

**PROPOSICIÓN JURÍDICO ECONÓMICA
DE LA UA-9 DE LAS NN.SS. DE
MIAJADAS**



**Promueve:
AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO
“NUESTRA SEÑORA DE LOS ÁNGELES”**

ÍNDICE

PROEMIO.....	3
PROPUESTA.....	3
A) DESARROLLO DE LAS RELACIONES ENTRE EL AGENTE URBANIZADOR Y LOS PROPIETARIOS, JUSTIFICANDO, EN SU CASO, LA DISPONIBILIDAD DE AQUELLO SOBRE LOS TERRENOS DE ESTOS, LOS ACUERDOS ALCANZADOS Y LAS DISPOSICIONES RELATIVAS AL MODO DE RETRIBUCIÓN DEL AGENTE URBANIZADOR.....	4
B) ESTIMACIÓN DE LA TOTALIDAD DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN, DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 127 DE LSOTEX.....	4
C) PROPORCIÓN O PARTE DE SOLARES RESULTANTES DE LA ACTUACIÓN CONSTITUTIVA DE LA RETRIBUCIÓN DEL AGENTE URBANIZADOR O DEFINICIÓN DE LAS CUOTAS CUANDO SE PREVEA EL PAGO EN METÁLICO, EXPRESÁNDOSE SI LE CORRESPONDE RECIBIR ALGÚN RECARGO SOBRE LA ESTIMACIÓN DE GASTOS DE URBANIZACIÓN EN CONCEPTO DE BENEFICIO O RETRIBUCIÓN DE LA GESTIÓN.....	7
D) INCIDENCIA ECONÓMICA DE LOS COMPROMISOS QUE INTERESA ASUMIR AL AGENTE URBANIZADOR PARA EDIFICAR CON FINES DE INTERÉS SOCIAL LOS TERRENOS QUE HAYAN DE ADJUDICÁRSELE, TANTO EN LA VALORACIÓN DE ESTOS COMO EN SU CUANTIFICACIÓN Y MODO DE ADQUISICIÓN.	7

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 9: “NUESTRA SEÑORA DE LOS ÁNGELES” DE LAS NN.SS. DE MIAJADAS

PROEMIO

Esta PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA se formaliza en virtud de lo preceptuado en el artículo 119.3 de la Ley del Suelo y de Ordenación Territorial de Extremadura (en adelante LSOTEX) y de lo acordado, en aplicación de la misma, por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Miajadas adoptado en sesión de fecha aprobatorio del Programa de Ejecución para el desarrollo de la Actuación Urbanizadora correspondiente a la Unidad de Actuación nº 9 “Nuestra Señora de los Ángeles” de las NN.SS. de Miajadas.

En tal Acuerdo el Ayuntamiento de Miajadas resolvió adjudicar este Programa, para su Gestión Indirecta por el Sistema de Compensación, a la Agrupación de Interés Urbanístico de la Unidad de Actuación nº 9 y otorgó su conformidad al presente texto de PROPOSICIÓN incorporado al Programa como parte integrante de su documentación.

PROPUESTA

Realiza la presente Proposición Jurídico-Económica la Agrupación de Interés Urbanístico, de la Unidad de Actuación nº 9 con C.I.F V-10478543 como promotora, adjudicataria y agente urbanizador del presente Programa de Ejecución, actuando en su nombre y representación Don Antonio Otero Alarcón, mayor de edad, con domicilio a efectos de notificaciones en Avda de Trujillo 125 10100 de Miajadas, con N.I.F 06994341-H, cuya representación ostenta en calidad de Presidente de Consejo Rector de dicha agrupación, en virtud de la escritura de constitución de fecha 21 de febrero del 2017, autorizada por el Notario Don José Luis Valiña Reguera con el número 148 de 21 de 2017 de su protocolo, de la que se exhibe copia autorizada al firmar el presente documento adjuntando al mismo copia simple de ella para su debida constancia.

La Agrupación de Interés Urbanístico de la Unidad de Actuación nº 9 ha sido inscrita con el nº 381/2017 en el Registro de Programas de Ejecución y Agrupaciones de Interés Urbanístico de la Junta de Extremadura.

Por ello, y en cumplimiento del art. 119.3 de LSOTEX, se presenta esta PROPOSICIÓN JURIDICO-ECONOMICA DEL PROGRAMA DE EJECUCION DE LA UA-9 DE MIAJADAS con las siguientes consideraciones:

A) DESARROLLO DE LAS RELACIONES ENTRE EL AGENTE URBANIZADOR Y LOS PROPIETARIOS, JUSTIFICANDO, EN SU CASO, LA DISPONIBILIDAD DE AQUELLO SOBRE LOS TERRENOS DE ESTOS, LOS ACUERDOS ALCANZADOS Y LAS DISPOSICIONES RELATIVAS AL MODO DE RETRIBUCIÓN DEL AGENTE URBANIZADOR.

Agrupación de Interés Urbanístico “Nuestra Señora de los Ángeles” de la UA-9 de Miajadas (en adelante, A.I.U.), cuenta en la fecha de presentación de este documento con la adhesión de propietarios de terrenos que representan el 100% de los terrenos incluidos en el ámbito de actuación. Las relaciones entre la A.I.U., que asume las prerrogativas del agente urbanizador, y los propietarios adheridos, se desarrollarán sobre las siguientes bases, conforme establece el artículo 131.1 de LSOTEX.:

La A.I.U., como agente 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.

De acuerdo con el artículo 131 de la LSOTEX, para los propietarios que estén adheridos a la A.I.U. el pago de los gastos se efectuará mediante aportaciones dinerarias. No obstante, la A.I.U. podrá solicitar al Ayuntamiento la adjudicación de parcelas resultantes de la urbanización en pago de deudas de aquellos asociados que no hubieren abonado su cuota respectiva.

Asimismo, los estatutos de la A.I.U. contemplan la posibilidad de abono de los gastos de urbanización en metálico o en aprovechamiento urbanístico de valor equivalente. La forma de financiación se determinará con carácter voluntario o forzoso en virtud del régimen de derechos y deberes establecido en el Artículo 133 de la LSOTEX.

B) ESTIMACIÓN DE LA TOTALIDAD DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN, DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 127 DE LSOTEX.

Conforme a lo establecido en el artículo 127 de LSOTEX, la estimación de gastos de esta Actuación Urbanizadora son los siguientes:

0. Trabajos previos obras de demolición, y gestión de residuos:

00. OBRAS DE DEMOLICIÓN (INC. GESTIÓN DE RESIDUOS).....	46.255,46 €
GG +BI (19%)	8.788,54 €
TOTAL OBRAS DEMOLICIÓN sin I.V.A.	55.044,00 €

1. Obras de vialidad, saneamiento, instalación y funcionamiento de los servicios públicos, así como las de ajardinamiento y arbolado de conformidad con el Proyecto de Urbanización (Art. 127.a, b, c y d de LSOTEX):

01.	MOVIMIENTO DE TIERRAS.....	24.545,13 €
02.	RED DE ALCANTARILLADO.....	33.598,60 €
03.	RED DE ABASTECIMIENTO Y RIEGO.....	22.540,86 €
04.	RED DE ALTA TENSIÓN.....	53.059,88 €
05.	RED DE BAJA TENSIÓN.....	21.301,71 €
06.	ALUMBRADO PÚBLICO.....	16.420,92 €
07.	TELEFONÍA.....	15.355,68 €
08.	FIRMES Y PAVIMENTACIÓN.....	95.318,59 €
09.	JARDINERÍA, MOBILIARIO Y REPLANTEO.....	27.858,63 €
	Total	310.000,00 €

Actualización desde la fecha de visado del proyecto, 2006 hasta 2017 = (310.000 x 1.135 = 351.850,00)

Total presupuesto de ejecución material actualizado 351.850,00 €
GG +BI (19%) 66.852,00 €

TOTAL DE OBRAS DE URBANIZACIÓN, sin I.V.A. 418.702,00 €

2. Asistencia técnica en la redacción de documentos de planeamiento, programa de ejecución, urbanización y reparcelación (Art. 127.e de LSOTEX):

01.	REDACCIÓN DEL P.E.R.I., (INCLUYENDO E.I.A.).....	7.012,00 €
02.	TIPOLOGÍAS E INFOGRAFÍAS.....	1.803,00 €
03.	ESTATUTOS Y BASES DE LA A.I.U.	3.900,00 €
04.	PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA.....	4.610,00 €
05.	PROPUESTA DE CONVENIO.....	2.400,00 €
06.	PROYECTO DE REPARCELACIÓN.....	6.350,00 €
07.	PROYECTO DE DEMOLICIÓN EDIFICIOS EXISTENTES.....	9.510,00 €
08.	DIRECCIÓN DE OBRAS DE DEMOLICIÓN.....	4.076,00 €
09.	ESTUDIO GEOTÉCNICO.....	2.000,00 €
10.	PROYECTO DE URBANIZACIÓN	10.800,00 €
11.	ESTUDIO DE SEGURIDAD	1.200,00 €
12.	DIRECCIÓN DE OBRAS URBANIZACIÓN (ARQ.+ APAREJADOR)..	17.153,00 €
13.	GESTIÓN URBANÍSTICA	6.317,00 €

TOTAL ASISTENCIA TÉCNICA, sin I.V.A. 77.131,00 €

3. Gastos de Gestión Administrativa y Fiscal (Art. 127.f de LSOTEX):

1.	NOTARÍA, Y REGISTRO PARCELACIÓN.....	3.728,00 €
2.	IMPUESTO TP Y AJD PARCELACIÓN	746,00 €
3.	COSTES FINANCIEROS (PRÉSTAMO HIPOTECARIO) Y VARIOS...	77.500,00 €

TOTAL ADMINISTRATIVA Y FISCAL 81.974,00 €

- 4. Indemnizaciones que procedan a favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deben ser demolidos con motivo de la ejecución del planeamiento, así como plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con este (Art. 127.g de LSOTEX):**

Por ser la A.I.U. en este caso el Agente Urbanizador, acuerda no hacer efectiva ninguna indemnización.

INDEMNIZACIONES, sin I.V.A. 0,00 €

- 5. Obras de infraestructuras y servicios exteriores a la unidad de actuación urbanizadora que sean precisas tanto para la conexión adecuada de las redes de la unidad a las generales municipales como para el mantenimiento de la funcionalidad de estas (Art. 127.h de LSOTEX):**

Por no estar previsto en el Planeamiento y por contar con todas las infraestructuras necesarias, a pie de parcela, solamente se realizarán las conexiones a las mismas, cuya valoración está incluida en el proyecto de urbanización en cada capítulo correspondiente.

OBRAS DE INFRAESTRUCTURAS EXTERIORES, sin I.V.A..... 0,00 €

GASTOS TOTALES DE URBANIZACIÓN, sin I.V.A..... 632.850,00 €

- 6. Retasación de cargas.**

De conformidad con lo establecido en el artículo 127.4 de LSOTEX, la Agrupación de Interés Urbanístico, como Agente Urbanizador de la actuación, podrá promover ante el Ayuntamiento de Miajadas, la aprobación de la previsión inicial de gastos de urbanización derivada de la aparición de circunstancias técnicas objetivas cuya previsión por el agente urbanizador no hubiera sido posible con ocasión de la elaboración del Proyecto de Urbanización.

Esta Modificación de la previsión inicial de gastos de urbanización, una vez aprobada por el Ayuntamiento –previa audiencia a los propietarios– conllevará la retasación de cargas de urbanización correspondiente a cada propietario, que se realizará, proporcionalmente a la Cuota de Participación.

C) PROPORCIÓN O PARTE DE SOLARES RESULTANTES DE LA ACTUACIÓN CONSTITUTIVA DE LA RETRIBUCIÓN DEL AGENTE URBANIZADOR O DEFINICIÓN DE LAS CUOTAS CUANDO SE PREVEA EL PAGO EN METÁLICO, EXPRESÁNDOSE SI LE CORRESPONDE RECIBIR ALGÚN RECARGO SOBRE LA ESTIMACIÓN DE GASTOS DE URBANIZACIÓN EN CONCEPTO DE BENEFICIO O RETRIBUCIÓN DE LA GESTIÓN

La Agrupación de Interés Urbanístico, como Agente Urbanizador de la actuación, NO percibirá retribución alguna por ese concepto. En consecuencia, no es necesario prever solares resultantes a estos efectos ni pago en metálico por ello.

De igual manera, no le corresponderá recibir recargo alguno sobre la estimación de gastos de urbanización en concepto de beneficio.

En la fecha de elaboración de este documento se estima que la totalidad de los propietarios de los terrenos (actualmente en proindiviso) pagarán sus cuotas de urbanización en metálico, con la posibilidad de acuerdos posteriores que, de producirse, quedan contemplados en los estatutos y bases de actuación.

D) INCIDENCIA ECONÓMICA DE LOS COMPROMISOS QUE INTERESA ASUMIR AL AGENTE URBANIZADOR PARA EDIFICAR CON FINES DE INTERÉS SOCIAL LOS TERRENOS QUE HAYAN DE ADJUDICÁRSELE, TANTO EN LA VALORACIÓN DE ESTOS COMO EN SU CUANTIFICACIÓN Y MODO DE ADQUISICIÓN.

La Agrupación de Interés Urbanístico, como Agente Urbanizador de la actuación, NO tiene como objeto la edificación de los solares. Por tanto, no cabe determinar incidencia económica alguna que pudiera asumir para edificar con fines de interés social los terrenos que fueran objeto de adjudicación en pago de su actividad.

Miajadas, octubre 2017

D. Antonio Otero Alarcón

Presidente de la Agrupación de Interés Urbanístico “Nuestra Señora de los Ángeles” de la UA-9 de Miajadas.