47092 / 2025
Registro ORVE
28/11/2025 07:59:29

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DEL SECTOR PP 4/1 "CIUDAD MÉDICO RESIDENCIAL" PGOU DE BENIDORM



PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

PROPONENTE: A.I.U. "CIUDAD MÉDICO RESIDENCIAL DE BENIDORM"

Noviembre de 2025

PÉREZ SEGURA ASOCIADOS

CAINUR

Ayuntamiento de Benidorm - https://sede.benidorm.org/eAdmin - CSV: 03501IDOC27097A67A6177654997

28/11/2025 09:30:09 - AYUNTAMIENTO DE BENIDORM - SELLO DE ORGANO SECRETARIA

Equipo Redactor:

José Ramón García Pastor. Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.
Rafael Ballester Cecilia. Abogado urbanista.
Jose Ramon Lillo Jara. Abogado urbanista.
Desireé Ruiz Pérez. Abogada urbanista

Ayuntamiento de Benidorm - https://sede.benidorm.org/eAdmin - CSV: 03501IDOC27097A67A6177654997

ÍNDICE

1.- OBJETO Y PROPONENTE 4

2.- FUNCIÓN DEL URBANIZADOR Y CONTENIDO DE LA PROPOSICIÓN JURIDICO-ECONÓMICA 5

3.- INFLUENCIA DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN VIGENTE 7

4.- DETERMINACIONES DE LA PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA 9

4.1.- Estimación de las cargas de urbanización del programa de actuación integrada 9

4.2.- Retasación de cargas y modificación del programa 13

4.3.- Licitación de las obras de urbanización. 14

4.4.- Relaciones con los propietarios: formas de retribución al urbanizador 15

4.5.- Relaciones con la administración actuante 20

4.6.- Hoja resumen de magnitudes económicas. síntesis de la proposición jurídico-económica 22

5.-MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA. 23

6.- MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA 24

7.- PROPUESTA DE CONVENIO DE PROGRAMACIÓN 25

8.- CONCLUSIÓN. 26

ANEXOS: 27

1.- CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL DEL PROYECTO DE REPARCELACION VIGENTE 28

2.- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA (DOCUMENTO APARTE) 29

3.- MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA (DOCUMENTO APARTE) 30

4.- PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO DE PROGRAMACIÓN 31

Ayuntamiento de Benidorm - https://sede.benidorm.org/eAdmin - CSV: 03501IDOC27097A67A6177654997

1.- OBJETO Y PROPONENTE

La presente propuesta de Programa de Actuación Integrada tiene por objeto la programación y desarrollo urbanístico del **Sector de Suelo Urbanizable Plan Parcial 4/1 "Ciudad Médico Residencial" del PGMO 1990.**

Promueve la presente propuesta de Programa de Actuación Integrada la **Agrupación de Interés Urbanístico (AIU en adelante) "Ciudad Médico Residencial" de Benidorm**, con CIF V-75558403, constituida en Escritura pública de fecha 17-10-2024, otorgada ante el Notario de Benidorm D. Luis María Sánchez Bernal, al número 2013 de su protocolo y domicilio en Valencia, Calle Teular, Número 3, Planta 1, Puerta 2, Algemesí, CP 46680.

La AIU está inscrita en el Registro Municipal de Agrupaciones de Interés Urbanístico, por resolución número 209/2025 de 21-01-2025, con el Número de Registro 2, de conformidad con lo establecido en los artículos 177 y 178 del TRLOTUP, inscripción encartada en el expediente número 26039/2024 (Ref. 2 GE-8/2024) y ,en ella, concurren los requisitos exigidos en el artículo 120 TRLOTUP para que se le pueda asignar la condición de agente urbanizador en régimen de gestión urbanística por las personas propietarias, al disponer la A.I.U. **de 60,4315% (141.026 m²)** de la superficie lucrativa del Sector.

La relación de fincas que corresponden a la AIU son las siguientes:

	FINCAS RESULTADO	REF. CATASTRAL	SUPERFICIE (m2)
1	FINCA DE RESULTADO 6.1	8139105YH4783N0001BQ	1.028
2	FINCA DE RESULTADO 6.2	8139106YH4783N0001YG	1.005,07
3	FINCA DE RESULTADO 6.3	8139107YH4783N0001QG	1.034,04
4	FINCA DE RESULTADO 6.4	8139108YH4783N0001QG	1.057,12
5	FINCA DE RESULTADO 6.5	8139109YH4783N0001PG	1.068,04
6	FINCA DE RESULTADO 6.6	8139110YH4783N0001QG	1.139,23
7	FINCA DE RESULTADO 6.7	8139111YH4783N0001QG	1.048,83
8	FINCA DE RESULTADO 6.8	8139112YH4783N0001PG	1.149,81
9	FINCA DE RESULTADO 6.9	8139113YH4783N0001LG	1.066,96
10	FINCA DE RESULTADO 6.10	8139114YH4783N0001TG	1.282,83
11	FINCA DE RESULTADO 8.1	8338901YH4783N0001KG	1.291,24
12	FINCA DE RESULTADO 8.2	8338902YH4783N0001RG	1.234,35
13	FINCA DE RESULTADO 8.3	8338903YH4783N0001DG	1.248,55
14	FINCA DE RESULTADO 8.4	8536201YH4783N0001BG	1.000
15	FINCA DE RESULTADO 8.5	8536202YH4783N0001YG	1.000
16	FINCA DE RESULTADO 2.1	8536101YH4783N0001YG	2.013,53
17	FINCA DE RESULTADO 2.2	8536102YH4783N0001QG	2.002,78
18	FINCA DE RESULTADO 2.3	8536103YH4783N0001QG	2.015,84
19	FINCA DE RESULTADO 2.4	8536104YH4783N0001PG	2.056,42
20	FINCA DE RESULTADO 2.5	8536105YH4783N0001LG	2.017
21	FINCA DE RESULTADO 2.6	8536106YH4783N0001TG	2.015,16
22	FINCA DE RESULTADO 2.7	8536107YH4783N0001FG	2.148,59
23	FINCA DE RESULTADO 2.8	8536108YH4783N0001MG	2086,66
24	FINCA DE RESULTADO 2.9	8536109YH4783N0001OG	2.067,89
25	FINCA DE RESULTADO 2.10	8536110YH4783N0001FG	2.060,7
26	FINCA DE RESULTADO 2.11	8536111YH4783N0001MG	2.012,61
27	FINCA DE RESULTADO 2.12	8536112YH4783N0001OG	2.004,25
28	FINCA DE RESULTADO 2.13	8536113YH4783N0001KG	2.048,51
29	FINCA DE RESULTADO 2.14	8536114YH4783N0001RG	2.002,77
30	FINCA DE RESULTADO 3.1	8635101YH4783N0001HG	2.188,8
31	FINCA DE RESULTADO 3.2	8635102YH4783N0001WG	2.169,24
32	FINCA DE RESULTADO 3.3	8635103YH4783N0001AG	2.289,52
33	FINCA DE RESULTADO 3.4	8635107YH4783N0001QG	2.114,55
34	FINCA DE RESULTADO 3.5	8635104YH4783N0001BG	2.163,92
35	FINCA DE RESULTADO 3.6	8635106YH4783N0001GG	2.401,31
36	FINCA DE RESULTADO 3.7	8635105YH4783N0001YG	2.154,1
37	FINCA DE RESULTADO 7.1	8139117YH4783N0001OG	1.443,7
38	FINCA DE RESULTADO 7.2	8139118YH4783N0001KG	1.147,67
39	FINCA DE RESULTADO 7.3	8139119YH4783N0001RG	1.017,7
40	FINCA DE RESULTADO 7.4	8139120YH4783N0001DG	1.026,56
41	FINCA DE RESULTADO 7.5	8139121YH4783N0001KG	1.022,18
42	FINCA DE RESULTADO 7.6	8139122YH4783N0001RG	1.041,55
43	FINCA DE RESULTADO 7.7	8139123YH4783N0001DG	1.160,55
44	FINCA DE RESULTADO 9.1	8436401YH4783N0001EG	1.015,15
45	FINCA DE RESULTADO 9.2	8436402YH4783N0001SG	1.161,16
46	FINCA DE RESULTADO 9.3	8436403YH4783N0001ZG	1.170,13
47	FINCA DE RESULTADO 9.4	8436404YH4783N0001UG	1.002,43
48	FINCA DE RESULTADO 9.5	8436416YH4783N0001LG	1.024,91
49	FINCA DE RESULTADO 9.6	8436405YH4783N0001HG	1.015,69
50	FINCA DE RESULTADO 9.7	8436415YH4783N0001PG	1.506,5
51	FINCA DE RESULTADO 9.8	8436406YH4783N0001WG	1.436,64
52	FINCA DE RESULTADO 9.9	8436414YH4783N0001QG	1.378,6
53	FINCA DE RESULTADO 9.10	8436407YH4783N0001AG	1.342,3
54	FINCA DE RESULTADO 9.11	8436413YH4783N0001GG	1.196,58
55	FINCA DE RESULTADO 9.12	8436408YH4783N0001BG	1.476,35
56	FINCA DE RESULTADO 9.13	8436412YH4783N0001YG	1.133,33
57	FINCA DE RESULTADO 9.14	8436411YH4783N0001BG	1.003,77
58	FINCA DE RESULTADO 9.15	8436410YH4783N0001AG	1.004,94
59	FINCA DE RESULTADO 9.16	8436409YH4783N0001YG	1.031,68
60	FINCA DE RESULTADO 12.1	8637501YH4783N0001LG	1.002,18
61	FINCA DE RESULTADO 12.2	8637502YH4783N0001TG	1.153,73
62	FINCA DE RESULTADO 12.3	8637503YH4783N0001FG	1.001,75
63	FINCA DE RESULTADO 12.4	8637504YH4783N0001MG	1.041,02
64	FINCA DE RESULTADO 23	8635103YH4783N0001KG	49.358,21
	TOTAL		141.026,00

Ayuntamiento de Benidorm - https://sede.benidorm.org/eAdmin - CSV: 03501IDOC27097A67A6177654997

2.- FUNCIÓN DEL URBANIZADOR Y CONTENIDO DE LA PROPOSICIÓN JURIDICO-ECONÓMICA

El presente Programa de Actuación Integrada tiene por objeto el desarrollo y ejecución de la unidad de ejecución única correspondiente al Sector de Suelo Urbanizable Plan Parcial 4/1 "Ciudad Médico Residencial" del PGMO 1990, cuyos datos y circunstancias se describan suficientemente en el documento de Memoria de Alternativa Técnica, al cual nos remitimos.

El Urbanizador, condición que pretende asumir la AIU, es la entidad responsable de ejecutar una actuación urbanística mediante Programa de Actuación Integrada, viniendo sus funciones contempladas en el artículo 118.2 TRLOTUP, y son las siguientes:

> a) Promover, gestionar y financiar la actuación programada, a su riesgo y ventura.
>
> b) Promover la redacción de los proyectos técnicos necesarios para ello.
>
> c) Contratar las obras públicas que comprenda dicha actuación de acuerdo con la legislación de contratos del sector público en los supuestos previstos en esta ley, gestionando su ejecución en calidad de promotor de las mismas y respondiendo de su pago y demás obligaciones que legal o contractualmente haya asumido ante el contratista.
>
> d) Elaborar e impulsar la reparcelación.
>
> e) Soportar el coste de urbanización correspondiente a los terrenos de su propiedad o que le sean adjudicados en concepto de retribución y obtener las retribuciones correspondientes a la ejecución del programa de actuación de los propietarios adheridos al mismo.
>
> f) Asumir la adquisición de los terrenos que le sean transmitidos a cambio de su actividad urbanizadora y, cuando corresponda, también la de los terrenos de los propietarios que se abstengan de participar en la reparcelación.
>
> g) Promover las edificaciones y actividades privadas sobre las parcelas o inmuebles que se le adjudiquen como consecuencia del desarrollo del programa de actuación integrada, en los casos en que así se haya convenido por su interés social o necesidades funcionales de este.

Por otra parte, el Urbanizador tendrá derecho a obtener las retribuciones correspondientes a la ejecución del programa de actuación de los propietarios adheridos al mismo en el modo establecido en el artículo 156 TRLOTUP.

Según el artículo 117.4 TRLOTUP 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.

Ayuntamiento de Benidorm - https://sede.benidorm.org/eAdmin - CSV: 03501IDOC27097A67A6177654997

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.

Sobre esta base se redacta la presente Proposición Jurídico-Económica para el desarrollo de la programación objeto del presente Programa de Actuación Integrada, que al regirse por el sistema de gestión por las personas propietarias incluye una memoria y una propuesta de convenio urbanístico, regulando las obligaciones y derechos del urbanizador, y sus relaciones con las personas propietarias y el Ayuntamiento de Benidorm.

Ayuntamiento de Benidorm - https://sede.benidorm.org/eAdmin - CSV: 03501IDOC27097A67A6177654997

3.- INFLUENCIA DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN VIGENTE

Como se ha destacado en la memoria explicativa de la Alternativa Técnica, y concretamente de los antecedentes de ordenación y programación de este sector, hay que indicar que el sector que nos ocupa ya fue objeto de reparcelación, aprobada por el Ayuntamiento de Benidorm e inscrita en el Registro de la Propiedad.

El hecho de que el sector se encuentre reparcelado simplifica, ciertamente, la tarea de repartir las nuevas cargas de urbanización, pues parte equidistribución ya se ha realizado, al menos en lo relativo a la asignación de superficie edificable en proporción al valor de las aportaciones y los derechos resultantes, así como la cesión de suelo dotacional público y aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento de Benidorm.

Así, en el Proyecto de Reparcelación aprobado e inscrito, se dio lugar a una concreta adjudicación de derechos que servirá de referencia para acometer la nueva fase de gestión urbanística que se abre con el presente Programa, con las siguientes particularidades:

a) Las personas propietarias de suelo afectados por el Programa son las titulares de las fincas resultantes del Proyecto de Reparcelación.

b) Las fincas resultantes de personas propietarias que optaron, en el seno de la reparcelación vigente, por el pago en suelo, mantendrán dicha condición, de manera que sólo harían frente, eventualmente, a las nuevas cargas urbanísticas adicionales que se deriven del presente Programa, si el coeficiente de canje resultara diferente al acordado en origen.

c) También se tendrá en consideración, como punto de partida, el resultado de la Cuenta de Liquidación Provisional del Proyecto de Reparcelación vigente, en el bien entendido de que los saldos resultantes contemplaban las compensaciones económicas, acreedoras o deudoras, por razón de indemnizaciones de elementos incompatibles, o excesos/defectos de adjudicación, o no adjudicación por no alcanzar derechos suficientes para obtener parcela mínima.

Es decir, una vez adjudicado el Programa, la fase de gestión urbanística previa al inicio de las obras consistirá, preferentemente, en una reparcelación económica, mediante la cual:

a) Se repercutirán las nuevas cargas de urbanización a cada finca registral afectada en la misma proporción que en la reparcelación vigente.

b) Se mantienen los saldos relativos a indemnizaciones reconocidas a las personas titulares de fincas con derechos por este concepto, salvo que hayan sido satisfechos formalmente.

c) Las fincas adjudicadas al anterior Urbanizador en concepto de pago en especie mantendrán dicha condición, asumiendo su actual titular el pago de las cargas de urbanización de las parcelas de las personas propietarias que hicieron frente a dicha forma de retribución de la labor urbanizadora.

Ayuntamiento de Benidorm - https://sede.benidorm.org/eAdmin - CSV: 03501IDOC27097A67A6177654997

Se adjunta como anexo a este documento, por su interés, copia de la Cuenta de Liquidación Provisional del Proyecto de Reparcelación vigente, en la que se identifica estos saldos acreedores y deudores que servirán de referencia para el diseño de la nueva fase de gestión urbanística.

Ayuntamiento de Benidorm - https://sede.benidorm.org/eAdmin - CSV: 03501IDOC27097A67A6177654997

4.- DETERMINACIONES DE LA PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

4.1.- Estimación de las cargas de urbanización del programa de actuación integrada

4.1.1.- Cargas fijas

Establece el artículo 150.1 TRLOTUP que tienen la consideración de cargas fijas de urbanización las siguientes:

> **Artículo 150. Cargas de urbanización del programa de actuación integrada.**
>
> 1. Son cargas de urbanización, en la categoría de cargas fijas, a los efectos de este texto refundido:
>
> a) Las obras programadas necesarias para la consecución de los objetivos legales del programa de actuación integrada enunciados en el artículo 116 de este texto refundido.
>
> b) La redacción de los proyectos técnicos y la dirección de obra necesarios con el fin antes indicado.
>
> c) Los gastos de gestión del agente urbanizador, cuantificados como un porcentaje de la suma de los dos conceptos anteriores, tal como figuren en el programa de actuación integrada, que incluyen sus gastos generales y financieros, relativos a:
>
> 1.º El mantenimiento y conservación de la urbanización durante el periodo que corresponda hasta su recepción por la administración.
>
> 2.º Los gastos, aranceles, tasas y honorarios correspondientes a la tramitación de las actuaciones que ha de gestionar e impulsar.
>
> 3.º Los controles de calidad y peritajes presupuestados en el programa de actuación integrada, a cuenta de empresas o profesionales independientes del agente urbanizador, para controlar la ejecución y recepción de las obras o el cumplimiento de las obligaciones y la mayor objetividad de las actuaciones.
>
> d) El beneficio empresarial del agente urbanizador, calculado como un porcentaje, de hasta el diez por cien, del valor de los conceptos referidos en los apartados anteriores.

a) Obras programadas

Según el artículo 116 TRLOTUP, los Programas de Actuación Integrada deben:

> b) Urbanizar completamente las unidades de ejecución o parcelas que comprenda, realizando como mínimo las siguientes obras:
>
> 1.º Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal, tratamiento de espacios libres, mobiliario urbano y señalización.
>
> 2.º Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
>
> 3.º Sistema de saneamiento y depuración de aguas residuales, y sistema de evacuación de aguas pluviales, mediante redes separativas. La depuración de aguas residuales se hará mediante la conexión al sistema público existente o, excepcionalmente, mediante la construcción de un sistema propio.
>
> 4.º Red de distribución de energía eléctrica, gasificación y comunicaciones.
>
> 5.º Red de alumbrado público.
>
> 6.º Jardinería, arbolado y ornamentación en el sistema de espacios libres.

Ayuntamiento de Benidorm - https://sede.benidorm.org/eAdmin - CSV: 03501IDOC27097A67A6177654997

Asimismo, deben incluirse los costes asociados a las obras de conexión e integración adecuada de la urbanización con la red viaria y de movilidad, y con las redes de infraestructuras, de energía, de comunicaciones y de servicios públicos existentes.

La definición de las infraestructuras y servicios de la urbanización y sus calidades, así como las características de la totalidad de las redes de servicio y viaria, vienen definidas en el Proyecto de Urbanización contemplado en la Alternativa Técnica, cuyo presupuesto se desglosa seguidamente:

PRESUPUESTO DE CARGAS DE URBANIZACIÓN	
Conceptos	**Importes**
Demoliciones	1.002.025,77 €
Movimiento de tierras	6.487.181,17 €
Obras de drenaje transversal en barrancos	1.114.082,37 €
Contenciones taludes verticalizados carril bici	707.565,29 €
Red interior aguas pluviales	3.352.847,60 €
Red interior aguas residuales	1.646.815,42 €
Conexión exterior aguas residuales	567.921,32 €
Deposito agua potable 1.600m3	1.116.954,51 €
Instalacione eléctricas	6.914.707,78 €
Red ineterior agua potable	1.661.917,46 €
Potenciación estación impulso de agua potable	82.701,20 €
Conexión exterior agua potable desde viario hasta rotonda	275.596,44 €
Red de telefonía	376.049,44 €
Red de riego viario y de zonas verdes	1.063.932,60 €
Pavimentación	4.530.280,27 €
Jardinería viaria	175.434,10 €
Señalización horizontal	78.384,18 €
Señalización vertical	47.094,62 €
Mobiliario Urbano	189.925,84 €
Formación de aparcamiento público en interior de manzana	190.837,75 €
Tratamientos y equipación en zonas verdes y parques urbanos	1.281.752,08 €
Gestión de residuos de obra de urbanización	1.244.647,07 €
Seguridad y salud	350.000,00 €
Presupuesto de Ejecución Material	**34.458.654,28 €**
Gastos Generales y Beneficio Industrial obra (19%)	6.547.144,31 €
Presupuesto de Contrata	**41.005.798,59 €**

El **presupuesto de ejecución material** asciende a la cantidad de **34.458.654,28 €.**

El **presupuesto de contrata**, incluido el porcentaje del 13% de Gastos Generales y el 6% de Beneficio Industrial, asciende a la cantidad de **41.005.789,59 €.**

Ayuntamiento de Benidorm - https://sede.benidorm.org/eAdmin - CSV: 03501IDOC27097A67A6177654997

b) Redacción de proyectos técnicos y dirección de obra

Los honorarios por la intervención de profesionales a lo largo del programa se concretan en la cantidad de **650.000 €.**

Este concepto integra las siguientes actuaciones:

a) Redacción de documentos técnicos:

   a. Programa
   b. Actualización Proyecto de Urbanización
   c. Estudios Económicos de Viabilidad y Sostenibilidad
   d. Proyecto de Reparcelación
   e. Pliegos y documentos relacionados con la licitación y contratación de las obras de urbanización
   f. Emisión de informes y anejos necesarios durante la ejecución de las obras
   g. Confección de la Cuenta de Liquidación Definitiva

b) Dirección Facultativa de los profesionales intervinientes en el proceso de ejecución de la obra.

c) Asesoramiento jurídico y técnico durante todo el proceso de ejecución del Programa hasta su terminación normal.

c) Gastos de gestión

Conforme al artículo 145.1.c) TRLOTUP, los gastos de gestión del urbanizador se cuantifican como un porcentaje (5%) de la suma de los dos conceptos anteriores (presupuesto de contrata y honorarios profesionales), y suponen los gastos generales y financieros, relativos a:

a) El mantenimiento y conservación de la urbanización durante el periodo que corresponda hasta su recepción por la administración;

b) Los gastos, aranceles, tasas y honorarios correspondientes a la tramitación de las actuaciones que ha de gestionar e impulsar;

c) Los controles de calidad y peritajes presupuestados en el programa de actuación integrada, a cuenta de empresas o profesionales independientes del urbanizador, para controlar la ejecución y recepción de las obras o el cumplimiento de las obligaciones y la mayor objetividad de la actuación.

Estos gastos de gestión ascienden a la cantidad de **2.082.789,33 €.**

Ayuntamiento de Benidorm - https://sede.benidorm.org/eAdmin - CSV: 03501IDOC27097A67A6177654997

d) Beneficio empresarial del urbanizador

Conforme al artículo 150.1.d) TRLOTUP constituye carga fija el beneficio empresarial del urbanizador hasta un porcentaje del 10% del valor de los conceptos referidos en los apartados anteriores.

Se prevé una partida que contempla el beneficio empresarial del urbanizador del **10%** de los conceptos descritos anteriormente, lo que supone una cantidad total de **4.373.858,85 €.**

d) Resumen de cargas fijas de urbanización

Por tanto, el coste de las **cargas fijas de urbanización** asciende a la cantidad de **48.112.447,38 euros,** conforme al siguiente desglose:

Presupuesto de Contrata	**41.005.798,59 €**
Honorarios profesionales	650.000,00 €
Gastos de gestión (5%)	2.082.789,93 €
Beneficio del urbanizador (10%)	4.373.858,85 €
Cargas fijas urbanizacion totales (sin IVA):	**48.112.447,38 €**

4.1.2. Cargas variables de urbanización

Junto a las cargas de urbanización anteriormente expuestas, hay que considerar que el apartado 2 del artículo 150 TRLOTUP establece que tendrán la consideración de cargas variables de urbanización las siguientes:

> **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.

En el presente caso, ya hemos destacado anteriormente que el proyecto de reparcelación vigente contempló las indemnizaciones por elementos incompatibles, y que su importe quedó reflejado individualmente en la Cuenta de Liquidación Provisional, por lo que se estará a lo allí dispuesto.

Ayuntamiento de Benidorm - https://sede.benidorm.org/eAdmin - CSV: 03501IDOC27097A67A6177654997

Otros importes variables por concretar son los relativos al canon de saneamiento requerido por EPSAR, que en estos momentos aún no se concretado pues está pendiente de emisión su informe de capacidad y concreción de canon, aunque en el presente caso se ha estimado a razón de 300 euros por habitante equivalente de forma provisional.

CARGAS DE URBANIZACIÓN VARIABLES	
Indemnizaciones elementos incompatibles	*según reparcelación vigente*
Canon EPSAR	*252.878,16 €*
Importe cargas urbanizacion variables:	**252.878,16 €**

Este importe de cargas variables podrá incrementarse en función de los inputs que se establezcan durante la tramitación del Programa, especialmente tras el informe de condiciones técnicas y económicas que emita la compañía suministradora de energía eléctrica.

Asimismo, estos conceptos se considerarán gastos variables ajenos al precio cierto del programa de actuación integrada (artículo 150.3 TRLOTUP).

4.1.3. Importe de las cargas totales de urbanización

En el siguiente cuadro podemos observar resumidas y sintetizadas las cargas de urbanización previstas para este Programa.

PRESUPUESTO DE CARGAS DE URBANIZACIÓN	
Conceptos	**Importes**
Presupuesto de Ejecución Material	**34.458.654,28 €**
Gastos Generales y Beneficio Industrial obra (19%)	6.547.144,31 €
Presupuesto de Contrata	**41.005.798,59 €**
Honorarios profesionales	650.000,00 €
Gastos de gestión (5%)	2.082.789,93 €
Beneficio del urbanizador (10%)	4.373.858,85 €
Cargas fijas urbanizacion totales (sin IVA):	**48.112.447,38 €**
Indemnizaciones	según reparcelación vigente
Canon EPSAR	252.878,16 €
Cargas variables de urbanización:	**252.878,16 €**
Cargas urbanización totales (sin IVA)	**48.365.325,53 €**

4.2.- Retasación de cargas y modificación del programa

El importe global del presupuesto de gastos de urbanización, en que consiste la propuesta económica efectuada por el Urbanizador, no podrá ser superado, ya que la oferta se hace a riesgo y ventura del proponente, sin perjuicio de la posibilidad de retasación en caso previsto en el artículo 153 TRLOTUP de circunstancias que alteren el precio de las obras y que objetivamente no fuesen previsibles en el momento de la adjudicación. Así, viene a establecer el referido precepto:

Ayuntamiento de Benidorm - https://sede.benidorm.org/eAdmin - CSV: 03501IDOC27097A67A6177654997

Artículo 153. Retasación de cargas y revisión de precios.

1. La retasación de cargas presupuestadas en el programa de actuación integrada solo procede por causas imprevisibles y no imputables al agente urbanizador, como son la fuerza mayor y los cambios por variación sobrevenida en la reglamentación técnica aplicable.

2. La retasación de cargas no puede implicar aumento del importe total correspondiente al beneficio del agente urbanizador.

3. La tramitación de la retasación de cargas podrá iniciarse de oficio o a instancia del agente urbanizador, exige audiencia de las personas afectadas, por el plazo de un mes, y aprobación por el órgano que aprobó el programa de actuación integrada en el plazo de tres meses desde su inicio. No se podrá solicitar la retasación de cargas una vez entregadas las obras a la administración y suscrita el acta de recepción de obras por la administración, salvo resolución judicial firme.

4. La retasación de cargas, salvo fuerza mayor, tiene un límite del veinte por cien del valor de las cargas ciertas totales, según el importe del programa de actuación integrada aprobado. Si lo supera, excediendo lo repercutible a las personas propietarias, el agente urbanizador podrá renunciar a su encomienda, salvo renuncia a percibir el exceso sobre dicho veinte por cien.

5. Las personas propietarias que retribuyan en suelo, después de haberlo aportado, pagarán la retasación de cargas en metálico, salvo acuerdo con el agente urbanizador para su pago en suelo.

6. Los incrementos de cargas derivados de las mejoras y cambios de proyectos ordenados unilateralmente por la administración en interés público tras la aprobación del programa de actuación integrada, serán de cargo de la administración ordenante. Los incrementos de coste imputables a una tercera persona, como compañías suministradoras, solo justifican la retasación si el agente urbanizador, con la diligencia empresarial que le es exigible, ni los puede evitar, ni los puede presupuestar con mayor certeza en el programa de actuación integrada, a falta de referencias objetivas, públicas y tasadas.

7. La revisión de precios será de aplicación en los términos regulados en la legislación de contratos del sector público.

4.3.- Licitación de las obras de urbanización.

Respecto a la contratación de las obras de urbanización, y toda vez que el coste previsto de transformación del presente programa supera el umbral que establece el artículo 163.2 TRLOTUP (5.350.000 euros[1]), resulta de aplicación lo establecido en los artículos 124.2 y 163 TRLOTUP, estableciendo este último:

Artículo 163. La empresa constructora.

1. Se denomina empresa constructora a la responsable de ejecutar el proyecto de urbanización o proyectos de obras que desarrollen el programa de actuación integrada.

2. Cuando el presupuesto del programa de actuación aprobado sea igual o superior a 4.845.000 euros, o la cuantía que la legislación de contratos del sector público establezca respecto de los contratos de obras públicas o de concesión de obra pública sujetos a regulación armonizada, serán de aplicación las siguientes reglas:

a) La empresa constructora será seleccionada por el agente urbanizador en pública licitación, convocando y adjudicando mediante un procedimiento de contratación acorde con este artículo y la legislación de contratos del sector público.

b) El proceso de selección de la empresa constructora utilizará como presupuesto máximo y base de licitación el presupuesto de contrata establecido en la adjudicación del programa de actuación integrada, debiendo velar por lograr las mejores condiciones económicas en la ejecución de la obra, sin menoscabo de la calidad global de la actuación. En el caso de una disminución sobre el presupuesto de licitación, la baja se trasladará a la parte propietaria.

c) El agente urbanizador debe justificar, ante la administración, que la selección de la empresa constructora cumple los criterios y normas que la rigen, informándole con carácter previo de las condiciones, pliegos y decisiones de contratación que se proponga adoptar y, con carácter inmediato, de las finalmente adoptadas. Como garantía de transparencia, la licitación se desarrollará bajo fe pública notarial o administrativa y la documentación acreditativa del cumplimiento de lo anterior será accesible a las personas propietarias interesadas y estará depositada en los archivos públicos.

[1] Artículo 20.1 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

Ayuntamiento de Benidorm - https://sede.benidorm.org/eAdmin - CSV: 03501IDOC27097A67A6177654997

d) El agente urbanizador asumirá, por sí mismo o por una tercera persona, la ejecución de la obra por falta de ofertas que concurran a la licitación, cumpliendo su pliego, incluida la clasificación del contratista cuando lo exija la legislación de contratos del sector público.

3. La relación el agente urbanizador y la empresa constructora tiene carácter privado, sin perjuicio de lo establecido en el presente artículo. La administración solo intervendrá en esta relación por exigencia de interés público fundada en derecho. El agente urbanizador puede reservarse la posesión civil de las obras, sin perjuicio de las prerrogativas legales de la administración respecto al dominio público.

4.4.- Relaciones con los propietarios: formas de retribución al urbanizador

4.4.1.- Marco jurídico

Establece el artículo 144 TRLOTUP que las relaciones entre los propietarios y el urbanizador se regirán por los pactos lícitos que libremente convengan, rigiendo, en defecto de acuerdo voluntario, las reglas establecidas en el TRLOTUP. En todo caso, la administración actuante tutelará con imparcialidad la efectividad de los derechos y deberes que, conforme a la ley, el programa de actuación integrada establezca para las personas afectadas por él.

Los derechos y deberes básicos de los propietarios del suelo vienen regulados en el artículo 145 TRLOTUP, que establece:

Artículo 145. Derechos y deberes básicos de la persona propietaria.

1. La persona propietaria tiene derecho:

a) A que el agente urbanizador cumpla sus compromisos con diligencia empresarial.

b) A obtener del agente urbanizador y de la administración, sin dilación indebida, información verídica y concreta sobre cualesquiera aspectos relativos a la ejecución del programa de actuación integrada.

c) A participar en la actuación, en los términos del presente texto refundido, obteniendo el aprovechamiento correspondiente, en justa distribución de beneficios y cargas, o a abstenerse de participar, exigiendo la expropiación de su propiedad, en los términos establecido en este texto refundido y en la legislación estatal en materia de suelo y expropiación forzosa.

2. Las personas propietarias afectadas por la actuación, si optan por adherirse al programa de actuación, tienen los deberes legales de:

a) Ceder, equidistribuir y sufragar la urbanización, retribuyendo al agente urbanizador por su tarea.

b) Proporcionar información sobre su propiedad, conforme al artículo 93 de este texto refundido.

c) Facilitar la ocupación de sus fincas cuando sea necesaria para ejecutar el programa de actuación.

El artículo 146 TRLOTUP establece que los propietarios afectados por el Programa de Actuación Integrada pueden elegir entre adherirse al mismo de forma expresa o no adherirse.

En cualquier caso, este marco de relaciones tendrá en consideración las decisiones adoptadas en el seno del Proyecto de Reparcelación vigente, especialmente en lo relativo a las parcelas cuyos titulares ya solicitaron la retribución en especie o recibieron una indemnización sustitutoria por no alcanzar derechos suficientes para obtener una parcela superior a la mínima prevista en el planeamiento.

Ayuntamiento de Benidorm - https://sede.benidorm.org/eAdmin - CSV: 03501IDOC27097A67A6177654997

4.4.2.- Supuesto de no adhesión

En caso de no adherirse, la reparcelación se limitará a prever, a favor del propietario, la indemnización económica correspondiente al inmueble, de acuerdo con la valoración calculada de conformidad con la legislación del Estado sobre valoraciones, sin reconocerle la facultad de participar en la actuación ni los derechos que de ello se derivan.

En el presente supuesto, y de acuerdo con el informe de valoración del suelo en situación de rural, el valor del suelo se ha calculado en **1,7108 €/m²s**.

Comoquiera que en el sector las fincas existentes son derivadas del Proyecto de Reparcelación vigente, y su configuración es la propia de la ordenación urbanística aplicable (Plan Parcial), este valor del suelo rural será aplicable a la finca de origen de cada persona titular en dicha reparcelación, o se establecerá el equivalente en m^2t, mediante la siguiente formulación:

Valor del suelo incluido en el sector en situación de rural: 1,708 euros x 429.755 m^2 (scs) = 735.224,85 euros.

Edificabilidad del sector (m^2 útil) = 74.421 m^2u

Valor en situación de rural por m^2u = **9,88 euros/m^2u**

4.4.3.- Supuesto de adhesión

a.- Efectos de la adhesión

La adhesión al Programa de Actuación Integrada implica ejercer la facultad de participar en la actuación en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, de conformidad con lo regulado en el TRLOTUP y en la legislación estatal de suelo. Los propietarios que se adhieren al programa están obligados a:

a) Retribuir al urbanizador por el coste de las obras, proyectos y gestiones necesarias para realizar el Programa de Actuación Integrada, en justa proporción al valor de los solares adjudicados en la reparcelación, y compensando las indemnizaciones que se les adeuden en su cuenta de liquidación.

b) Ceder gratuitamente a la administración, en régimen de equidistribución, los suelos de destino dotacional público o con destino al patrimonio municipal de suelo legalmente exigibles.

En el presente caso, ya hemos destacado anteriormente que la existencia de un Proyecto de Reparcelación vigente ha adelantado parte de estas obligaciones, en especial la cesión de suelo dotacional y de aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento de Benidorm, por lo que los compromisos pendientes son los de soportar el coste de ejecución de las obras de urbanización y obtener la condición de solar de las parcelas resultantes.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 148 TRLOTUP, las personas propietarias interesadas en participar en la actuación urbanística deberán manifestar expresamente su voluntad de adhesión y de asumir las consiguientes obligaciones y cargas urbanísticas, así como los correlativos derechos.

Ayuntamiento de Benidorm - https://sede.benidorm.org/eAdmin - CSV: 03501IDOC27097A67A6177654997

A tal fin, dispondrán del plazo mínimo de dos meses desde que la administración actuante les notifique la aprobación del Programa de Actuación Integrada y sus características económicas, en la forma regulada en el artículo 147 TRLOTUP. Dentro del primer mes de plazo, la persona propietaria podrá recabar ampliación de documentación, información adicional, formular queja sobre la recibida o pedir prórroga. Si así lo hiciera, se entenderá prorrogada por un tercer mes adicional, debiéndosele comunicar, antes de que empiece la prórroga, la información o aclaración suplementaria que proceda. El plazo establecido se aplicará tanto para pronunciarse como para prestar garantías.

Se admitirá la adhesión tardía cuando, con consentimiento del Urbanizador, constituya ratificación de actos o manifestaciones previas e indiciarias de la voluntad de adhesión y la extemporaneidad no perturbe el desarrollo del Programa.

La adhesión se otorgará en documento público administrativo ante la Secretaría del Ayuntamiento, o bien por otorgamiento ante Notaría, quien lo notificará a la administración.

La manifestación de adhesión al Programa deberá incorporar el contenido del artículo 148.4 del TRLOTUP. El otorgamiento puede efectuarse condicionado a que la administración o el Urbanizador reconozcan y admitan o rechacen determinadas premisas o precios. Una vez admitidas o rechazadas, no se dará nuevo plazo a la persona propietaria para volver a elegir su posicionamiento.

Los propietarios afectados por una Actuación Integrada pueden cooperar con ella aportando su primitivo terreno sin urbanizar y recibiendo, a cambio, parcelas edificables urbanizadas. Conforme al artículo 149.1 TRLOTUP dicha cooperación admite tres modalidades, a saber, que el propietario:

1) Abone -en metálico y como retribución en favor del Urbanizador- su cuota parte de las cargas de urbanización garantizando esta deuda.

2) Contribuya proporcionadamente a las cargas de la urbanización cediendo terrenos. En este caso le corresponde recibir, libre de cargas, menor solar que el aportado, constituyendo la diferencia la retribución del Urbanizador. La correlación entre el coste dinerario de las cargas y el valor del suelo se determina en el programa de actuación integrada mediante el coeficiente de canje, salvo otro acuerdo entre los interesados.

3) Retribución mixta.

Y el artículo 156 TRLOTUP viene a disponer:

> **Artículo 156. Pago de la retribución al agente urbanizador.**
>
> 1. Cuando la persona propietaria opte por la retribución al agente urbanizador en suelo, el pago se realiza en el proyecto de reparcelación.
>
> 2. Cuando la persona propietaria opte por la retribución al agente urbanizador en metálico, el pago se materializa mediante el ingreso del importe correspondiente en el patrimonio del agente urbanizador, según la cuenta de liquidación y el plan de pagos establecido en la reparcelación, o aprobados posteriormente. Para el cobro de los pagos se girarán cuotas de urbanización por el agente urbanizador, previa autorización administrativa de cobro. Esta se instará acompañando las

Ayuntamiento de Benidorm - https://sede.benidorm.org/eAdmin - CSV: 03501IDOC27097A67A6177654997

certificaciones o facturas justificativas y debe ser resuelta en el plazo de un mes. La falta de resolución expresa determinará las responsabilidades que procedan para mantener la indemnidad del agente urbanizador.

3. Las cuotas de urbanización se devengarán a medida que el agente urbanizador presente ante la administración las correlativas certificaciones de obra o facturas justificativas. El cobro anticipado de inversiones futuras es posible en caso de gestión directa, pero solo tratándose de gastos previamente comprometidos y a ejecutar antes de seis meses y siempre que se haya inscrito la reparcelación en el registro de la propiedad. En todo caso, antes del inicio de las obras y después de la aprobación de la reparcelación, podrán girarse cuotas a cuenta del coste de los proyectos y de las indemnizaciones, según los documentos de programación aprobados.

4. Los cambios o suplementos en la liquidación provisional requieren audiencia a las partes afectadas antes de su aprobación administrativa. En el supuesto de retasación de cargas o cambios en el programa, el agente urbanizador podrá solicitar que se practique una nueva afección en la cuantía que apruebe la administración actuante, hasta cubrir el incremento del importe total debido por cuenta de cada finca resultante.

5. Los requerimientos de pago de las cuotas de urbanización, del agente urbanizador a la persona propietaria, establecerán los plazos y revestirán las garantías legales exigibles para los actos de recaudación tributaria en periodo voluntario. La falta de pago en período voluntario determinará su cobro en vía ejecutiva; a tal efecto, la autorización para ejecutar garantías puede ser instada por el agente urbanizador a la administración, quien la acordará si procede.

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

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

8. En lo no previsto en este artículo respecto del pago de las cuotas de urbanización, regirá lo establecido en la legislación en materia de tributos respecto del pago y las actuaciones y procedimientos de recaudación de las deudas tributarias.

b.- Adhesión con opción de pago en metálico

La modalidad de retribución que se postula como preferente por la AIU proponente, será aquella en la que los propietarios podrán contribuir a sufragar las cargas de urbanización en metálico, de forma proporcional, en los porcentajes y cuotas que se señalarán, para cada finca resultante, en el Proyecto de Reparcelación, así como en la Cuenta de Liquidación Provisional, estableciéndose de forma subsidiaria el pago en especie. Esta deuda se garantizará de conformidad con las disposiciones al respecto del TRLOTUP en el artículo 160. Las cuotas se liquidarán en el modo expuesto en el artículo 156 TRLOTUP.

Los gastos del Programa son los mismos que se exponen en el anterior apartado Cargas de urbanización.

c.- Adhesión con opción de pago en especie

El coeficiente de canje para determinar la retribución en especie se calcula hallando la proporción de las cargas de urbanización sobre el valor del suelo, de tal manera que:

K (coeficiente de canje) = Cu (cargas de urbanización del Programa) / VS (valor del suelo urbanizado)

El importe de las anteriores cargas es el que se ha expuesto en el apartado Cargas de urbanización de este documento, resultando del mismo un importe global, sin IVA, de **48.365.325,53 €.**

Ayuntamiento de Benidorm - https://sede.benidorm.org/eAdmin - CSV: 03501IDOC27097A67A6177654997

Para determinar el valor del suelo incluido en el ámbito de la actuación, nos remitimos a la Memoria de Viabilidad Económica que se acompaña al presente documento.

El cálculo de los valores de repercusión, en solar urbanizado, se ha realizado atendiendo a lo dispuesto en el artículo 37 TRLS.

Y, por su parte, el artículo 37 TRLS viene a establecer:

> Artículo 37 Valoración en el suelo urbanizado.
>
> 1. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:
>
> a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.
>
> Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.
>
> b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.
>
> c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.

El método para obtener su valor ha sido, por tanto, el establecido en el artículo 37 del TRLS, tratando de obtener su valor en función de la aplicación del método residual estático.

Así las cosas, la valoración del suelo incluido en el ámbito de la actuación (considerando el aprovechamiento urbanístico lucrativo privado) y el porcentaje de retribución al Urbanizador por la promoción de la actuación:

RELACIÓN COSTES DE URBANIZACIÓN - VALOR SUELO	
VALOR DEL SUELO	**1.298 euros/m^{2}u**
CARGAS DE URBANIZACIÓN	**649 euros/m^{2}u**
COEFICIENTE DE CANJE	**50%**

Partiendo, pues, de las anteriores circunstancias, la alternativa de conversión de gastos de urbanización a cambio de entrega en suelo edificable se propone a razón de un **coeficiente de canje del 50%**, sin incluir el I.V.A.

Esto es, el propietario que se adhiera al Programa y opte por asumir el pago de las cargas de urbanización en especie, el 50% de su aprovechamiento subjetivo se destinará a la retribución de la labor urbanizadora. El restante 50% se adjudicará a cada propietario adherido, sin que tenga que soportar cargas de urbanización por tal concepto.

Esta información es especialmente relevante, en el caso del presente Programa, para aquellas personas propietarias, incluido el Ayuntamiento de Benidorm, que hicieron frente al pago de sus cargas en especie, pues el coeficiente de canje propuesto en este documento es el mismo que se adoptó en el Proyecto de Reparcelación. Esto quiere decir que estas personas propietarias, si se adhieren al Programa (lo que es esperable en pura lógica), mantendrían los derechos resultantes obtenidos en la citada reparcelación, sin necesidad de hacer frente a las cargas de

Ayuntamiento de Benidorm - https://sede.benidorm.org/eAdmin - CSV: 03501IDOC27097A67A6177654997

urbanización, que seguirían siendo asumidas por la persona propietaria titular de las fincas del antiguo Urbanizador.

Por el contrario, las personas propietarias que en su momento optaron por el pago en metálico, pero en el seno del presente Programa decidieran optar por la retribución en especie, harían frente al pago destinando el 50% de sus derechos edificatorios al Urbanizador, siempre que sus derechos iniciales le permitan alcanzar parcela mínima conforme al planeamiento vigente.

4.5.- Relaciones con la administración actuante

4.5.1.- Plazos para la ejecución del Programa de Actuación Integrada

Por parte de la AIU, se proponen, en desarrollo de su propuesta, los siguientes plazos:

a) Presentación del Proyecto de Reparcelación (forzosa, voluntaria, económica) y nueva Cuenta de Liquidación Provisional: se presentará en el plazo máximo de tres meses desde que finalice el plazo previsto en el artículo 148 TRLOTUP.

b) Licitación de las obras de urbanización: las obras se licitarán en el plazo de 6 meses desde la aprobación del Proyecto de Reparcelación.

c) Iniciación de las obras de urbanización: se iniciarán en el plazo máximo de 6 meses desde la inscripción del Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad.

d) Terminación de las obras de urbanización: el plazo de ejecución de las obras será de 48 meses, sin perjuicio de que puedan concederse las prórrogas legalmente establecidas. El Proyecto de Urbanización podrá incluir, en su caso, un Plan de Etapas que permita la recepción parcial y autónoma de fases concretas del sector.

e) Plazos de garantía: el plazo de garantía será de 12 meses desde la recepción de las obras.

f) Plazo máximo de edificación de solares: los solares se edificarán en el plazo máximo establecido en el artículo 188 TRLOTUP, esto es, 6 años.

4.5.2.- Régimen de garantías

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 158.2 TRLOTUP, la AIU proponente asegurará sus compromisos con una garantía definitiva del 2% del valor de las cargas de urbanización previstas en el Programa, lo que asciende a la cantidad de **967.306,51 euros**, hasta la aprobación del Proyecto de Reparcelación. Tras la aprobación de este proyecto deberá completarse la garantía definitiva hasta al menos un 5% del valor de las cargas de urbanización previstas (**2.418.266,28 euros**).

4.5.3 Modificación del Programa de Actuación Integrada

Respecto a la posibilidad de modificar el Programa de Actuación Integrada debe estarse a lo establecido en el artículo 141 TRLOTUP, a cuyo tenor:

1. Los programas de actuación integrada solo podrán ser modificados, por razones de interés público, cuando así se haya previsto en las bases de programación. En estos casos, las bases deberán detallar de forma clara, precisa e inequívoca las condiciones en que podrá hacerse uso de la posibilidad de modificación, así como el alcance y límites de las que pueden acordarse, con expresa indicación del porcentaje máximo del coste del programa de actuación integrada al que puedan

Ayuntamiento de Benidorm - https://sede.benidorm.org/eAdmin - CSV: 03501IDOC27097A67A6177654997

afectar, y el procedimiento que haya de seguirse para ello. Los supuestos en que podrá tener lugar la modificación deberán definirse con total concreción por referencia a circunstancias cuya concurrencia pueda verificarse de forma objetiva.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, podrán efectuarse modificaciones no previstas en las bases de programación cuando se justifique suficientemente la concurrencia de alguna de las siguientes circunstancias:

a) Inadecuación de la prestación contratada para satisfacer los objetivos de la programación, debido a errores u omisiones padecidos en la redacción de los documentos técnicos, ocasionados por una deficiente o insuficiente información facilitada por las administraciones públicas o empresas de servicios.

b) Inadecuación del programa de actuación integrada por causas objetivas que determinen su falta de idoneidad, consistentes en circunstancias de tipo geológico, hídrico, arqueológico, medioambiental o similares, puestas de manifiesto con posterioridad a la adjudicación del programa de actuación y que no fuesen previsibles con anterioridad aplicando toda la diligencia requerida de acuerdo con una buena práctica profesional en la elaboración del proyecto de urbanización.

c) Fuerza mayor o caso fortuito, que hiciesen imposible la ejecución del programa de actuación en los términos inicialmente definidos.

d) Necesidad de ajustar la prestación a especificaciones técnicas, medioambientales, urbanísticas, de seguridad o de accesibilidad aprobadas con posterioridad a la adjudicación del programa de actuación integrada.

e) Cambio de planeamiento o suspensión de licencias por causa justificada de interés público.

f) Conveniencia de la división en fases de la obra de urbanización para facilitar la recepción y entrada en servicio anticipada de una parte de ella.

3. La modificación del programa no podrá realizarse, en ningún caso, con el fin de:

a) Ampliar el objeto del programa de actuación integrada a fin de que pueda cumplir finalidades nuevas no contempladas en su documentación preparatoria.

b) Alterar las condiciones esenciales de la licitación y adjudicación, limitándose a introducir las variaciones estrictamente indispensables para responder a la causa objetiva que la haga necesaria.

Se entenderá que se alteran las condiciones esenciales de licitación y adjudicación del contrato en los siguientes casos:

1.º Cuando la modificación varíe sustancialmente la función y características esenciales del programa de actuación integrada aprobado.

2.º Cuando la modificación altere la relación entre la actuación urbanística y el precio, tal y como esa relación quedó definida por las condiciones de la programación.

3.º Cuando las modificaciones del programa de actuación integrada igualen o excedan, en más o en menos, el diez por ciento del precio de adjudicación. En el caso de modificaciones sucesivas, el conjunto de ellas tampoco podrá superar ese porcentaje.

4.º Cuando la alteración exceda del veinte por cien del uso del terreno o del aprovechamiento de la actuación.

5.º En cualesquiera otros casos en que pueda presumirse que, de haber sido conocida previamente la modificación, hubiesen concurrido al procedimiento de adjudicación otras personas interesadas, o que las personas o entidades licitadoras que tomaron parte en él hubieran presentado alternativas técnicas o proposiciones jurídico-económicas sustancialmente diferentes a las formuladas.

4. Las modificaciones acordadas por la administración serán obligatorias para el agente urbanizador.

5. En cualesquiera otros supuestos a los previstos en este artículo, si fuese necesario que la actuación urbanística se ejecutase en forma distinta a la programada inicialmente, deberá procederse a la resolución del programa de actuación en vigor y a la tramitación de otro bajo las condiciones pertinentes, de acuerdo con este texto refundido.

Ayuntamiento de Benidorm - https://sede.benidorm.org/eAdmin - CSV: 03501IDOC27097A67A6177654997

4.6.- Hoja resumen de magnitudes económicas. síntesis de la proposición jurídico-económica

La presente proposición jurídico-económica contiene las siguientes magnitudes:

CAPITULO II: Gastos en Proyectos Técnicos y Profesionales	
Total Proyectos Técnicos y Dirección de Obra y Asesoramiento técnico	650.000,00 €

CAPITULO III: Gastos de Gestión	
Total Gastos Generales	2.082.789,93 €

CAPITULO IV: Beneficio del Urbanizador	
Total Beneficio del Urbanizador	4.373.858,85 €

CAPITULO V: Cargas variables		**252.878,16 €**
Canon EPSAR		252.878,16 €
Compañía suministro eléctrico		0,00
Indemnizaciones por instalaciones y construcciones incompatibles	según reparcelación	
Indemnizaciones por derechos, contratos u obligaciones incompatibles	según reparcelación	
Otras Indemnizaciones	según reparcelación	

Total Cargas de Urbanización	**48.365.325,53**

Valor del Suelo y Cargas de Urbanización		
Valor Total del Suelo Urbanizado	96.619.838,79 €	Euros
Cargas Totales de Urbanización	48.365.325,53 €	Euros
Valor Total del Suelo Sin Urbanizar	48.254.513,26 €	Euros
Valor Unitario de Repercusión del Suelo Urbanizado	1.298,29 €	Euros/m2u
Cargas Unitaria Repercusión de Urbanización	649,89 €	Euros/m2u
Valor Unitario de Repercusión del Suelo Sin Urbanizar	648,40 €	Euros/m2u
Valor Unitario de Suelo Neto del Suelo Urbanizado	414,03 €	Euros/m2 Suelo Neto
Cargas Unitaria de Suelo Neto de Urbanización	207,25 €	Euros/m2 Suelo Neto
Valor Unitario de Suelo Neto del Suelo Sin Urbanizar	206,78 €	Euros/m2 Suelo Neto
Valor Unitario de Suelo Bruto del Suelo Urbanizado	224,83 €	Euros/m2 Suelo Bruto
Cargas Unitaria de Suelo Bruto de Urbanización	112,54 €	Euros/m2 Suelo Bruto
Valor Unitario de Suelo Bruto del Suelo Sin Urbanizar	112,28 €	Euros/m2 Suelo Bruto
Cargas Totales de Urbanización (sin I.V.A.)	48.365.325,53 €	Euros
Cargas Unitaria Repercusión de Urbanización (sin I.V.A)	649,89 €	Euros/m2u
Cargas Unitaria de Suelo Neto de Urbanización (sin I.V.A)	207,25 €	Euros/m2 Suelo neto
Cargas Unitaria de Suelo Bruto de Urbanización (sin I.V.A)	112,54 €	Euros/m2 Suelo bruto

Coeficiente de Retribución del Urbanizador		
Cargas Totales de Urbanización	48.365.325,53 €	Euros
I.V.A. 21%	10.156.718,36 €	Euros
Cargas Totales de Urbanización con I.V.A	58.522.043,90 €	Euros
Valor Total del Suelo Urbanizado	96.619.838,79 €	Euros
Coeficiente de Retribución del Urbanizador		**50%**

Ayuntamiento de Benidorm - https://sede.benidorm.org/eAdmin - CSV: 03501IDOC27097A67A6177654997

5.-MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

Dando cumplimiento al contenido del artículo 117.4.d) del TRLOTUP se acompaña como **Anexo** de la presente Proposición Jurídico-Económica, formando parte integrante de la misma, una Memoria de Sostenibilidad Económica en la que se procede a evaluar el impacto que sobre la Hacienda Pública de las diferentes administraciones puede tener la actuación a desarrollar, obteniéndose un resultado favorable.

Ayuntamiento de Benidorm - https://sede.benidorm.org/eAdmin - CSV: 03501IDOC27097A67A6177654997

6.- MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

Dando cumplimiento al artículo 117.4.d) del TRLOTUP, se compaña como Anexo de la presente Proposición Jurídico-Económica, formando parte integrante de la misma, Informe de Viabilidad Económica de la propuesta que permita garantizar, razonablemente, la generación de ingresos suficientes para financiar el coste de la transformación física y demás cargas de urbanización.

Ayuntamiento de Benidorm - https://sede.benidorm.org/eAdmin - CSV: 03501IDOC27097A67A6177654997

7.- PROPUESTA DE CONVENIO DE PROGRAMACIÓN

De conformidad con lo establecido en el artículo 117.5 TRLOTUP se acompaña a la presente proposición jurídico-económica, formando parte integrante de la misma, como Anexo, propuesta de convenio de programación del Programa de Actuación Integrada del Sector PP 4/1 de Benidorm.

Ayuntamiento de Benidorm - https://sede.benidorm.org/eAdmin - CSV: 03501IDOC27097A67A6177654997

8.- CONCLUSIÓN.

El presente documento tiene como objeto dar cobertura formal y material a la **PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA** del Programa de Actuación Integrada del Sector PP 4/1 de Benidorm, formulado por la AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DEL SECTOR PP 4/1 CIUDAD MÉDICO RESIDENCIAL DE BENIDORM.

A tal efecto, quienes lo suscriben estiman que se adapta a las exigencias formales y materiales contempladas en el TRLOTUP, sin perjuicio de los ajustes y adaptaciones que fuera necesario introducir merced a las consideraciones que el Ayuntamiento estime oportuno.

A tenor de lo expuesto, consideramos que la propuesta presentada cumple todos los requisitos exigidos por la Ley para que la AIU proponente pueda alcanzar la condición de Urbanizador, previa tramitación conforme a lo dispuesto en el artículo 61 del TRLOTUP (exposición pública durante 45 días hábiles, notificación a interesados, petición de informes de compañías suministradoras y de administraciones afectadas), correspondiendo esta decisión al órgano competente del Ayuntamiento de Benidorm.

Benidorm, noviembre de 2025

Equipo redactor:

Fdo.- Rafael Ballester Cecilia
Abogado urbanista

Fdo.- José Ramón García Pastor
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

Por el promotor

AIU CIUDAD MÉDICO RESIDENCIAL DE BENIDORM

70521402K MARIA DEL PILAR VILLAR DEL SAZ (R: V75558403)

Firmado digitalmente por 70521402K MARIA DEL PILAR VILLAR DEL SAZ (R: V75558403)
Fecha: 2025.11.27 13:39:45 +01'00'

Ayuntamiento de Benidorm - https://sede.benidorm.org/eAdmin - CSV: 03501IDOC27097A67A6177654997

ANEXOS:

Ayuntamiento de Benidorm - https://sede.benidorm.org/eAdmin - CSV: 03501IDOC27097A67A6177654997

1.- CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL DEL PROYECTO DE REPARCELACION VIGENTE

Ayuntamiento de Benidorm - https://sede.benidorm.org/eAdmin - CSV: 03501IDOC27097A67A6177654997

2.- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA (DOCUMENTO APARTE)

Ayuntamiento de Benidorm - https://sede.benidorm.org/eAdmin - CSV: 03501IDOC27097A67A6177654997

3.- MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA (DOCUMENTO APARTE)

Ayuntamiento de Benidorm - https://sede.benidorm.org/eAdmin - CSV: 03501IDOC27097A67A6177654997

4.- PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO DE PROGRAMACIÓN

Ayuntamiento de Benidorm - https://sede.benidorm.org/eAdmin - CSV: 03501IDOC27097A67A6177654997

En Benidorm, a ... de ... de 2025.

REUNIDOS

De una parte, en calidad de Administración actuante, el **Ayuntamiento de Benidorm** y en su nombre y representación el Alcalde de Benidorm, don ,y actuando como fedatario público el Secretario de la Corporación, don ; de otra parte, en calidad de Urbanizador, DOÑA MARÍA PILAR VILLAR DEL SAZ NAVARRO, con DNI 70.521.402-K, representante de la **AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO CIUDAD MEDICO RESIDENCIAL DE BENIDORM** con CIF V-75558403, constituida en Escritura pública de fecha 17-10-2024, otorgada ante el Notario de Benidorm D. Luis María Sánchez Bernal, al número 2013 de su protocolo y domicilio en Valencia, Calle Teular, Número 3, Planta 1, Puerta 2, Algemesí, CP 46680.

MANIFIESTAN

PRIMERO.- Que el presente convenio urbanístico se formaliza en virtud de lo preceptuado en los artículos 117.4 y 120.3 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante, TRLOTUP), y de lo acordado en aplicación de ella en el acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Benidorm, en sesión celebrada en fecha de de , aprobatorio del Programa de Actuación Integrada del Sector PP 4/1 del PGMOU de Benidorm.

En dicho acuerdo plenario, el Ayuntamiento de Benidorm resolvió programar el ámbito del Sector de suelo urbanizable PP 4/1 Ciudad Medico Residencial del PGOU de Benidorm por el régimen de gestión urbanística por las personas propietarias, regulado en el artículo 124 y concordantes TRLOTUP, adjudicando el Programa de Actuación Integrada a la **Agrupación de Interés Urbanístico Ciudad Médico Residencial de Benidorm**, la cual ostenta, por tanto, la condición de Urbanizador de la meritada programación.

SEGUNDO.- Que se suscribe el presente convenio urbanístico cuyo objeto, de acuerdo con el artículo 117.4 TRLOTUP, constituye la regulación de los derechos y obligaciones del Urbanizador, de los propietarios adheridos al Programa y de la Administración actuante, que se sujeta a las siguientes

Ayuntamiento de Benidorm - https://sede.benidorm.org/eAdmin - CSV: 03501IDOC27097A67A6177654997

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- OBJETO DEL PRESENTE PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA.

El objeto del presente Programa de Actuación Integrada es el desarrollo de las determinaciones urbanísticas del Sector PP 4/1 del PGMOU de Benidorm.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 116 TRLOTUP, los Programas de Actuación Integrada tienen los siguientes objetivos legales:

a) Gestionar la transformación física y jurídica de las fincas afectadas.

b) Urbanizar completamente las unidades de ejecución o parcelas que comprenda, realizando como mínimo las siguientes obras:

1.º Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal, tratamiento de espacios libres, mobiliario urbano y señalización.
2.º Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
3.º Sistema de saneamiento y depuración de aguas residuales, y sistema de evacuación de aguas pluviales, mediante redes separativas. La depuración de aguas residuales se hará mediante la conexión al sistema público existente o, excepcionalmente, mediante la construcción de un sistema propio.
4.º Red de distribución de energía eléctrica, gasificación y comunicaciones.
5.º Red de alumbrado público.
6.º Jardinería, arbolado y ornamentación en el sistema de espacios libres.

c) Ejecutar las obras de conexión e integración adecuada de la urbanización con la red viaria y de movilidad, y con las redes de infraestructuras, de energía, de comunicaciones y de servicios públicos existentes.

d) Suplementar las infraestructuras y espacios públicos o reservas dotacionales en lo necesario para mantener equilibradamente o mejorar los niveles de calidad, cantidad o capacidad de servicio existentes y exigibles.

e) Como consecuencia de la aprobación del proyecto de reparcelación y de su posterior inscripción, la Administración ya ha recibido:

1.º Los suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación, o adscritos a ella por el planeamiento.
2.º Las parcelas que legalmente correspondan, con destino al patrimonio público de suelo. La adscripción de cesiones externas deberá cumplir las reglas de equidistribución del planeamiento.

f) Ordenar el reparto equitativo de las cargas y beneficios.

Ayuntamiento de Benidorm - https://sede.benidorm.org/eAdmin - CSV: 03501IDOC27097A67A6177654997

g) Realizar obras determinadas de rehabilitación o edificación, de uso público o privado, en los supuestos previstos en este texto refundido.

SEGUNDA.- COMPROMISOS DEL AGENTE URBANIZADOR.

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

a) Promover, gestionar y financiar la actuación programada, a su riesgo y ventura.

b) Promover la redacción de los proyectos técnicos necesarios para ello.

c) Contratar las obras públicas que comprenda dicha actuación de acuerdo con la legislación de contratos del sector público en los supuestos previstos en este texto refundido, gestionando su ejecución en calidad de parte promotora de ellas y respondiendo de su pago y demás obligaciones que legal o contractualmente haya asumido ante el contratista, sin perjuicio de lo establecido en la estipulación séptima.

d) Elaborar e impulsar la reparcelación.

e) Soportar el coste de urbanización correspondiente a los terrenos de su propiedad o que le sean adjudicados en concepto de retribución y obtener las retribuciones correspondientes a la ejecución del programa de actuación de las personas propietarias adheridas.

f) Asumir la adquisición de los terrenos que le sean transmitidos a cambio de su actividad urbanizadora y, cuando corresponda, también la de los terrenos de las personas propietarias que se abstengan de participar en la reparcelación.

g) Promover las edificaciones y actividades privadas sobre las parcelas o inmuebles que se le adjudiquen como consecuencia del desarrollo del programa de actuación integrada, en los casos en que así se haya convenido por su interés social o por sus necesidades funcionales.

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

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

Ayuntamiento de Benidorm - https://sede.benidorm.org/eAdmin - CSV: 03501IDOC27097A67A6177654997

TERCERA.- COMPROMISOS DEL AYUNTAMIENTO DE BENIDORM.

El Ayuntamiento de Benidorm, con carácter general, actuará como Administración actuante, con plena observancia de lo establecido en el artículo 3 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del Sector Público.

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

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

La conservación de la urbanización será asumida por el Ayuntamiento de Benidorm en los términos del artículo 169 TRLOTUP.

CUARTA.- RELACIONES DEL URBANIZADOR CON LOS PROPIETARIOS.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 144 TRLOTUP, las relaciones de los propietarios afectados por el Programa de Actuación Integrada y el Urbanizador se regirán por los pactos lícitos que libremente convengan.

Las cargas totales del Programa de Actuación integrada ascienden a la cantidad de **48.365.325,53 € euros (IVA no incluido),** y serán satisfechas por los propietarios de suelo en el modo y forma establecidos en los artículos 149 y 156 TRLOTUP, y establecidos en la Proposición Jurídico-Económica del Programa. El coeficiente de canje, para quien opte por esta fórmula de retribución, se establece en el 50%.

El cobro de las cuotas de urbanización exigirá previamente de autorización administrativa en los términos del artículo 156.2 TRLOTUP.

QUINTA.- DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS.

Los derechos y deberes de los propietarios se regularán por lo dispuesto en el TRLOTUP, en lo que resulte de aplicación al Programa de Actuación Integrada.

SEXTA.- PLAZOS DE EJECUCIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA.

Los programas desplegarán sus efectos a los quince días de la publicación en el Boletín oficial de la provincia del texto íntegro del convenio de programación o normas de actuación. En esta

Ayuntamiento de Benidorm - https://sede.benidorm.org/eAdmin - CSV: 03501IDOC27097A67A6177654997

publicación, se deberá expresar el número de registro y la fecha de inscripción en el registro de programas de actuación.

a) **Presentación del proyecto de reparcelación:** el proyecto de reparcelación se presentará en el plazo máximo de **3 meses** desde que finalice el plazo previsto en el artículo 148 TRLOTUP.

b) **Licitación de las obras de urbanización:** las obras de urbanización se licitarán en el plazo de **6 meses** desde la aprobación del Proyecto de reparcelación.

c) **Iniciación de las obras de urbanización:** las obras de urbanización se iniciarán en el plazo máximo de **6 meses** desde la inscripción del proyecto de reparcelación en el Registro de la Propiedad.

d) **Terminación de las obras de urbanización:** el plazo de ejecución de las obras será de **48 meses**, sin perjuicio de que puedan concederse las prórrogas legalmente establecidas.

e) **Plazos de garantía:** el plazo de garantía será de 12 meses desde la recepción de las obras.

f) **Plazo máximo de edificación de solares:** los solares se edificarán en el plazo máximo establecido en el artículo 188 TRLOTUP, esto es, 6 años.

SÉPTIMA.- CONTRATACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN POR EL URBANIZADOR.

Toda vez que el coste previsto de transformación del presente programa supera el umbral que establece el artículo 163.2 TRLOTUP (5.350.000 euros[2]), resulta de aplicación lo establecido en el artículo 163 TRLOTUP, a cuyo tenor:

Artículo 163. La empresa constructora.

1. Se denomina empresa constructora a la responsable de ejecutar el proyecto de urbanización o proyectos de obras que desarrollen el programa de actuación integrada.

2. Cuando el presupuesto del programa de actuación aprobado sea igual o superior a 4.845.000 euros, o la cuantía que la legislación de contratos del sector público establezca respecto de los contratos de obras públicas o de concesión de obra pública sujetos a regulación armonizada, serán de aplicación las siguientes reglas:

a) La empresa constructora será seleccionada por el agente urbanizador en pública licitación, convocando y adjudicando mediante un procedimiento de contratación acorde con este artículo y la legislación de contratos del sector público.

[2] Artículo 20.1 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

Ayuntamiento de Benidorm - https://sede.benidorm.org/eAdmin - CSV: 03501IDOC27097A67A6177654997

b) El proceso de selección de la empresa constructora utilizará como presupuesto máximo y base de licitación el presupuesto de contrata establecido en la adjudicación del programa de actuación integrada, debiendo velar por lograr las mejores condiciones económicas en la ejecución de la obra, sin menoscabo de la calidad global de la actuación. En el caso de una disminución sobre el presupuesto de licitación, la baja se trasladará a la parte propietaria.

c) El agente urbanizador debe justificar, ante la administración, que la selección de la empresa constructora cumple los criterios y normas que la rigen, informándole con carácter previo de las condiciones, pliegos y decisiones de contratación que se proponga adoptar y, con carácter inmediato, de las finalmente adoptadas. Como garantía de transparencia, la licitación se desarrollará bajo fe pública notarial o administrativa y la documentación acreditativa del cumplimiento de lo anterior será accesible a las personas propietarias interesadas y estará depositada en los archivos públicos.

d) El agente urbanizador asumirá, por sí mismo o por una tercera persona, la ejecución de la obra por falta de ofertas que concurran a la licitación, cumpliendo su pliego, incluida la clasificación del contratista cuando lo exija la legislación de contratos del sector público.

3. La relación el agente urbanizador y la empresa constructora tiene carácter privado, sin perjuicio de lo establecido en el presente artículo. La administración solo intervendrá en esta relación por exigencia de interés público fundada en derecho. El agente urbanizador puede reservarse la posesión civil de las obras, sin perjuicio de las prerrogativas legales de la administración respecto al dominio público.

OCTAVA.- GARANTÍA DE PROMOCIÓN.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 158.2 TRLOTUP, la AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DEL SECTOR PP 4/1 asegurará sus compromisos con una garantía definitiva del 2% del valor de las cargas de urbanización previstas en el Programa, lo que asciende a la cantidad de **967.306,51 euros**, hasta la aprobación del proyecto de reparcelación. Tras la aprobación de este proyecto deberá completarse la garantía definitiva hasta al menos un 5% del valor de las cargas de urbanización previstas en el programa de actuación integrada.

Esta garantía se constituirá antes de la aprobación del proyecto de reparcelación conforme establece el artículo 158.2 TRLOTUP.

NOVENA.- EJECUCIÓN Y DESARROLLO DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA HASTA SU FINALIZACIÓN.

El Programa de Actuación Integrada se llevará a cabo conforme al presente convenio urbanístico, la proposición jurídico-económica, los demás documentos técnicos y jurídicos integrantes del Programa –así como los establecidos para su desarrollo- y al acuerdo de aprobación de la programación y asignación de la condición de Urbanizador.

Ayuntamiento de Benidorm - https://sede.benidorm.org/eAdmin - CSV: 03501IDOC27097A67A6177654997

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

Serán de aplicación las causas de finalización anormal del Programa de Actuación Integrada previstas en el artículo 171 TRLOTUP.

DÉCIMA.- RÉGIMEN JURÍDICO.

El presente convenio urbanístico se atendrá a lo dispuesto en el TRLOTUP y demás normativa de derecho público y privado que, en su caso, resulte de aplicación.

Y en prueba de conformidad con cuanto antecede, se suscribe el presente convenio urbanístico, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

Fdo.:
AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO
DEL SECTOR PP 4/1 DEL PGOU DE BENIDORM

AYUNTAMIENTO DE BENIDORM
El Alcalde

Ayuntamiento de Benidorm - https://sede.benidorm.org/eAdmin - CSV: 03501IDOC27097A67A6177654997