

PROPUESTA DE CONVENIO
PROPOSICION JURIDICO-ECONOMICA

PROGRAMA ACTUACION URBANIZADORA
SECTOR-7
NNSS DE NUMANCIA DE LA SAGRA

NUMANCIA DE LA SAGRA. TOLEDO

URBANIZADOR: HULOMA, S.A.

OCTUBRE 2019 (Adaptada a la Modificación Puntual de la Ordenación Detallada del Plan Parcial en tramitación)

INDICE

1.- OBJETO Y CONTENIDO.

2.- PROPUESTA DE CONVENIO.

2.I. RESPECTO DE LOS COMPROMISOS Y PLAZOS

2.II GARANTIAS

2.III. PENALIZACIONES

2.IV. TERRENOS CORRESPONDIENTES AL 10% DEL APROVECHAMIENTO

3.- PROPOSICION JURIDICO-ECONOMICA.

3.I.- RELACIONES ENTRE EL URBANIZADOR Y LOS PROPIETARIOS

AFFECTADOS POR LA ACTUACIÓN

3.II.- ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN

3.III. - MODO DE RETRIBUCIÓN DEL URBANIZADOR

PROGRAMA ACTUACION URBANIZADORA

SECTOR 7 NNSS

(Modificación de Plan Parcial OD)

NUMANCIA DE LA SAGRA. TOLEDO

URBANIZADOR: HULOMA, S.A.

1.- OBJETO Y CONTENIDO.

El presente documento tiene por objeto presentar ante del Excmo. Ayuntamiento de Numancia la proposición jurídico-económica y propuesta de convenio de la modificación puntual de la Ordenación Detallada del Plan Parcial aprobado del Sector 7 de las NN.SS del Municipio de Numancia (Toledo), conformado por el citado suelo urbanizable, que fue objeto de aprobación por parte del Pleno del Ayuntamiento de Numancia en fecha 12 de Abril de 2010, habiéndose publicado en el DOCM en fecha 12 de Septiembre de 2011 y su normativa urbanística el 11 de Junio de 2011 en el BOP de la provincia de Toledo. Dado que el art.39.1 del TRLOTAU prevé expresamente la posibilidad de innovación de los Planes Parciales que comportaban innovación de planeamiento, y quedando expresamente excluido este tipo de trámites modificatorios del procedimiento regulado en el citado precepto, procede en el presente caso adaptar el contenido de la propuesta de convenio y de la proposición jurídico económica a las nuevas determinaciones urbanísticas planteadas en la modificación puntual del Plan Parcial, que implica la eliminación de viario interno en algunas de las manzanas del ámbito, teniendo por objeto la generación de una parcela neta industrial preparada para la tipología logística, preponderante en esta zona de la Sagra en estos momentos, todo ello al amparo de la normativa de aplicación, el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio; art. 120 y concordantes del Texto Refundido de la Ley de Suelo, Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (TRLOTAU); y art. 89 y concordantes del Decreto 29/2011, de 19 de abril, Reglamento de Ejecución de la Actividad Urbanística del TRLOTAU (REALOTAU).

Del mismo modo, la presente proposición jurídico-económica tiene por objeto poner en conocimiento de todos los propietarios del Sector 7 afectados por la actuación urbanizadora el nuevo régimen de participación que dispondrán, a los efectos de decidir, en el plazo de un mes desde que sean formalmente notificados de la aprobación definitiva de la modificación del Plan Parcial, el régimen de pago que desean formalizar al Agente Urbanizador, bien en terrenos edificables, bien en pago en metálico, bien solicitando la expropiación de sus terrenos, todo ello, teniendo en cuenta los nuevos gastos de urbanización aplicados y el nuevo régimen de coeficiente de canje.

En este sentido, y con objeto de dar cumplimiento a los artículos que así lo disponen de la normativa anterior, se presenta la necesaria proposición jurídico-económica de la

documentación prevista en los apartados 4.2 y 4.3 del artículo 110 del TRLOTAU que establecen lo siguiente:

4.2 En el caso de gestión indirecta, se formulará una propuesta de convenio urbanístico a suscribir entre el adjudicatario, la Administración actuante y los propietarios afectados que voluntariamente quieran ser parte en él, donde se hará constar los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación.

4.3 Una proposición jurídico-económica comprensiva de los siguientes aspectos:

a) Desarrollo de las relaciones entre el urbanizador y los propietarios justificando en su caso la disponibilidad de aquél sobre los terrenos de éstos, los acuerdos ya alcanzados y las disposiciones relativas al modo de retribución del urbanizador.

b) Estimación de la totalidad de los gastos de urbanización, de acuerdo con lo establecido en el artículo 115. No obstante, la estimación de las indemnizaciones a que se refiere la letra g) del número 1 del artículo 115 no se tendrá en consideración como criterio de adjudicación del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

c) Proporción o parte de los solares resultantes de la actuación constitutiva de la retribución del urbanizador o definición de las cuotas cuando se prevea el pago en metálico, expresándose si le corresponde recibir algún recargo sobre la estimación de gastos de urbanización en concepto de beneficio o retribución de la gestión.

A los efectos de determinar la proporción o parte de los solares resultantes de la actuación constitutiva de la retribución del urbanizador se considerará lo dispuesto en la normativa estatal respecto de la valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas.

d) Incidencia económica, estimada tanto en términos de valoración de los terrenos que hayan de adjudicarse como en su cuantificación y modo de adquisición, de los compromisos que interese adquirir el urbanizador, ya sean con la finalidad de efectuar aportaciones al patrimonio municipal de suelo, de realizar obras adicionales a las mínimas establecidas legalmente o de afectar dichos terrenos a la edificación con criterios de eficiencia ecológica que reglamentariamente se determinen o con fines de interés social.

De igual modo, el contenido de la presente documentación viene previsto en los apartados 2 y 4 del artículo 76 del REALOTAU que establecen lo siguiente:

2. En el caso de gestión indirecta, propuesta de convenio urbanístico a suscribir, en calidad de urbanizador, por la persona adjudicataria con la Administración actuante y las personas propietarias afectadas que voluntariamente quieran ser parte en él, donde se harán constar los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación en los términos establecidos en el artículo 13 de este Reglamento.

4. En todo caso, una proposición jurídico-económica comprensiva de los siguientes aspectos:

a) Desarrollo de las relaciones entre el urbanizador, público o privado, y las personas propietarias, justificando, en su caso, la disponibilidad por aquél de los terrenos de éstas, cualesquiera otros acuerdos ya alcanzados, y las disposiciones relativas al modo de retribución del urbanizador.

b) La totalidad de los gastos de urbanización, de acuerdo con lo establecido en el número 1 del artículo 115 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en el artículo 38 del presente Reglamento, indicando individualizadamente, y como mínimo, los costes de las obras de urbanización en presupuesto detallado y el beneficio empresarial que por su gestión propone el urbanizador.

Cuando las indemnizaciones establecidas en el artículo 44 de este Reglamento y, en concreto, las relativas a los costes por cese de actividad, traslados, etc., no puedan ser objeto de valoración en el momento de presentación de la proposición jurídico-económica, se podrá trasladar su determinación definitiva al proyecto de reparcelación, debiendo hacerse constar motivadamente esta circunstancia en la citada proposición, en cuyo caso su valoración se referirá a la fecha de iniciación de dicho proyecto. En cualquier caso, estos costes no se tendrán en consideración como criterio de adjudicación del Programa correspondiente, ni el incremento que su determinación definitiva pueda representar respecto de la previsión inicial de costes precisará de la previa aprobación de la retasación de cargas regulada en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en el presente Reglamento.

c) Proporción o parte del aprovechamiento materializable en los solares resultantes de la actuación constitutiva de la retribución del urbanizador y modo de cálculo de la misma, en caso de que se prevea el pago en solares edificables de valor equivalente a las cargas de urbanización que el urbanizador asume; 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 retribución de la gestión. El aprovechamiento que finalmente deba obtenerse se determinará con arreglo a lo establecido en el número 1 del artículo 109 de este Reglamento.

d) Incidencia económica de los compromisos adicionales que voluntariamente hubiese adquirido el urbanizador y con cargo a su beneficio empresarial, ya sean con la finalidad de efectuar aportaciones al patrimonio público de suelo, de realizar obras adicionales a las mínimas establecidas legalmente o de afectar los terrenos que se le adjudiquen, bien por corresponder a su derecho o bien en retribución de su gestión, a la edificación con criterios de eficiencia ecológica que específicamente se determinen en las Bases o en la oferta de Programa o con fines de interés social.

e) El compromiso por parte del urbanizador de promover, en plazo inferior a veinticuatro meses o al que sea aplicable conforme a lo previsto en el número 2 del artículo 130 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, la edificación de los solares con destino a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen con protección pública de los que resulte adjudicatario en concepto de retribución por su labor.

2.- PROPUESTA DE CONVENIO.

2.1. RESPECTO DE LOS COMPROMISOS Y PLAZOS

2.1.1. DE LA MODIFICACIÓN PROYECTO DE URBANIZACIÓN

I.A.- El urbanizador se compromete a presentar en el Ayuntamiento las modificaciones del Proyecto de Urbanización modificado que estime el Ayuntamiento, completando en su caso la alternativa técnica del PAU., en el plazo de 1 mes desde la fecha en que sea requerido. Estas modificaciones, así como el propio proyecto serán redactados a su costa, ajustándolo a la vigente normativa.

2.1.2. DEL PROYECTO DE REPARCELACION

I.B.- Una vez suscrito por el Ayuntamiento y el urbanizador el nuevo convenio urbanístico, se procederá a solicitar del Registro de la Propiedad una anotación marginal en cada una de las fincas afectadas, relativa a que dichas fincas se encuentran sometidas a un proceso de reparcelación. Transcurrido un mes desde la notificación a los propietarios de la aprobación definitiva del PAU atendiendo a lo preceptuado en el artículo 119.1 TRLOTAU y 100.2.a) REALOTAU, sin que los propietarios afectados hayan llegado a un acuerdo de reparcelación voluntaria, o bien porque hayan ejercitado su facultad de abonar sus gastos de urbanización en metálico en la forma establecida en el artículo 119.4.b) TRLOTAU, el Ayuntamiento decretará la reparcelación forzosa de la unidad de actuación, estableciéndose el pago en terrenos obligatorio de las cuotas de urbanización contenida en esta plica, tal y como quedó establecido en la propia aprobación del PAU.

Las motivaciones de este sistema de elección, siguiendo la prescripción legal establecida en el art.119.1.c) TRLOTAU serían las siguientes:

- a) El sistema de retribución preferente en terrenos que se plantea lo es, sin perjuicio de la facultad que tiene cada propietario de optar por abonar sus gastos de urbanización en metálico, tal y como previene el artículo 119.1 TRLOTAU y 100.2.a) REALOTAU, porque la retribución en terrenos que se establece como obligatoria ha de entenderse de forma subsidiaria al ejercicio de la opción de pago en metálico.
- b) Una retribución en terrenos edificables, una vez descartada de la opción del abono en metálico antes indicada, es la fórmula más idónea para que el Agente

Urbanizador pueda materializar sus aprovechamientos en un lugar determinado, respetando siempre el principio de yuxtaposición y partiendo siempre de los terrenos de los que ya es propietario.

En el proyecto de Reparcelación que desarrolla el Sector se detallarán las parcelas resultantes correspondientes con la cesión a favor del Ayuntamiento de la superficie correspondiente al 10% del aprovechamiento lucrativo del Ayuntamiento tal y como preceptúa el art. 69.1.2.º del TRLOTAU, teniendo en cuenta que éste, ya fue objeto de monetización en virtud de Convenio suscrito el pasado 4 de Junio de 2010 por importe de 1.256.287,50 €, si bien, al haber aumentado el suelo neto industrial con la modificación operada, el Excmo. Ayuntamiento dispondrá de un suelo neto adicional que bien podrá ser objeto de materialización en una finca de resultado o bien podrá ser objeto de monetización.

El Urbanizador efectuará a su cargo las compensaciones económicas que resulten de las posibles indemnizaciones como consecuencia de la urbanización del sector y de los sistemas generales asignados a cargo de la misma, incluyendo dichas compensaciones como gastos de urbanización.

I.C.- La redacción del Proyecto de Reparcelación se ajustará a lo determinado en los artículos 92, 93 y 95 del TRLOTAU y artículos 32 a 70 del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del TRLOTAU, e incluirá una Cuenta de Liquidación Provisional de Gastos, cuya evaluación coincidirá con la proposición jurídico-económica incluida en el P.A.U. aprobado por el Ayuntamiento. Este podrá aprobar una modificación de la previsión inicial de gastos de urbanización, en el caso de aparición de circunstancias objetivas, cuya previsión por el urbanizador no hubiera sido posible durante la elaboración del Proyecto de Urbanización. (Art 115 y 119 del TRLOTAU). El Ayuntamiento podrá también aprobar la modificación de los gastos derivados de las indemnizaciones cuyo resultado final se realizará en función de la documentación que aporten los propietarios, dado que la tasación definitiva de todas aquellas plantaciones, obra y edificaciones, se efectuaran en el proyecto de reparcelación con carácter definitivo tal y como preceptúa el artículo 44 del Reglamento de Ejecución del TRLOTAU (Decreto 29/2011 de 19 de abril).

I.D.- La tramitación del Proyecto de Reparcelación se producirá de acuerdo con lo establecido en el Artículo 92.5.c. del TRLOTAU, y del 53 a 57 del Reglamento de Ejecución del TRLOTAU (Decreto 29/2011 de 19 de abril) o del artículo 58 del citado Reglamento para el supuesto de reparcelación voluntaria.

De conformidad con el artículo 19.4 del Real Decreto 1093/1993, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, en el proyecto podrá establecerse que la afección de cargas

de urbanísticas de las parcelas no surta efectos respecto de acreedores hipotecarios posteriores cuando la hipoteca tuviera por finalidad asegurar créditos concedidos para financiar la realización de obras de urbanización o de edificación.

2.1.3. DE LA EJECUCIÓN Y RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

I.E.- Las obras de urbanización comenzarán como máximo antes de 3 meses desde la aprobación definitiva por parte del Ayuntamiento del Proyecto de Urbanización y siempre y cuando esté definitivamente aprobado el Proyecto de Reparcelación e inscrito en el Registro de la Propiedad, constando igualmente la inscripción del PAU en el Registro de PAUs de la Consejería competente. Será posible simultanear las obras de urbanización con las obras de edificación siempre y cuando sean avaladas o garantizadas por cualquier forma admitida en derecho ante la Administración Local en la cuantía que la Administración Local determine.

I.F.- El plazo máximo de ejecución de las obras será de 3 años desde el acta de comprobación de replanteo de las mismas, salvo causa de fuerza mayor que impida su desarrollo y que deberá justificarse debidamente al Ayuntamiento, pudiendo éste ampliar hasta un plazo máximo de 5 años sin necesidad de recabar previo consentimiento de la Comisión Regional de Urbanismo, cualquier ampliación de plazo que supere los 5 años deberá recabar la autorización de este Organismo. Las obras serán realizadas a costa del urbanizador de acuerdo con el Proyecto de Urbanización aprobado por el Ayuntamiento, y podrán ser ejecutadas por fases. Así mismo, se posibilitará con las debidas garantías legales, la ejecución simultánea de obras de edificación.

I.G.- La recepción de las obras de urbanización corresponde siempre al municipio, de oficio, o a instancia del urbanizador, como agente encargado de la ejecución, mantenimiento y entrega de dichas obras. Para ello el urbanizador notificará a la administración el fin de las obras, adjuntando el Acta de Terminación de las mismas.

No obstante lo anterior, se podrá realizar una recepción parcial de la urbanización siempre que ésta pueda funcionalmente destinarse al uso que tuviera previsto con independencia y sin perjuicio de la parte que quedara sin recibir, según preceptúa el artículo 181.6 del Decreto 29/2011, REATRLOTAU.

I.H.- La Administración dispondrá de un plazo máximo de tres meses para resolver sobre la recepción de las obras, aunque será prorrogable por la mitad de ese tiempo por razones justificadas en las necesarias comprobaciones del estado de las obras y las instalaciones. El transcurso de dicho plazo autorizará para entender producida la recepción.

Desde la fecha de recepción de las obras de urbanización el urbanizador dispondrá de un plazo de 15 días para formalizar la cuenta de liquidación definitiva de la reparcelación.

I.I.- Cuando se hayan observado deficiencias, deberá levantarse un acta determinando cuales son estas y dando un plazo de tiempo para su subsanación. Mientras no se tenga por producida esta última, de lo cual se levantará acta, la recepción definitiva no producirá los efectos que le son propios.

2.I.4. PLAZOS

Todos los plazos que se han ido reseñando en los apartados anteriores se entienden como máximo, pudiendo realizarlos en un tiempo más breve si es posible.

Los citados plazos se entenderán interrumpidos por los tiempos de espera en los que la urbanizadora esté pendiente de la toma de alguna decisión por parte de la Administración Pública o de entidades cualesquiera, como las compañías suministradoras de agua, luz, gas, telecomunicaciones, o por la falta de documentación de terceros que deba ser suministrada por el Ayuntamiento al Agente urbanizador.

2.I.5. DE LAS CUOTAS DE URBANIZACIÓN.

I.J.- Una vez aprobado el Proyecto de Reparcelación, las parcelas sujetas a pagos de cuotas de urbanización, se afectarán a dichos pagos, como carga real que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria, por el importe cautelar provisto en la cuenta de liquidación provisional de gastos. El propio proyecto de Reparcelación incluirá la Memoria detallada de la cuenta de liquidación, así como la forma de cobro a los propietarios que hayan optado por el abono de los gastos de urbanización en metálico.

I.K.- El Urbanizador podrá reclamar el pago anticipado de las inversiones previstas para los seis meses siguientes a los propietarios de las parcelas directamente servidas por las obras correspondientes, así como también a los de las indirectamente afectadas por éstas, en este último caso en proporción estimada a dicha afección. Las liquidaciones que así se giren, siguiendo el procedimiento indicado en el párrafo siguiente, se entenderá practicadas con carácter provisional, a reserva de la Cuenta de Liquidación Definitiva de las obras.

I.L.- Las cuotas de urbanización y la forma de liquidación de las mismas serán aprobadas por la administración actuante.

I.M.- El importe final de las cuotas de urbanización deberá corresponderse con la previsión inicial de gastos prevista en la propuesta jurídico-económica, o en su caso, con la modificación de la misma aprobada por la administración actuante. (Art 115.4 y 119.1.c. de TRLOTAU).

I.N.- El Ayuntamiento aprobará o en su caso modificará la certificación correspondiente a las derramas de cuotas de urbanización, en el plazo de veinte días desde su entrada en el registro municipal, y la presentará al cobro antes del día uno del mes siguiente a su presentación

I.O.- El impago de las cuotas de urbanización dará lugar a su recaudación mediante apremio sobre la finca correspondiente por el Ayuntamiento y en beneficio del urbanizador. La demora en el pago devengará el interés legal del dinero a favor del urbanizador. Incurrirán en mora las cuotas de urbanización impagadas al mes de la notificación de la resolución que autorice su cobro inmediato.

I.P.- Concluidas las obras de urbanización, el urbanizador dispondrá de un plazo máximo de quince días, desde la fecha del acta de recepción de las obras, para presentar en el Ayuntamiento la cuenta de Liquidación Definitiva de las mismas. En el caso de que justifique un incremento de los gastos considerados en la propuesta jurídico-económica del PAU, deberá tramitarse de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 115.4 y 119.1c de del TRLOTAU, en el caso de las modificaciones derivadas del Proyecto de Urbanización. En el supuesto de que se modifiquen las valoraciones de indemnizaciones a propietarios, las mismas se considerarán justificadas por la aprobación del Proyecto de Reparcelación.

I.Q.- Una vez aprobada por el Ayuntamiento la Cuenta de Liquidación Definitiva de las obras, el urbanizador presentará la cuota de urbanización final que seguirá la misma tramitación expuesta para las cuotas ordinarias en el apartado I.L. y siguientes.

2.II. GARANTIAS

II.A.- El Agente Urbanizador ya ha formalizado convenio con el Ayuntamiento en fecha 4 de Junio de 2010 adjuntando al mismo el justificante de haber depositado en la Caja del Ayuntamiento, aval económico financiero por un importe igual al 7% del coste de ejecución material de las obras de urbanización previsto en la propuesta jurídico-económica inicial tal y como preceptúa el art.110.3 d) del TRLOTAU, que ascendía a la cantidad de 8.400.000 €, y tras aplicar el citado siete por ciento, se obtiene que la cantidad a prestar como garantía asciende a **588.000 € (Aval Bancario de Caja Castilla la Mancha, inscrito con el número de registro :54.720, nº de aval 0065-098-020073.0. con renuncia expresa al beneficio de excusión y división y con compromiso de pago al primer requerimiento).**

Si bien los nuevos gastos de urbanización que se contemplarán en la presente propuesta son sustancialmente inferiores a los inicialmente previstos, la garantía depositada ante el Ayuntamiento se mantiene para dar una mayor garantía de cumplimiento de las obligaciones de la presente propuesta.

II.B.- En el caso de que algún propietario no esté conforme en retribuir con terrenos edificables al urbanizador y solicite, de acuerdo con lo indicado en el art. 119.b de la TRLOTAU. el pago en metálico de sus cuotas de urbanización, deberá asegurar dicho pago mediante el depósito en el Ayuntamiento de garantía financiera o real por un valor del 7% de las cuotas de urbanización que le corresponda de acuerdo con la Cuenta de Liquidación aprobada por el Ayuntamiento. Caso de que deseara simultanear las obras de edificación de sus parcelas con las obras de urbanización, deberá garantizar el 100% de la cuenta de liquidación.

II.C.- El urbanizador garantizará las obras de urbanización realizadas, durante el plazo de un año desde la recepción de las mismas por el Ayuntamiento. Durante ese período de tiempo el urbanizador deberá subsanar los defectos que aparezcan en las obras realizadas y que sean imputables a defectos o a la mala ejecución de las mismas.

II.D.- De igual forma el promotor cuenta con las referencias técnicas que puede aportar al Ayuntamiento, respecto a la gestión de la unidad.

Por otra parte, y de acuerdo con el TRLOTAU, el urbanizador como adjudicatario del Programa, tendrá derecho a que se le compense en los términos de la representación general de la contratación definitiva, por su revocación anticipada o cuando el inadecuado ejercicio de sus potestades públicas por la Administración impida el normal desarrollo de la actuación. De igual forma, cuando las decisiones públicas alteren el desarrollo de la actuación variando las cuestiones del Programa, comportaran las compensaciones económicas que procedan para restaurar el equilibrio económico de la actuación en favor de la Administración o del adjudicatario.

2.III. PENALIZACIONES.

III.A.- Las relaciones derivadas de la adjudicación del PAU se regirán por lo dispuesto en el TRLOTAU y en el marco del mismo, en el planeamiento municipal y en la documentación del propio Programa, así como supletoriamente por las reglas del contrato de servicios públicos de la legislación reguladora de las Administraciones Públicas.

En caso de incumplimiento de los compromisos adquiridos por el urbanizador en el presente convenio, así como en el conjunto de documentación que integra el PAU aprobado por el Ayuntamiento, este último podrá acordar la resolución de la adjudicación del Programa, previo dictamen de la Comisión Provincial de Urbanismo que también podrá ser instado por el urbanizador. El acuerdo de resolución deberá, además de las condiciones que se deriven del dictamen solicitado, disponer:

- La devolución de las contribuciones a los gastos de urbanización, efectivamente satisfechas y no aplicadas a su destino, a los propietarios de los terrenos afectados por el Programa.

- La compensación que sea pertinente a los propietarios que hayan contribuido a los gastos de urbanización con cargo a la ejecución de las garantías prestadas por el urbanizador, cuando esta proceda.

III. B.- En caso de resolución del Programa, el urbanizador adeudará al Ayuntamiento el valor de las retribuciones ya percibidas, previo descuento de las obras realizadas.

III.C.- Cuando incurra en mora en su deber de urbanizar, por causas imputables al mismo, hubiese incurrido en demora respecto del cumplimiento del plazo de ejecución del Convenio, tanto del plazo total como, en su caso, de los plazos parciales que permitiera apreciar la imposibilidad de cumplir el plazo total, el Ayuntamiento podrá optar indistintamente por la resolución de la adjudicación (art. 114.1.d) del REALOTAU) con pérdida de la Garantía de promoción, o bien por la imposición de penalidad del 0,01% del precio de adjudicación del Programa por cada día de retraso, sin que en ningún caso, dicho retraso pueda superar el 20 % del plazo previsto, en cuyo caso procederá la resolución del mismo en los términos del Convenio adeudará al Ayuntamiento los intereses de la cantidad que resulte de acuerdo al apartado anterior, según el tipo de interés legal.

III.D.- Las deudas determinadas en los apartados III.B y III.C serán determinadas mediante resolución del Ayuntamiento, previa audiencia del interesado y, en caso de impago, podrá ser recaudada por vía de apremio. Las cantidades así recaudadas se destinarán preferentemente a garantizar o sufragar la total ejecución de las obras o, subsidiariamente, a compensar a los propietarios por los perjuicios sufridos.

III.E.- El urbanizador será responsable de los daños causados a los propietarios o a otras personas como consecuencia de su actividad o por falta de diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones, salvo cuando aquellos tuvieran su origen en una orden directa del Ayuntamiento o en el cumplimiento de una condición impuesta por ella.

2.IV.- CUMPLIMIENTO DEL CONVENIO Y RESOLUCION DEL PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA.

IV.A.- El Convenio se entenderá cumplido con motivo de la adecuada ejecución de la totalidad de las prestaciones incluidas en el mismo, extinguiéndose una vez el Agente Urbanizador haya procedido a su total cumplimiento mediante la recepción de las obras de urbanización a favor del Ayuntamiento, según se ha recogido en los apartados I.H y siguientes.

IV.B. Serán causas de resolución del Programa de Actuación Urbanizadora las establecidas en el artículo 114 del REALOTAU.

2.IV. TERRENOS CORRESPONDIENTES AL 10% DEL APROVECHAMIENTO

V.A.- En función del art. 69.1.2.2º del TRLOTAU se cederá la superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo capaz para materializar el 10% del aprovechamiento tipo del área de reparto.

V.B.- Como ya se ha indicado, en el Convenio de 4 de junio de 2010 se procedió a la cesión de la monetización del 10% de los metros cuadrados netos de suelo industrial que le correspondían al Ayuntamiento de Numancia en superficie de 16.750,50 m², los cuales fueron valorados por los Servicios Técnicos municipales en 1.256.287,50 €.

La nueva ordenación que se presenta supone un total de superficie neta industrial de 188.229,65 m² de suelo, lo que implica que el 10% del aprovechamiento lucrativo que le corresponde al Ayuntamiento sería de 18.822,96 m². Existe por tanto un diferencial de 2.072,96 m² a favor del Ayuntamiento de Numancia que deberán ser plasmados a título de propiedad en el Proyecto de Reparcelación o bien, si media acuerdo entre las partes, proceder a su monetización. Se propone en la actualidad, una monetización por este diferencial a razón de 75 €/m² de suelo industrial neto, cuantía es que coincide con la valoración realizada en su momento por los Servicios Técnicos Municipales de fecha 1 de junio de 2010. A efectos de adverbación, se aporta como documento anexo valoración realizada por el arquitecto colegiado Ignacio Álvarez Ahedo coincidente en el mismo importe.

3. PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

El artículo 110.4 de la Ley 2/1998, del TROLOTAU y art. 76.4 REALOTAU determina que el Programa de Actuación Urbanizadora, determina que el Programa de Actuación Urbanizadora, (PAU), debe incluir entre su documentación una proposición jurídica-económica. En cumplimiento de dicho precepto se desarrolla a continuación la siguiente proposición:

3.I. RELACIONES ENTRE EL URBANIZADOR Y LOS PROPIETARIOS AFECTADOS POR LA ACTUACIÓN

I.A.- La sociedad mercantil impulsora del Programa de Actuación Urbanizadora es propietaria de terrenos dentro del ámbito del sector.

I.B.- Igualmente, se está en trámite de cerrar acuerdos con los propietarios de los terrenos para fijar una fórmula de pago en terrenos, dado que los compromisos preexistentes con la antigua ordenación han perdido su vigencia.

I.C.- El urbanizador deberá soportar la totalidad de los gastos derivados de la urbanización, en la medida en que le sean compensados mediante retribución en terrenos edificables o en metálico por los propietarios de terrenos edificables resultantes de la actuación urbanizadora, no obstante lo anterior, se señala que dado que el urbanizador no cuenta con la totalidad de los terrenos del presente sector se deben establecer las condiciones oportunas para el pago de las obras de urbanización presentes. Para ello se propone preferentemente que el pago se efectúe en terrenos, una vez descartada la opción de pago en metálico por parte de los propietarios en el plazo que legalmente tienen conferido, dado que el urbanizador pretende ampliar su cuota de participación con el objeto de conformar la propiedad plena de la futura parcela logística a implementar en la ordenación detallada del ámbito de actuación propuesto.

I.D.- Los propietarios cooperarán con el urbanizador mediante la aportación de sus fincas originarias sin urbanizar y retribuyendo proporcionalmente al urbanizador, por los gastos de urbanización, con arreglo a las siguientes reglas:

- a. De forma preferente, contribuyendo proporcionalmente a los gastos de urbanización del sector, mediante cesión de terrenos edificables al urbanizador, una vez deducidas las cesiones obligatorias y gratuitas al ayuntamiento legalmente establecidas en el porcentaje de aportación establecido en el apartado III de esta proposición y recibiendo el resto de los terrenos edificables que les corresponden, en parcelas urbanizadas.
- b. La retribución en terrenos se hará efectiva mediante la reparcelación de dicha unidad, de acuerdo con el Proyecto de Reparcelación del presente Programa. Las diferencias en el coste de las obras por cambio en dicho proyecto, no imputables a la responsabilidad del urbanizador y debidamente aprobados, que sobrevengan tras la reparcelación se saldarán mediante compensaciones en metálico. Cuando, por tratarse de aumentos de coste, le corresponde pagarlos al propietario, podrá recaudarse mediante cuotas de urbanización.
- c. Cuando algún propietario de los terrenos afectados exprese su disconformidad con la proporción de terrenos que le corresponda ceder, en la forma y plazo legalmente establecida, deberá solicitar, al Ayuntamiento y al urbanizador, el pago en metálico de su cuota de las cargas de la urbanización, a favor del urbanizador (art. 119.1.b de la TRLOTAU), recibiendo a cambio las parcelas urbanizadas que le correspondan de acuerdo con el programa. En tal caso, el propietario disconforme, asegurará dicho pago, mediante la prestación, en la caja del Ayuntamiento, de garantía financiera o real por un importe del 7% de la cuota de participación que le corresponda. Si deseara acometer obras de edificación conjuntamente al desarrollo de las obras de urbanización, dicha garantía deberá ser del 100%. Dicha solicitud, deberá ser efectuada en el plazo de UN MES desde que sea notificado o publicado, según proceda, el acto de aprobación del Plan Parcial Modificado, aplicando así el mayor plazo concedido para el ejercicio de esta

facultad por los propietarios al dictado del artículo 119.4.b del TRLOTAU. El plazo para el depósito de esta garantía será posible hasta la finalización de la información pública del Proyecto de Reparcelación.

I.E.- Los propietarios que expresamente declinen cooperar, por entender inconveniente o imprudente el desarrollo urbanístico de sus terrenos, podrán renunciar a ello si piden, mediante solicitud formalizada en documento público y presentada antes del acuerdo aprobatorio del Programa de Actuación Urbanizadora, la expropiación y el pago según el valor que corresponda legalmente al suelo, conforme a la legislación aplicable, sin consideración del aprovechamiento urbanístico patrimonializable en virtud de la ejecución del planeamiento de que se trate. En este caso la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora determinará la incoación del expediente de determinación de justiprecio para la finca correspondiente, según establece al artículo 118.2 del TRLOTAU.

I.G.- El urbanizador podrá ejercer las siguientes prerrogativas y facultades:

1. Someter a aprobación administrativa proyectos de urbanización presupuestos de cargas de urbanización y, a falta de acuerdo con los afectados, uno o varios proyectos de reparcelación forzosa dentro del ámbito de la actuación, así como ser oído, antes de dicha aprobación.
2. Oponerse a la parcelación y a la edificación en el ámbito de la actuación, hasta el pleno cumplimiento de las previsiones del Programa. El otorgamiento de las licencias precisas para tales actos requerirá la previa audiencia del urbanizador. No podrán otorgarse licencias de parcelación o edificación en el ámbito del sector propuesto, sin autorización del urbanizador, en tanto no se hayan hecho efectivas o garantizado la totalidad de las cargas de urbanización.
3. Exigir que los propietarios le retribuyan cediendo a su favor la parte que corresponda de terrenos edificables de los que hayan de ser urbanizados en desarrollo de la actuación, o bien pagándole las cuotas de urbanización que les corresponda.
4. Solicitar al Ayuntamiento la ocupación previa de los terrenos sujetos a reparcelación y necesarios para desarrollar las infraestructuras de urbanización, en los términos previstos por la legislación general.

I.H.- El urbanizador, para percibir de los propietarios sus retribuciones, ha de ir asegurando, ante el Ayuntamiento, su obligación específica de convertir en solar las parcelas de quienes deban retribuirle, mediante las garantías estipuladas en el apartado II. de la propuesta de convenio incluida en el PAU

I.I.- El urbanizador será responsable de los daños causados a los propietarios o a otras personas como consecuencia de su actividad o por falta de diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones, salvo cuando aquellos tuvieran su origen en

órdenes directas del Ayuntamiento o en cumplimiento de una condición impuesta por este.

I.J.- El propietario que contribuya a los gastos de la urbanización podrá exigir que el urbanizador la ejecute con la diligencia de un buen empresario y que el Ayuntamiento supervise la ejecución de la actuación en los términos previstos en la Ley.

3.II. ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN

El Decreto Legislativo 1/2004 de 28 de diciembre de 2004 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, determina en su artículo 115, cuáles son los conceptos a tener en cuenta para estimar los gastos de urbanización que corren a cargo de los propietarios de los terrenos incluidos en un sector y que a continuación se desglosan (en todos los conceptos no está incluido el IVA correspondiente):

Los costes de la obra urbanizadora, incluidos los gastos por proyectos técnicos, asesoramiento jurídico, financiero y económico, tasas e impuestos, gastos financieros y beneficio industrial, se estiman de acuerdo con todos los documentos que figura en la Alternativa Técnica, Modificación de Plan Parcial y Modificación de Proyecto de Urbanización.

3.II.1. OBRAS DE URBANIZACIÓN

Las obras de urbanización a tener en cuenta para evaluar los gastos de urbanización del sector son los siguientes:

- Red viaria: Las obras comprenderán la explanación, afirmado y pavimentación de las calzadas construcción y encintado de aceras y la construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o aceras. Igualmente se ha incorporar las obras de adecuación y debida conexión del ámbito con el Sector 6, cuya previsión no estaba inicialmente prevista, la cual queda debidamente justificada con la incorporación de una separata de modificación puntual del Sector 6 dentro de la documentación técnica aportada, así como la ejecución de un puente de conexión sobre dominio público hidráulico de conexión con el Sector 8.
- Saneamiento: Las obras de construcción de colectores generales y parciales, acometidas, alcantarillas, acometidas ramales, sumideros y atarjeas para aguas pluviales, estaciones de bombeo y estaciones depuradoras, o emisarios de conexión a otras estaciones depuradoras. Igualmente se indica que el Sector habrá de soportar el 50% del coste de ejecución del nuevo colector para dar solución a la evacuación aguas residuales tanto del Sector 7 como del Sector 8, el cual ha sido ejecutado por este ámbito con carácter preexistente.
- Instalación y funcionamiento de los servicios públicos. Suministro y distribución de agua potable, riego e hidrantes contra incendios; suministro,

transformación, conducción y distribución de energía eléctrica; alumbrado público y telecomunicaciones.

- Obras de ajardinamiento, arbolado y amueblamiento urbano de parques, jardines y vías públicas.
- Señalización de viales.
- Gestión de residuos y trabajos arqueológicos.
- Zonas verdes. Se aumenta considerablemente la superficie de zona verde, hasta los 46.550 m2, frente a los 29.344 m2 previstos anteriormente.
- Control de calidad.
- (...)

1.1. OBRAS DE URBANIZACION	Proyecto. Original €	Proyecto Modificado € octubre 2019
Movimiento de Tierras y Pavimentación	2.117.675,74	2.935.447,73
Alcantarillado	1.165.770,47	1.073.158,70
Red de Abastecimiento de Agua	200.375,99	252.639,09
Red de Distribución Eléctrica	1.364.415,26	508.502,66
Red de Alumbrado Público	176.816,78	220.764,39
Red de Telefonía	239.462,86	177.561,17
Señalización	70.721,83	41.235,03
Zona Verde	102.800,34	225.221,81
Gestión de residuos y trabajos arqueológicos	0	150.452,17
Control de calidad	0	36.012,17
PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIAL	5.438.039,27	5.620.994,92

Las obras de urbanización para las conexiones exteriores son las que siguen:

1.2. CONEXIONES EXTERIORES	Proyecto. Original €	Proyecto Modificado €
Red de Media Tensión	821.430,52	516.845,08
Saneamiento	1.818.501,23	275.000,00
Telefonía	239.462,86	25.000,00
Accesos-Puente arroyo y colector Sector 8	82.566,12	183.000,00
Obras de Conexión con Sector 6		100.000,00
PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIAL	2.961.960,73	1.099.845,08

Así, el total de gastos de urbanización es:

1. TOTAL OBRAS DE URBANIZACIÓN	Proyecto. Original €	Proyecto Modificado €
P.E.M. URBANIZACIÓN	5.438.039,27	5.620.994,92
P.E.M. CONEXIONES EXTERIORES	2.961.960,73	1.099.845,08

TOTAL PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL	8.400.000,00	6.720.840,00
13% GASTOS GENERALES	1.092.000,00	873.709,20
6 % BENEFICIO INDUSTRIAL	504.000,00	403.250,40
TOTAL OBRAS DE URBANIZACION	9.996.000,00	7.997.799,60

3.II.2 GASTOS CORRESPONDIENTES A HONORARIOS POR REDACCIÓN DE DOCUMENTOS TÉCNICOS

Se incluyen aquí todos aquellos gastos que es preciso realizar para la redacción de los documentos técnicos de ordenación, urbanización y reparcelación, así como en su tramitación administrativa: anuncios, avisos, etc. Se incluyen además los honorarios correspondientes a notarías y registro, tales como: formalización de escrituras, certificaciones o anotaciones en el Registro de la Propiedad. A continuación, se desglosa el importe de los mismos:

3. HONORARIOS TÉCNICOS	Euros
Topografía	10.000
Redacción Plan Parcial	70.000
Redacción Proyecto de Urbanización	70.000
Redacción Proyecto de Reparcelación	25.000
Dirección Superior de Obras	35.000
Dirección de Ejecución de Obras	35.000
Redacción Proyectos (PP, PU)	200.000
Coordinación de Seguridad	15.000
TOTAL	460.000

4. REDACCION DOCUMENTOS	Euros
Gastos Tramitación PAU	30.000
Asesoría Jurídica	120.000
Notaría y Registro	45.000
Anuncios y tasas	25.000
TOTAL	220.000

3.II.3 INDEMNIZACIONES

Que procedan a favor de los propietarios o titulares de derechos de referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del planeamiento.

5. INDEMNIZACIONES	Proyecto Original	Proyecto Modificado
Indemnizaciones cese actividad	0	
Indemnizaciones Propietarios Sector 6 para conexión	0	150.000 €

3.II.4 GASTOS DE CONSERVACIÓN.

Los gastos de conservación de la urbanización, que corresponden al urbanizador y a los propietarios de los solares resultantes hasta la recepción por el Ayuntamiento de las obras realizadas, son los correspondientes a todas las obras y servicios construidos en la urbanización.

De acuerdo con las condiciones señaladas en la propuesta de convenio urbanístico se considera, a los efectos de calcular los gastos de conservación de la urbanización, que el Ayuntamiento deberá recibir las obras de urbanización en un plazo de tiempo no mayor de un mes prorrogable desde la terminación de las mismas. En base a ello se estiman los gastos de conservación, porcentaje que se fija en el 1% de lo establecido en el P.E.M.

6. GASTOS DE CONSERVACION	PAU Adjudicado	Modificación Propuesta
1% sobre Presupuesto de ejecución material Contrata	84.000	79.977,99
TOTAL	84.000	79.977,99

3.II.5 GASTOS DE PROMOCIÓN Y GESTION

Se refiere a todos aquellos gastos necesarios, para hacer posible la promoción de la actuación urbanizadora y realizar la gestión urbanística y empresarial de la misma, con el fin de alcanzar los objetivos señalados en el programa de actuación urbanizadora. Se hace a continuación una previsión de los mismos:

- a) **GASTOS FINANCIEROS:** Se consideran los gastos producidos por la financiación extraordinaria, de los costes de la ejecución de las obras de urbanización, durante el obligado aplazamiento de los pagos de las cuotas de urbanización, desde la ejecución de las obras.
- b) **GASTOS DE GESTION.** Se consideran en este concepto todos los gastos relativos a la efectiva gestión empresarial, realizada por el urbanizador en quien delegue la Agrupación de Interés Urbanístico, para llevar a cabo la actuación urbanística, incluyéndose la gestión de inicio de tramitación, de adjudicación, realización, reparcelación, etc. Y cuanto incluya que sea necesario para el buen fin de todo el proyecto. Se evalúan como un porcentaje de los gastos considerados en los apartados II.A, II.B, II.C y II.D.

7. GASTOS DE PROMOCION Y GESTION	PAU Adjudicado	Modificación Propuesta
Gastos de Gestión 10% sobre P.E.M.	840.000	0
Gastos de Gestión 8% sobre P.E.M.		639.823,96
Gastos de Promoción 2% sobre P.E.M.	168.000	0
Gastos de Gestión 2% sobre P.E.M.		117.208,40
TOTAL	1.008.000	757.032,36

3.II.6 RESUMEN TOTAL DE GASTOS DE URBANIZACIÓN.

Como consecuencia de lo indicado anteriormente los gastos de urbanización correspondientes al desarrollo urbanístico del sector son los siguientes:

RESUMEN DE GASTOS	PAU Adjudicado	Modificación Propuesta
1. GASTOS DE URBANIZACION	9.996.000	7.997.799,60
2. HONORARIOS TECNICOS	700.000	460.000,00
3. REDACCION DOCUMENTOS	288.000	220.000,00
4. INDEMNIZACIONES	0	150.000
5. GASTOS DE CONSERVACION	84.000	79.977,99
6. GASTOS DE PROMOCION Y GESTION	1.008.000	757.032,36
TOTAL GASTOS PAU	12.076.000	9.664.809,95
BENEFICIO DEL URBANIZADOR 5 %	603.800	483.240,49
COSTE TOTAL DE URBANIZACION	12.679.800	10.148.050,44
16% I.V.A.	2.028.768	
21% IVA		2.131.090,59
COSTE TOTAL DE URBANIZACION IVA INCLUIDO	14.708.568	12.279.141,04

En función de tal desglose se estima que el coste de los gastos de urbanización del sector 7 de las NN.SS. de Numancia de la Sagra asciende a **DOCE MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL CIENTO CUARENTA Y UN EUROS CON CUATRO CENTIMOS (12.279.141,04 €) Iva incluido**

Los costes señalados anteriormente quedan afectados a las siguientes condiciones:

1. En los anteriores costes no se han incluido los posibles impuestos que puedan corresponder en concepto de transmisiones patrimoniales, que deberán ser soportados por los propietarios, según sea la forma de retribución del urbanizador.
2. El descubrimiento de afecciones en el subsuelo, por motivos geotécnicos, arqueológicos o de otra índole similar, que puedan encarecer la urbanización dará consigo a la reconsideración de los costos indicados y se procedería a un procedimiento de retasación de cargas del art.115.4 del TRLOTAU así como cualquier circunstancia sobrevenida que determine una nueva cuantificación del importe total de las cargas a soportar deberá ser equidistributiva en el proyecto de reparcelación, y en la cuenta de liquidación del mismo.

3.3 MODO DE RETRIBUCIÓN DEL URBANIZADOR

En el apartado 4.3.c del artículo 110 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha y artículo 76.4 REALOTAU, determina que entre los contenidos de la proposición jurídico-económica de un Programa

de Actuación urbanizadora, debe definirse el modo en que se debe retribuir al urbanizador, estableciendo cuál debe ser la proporción o parte de los solares resultantes de la actuación, constitutiva de la retribución del urbanizador, o bien definiendo las cuotas de urbanización cuando se prevea el pago en metálico. Deberá concretarse, también, si corresponde recibir algún recargo, sobre la estimación de gastos de urbanización, en concepto de "beneficio o retribución del urbanizador".

Los costos totales de la Urbanizadora a cobrar en terrenos ascienden a **DOCE MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL CIENTO CUARENTA Y UN EUROS CON CUATRO CENTIMOS (12.279.141,04 €) Iva incluido, suponiendo ésta un ahorro de más de 2,5 millones de euros respecto de la propuesta original.**

A los efectos de aplicar analógicamente lo prevenido en el art.96.2. párrafo 2º del RAECLM, la diferencia de costes está en la franja del +- 20% que establece la citada norma, siendo en este caso una diferencia de menor coste del 19,96%.

3.3.1 BENEFICIO DEL URBANIZADOR.

El Beneficio que corresponde al urbanizador por el desarrollo de la actuación urbanística del sector se fijó en el anterior PAU en el 5,00 % de los costes de urbanización y en este caso, ese porcentaje se mantiene.

3.3.2. RETRIBUCIÓN DEL URBANIZADOR

La retribución al urbanizador, por las cantidades que corresponda a cada uno de los propietarios afectados por la actuación, se realizará bien mediante aportación de terrenos edificables, en el porcentaje que a continuación se determina, o bien mediante el pago de las correspondientes cuotas de urbanización.

3.3.3 RETRIBUCIÓN EN METALICO, MEDIANTE CUOTAS DE URBANIZACIÓN.

Los propietarios de terrenos afectados por la actuación podrán solicitar el pago de las cantidades que les corresponda, en metálico, mediante cuotas de urbanización, tal y como se dispone en el art. 119.1.b de la LOTAU. Cada propietario ajeno al urbanizador pagará a éste por la urbanización de sus terrenos el resultado de dividir el costo total por la superficie total y multiplicar este cociente por la superficie de terreno de cada propietario.

Por cada metro cuadrado de terreno inicial se pagará:

- **10.148.050,44 euros / 289.910 m² = 35 euros/m² sin IVA.**
- **12.279.141,04 euros / 289.910 m² = 42,35 euros/m² con IVA.**

Es decir, el propietario que optare por esta forma de retribución abonará la cantidad de 35 euros por cada metro cuadrado de terreno sin urbanizar que posea en el momento inicial y que aporte a esta unidad objeto de esta actuación. Este valor no incluye el IVA, que actualmente es del 21%.

El anterior valor, incluyendo el IVA, supone 42,35 euros, valor es inferior a inicialmente previsto en el anterior PAU que ascendía a 51,44 euros (IVA incluido)

3.3.4 RETRIBUCIÓN MEDIANTE APORTACIÓN DE TERRENOS

En la anterior propuesta se señalaba lo siguiente:

“El coeficiente o cuota que paga el dueño del terreno al urbanizador supone el cincuenta y cinco por ciento (55,00 %) del total de los metros netos que le resulten, una vez deducidas las cesiones obligatorias y gratuitas. De igual forma, la cuota de terreno que resulta para el propietario de suelo edificable será el cuarenta y cinco por ciento (45,00 %) del total de los metros que resulten, una vez deducidas las cesiones obligatorias y gratuitas.”

Atendiendo a los costes de urbanización de la propuesta originaria, y al coeficiente de canje que se planteaba, se estaba valorando el suelo neto urbanizado de uso industrial a razón de CIENTO CINCUENTA Y DOS EUROS CON NOVENTA CÉNTIMOS DE EURO metro cuadrado (152,90 €/m²), valores completamente desactualizados y que es preciso corregir a la baja a la vista de los precios de mercado imperantes en la zona.

Cada propietario que no desee un pago en metálico pagará al agente urbanizador a cambio de la urbanización de los terrenos que se quedan, un determinado porcentaje de los terrenos de su propiedad que se explicará a continuación y que se deduce de las siguientes operaciones.

Para realizar el cálculo de manera adecuada habrá que tener en cuenta la superficie neta de suelo en parcelas industriales, tras descontar el 10% de aprovechamiento a favor del Ayuntamiento.

- Superficie de suelo neto: 188.229,65 m².
- 10% cesión Ayuntamiento 18.822,96 m².
- Aprovechamiento privativo: 169.406,68 m².

Ahora bien, en la actualidad, el valor de repercusión del suelo neto en el municipio de Numancia es SETENTA Y CINCO EUROS metro cuadrado (75 €/m²) de suelo neto de uso industrial. Los presentes precios no serían aplicables en el supuesto de que algún propietario declinara cooperar y solicitase la expropiación de los terrenos, pues a tales efectos el valor de sus terrenos se realizaría sin tener en cuenta la obra de urbanización a ejecutar en su situación actual. Por tanto, ascendería a:

- 169.406,68 m² x 75 euros/m² = 12.705.501 euros.

Si a esta cantidad le restamos los gastos totales de urbanización resulta que el valor de los terrenos brutos que sería el siguiente:

- 12.705.501 € - 10.148.050,44 € = 2.557.450,56 euros.

El porcentaje que resulta entre los gastos de urbanización y el valor de los terrenos brutos es:

- **2.557.450,56: 12.705.501 = 20,13 % para los propietarios de suelo.**
- **10.148.050,44: 12.705.501 = 79,87 % para el urbanizador.**

A la vista del valor de los terrenos y del total de los gastos necesarios para urbanizar se deduce que el coeficiente o cuota que paga el dueño del terreno al **Urbanizador supone el 79,87 % del suelo neto resultante**, una vez deducidas las cesiones obligatorias y gratuitas.

De igual forma, la cuota de terreno que resulta para el **propietario de suelo edificable será el 20,13 %** del total de suelo neto resultante, una vez deducidas las cesiones obligatorias y gratuitas.

Dado que las nuevas cifras suponen una peor situación para el propietario del terreno que opte por abonar sus gastos de urbanización en suelo, esta parte finalmente propone que el Coeficiente de Canje sea:

“El coeficiente o cuota que paga el dueño del terreno al urbanizador supone el cincuenta y cinco por ciento (55,00 %) del total de los metros netos que le resulten, una vez deducidas las cesiones obligatorias y gratuitas. De igual forma, la cuota de terreno que resulta para el propietario de suelo edificable será el cuarenta y cinco por ciento (45,00 %) del total de los metros que resulten, una vez deducidas las cesiones obligatorias y gratuitas.”

La presente propuesta mantiene el planteamiento inicial de la anterior proposición jurídico económica, pues si bien los costes de urbanización se han reducido en 2,5 M€, el precio del suelo industrial se ha desplomado hasta en un 50% por lo que de esta forma se intenta no perjudicar en modo alguno a los propietarios afectados por la actuación.

Y para que conste a los efectos oportunos se firma la presente Proposición Jurídico-económica en Numancia, a 11 de octubre de 2019.



HULOMA, S.A.

SECTOR 7 DE LAS NN.SS. DE NUMANCIA DE LA SAGRA (TOLEDO)