiento del trazado viario, de tal modo que sirva a los usos instalados (terciario comercial), facilite su evacuación y no interfiera con el resto de usos existentes en la zona.

La iniciativa urbanizadora obtuvo la declaración de viabilidad por acuerdo del Pleno del ayuntamiento de Cáceres, de fecha 17 de octubre de 2019.

3. REQUISITOS PARA LA INCORPORACIÓN AL PROCESO DE URBANIZACIÓN.

Se establece un sistema de gestión indirecta, en régimen de programación de actuaciones urbanizadoras. Las bases constan en el Plan General Municipal de Cáceres, que concreta la ordenación del ámbito. En este, a través de sus determinaciones, se indica:

- La descripción y señalamiento de los elementos de conexión viaria que articulan el Sector con el resto de la ciudad, tanto en lo que se refiere a trazados como a función.
- La vinculación de uso, forma y localización de dotaciones secundarias o locales.
- Las normas mínimas de calidad de urbanización, referidas a las Condiciones y Normas de Urbanización que se desarrollan en las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Cáceres. Estas tendrán carácter de mínimo exigible, y se someterán a cuanto determine el Ayuntamiento de Cáceres, así como a las normas particulares de las entidades suministradoras o gestoras de los servicios públicos.
- Se realizarán las obras necesarias para completar los viales y conexiones exteriores de la Unidad.

4. CONTENIDO DEL PRESENTE PROGRAMA.

Conforman este Programa de Ejecución la propuesta de Convenio, la Proposición Jurídico-Económica y el Proyecto de Urbanización, así como su alternativa técnica.

En Cáceres, a _____ de _____ de dos mil veintiuno.

REUNIDOS:

De una parte: el Excmº Ayuntamiento de Cáceres, representada por el Sr. Alcalde-Presidente DON LUIS SALAYA JULIÁN.

De otra: la Agrupación de Interés Urbanístico APE 31.02 SAN ANTONIO COMERCIAL I, con domicilio en C/ Maisonnave 3, 3ºA, 03003 Alicante, con C.I.F. nº _____; representada legalmente por _____, mayor de edad, vecino de _____, con domicilio en _____, y con D.N.I. _____, debidamente autorizado para el otorgamiento del presente contrato en virtud de los poderes que le confiere su posición.

Las partes que intervienen se reconocen suficiente capacidad jurídica y de obrar para la formalización y otorgamiento del presente Convenio Urbanístico y, como antecedentes del mismo,

MANIFIESTAN:

1. Que el presente Convenio se formaliza de conformidad con el artículo 109 y siguientes de la *Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura*, (en lo sucesivo LOTUS), y de lo acordado, en aplicación de la misma, por el Excmº Ayuntamiento Pleno de Cáceres en sesión de fecha _____, en Resolución aprobatoria del Programa de Ejecución de la Unidad APE 31.02.
2. Que en dicho acuerdo se resolvió aprobar la ejecución de este Programa, por Gestión Indirecta, a la Agrupación de Interés Urbanístico APE 31.02 SAN ANTONIO COMERCIAL I, otorgando su conformidad al texto del Convenio, incorporado al Programa como parte integrante de su documentación.
3. Que, en cumplimiento del citado Acuerdo plenario se suscribe el presente Convenio, cuyo objeto es regular las relaciones y compromisos que asumen las partes que lo suscriben para el desarrollo de la actuación urbanizadora, de conformidad con las siguientes,

ESTIPULACIONES.

PRIMERA. COMPROMISOS QUE ASUME EL URBANIZADOR.

La Agrupación de Interés Urbanístico APE 31.02 SAN ANTONIO COMERCIAL I, como entidad urbanizadora del ámbito delimitado por el vigente Plan General Municipal de Cáceres, que delimita el espacio objeto del Programa de Ejecución de la Unidad APE 31.02 SAN ANTONIO COMERCIAL I, asume los siguientes COMPROMISOS, a los que se obliga ante el Excmº Ayuntamiento de Cáceres, en concordancia con lo expuesto en la Proposición Jurídico-Económica de dicho Programa:



1. La ejecución íntegra del Programa de Ejecución, conectando e integrando la urbanización de los terrenos con las redes de infraestructuras,

comunicaciones y servicios públicos existentes, especialmente los que se refieren a la calle San Petersburgo, siendo sus caudales y potencias suficientes para la ordenación que se propone. El coste y ejecución de la urbanización y la conexión con las redes e infraestructuras urbanas, así como su ampliación y refuerzo, es deber de la Agrupación, realizándose con sujeción a los plazos determinados en el presente Convenio y de acuerdo con el Proyecto de Urbanización que haya de aprobarse y que a su costa habrá de redactar.

2. La obtención gratuita, en favor del Excmº Ayuntamiento de Cáceres, de las infraestructuras y los suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación.
3. La redacción, a su costa, del Proyecto de Reparcelación para la distribución de los solares y parcelas resultantes entre los titulares de las fincas aportadas de conformidad con los acuerdos alcanzados. Igualmente asumirá cuantos actos jurídicos complementarios de naturaleza privada se deriven de la reparcelación.
4. La conservación de las obras de urbanización hasta que las mismas sean recibidas por el Excmº Ayuntamiento de Cáceres.
5. Todos aquéllos que legal y reglamentariamente le correspondan conforme a la legislación urbanística vigente (LOTUS).

SEGUNDA. COMPROMISOS COMPLEMENTARIOS.

El Excmº Ayuntamiento de Cáceres se obliga a la consideración de la valoración del presupuesto de ejecución de las redes generales incluidas en la Unidad, a fin de asumir su deber en relación con las cargas que las mismas hubieran de suscitar, en su caso.

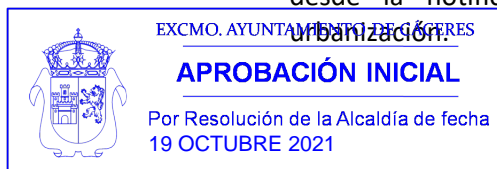
A los efectos de lo determinado por el artículo 74 LOTUS, el Programa de Ejecución no dispone ninguna afección sobre sistemas generales, siendo suficientes los caudales y potencias de los servicios urbanos para la demanda generada por el desarrollo proyectado. No obstante, el coste y ejecución de urbanización y la conexión con las redes e infraestructuras urbanas, así como su ampliación o refuerzo, se asume dentro de los costes de urbanización.

TERCERA. PLAZOS A LOS QUE SE OBLIGA EL URBANIZADOR.

Las obligaciones de la Agrupación de Interés Urbanístico APE 31.02 SAN ANTONIO COMERCIAL I se cumplirán en los siguientes plazos, que tienen el carácter de máximos:

1. La presentación, para su tramitación y aprobación por el Ayuntamiento de Cáceres del Proyecto de Reparcelación en un plazo de **un mes**, desde la comunicación de la adjudicación en su favor de la ejecución del citado Programa y la suscripción del presente Convenio.
2. El comienzo de la primera fase de las obras de urbanización en el plazo de **un mes** desde la notificación del acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de

urbanización.



3. La conclusión de la primera fase de las obras de urbanización en el plazo de **seis meses** desde el efectivo inicio de las obras, sin perjuicio de la incidencia de supuestos de fuerza mayor o de aquellos que por causas ajenas a la acción y voluntad de la urbanizadora afecten de modo esencial a los términos del presente Convenio.

CUARTA. COMPROMISOS QUE ASUME LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE.

Los compromisos que asume el Excmº Ayuntamiento de Cáceres, además de los que como Administración Pública actuante le vienen impuestos por la LOTUS y legislación concordante, son los siguientes:

- 1.** Aceptar en su favor, las infraestructuras y suelos dotacionales públicos que le correspondan en el ámbito de actuación, así como la parte que le corresponda del aprovechamiento lucrativo o su equivalente en metálico.
- 2.** Desarrollar con la máxima diligencia la tramitación de los actos derivados de la ejecución del Programa de Ejecución del que se deriva el presente Convenio.
- 3.** Informar puntualmente a la Agrupación de Interés Urbanístico APE 31.02 SAN ANTONIO COMERCIAL I de cuantos hechos de índole inter-administrativa o supramunicipal puedan incidir sobre la ejecución del Programa de Ejecución, coadyuvando en la respuesta que tales incidencias pudiesen requerir.
- 4.** El Excmº Ayuntamiento de Cáceres se compromete a no suscitar o introducir modificaciones de forma unilateral o injustificada en el Programa aprobado, so pena de la correspondiente reclamación por daños y perjuicios por parte de la Agrupación de Interés Urbanístico APE 31.02 SAN ANTONIO COMERCIAL I.

QUINTA. RÉGIMEN DE GARANTIAS.

- 1.** La Agrupación de Interés Urbanístico APE 31.02 SAN ANTONIO COMERCIAL I se compromete a prestar la garantía prevista en el artículo 110.1 c), 2º, de la LOTUS, por el importe del **SIETE POR CIENTO** del coste previsto de las obras de urbanización, que será presentada ante el Ayuntamiento en el momento de la formalización mediante convenio urbanístico de la aprobación del Programa de Ejecución.
- 2.** Igualmente se obliga la Agrupación de Interés Urbanístico APE 31.02 SAN ANTONIO COMERCIAL I a los compromisos derivados del régimen establecido por la LOTUS.
- 3.** La Agrupación de Interés Urbanístico APE 31.02 SAN ANTONIO COMERCIAL I será responsable de los daños causados como consecuencia de su actividad o falta de diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones, salvo cuando aquéllos vinieran ocasionados por una orden directa o condición impuesta por la Administración Actuante. En caso probado de no respetarse los compromisos estipulados y que atañen a su responsabilidad, el urbanizador asume las penalizaciones determinadas por la LOTUS.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

SEXTA. RÉGIMEN DE DERECHOS.

Por Resolución de la Alcaldía de fecha
19 OCTUBRE 2021

1. Asisten al Excmº Ayuntamiento de Cáceres cuantos derechos le vienen atribuidos en la LOTUS y, más concretamente, cuantos puedan contribuir al correcto ejercicio de su función fiscalizadora del procedimiento del Programa de Ejecución.
2. Asisten a la Agrupación de Interés Urbanístico APE 31.02 SAN ANTONIO COMERCIAL I, en su calidad de urbanizadora, los siguientes derechos:
 - a. Soportar la totalidad de los gastos derivados de la urbanización, en la medida en que le sean compensados mediante retribución en terrenos edificables o en metálico por los propietarios de terrenos edificables resultantes de la actuación urbanizadora.
 - b. Someter a aprobación administrativa del Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación.
 - c. Exigir que los propietarios le retribuyan pagándole cuotas de urbanización o cediendo en su favor terrenos edificables de los que han de ser urbanizados en desarrollo de la actuación.
 - d. La retribución mediante cuotas de urbanización se adecuará a las reglas establecidas en la LOTUS. El impago de las cuotas dará lugar a su recaudación mediante apremio sobre la finca correspondiente por la Administración actuante y en beneficio de la urbanizadora. La demora en el pago devengará el interés legal del dinero en favor de la urbanizadora. Incurrirá en mora la cuota impagada al mes de la notificación de la resolución que autorice su cobro inmediato.
 - e. Solicitar la ocupación directa de los terrenos sujetos a reparcelación y necesarios para desarrollar las infraestructuras de urbanización, en los términos previstos por la legislación general.
 - f. Simultanear las obras de edificación con las de urbanización, para lo que, a la concesión de la licencia, establecerá el compromiso ante la Corporación Municipal de no entregar las edificaciones a terceros hasta la recepción provisional de las obras de urbanización, y prestar garantía a la concesión de la licencia mediante aval bancario por el coste de urbanización pendiente de certificar en el momento de la obtención de licencia, correspondiente a la parte proporcional del respectivo solar objeto del proyecto de edificación, con independencia de la garantía prestada en su calidad de urbanizadora.
 - g. En general, cuantas otras prerrogativas y facultades le estén expresamente reconocidas en la LOTUS.

SÉPTIMA. CADUCIDAD, RESOLUCIÓN Y CONCLUSIÓN DEL PROGRAMA.

1. Será causa de revocación de la ejecución del Programa el manifiesto incumplimiento de las condiciones en él pactadas, así como la imposibilidad económica de desarrollo por parte del urbanizador.



2. Si se suspendiesen los trabajos por alguna de las causas que legalmente tienen el carácter de fuerza mayor, se considerará interrumpido el plazo de duración del Programa mientras se mantengan aquéllas. De tal circunstancia se levantará el acta correspondiente.
3. La conclusión del Programa se producirá a la Recepción de la totalidad de las obras de urbanización por parte de la Administración Actuante. El urbanizador comunicará la finalización de las mismas, disponiendo el Excmº Aytº de Cáceres un plazo máximo de tres meses para resolver sobre dicho procedimiento, de modo que transcurrido este plazo sin que se haya suscrito el Acta de Recepción, se entenderá ésta otorgada a todos los efectos por acto presunto producido por silencio administrativo positivo.
4. En el momento de la Recepción el urbanizador comunicará a la Administración Actuante el inicio de las gestiones necesarias para proceder a la devolución de las garantías constituidas con objeto del proceso de urbanización.
5. Incumbe a la Administración Actuante la conservación de las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos. No obstante, se establece un plazo de garantía de un año a contar desde la Recepción, durante el cual será responsable el urbanizador de los defectos y vicios ocultos de las obras ejecutadas.

Y en prueba de conformidad con todo lo anterior, las partes que intervienen, en la representación en que lo hacen, proceden a firmar la presente propuesta de Convenio, en el lugar y fecha indicado en el encabezamiento de la misma.

POR EL AYTº DE CÁCERES

POR LA AGRUPACIÓN

D. LUIS SALAYA JULIÁN
Alcalde-Presidente

En Cáceres, a _____ de _____ de dos mil veintiuno.

REUNIDOS:

De una parte: el Excmº Ayuntamiento de Cáceres, representada por el Sr. Alcalde-Presidente DON LUIS SALAYA JULIÁN.

De otra: la Agrupación de Interés Urbanístico APE 31.02 SAN ANTONIO COMERCIAL I, con domicilio en C/ Maisonnave 3, 3ªA, 03003 Alicante, con C.I.F. nº _____; representada legalmente por _____, mayor de edad, vecino de _____, con domicilio en _____, y con D.N.I. _____, debidamente autorizado para el otorgamiento del presente contrato en virtud de los poderes que le confiere su posición.

Las partes que intervienen se reconocen suficiente capacidad jurídica y de obrar para la formalización y otorgamiento del presente documento y, como antecedentes del mismo,

MANIFIESTAN:

1. Que el Convenio del que forma parte la presente Proposición Jurídico-Económica se formaliza de conformidad con el artículo 109 y siguientes de la *Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura*, (en lo sucesivo LOTUS), y de lo acordado, en aplicación de la misma, por el Excmº Ayuntamiento Pleno de Cáceres en sesión de fecha _____, en Resolución aprobatoria del Programa de Ejecución de la Unidad APE 31.02.
2. Que en dicho acuerdo se resolvió aprobar la ejecución de este Programa, por Gestión Indirecta, a la Agrupación de Interés Urbanístico APE 31.02 SAN ANTONIO COMERCIAL I, otorgando su conformidad al texto del Convenio, incorporado al Programa como parte integrante de su documentación.
3. Que, en cumplimiento del citado acuerdo plenario, se suscribe la presente Proposición Jurídico-Económica, cuyo objeto es regular las relaciones y compromisos que asumen las partes que lo suscriben para el desarrollo de la actuación urbanizadora, de conformidad con las siguientes,

ESTIPULACIONES.

PRELIMINAR.

El artículo 111.2 de la *Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura* (en adelante LOTUS), dispone que el Programa de Ejecución deberá incluir entre su documentación una Proposición Jurídico-Económica comprehensiva de los siguientes aspectos:

- a. Desarrollo de las relaciones entre el urbanizador y los propietarios justificando en su caso la disponibilidad de aquél sobre los terrenos de éstos, los acuerdos ya alcanzados y las disposiciones relativas al modo de retribución del urbanizador.
- b. Estimación de la totalidad de los gastos de urbanización.
- c. Proporción o parte de los solares resultantes de la actuación constitutiva de la retribución del urbanizador o definición de las cuotas cuando se prevea el pago en metálico, expresándose si le corresponde recibir algún recargo sobre la estimación de gastos de urbanización en concepto de beneficio o retribución de la gestión.
- d. Incidencia económica, estimada tanto en términos de valoración de los terrenos que hayan de adjudicársele como en su cuantificación y modo de adquisición, de los compromisos que interese adquirir el urbanizador.

La viabilidad económica de la urbanización queda debidamente justificada en el Anexo que se adjunta al presente documento.

Seguidamente, en cumplimiento de los preceptos anteriores, se desarrolla de forma sistemática la siguiente Proposición.

PRIMERA. RETRIBUCIÓN DE LA URBANIZADORA.

1. La retribución de los terrenos se hará efectiva mediante la equidistribución del ámbito delimitado, de acuerdo con el Proyecto de Reparcelación que se derive del presente Programa.
2. Las personas propietarias podrán renunciar a participar en la ejecución de la actuación de urbanización mediante solicitud formalizada en documento público, presentada antes del acuerdo aprobatorio del Programa de Ejecución, instando la expropiación de sus terrenos a cargo de la actuación. Dicha solicitud determinará la incoación del expediente de determinación del justiprecio para la finca correspondiente según el valor que corresponda al suelo conforme a la legislación aplicable. Cuando más de una persona propietaria decline cooperar, el expediente expropiatorio podrá tramitarse por el procedimiento de tasación conjunta mediante la incorporación de las sucesivas fincas o parcelas al expediente incoado con motivo de la primera solicitud formulada.
3. La Agrupación de Interés Urbanístico APE 31.02 SAN ANTONIO COMERCIAL I podrá ejercer cuantas prerrogativas y facultades dimanen del cabal cumplimiento e interpretación del artículo 116 LOTUS, así como del Convenio que forma parte del presente Programa de Ejecución.
4. Los propietarios que paguen en metálico las cargas de urbanización deberán hacer efectivo el importe de cada cuota mensual en el plazo máximo de un mes, desde la fecha de serles presentada al cobro por el urbanizador la liquidación correspondiente. Las cuotas quedarán referidas al presupuesto inicial de dichas cargas, salvo modificaciones en el mismo, que en cualquier caso habrán de quedar justificadas en la Cuenta de Liquidación Definitiva de la actuación.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

APROBACIÓN INICIAL

Por Resolución de la Alcaldía de fecha
19 OCTUBRE 2021

5. El impago de las cuotas dará lugar a su recaudación mediante apremio sobre la finca correspondiente por la Administración actuante y en beneficio del urbanizador. La demora en el pago devengará el interés legal del dinero a favor del urbanizador, sin perjuicio de que ésta convenga con los propietarios obligados un aplazamiento en el pago de las cuotas correspondientes.

SEGUNDA. COSTES DE LA OBRA URBANIZADORA.

Los costes de urbanización objeto del presente Programa de Ejecución se han valorado teniendo en cuenta el Anteproyecto de Urbanización que se integra en la Alternativa Técnica, que deberá ser desarrollado posteriormente a través del correspondiente Proyecto de Urbanización, resultando la siguiente estimación:

DEMOLICIONES	24.262,75 €
MOVIMIENTO DE TIERRAS	20.943,81 €
CIMENTACIÓN	183.093,14 €
RED ELECT. Y ALUMBRADO PÚBLICO	111.525,15 €
RED DE TELEFONÍA	3.646,50 €
PAVIMENTACIONES	90.058,07 €
SEÑALIZACIÓN VIARIA	2.384,48 €
JARDINERÍA	19.748,60 €
CONTROL DE CALIDAD Y ENSAYOS	4.556,63 €
GESTIÓN DE RESIDUOS	2.289,61 €
SEGURIDAD Y SALUD	6.834,94 €
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	469.343,68 €
19% GASTOS GENERALES Y BENEFICIO IND.	89.175,30 €
	558.518,98 €
Asistencias técnicas.	75.000,00 €
Protocolización, inscripción, AJD	15.000,00 €
Costes financieros	6.500,00 €
Indemnizaciones	- €
Mantenimiento urb.	3.400,00 €
Beneficio **	- €
TOTAL COSTES PROMOCIÓN Y GESTIÓN	99.900,00 €
TOTAL COSTES DE URBANIZACIÓN	658.418,98 €

* Los costes de conexión y reforzamiento exteriores se comprenden en los capítulos del presupuesto de las obras de urbanización.

** La Agrupación de Interés Urbanístico no prevé más beneficio que el derivado de la transformación de sus parcelas.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

APROBACIÓN INICIAL

Por Resolución de la Alcaldía de fecha
19 OCTUBRE 2021

Esta estimación, por su naturaleza de presupuesto, es susceptible de alterarse hasta tanto no se redacte el Proyecto de Urbanización y, en cualquier caso, se obtenga la Cuenta de Liquidación del Proyecto de Reparcelación.

A los costes estimados anteriormente, se les aplican las siguientes condiciones:

- a. No se han incluido los posibles impuestos que puedan corresponder en concepto de Valor Añadido o transmisiones patrimoniales, en su caso, que deberán ser soportados por todos los propietarios.
- b. En todo caso regirá lo previsto en el apartado 5 del artículo 119 LOTUS, el cual establece que el municipio podrá aprobar, previa audiencia de los propietarios, la modificación de la previsión inicial de gastos de urbanización en el caso de aparición de circunstancias técnicas objetivas, cuya previsión por el agente urbanizador no hubiera sido posible con ocasión de la elaboración del proyecto de urbanización.

TERCERA. JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA.

El apartado 6 de la Memoria del Plan Especial desarrolla y justifica la viabilidad económica de la urbanización, de conformidad con las determinaciones del artículo 22.4 TRLSRU.

CUARTA. COMPENSACIÓN DE EXCEDENTES DE APROVECHAMIENTO.

1. Corresponde a la Administración Actuante, según lo establecido por el vigente Plan General Municipal de Cáceres, el 10% de cesión del excedente de aprovechamiento, libre de cargas, lo que supone 1.012,40 unidades de aprovechamiento que serán objeto de adjudicación en el procedimiento de equidistribución. El aprovechamiento restante se destinará a la compensación de los derechos de los propietarios, con arreglo a sus cuotas de participación, que deberán ser proporcionales a la superficie efectivamente aportada al ámbito.

2. La valoración de los aprovechamientos, a los efectos de su monetización, se regirá por cuanto se determina en el vigente régimen urbanístico del suelo, debiendo tasarse de acuerdo con las reglas de valoración establecidas en la legislación estatal de suelo.

Y en prueba de conformidad con todo lo anterior, las partes que intervienen, en la representación en que lo hacen, proceden a firmar la presente Proposición, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento de la misma.

POR EL AYTº DE CÁCERES

POR LA AGRUPACIÓN

D. LUIS SALAYA JULIÁN

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

Alcalde-Presidente.

APROBACIÓN INICIAL

Por Resolución de la Alcaldía de fecha
19 OCTUBRE 2021





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

APROBACIÓN INICIAL

Por Resolución de la Alcaldía de fecha
19 OCTUBRE 2021

ANEXO: MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

Marco Normativo.

La presente Memoria responde, en su contenido y alcance, a lo establecido por la legislación urbanística de aplicación y tiene por objeto asegurar la viabilidad y sostenibilidad del modelo territorial propuesto por la nueva ordenación, todo ello con el fin de garantizar el desarrollo de un planteamiento urbano responsable que no comprometa la existencia de las capacidades presupuestarias presentes y de futuro.

El artículo 22.5 del *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana*, establece:

“La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirán 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 cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación”.

La relación de elementos constitutivos de la Memoria de Viabilidad fue sin embargo declarada inconstitucional por Sentencia TC 143/2017, de 14 de diciembre.

Los artículos 110.2 y 111.2 LOTUS determinan que la Proposición Jurídico-Económica incluirá una memoria en la que se justifique la viabilidad económica de la actuación de acuerdo con las determinaciones de la legislación estatal de suelo en materia de la garantía de viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano.

Elementos de valoración.

Condiciones urbanísticas.

Se trata de un ámbito a desarrollar sistemáticamente en Suelo clasificado como Urbano no consolidado, uso terciario y edificabilidad 34.319 m²/t. El detalle de estos parámetros puede consultarse en los apartados correspondientes de la Memoria del Plan Especial.

Costes de urbanización.

Se relacionan según sigue:



Ejecución Material de la Urbanización: de acuerdo con el Proyecto de Urbanización que forma parte del presente Programa: **469.343,68 €.**

Valor del Suelo Urbano sin urbanizar.

La vigente Orden EHA/3188/2006, de 11 de octubre, por la que se determinan los módulos de valoración a efectos de lo establecido en el artículo 30 y en la disposición transitoria primera del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, mantiene la relación $RM = 0,50$. Se trata del coeficiente de referencia al mercado, entendiendo por tal el precio más probable por el cual podría venderse, entre partes independientes, un inmueble libre de cargas.

Así, en la técnica catastral el coeficiente RM se constituye en un elemento reductor a aplicar por la Administración sobre los valores individualizados resultantes de las ponencias de valores, es decir, sobre la suma del valor del suelo y de las construcciones. Por este medio, la norma establece un sistema para acercar en lo posible el valor catastral al valor de mercado, pero en ningún caso establece que el valor catastral deba ser la mitad del valor de mercado. No obstante, en el caso presente facilita una aproximación válida, al aportar el escenario más desfavorable.

Considerando el valor catastral de referencia de 100 €/m²t (Informe de Sostenibilidad Económica), podemos deducir un valor de mercado de **200 €/m²t** de suelo aportado.

Costes de construcción.

Del Informe de Sostenibilidad Económica tenemos un coste total de construcción de **19.069.695,54 €.**

Estimación de ingresos.

Para obtener el valor de mercado se parte de la obtención de testigos actuales en el entorno inmediato al ámbito de actuación, disponiendo del precio de transmisión o el de oferta en características de libre competencia y de transparencia, a la vista de las circunstancias y características que influyen en el precio. A tales efectos se contemplan los precios referidos facilitados por agentes y portales inmobiliarios, de los que se seleccionan muestras suficientemente representativas (en cantidad y calidad) de inmuebles comparables.

Una vez establecidas las cualidades del inmueble tasado se pasa a estratificar la muestra, con base en criterios de superficie, uso, tipología, localización, entorno, antigüedad y calidad de la edificación. Finalmente se aplica el procedimiento de homogeneización necesario, aplicando coeficientes de ponderación para asimilar las ofertas testigo al inmueble que se está valorando,

de acuerdo con los criterios que correspondan en función del objeto de tasación y de las características que en cada caso influyen en el valor según la observación del mercado. Para el caso presente se destacan los siguientes límites:

- V1. Diferencia valor de mercado: $\pm 10\%$
- V2. Características del entorno: diferencia con el de los testigos $\pm 5\%$
- V3. Ubicación: diferencia entre repercusiones de suelo $\pm 5\%$
- V4. Superficie y diseño $\pm 10\%$
- V5. Antigüedad: diferencia por depreciación física entre las muestras $\pm 10\%$
- V6. Conservación: diferencia entre costes unitarios de ambos conceptos $\pm 10\%$
- V7. Instalaciones $\pm 10\%$
- V8. Calidades constructivas $\pm 10\%$
- V9. Condiciones geométricas en relación con el aprovechamiento $\pm 10\%$

La tabla de homogeneización da cuenta de los datos utilizados y del proceso (cuadro adjunto). Resulta un valor unitario homogeneizado de **1.388,75 €/m²t**.

Operación sobre los valores obtenidos.

Procede la aplicación del coeficiente contemplado en el artº 22 del *Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo*, que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad. Dicho coeficiente K tendrá con carácter general un valor de 1,40. Con ello la formulación queda de la siguiente manera:

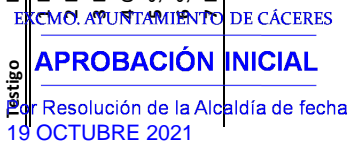
$$1,40 \times (V_S \text{ APORT} + C_{URB} + C_{CONST}) < \text{Ingresos venta}$$

Desarrollando ambos lados de la expresión, y teniendo en cuenta que la edificabilidad comercializable en este caso es la total menos la cesión de 1.012,40 m²t al ayuntamiento:

$$1,40 \times (200 \text{ €/m}^2\text{t} \times 34.319 \text{ m}^2\text{t} + 469.343,68 \text{ €} + 19.069.695,54 \text{ €}) = 36.963.974,91 \text{ €}$$

$$1.388,75 \text{ €/m}^2\text{t} \times (34.319 \text{ m}^2\text{t} - 1.012,40 \text{ m}^2\text{t}) = 46.254.540,75 \text{ € (ingresos venta)}$$

Con lo que se cumple la condición de viabilidad establecida, suponiendo la presente actuación un beneficio de **9.290.565,84 €**, que representa un 25,13% sobre aportaciones e inversión. La repercusión del beneficio es de 270,71 €/m²t.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES
APROBACIÓN INICIAL
por Resolución de la Alcaldía de fecha
19 OCTUBRE 2021

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES
APROBACIÓN INICIAL
por Resolución de la Alcaldía de fecha
19 OCTUBRE 2021



VALORACIÓN POR COMPARACIÓN. HOMOGENEIZADA.

Testigo	Localización	Fuente	Sup (m2c ZC)	VM	V unit (€/m2)	V1	V2	V3	V4	V5	V6	V7	V8	V9	TOT	V HOMOG	VALOR
	Pierre de Coubertain I	API	290,00	350.000,00 €	1.206,90	0,90	- 0,03	-	-	-	-	-	-	-	- 0,03	1.053,62	305.550,00
	Bélgica	API	216,00	447.300,00 €	2.070,83	0,90	- 0,03	-	-	-	-	-	-	-	- 0,03	1.807,84	390.492,90
	Évora	API	95,00	159.000,00 €	1.673,68	0,90	- 0,05	- 0,05	-	-	-	-	-	-	- 0,10	1.355,68	128.790,00
	Oaxaca	API	130,00	179.000,00 €	1.376,92	0,90	-	- 0,03	-	-	-	-	-	0,10	0,07	1.325,98	172.377,00
	Segovia	API	65,00	98.000,00 €	1.507,69	0,90	- 0,05	- 0,05	-	-	-	-	-	-	- 0,10	1.221,23	79.380,00
	San Petersburgo	API	50,00	65.000,00 €	1.300,00	0,90	-	- 0,03	-	-	-	-	-	0,10	0,07	1.251,90	62.595,00
	Pierre de Coubertain II	API	124,00	300.000,00 €	2.419,35	0,90	- 0,03	- 0,05	- 0,10	-	-	-	-	- 0,05	- 0,23	1.676,61	207.900,00
			970,00	1.598.300,00 €	1.647,73											1.388,75	1.347.084,90

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

APROBACIÓN INICIAL

Por Resolución de la Alcaldía de fecha
19 OCTUBRE 2021