PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

En Cáceres, a ___ de ___ de _____ 202_.

PREÁMBULO

La presente proposición jurídico-económica se formaliza en virtud de lo preceptuado en el artículo 119.3 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX), y de lo acordado en aplicación de la misma, por acuerdo del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Cáceres en sesión de fecha ___ de ___ de ___ 202_, aprobatorio del Programa de Ejecución para el desarrollo de la Actuación Urbanizadora correspondiente al APE 27.01 del PGM de Cáceres.

En tal acuerdo, el Excmo. Ayuntamiento de Cáceres resolvió adjudicar este Programa de Ejecución para su gestión indirecta por el Sistema de Compensación a la A.I.U. COMERCIAL RUTA DE LA PLATA, constituida en escritura pública ante el notario de Cáceres D. Alberto Saénz de Santa María de Vierna, con CIF.: V-10.468.072 y domicilio en la Calle Alfonso IX nº 25 de Cáceres, e inscrita en el Registro de Agrupaciones de Interés Urbanístico bajo el número 372/2016, adjudicándole la condición de urbanizador de la actuación.

Lo referido en este documento para la Ley 15/2001 está adaptado y conforme a la Ley 9/2010 de 18 de octubre, Ley 9/2011 de 29 de marzo y Ley 10/2015 de 8 de abril que modifican a la Ley 15/2001.

1.- CONSIDERACIONES GENERALES

El artículo 119 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (en adelante LSOTEX), determina la documentación del Programa de Ejecución para el desarrollo de las Actuaciones Urbanizadoras. En su apartado 3, al hablar de la Proposición Jurídico-Económica, dice que ha de ser comprensivo de los siguientes aspectos:

a) Desarrollo de las relaciones entre el agente 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 agente urbanizador.

b) Estimación de la totalidad de los gastos de urbanización de acuerdo con lo establecido en el artículo 127.

c) Proposición o parte de los solares resultantes de la actuación constitutiva de la retribución del agente 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 de los compromisos que interese asumir el agente urbanizador para edificar, con los fines de interés social, los terrenos que hayan de adjudicársele tanto en la valoración de éstos, como en su cuantificación y modo de adquisición."

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES
APROBACIÓN DEFINITIVA
Por acuerdo de Pleno de fecha 16 MAYO 2024

Todos estos aspectos vienen reflejados en la presente Proposición Jurídico-Económica, haciendo referencia tanto a la retribución del Urbanizador, en el caso de que la retribución se realice mediante solares resultantes, como a los plazos de ejecución de las obras, las bases para las relaciones entre el urbanizador y los propietarios y entre el urbanizador y la Administración.

2.- PROGRAMA DE EJECUCIÓN URBANIZADORA A EJECUTAR Y SU ÁMBITO

El Programa de Ejecución Urbanizadora a ejecutar es el propuesto por la A.I.U. COMERCIAL RUTA DE LA PLATA, correspondiente a su ALTERNATIVA TÉCNICA, formulado sobre el ámbito del APE 27.01 del PGM de Cáceres.

3.- FINALIDADES DE LA PROPUESTA

Las finalidades de la presente propuesta son:

1. La ejecución total e integral de las obras de urbanización, según la Alternativa Técnica correspondiente a la propuesta de Viabilidad aprobada según se recoge en el **D.O.E. nº 126 del 3-07-2017,** donde se **publica el acuerdo del Excmo. Ayto. Pleno de Cáceres de aprobación de la viabilidad de la transformación urbanizadora.**

2. La puesta en marcha de sus servicios urbanísticos mediante la obtención de los permisos, licencias y gestiones de índole técnica o administrativa necesarias.

3. El mantenimiento de la urbanización hasta la recepción definitiva por el Excmo. Ayuntamiento de Cáceres.

4.- GESTIÓN DEL PROGRAMA

El Programa se gestionará de forma indirecta, mediante la adjudicación de su desarrollo a la A.I.U. COMERCIAL RUTA DE LA PLATA.

La A.I.U. COMERCIAL RUTA DE LA PLATA, se compromete a asumir los compromisos de correcta gestión del programa, obras de urbanización y los plazos de ejecución del mismo.

Igualmente, la A.I.U. COMERCIAL RUTA DE LA PLATA redactará y presentará al municipio para su tramitación y aprobación, el Proyecto de Reparcelación Voluntaria o Forzosa, que contemplará las cesiones al Ayuntamiento de Cáceres, del suelo destinado a viario público, y el suelo para materializar las cesiones obligatorias y gratuitas, todo ello de conformidad con la Alternativa Técnica original presentada por la misma mercantil.

Así mismo, se ha tramitado el Proyecto de Urbanización que define las obras del ámbito.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES
APROBACIÓN DEFINITIVA
Por acuerdo de Pleno de fecha 16 MAYO 2024

5.- ESTIMACIÓN DE LOS COSTES DE LA OBRA URBANIZADORA.

Los costes de urbanización, previstos en el Programa de Ejecución se configuran a partir de los datos establecidos en el Proyecto de Urbanización presentado.

En la presente proposición jurídico-económica se plantea el presupuesto de las obras de urbanización a realizar, teniendo en cuenta a estos efectos que se incluyen entre los costes, el importe de los gastos de urbanización, como señala el artículo 127 de la LSOTEX y el artículo 59 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística, los costes de las obras de urbanización, proyectos, indemnizaciones si las hubiere, así como la retribución al Urbanizador por la promoción de la actuación y por la gestión de la misma, y los impuestos derivados de las operaciones en pago de la actividad del Urbanizador, IVA, vigente a la fecha de redacción de este documento.

Por el contrario, en dichos conceptos no se incluyen los gastos que se deriven, en su caso, de la rescisión de cualesquiera derechos, contratos u obligaciones que graven las fincas, los cuales serán soportados por la propiedad, o aquellos gastos que pudieran derivarse de los mecanismos administrativos sustitutivos por el incumplimiento de las obligaciones urbanísticas de la propiedad, ni tampoco está incluido el impuesto de Transmisiones Patrimoniales será soportado por la propiedad y recargados en las cuotas de urbanización en la cuantía que legalmente sean aplicables.

En relación con las citadas cargas, la A.I.U. COMERCIAL RUTA DE LA PLATA se compromete a asumir la ALTERNATIVA TÉCNICA del Programa de Ejecución presentada, en las cantidades que a continuación se reflejan.

COSTES DE URBANIZACIÓN DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA

GASTOS DE URBANIZACIÓN

Conforme a lo preceptuado en el artículo 127 de la LSOTEX, se estima que los gastos de esta Actuación Urbanizadora son los siguientes:

Punto 1.- Obras de viabilidad, obras de saneamiento y obras para la instalación y funcionamiento de los servicios públicos (Artículo 127 a) b) y c):

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES
APROBACIÓN DEFINITIVA
Por acuerdo de Pleno de fecha 16 MAYO 2024

(1) GASTOS DE URBANIZACIÓN	Importe (€)
(A) OBRAS DE VIALIDAD	**403.576,35**
ACTUACIONES PREVIAS	13.527,49
MOVIMIENTOS DE TIERRAS	108.744,12
FIRMES Y PAVIMENTOS	229.716,69
SEÑALIZACIÓN TRÁFICO	41.529,18
GESTIÓN RESIDUOS, CONTROL CALIDAD, SEG. SALUD	10.058,87
(B) OBRAS DE SANEAMIENTO	**669.232,20**
PLUVIALES	178.563,55
SANITARIAS	52.077,69
SISTEMA GENERAL COLECTORES Y TANQUE TORMENTAS	438.590,96
(C) OBRAS DE ABASTECIMIENTO E INSTALACIONES	**445.652,26**
ABASTECIMIENTO	105.748,62
RED ELÉCTRICA M.T.	227.817,72
RED ELÉCTRICA B.T.	17.404,11
ALUMBRADO PÚBLICO	73.414,69
RED DE TELEFONÍA	13.579,86
CONEXIONES	7.687,26

TOTAL PUNTO 1 (SIN IVA): Un millón quinientos dieciocho mil cuatrocientos sesenta euros con ochenta y un céntimos. (1.518.460,81 €)

Punto 2.- Obras de Ajardinamiento y arbolado, así como de amueblamiento urbano de parques y jardines y vías públicas (Art. 127.d).

TOTAL PUNTO 2 (SIN IVA): Ciento sesenta y un mil ochocientos quince euros con sesenta y ocho céntimos. (161.815,68 €)

TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN: **1.680.276,49 €**

Por tanto la ejecución material del proyecto de ejecución de la urbanización asciende a la cantidad de un millón seiscientos ochenta mil doscientos setenta y seis con cuarenta y nueve céntimos de euros.

Aplicando un 13% para Gastos Generales y un 6% para Beneficio Industrial, el presupuesto de ejecución por contrata del proyecto de la urbanización asciende a la cantidad de un millón novecientos noventa y nueve mil quinientos veintinueve euros (1.999.529,00 €).

Punto 3.- Redacción técnica y anuncios preceptivos en la tramitación administrativa de los diferentes instrumentos de planeamiento. En este punto todos los gastos derivados del planeamiento de esta Unidad de Actuación (Art. 127. e) con el siguiente desglose:

- Consulta de Viabilidad, Estudio de Detalle, Estudio de Tráfico y Programa de Ejecución: 55.000€
- Estudios Topográfico y Geotécnico: 5.000€
- Estudios Jurídicos: 5.000€.
- Proyecto de Urbanización y DO: 45.000€.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES
APROBACIÓN DEFINITIVA
Por acuerdo de Pleno de fecha 16 MAYO 2024

- Reparcelación, Notarias, Registros, tasas: 35.000€

TOTAL PUNTO 3 (SIN IVA). Honorarios Técnicos: ciento cuarenta y cinco mil euros (145.000,00 €).

Punto 4.- Gastos de Promoción (gastos financieros) y Gestión de la Actividad Urbanizadora (Art 127.f). Se expresan individualmente en este punto:

Gastos de promoción y gestión: 35.000,00 €. En estos gastos se consideran todos los costos financieros.
Gastos de gestión desarrollo urbanístico: 45.000,00 €. En estos gastos están consideradas conjuntamente las siguientes acciones:

- El beneficio o la retribución empresarial del urbanizador.
- Equipo jurídico y técnico en gestión de la AIU.
- Asistencia técnica y jurídica durante el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento, de gestión y de los proyectos de edificación o legalización ante el Ayuntamiento y los organismos sectoriales.
- Gestión con compañías suministradoras.
- Apoyo técnico a la propiedad del suelo.
- Formalización oficial de los instrumentos y documentos.

**TOTAL PUNTO 4 (SIN IVA): Ochenta mil euros.
(80.000,00 €).**

Punto 5.- Indemnizaciones que procedan a favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con este (Art 127.g). Se contempla en este apartado la demolición de un edificio existente en el sector, y la previsión de posibles indemnizaciones en la ejecución de la urbanización por daños a las parcelas colindantes, o en los accesos del Ayuntamiento o Demarcación de Carreteras.

**TOTAL PUNTO 5 (SIN IVA): Veinticinco mil euros.
(25.000,00 €).**

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES
APROBACIÓN DEFINITIVA
Por acuerdo de Pleno de fecha 16 MAYO 2024

DE LA SUMA DE LOS COSTES (SIN IVA) ANTERIORES SE TIENE QUE:

(1) GASTOS DE URBANIZACIÓN	Importe (€)
(A) OBRAS DE VIALIDAD	403.576,35
(B) OBRAS DE SANEAMIENTO	669.232,20
(C) OBRAS DE ABASTECIMIENTO E INSTALACIONES	445.652,26
(D) OBRAS DE AJARDINAMIENTO Y ARBOLADO	161.815,68
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	1.680.276,49
Gastos Generales (13%)	218.435,94
Beneficio Industrial (6%)	100.816,59
TOTAL EJECUCIÓN POR CONTRATA	**1.999.529,00**

(F) REDACCIÓN TÉCNICA Y ANUNCIOS	**145.000,00**

(G) GASTOS DE PROMOCIÓN Y GESTIÓN	**35.000,00**

(H) OTRAS ACTUACIONES	**0**

(2) GASTOS INDEMNIZACIÓN-DEMOLICIÓN	
GASTOS DE INDEMNIZACIÓN-DEMOLICIÓN	**25.000,00**

(3) GESTIÓN DESARROLLO URBANÍSTICO	
GASTOS GESTIÓN DESARROLLO URBANÍSTICO	**45.000,00**

(4) AJUSTE DE COSTES NO PREVISTOS	
COSTES NO PREVISTOS	**0**

TOTAL GASTOS DE URBANIZACIÓN (SIN IVA)	**2.249.529,00**

Por tanto, los costes de la Actuación Urbanizadora ascienden a la cantidad de DOS MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS VEINTINUEVE EUROS (2.249.529,00 €), sin incluir el IVA. El IVA se aplicará en cada momento, en función de los tipos vigentes.

- La **repercusión sobre techo edificable** resulta de:

  Superficie techo edificable: 20.000,00 m2
  Repercusión: 112,48 €/m2

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES
APROBACIÓN DEFINITIVA
Por acuerdo de Pleno de fecha 16 MAYO 2024

6.- RELACIONES ENTRE LA A.I.U. COMERCIAL RUTA DE LA PLATA Y LOS PROPIETARIOS

Dichas relaciones tienen como objeto garantizar los derechos de los propietarios, siendo los más relevantes los que se refieren a su retribución:

a) Se podrán retribuir los costes de urbanización a la A.I.U. por los propietarios, compensándole con terrenos edificables, teniendo en cuenta la edificabilidad asignada y los costes estimados de urbanización, de manera que se determine la superficie de compensación. Los costes no compensados así, le serán resarcidos en metálico por los propietarios de terrenos edificables resultantes de la actuación.
b) Los propietarios afectados por esta actuación podrán cooperar con la A.I.U. aportando su primitivo terreno, sin urbanizar, recibiendo a cambio, parcelas edificables urbanizadas. Dicha cooperación admite dos modalidades:

    1. Contribución proporcionada a las cargas de urbanización cediendo terrenos. En este caso, recibirá libre de cargas, un solar menor, que el que realmente le corresponda, constituyendo la diferencia la retribución del urbanizador.

    2. Contribución económica por valor del coste de urbanización.

En cuanto a la localización de la **edificabilidad de cesión obligatoria y gratuita que corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Cáceres** (10% de la edificabilidad objetiva total = 2.000 m^2t), queda sometida a que se materialice lo establecido en el convenio urbanístico del Programa de Ejecución, aprobado y suscrito por el Excmo. Ayuntamiento de Cáceres.

7.- DISPONIBILIDAD DE LOS TERRENOS DE LOS PROPIETARIOS.

En el APE-27.01 objeto de esta proposición existen las siguientes fincas con una superficie neta real que asciende a la cantidad de 38.709 m^2. Los terrenos privativos que engloba el ámbito (Privado 1-2-3 y 4), se encuentran adheridos en su totalidad a la AIU COMERCIAL RUTA DE LA PLATA.

(Id. Finca) Propiedad	Superficie (m2)	Participación (%)
(1) Hiper Tambo, S.L. (Privado 1)	8.245,43	21,30%
(2) Hermanos González Guisado (Privado 2)	8.292,25	21,42%
(3) Ayuntamiento de Cáceres	9.637,32	24,90%
(4) Fernando Jiménez Escandón. Miguela Espada Sánchez (Privado 3)	9.000,00	23,25%
(5) Colada Junquillo (V.P.)	3.534,00	9,13%
Total	38.709,00	100,00%

CESIONES OBLIGATORIAS

También se cederá libre de cargas al Ayuntamiento de Cáceres el Suelo de libre disposición que será el 10% del suelo lucrativo, según las condiciones señaladas por la Ley 15/2001, y los terrenos destinados a dotaciones.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES
APROBACIÓN DEFINITIVA
Por acuerdo de Pleno de fecha 16 MAYO 2024

Las superficies de reserva del suelo con destino a equipamientos y las superficies de cesión gratuita de suelo con destino a espacios libres y zonas verdes en el ámbito son las siguiente

	PROPUESTA	**FICHA**
	SUPERFICIE	**SUPERFICIE**
ZONAS DE ORDENACIÓN	(m2)	(m2)
TOTAL SUPERFICIE APE 27.01	**38.709,00**	**38.709,00**
EDIFICABILIDAD MÁXIMA USOS LUCRATIVOS	**20.000,00**	**20.000,00**
TOTAL ESPACIOS LIBRES	5.880,55	5.662,00
RED VIARIA LOCAL Y APARCAMIENTOS PÚBLICOS	8.232,35	4.512,00
TOTAL CESIÓN DOTACIONAL PÚBLICA	**14.112,90**	**10.174,00**

PLAZAS APARCAMIENTOS PUBLICOS	156 plazas	150 plazas

Además, se cederá al Ayuntamiento las infraestructuras de alumbrado público, red de abastecimiento, red de saneamiento y viales. Para la cesión de las instalaciones de media y baja tensión, telefonía, etc., la AIU COMERCIAL RUTA DE LA PLATA establecerá convenios con las compañías distribuidoras en cada caso para la cesión de las redes que se ejecuten de servicio para el ámbito.

Actualmente la AIU promotora de este Programa de Ejecución, se encuentra integrada por el 100% de los legítimos titulares de aprovechamiento, derechos y suelos privativos que conforman el APE 27.01.

8.- RETASACIÓN DE LAS CARGAS Y ACTUALIZACIÓN DE LA RETRIBUCIÓN

Esta cláusula trata de prever determinadas eventualidades cuya incidencia en el desarrollo del programa generen cambios respecto de las condiciones originarias expuestas en el mismo.

En concreto, las causas de alteración de las cargas serán las siguientes:

a) Podrán ser alteradas en más o en menos por la inejecución de unidades de obra o inclusión de unidades adicionales que originen mayores costes por razón de indemnización por construcciones o derechos incompatibles con el planeamiento, y en especial los que resulten de resoluciones administrativas o judiciales.

b) Será objeto de actualización en el supuesto de que las obras de urbanización no puedan ser comenzadas en los plazos indicados en la presente oferta y dicho retraso no sea imputable al agente urbanizador, de conformidad con el compromiso de ejecución en plazos ofertado.

c) La anterior actualización será asimismo aplicable en los supuestos de paralizaciones de obra por plazo acumulado de un año o más, por causas ajenas al urbanizador.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES
APROBACIÓN DEFINITIVA
Por acuerdo de Pleno de fecha 16 MAYO 2024

d) Al no ser posible su previsión, podrá dar lugar a la retasación de las cargas urbanísticas estimadas, el descubrimiento en el subsuelo de circunstancias objetivas de carácter geotécnico o arqueológico, que inevitablemente encarezcan la actuación, y que no hubieran sido contempladas en el proyecto de urbanización que se apruebe por el Ayuntamiento, así como el descubrimiento de caudales freáticos o conducciones subterráneas que sea necesario desviar, y que tampoco hubieran sido contempladas en el citado proyecto.

e) De la misma forma, cualquier circunstancia sobrevenida que determinase una nueva cuantificación del importe total de las cargas a soportar deberá ser equidistribuida, contemplándose en el Proyecto de Reparcelación. De la misma forma, se actuará respecto de aquellas compensaciones monetarias que correspondan a aquellos propietarios cuyo derecho no alcance o exceda lo necesario para la adjudicación de una finca independiente.

Estas cláusulas se regularán por lo establecido en la Ley de Contratos del Estado.

9.- LOCALIZACIÓN DE LAS ADJUDICACIONES

En cuanto a la adjudicación de solares edificables resultantes de la actividad urbanizadora, en el Proyecto de Reparcelación correspondiente se respetará el criterio según el cual fincas resultantes adjudicadas se situarán en el lugar más próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.

En Cáceres a, ___ de _____ de _____.

Fdo.: El proponente.
Representante A.I.U.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES
APROBACIÓN DEFINITIVA
Por acuerdo de Pleno de fecha 16 MAYO 2024