

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA PARA EL DESARROLLO DE LA UNIDAD DE
ACTUACIÓN **UE-VCAR** DEL P.G.O.U. DE **CIUDAD REAL****

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA a la Alternativa Técnica formulada por la mercantil

AIKON ENERGÍA, S.L.

para la ejecución de la Unidad de Actuación **UE-VCAR**

REVISIÓN ABRIL 2025

PROMOTOR: **AIKON ENERGÍA, S.L.**

ÍNDICE

- I. Consideraciones generales.
- II. Promotor de la Proposición Jurídico-Económica.
- III. Relaciones entre el Urbanizador y los Propietarios.
 - A. Regulación general.
 - B. Disponibilidad de los terrenos.
- IV. Gastos de Urbanización.
 - A. Gastos de Urbanización.
 - B. Gastos de Urbanización y repercusión sobre el suelo.
- V. Modo de retribución del Urbanizador. Pago en metálico.
- VI. Plazos de ejecución del Programa.
- VII. Garantías.
- VIII. Convenio con la Administración.

ANEXOS

- A. Modelo de Convenio con el Excmo. Ayuntamiento de CIUDAD REAL.
- B. Modelo de Convenio con los Propietarios. Pago en metálico.
- C. Documentación social de la Promotora.
- D. Escritura terrenos propiedad de AIKON ENERGÍA, S.L..

I. CONSIDERACIONES GENERALES.

El Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (L.O.T.A.U.), establece como documento jurídico de los Programas de Actuación Urbanizadora la Proposición Jurídico-Económica que deberá formular quien desee concursar para la adjudicación de la ejecución de la actuación urbanizadora.

Esta Proposición se presentará en plica cerrada, en el plazo de diez días siguientes al vencimiento del plazo de veinte días de información pública de la Alternativa Técnica, según dispone el Artículo 120.3 y 5 de la L.O.T.A.U..

La Proposición Jurídico-Económica comprenderá los siguientes aspectos:

1. 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.
2. Estimación de la totalidad de los gastos de urbanización de acuerdo con lo establecido en el artículo 115.
3. 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.
4. Incidencia económica de los compromisos que interese adquirir el urbanizador, con la finalidad de afectar los terrenos a la edificación con criterios de eficiencia ecológica.

Todos estos aspectos son tratados en la presente Proposición Jurídico-Económica con el grado de concreción exigido legalmente, acompañando, en los Anexos, los modelos de Convenios que servirán de bases para las relaciones entre el Urbanizador y los Propietarios y entre el Urbanizador y la Administración.

II. PROMOTOR DE LA PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA.

La mercantil denominada **AIKON ENERGÍA, S.L.**, domiciliada en Ciudad Real, calle Carretera de Fuensanta, nº 41; constituida por tiempo indefinido mediante escritura otorgada en Miguelturna (Ciudad Real) el día dieciséis de octubre de 2.018, ante el Notario Doña María de las Mercedes Pastrana Garcí-Aranda, con el número 736 de orden de los de su protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Ciudad Real al tomo 652I, libro 0, folio 95, sección 8, hoja CR-30241, inscripción 1ª; C.I.F. número B13620679.

Representada por **DON JACINTO JARAMILLO ROMERO**, mayor de edad, vecino de Ciudad Real, calle Carretera de Fuensanta, nº 41, titular del D.N.I. 05665442J, en su condición de Apoderado, según consta en la escritura de poder especial otorgada en Miguelturra (Ciudad Real), el día veintisiete de septiembre de dos mil diecinueve, ante el Notario Doña María de las Mercedes Pastrana García-Aranda, con el número 759 de orden de protocolo,

En el procedimiento de aprobación y adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora para el desarrollo del Unidad de Actuación **UE-VCAR** del P.G.O.U. de **CIUDAD REAL**, formula la Proposición Jurídico-Económica para la ejecución de la **Unidad de Actuación UE-VCAR** delimitada en la Alternativa Técnica presentada por la misma Promotora ante el Excmo. Ayuntamiento de CIUDAD REAL, asumiendo todas las obligaciones derivadas de todos y cada uno de los documentos técnicos que la integran, así como las modificaciones parciales que pudiera estimar oportunas la Administración actuante.

III. RELACIONES ENTRE EL URBANIZADOR Y LOS PROPIETARIOS.

A. REGULACIÓN GENERAL.

El Artículo 110 punto 4.3 a) de la L.O.T.A.U. dispone que la proposición jurídico-económica comprenderá el *“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”*.

Por otra parte, el Artículo 118 del mismo texto legal regula las relaciones entre el urbanizador y los propietarios afectados con las siguientes bases:

“ a) 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.

b) Los propietarios podrán cooperar con el urbanizador mediante la aportación de sus fincas originarias sin urbanizar y con arreglo a las dos modalidades genéricas siguientes:

1ª) Abonando en metálico y como retribución a favor del urbanizador su cuota parte de las cargas de la urbanización y garantizando esta deuda, para recibir a cambio las parcelas urbanizadas que le correspondan de acuerdo con el Programa.

2ª) Contribuyendo proporcionadamente a los gastos de urbanización mediante cesión de terrenos edificables. En este caso les corresponderá recibir, libre de cargas, menor superficie de solar que en la modalidad anterior, constituyendo la diferencia la retribución del urbanizador.

2. 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. En este caso el acuerdo aprobatorio del Programa de Actuación Urbanística determinará la incoación del expediente de determinación del justiprecio para la finca correspondiente.”

3. El urbanizador podrá ejercer las siguientes prerrogativas y facultades:

- a) 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.*
- b) 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 las unidades de actuación o para terrenos sometidos a actuaciones urbanizadoras hasta que, una vez aprobado el correspondiente Programa, se cumplan las condiciones legales previstas para ello, debiendo el titular de la parcela haber contribuido proporcionalmente a las cargas de la actuación y haber quedado garantizada la urbanización de dicha parcela simultánea, al menos a su edificación.*
- c) Exigir que los propietarios le retribuyan su labro urbanizadora por medio de la modalidad de retribución que se determine de conformidad con lo dispuesto en el artículo 119.*
- d) Solicitar la ocupación directa de los terrenos sujetos a reparcelación y necesarios para desarrollar las infraestructuras de urbanización, en los términos previstos por la legislación general.*

4. El urbanizador, para percibir de los propietarios sus retribuciones, ha de ir asegurando, ante la Administración actuante, su obligación específica de convertir en solar las parcelas de quienes deban retribuirle, mediante garantías que:

- a) Se irán constituyendo al aprobarse la reparcelación forzosa o expediente de gestión urbanística de efectos análogos en cuya virtud se adjudiquen al urbanizador terrenos en concepto de retribución y, en todo caso, antes de la liquidación administrativa de la cuota de urbanización.*
- b) Se prestarán por valor igual al de la retribución que las motive y, en su caso, por el superior que resulte de aplicar el interés legal del dinero en función del tiempo que previsiblemente vaya a mediar entre la percepción de la retribución y el inicio efectivo de las obras correspondientes.*
- c) Consistirán en primera hipoteca sobre los terrenos adjudicados al urbanizador o en garantía financiera prestada con los requisitos exigidos por la legislación reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas.*
- d) Serán canceladas, previa resolución de la Administración actuante, a medida que se realicen, en plazo, cada una de las obras que sean el objeto*

de la correspondiente obligación garantizada. Procede la cancelación parcial según el precio de la obra realizada conforme al presupuesto de cargas aprobado administrativamente”.

B. DISPONIBILIDAD DE LOS TERRENOS.

La disponibilidad de los terrenos con aprovechamiento lucrativo que comprende la Alternativa Técnica objeto de la Proposición se materializará en el momento de la aprobación y adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora, que estará condicionado por la decisión que adopten los propietarios en cuanto a cooperar con el urbanizador aportando sus fincas originarias sin urbanizar o que declinen cooperar, por entender inconveniente o imprudente el desarrollo urbanístico de sus terrenos, voluntad esta que deberán formalizar en documento público y presentarla en el Ayuntamiento antes del acuerdo aprobatorio del Programa de Actuación Urbanizadora. En este segundo caso, el acuerdo aprobatorio del Programa de Actuación Urbanizadora determinará la incoación del expediente de justiprecio para la finca correspondiente (Art. 118.2 L.O.T.A.U.).

En el momento de formularse esta Proposición la Promotora tiene documentada la disponibilidad de terrenos afectados por el Unidad de Actuación UE-VCAR con una superficie de **4.000,00 m2**, por lo que siendo la superficie total del Unidad de Actuación UE-VCAR según el Plan Especial de Reforma Interior de **19.070,00 m2** supone una adhesión del **20.98 %**.

IV. GASTOS DE URBANIZACIÓN.

Los gastos de urbanización los deben sufragar los propietarios de los terrenos comprendidos en la Unidad de Actuación **Unidad de Actuación UE-VCAR**, en la proporción resultante de la cuota de participación que determine el Proyecto de Reparcelación en función de la superficie de las fincas originarias.

Gastos de urbanización que relaciona el Artículo 115 de la L.O.T.A.U. y comprende:

1. Gastos de urbanización:
 - a) Obras de vialidad.
 - b) Obras de saneamiento.
 - c) Obras para la instalación y funcionamiento de los servicios públicos previstos por el planeamiento.
 - d) Obras de ajardinamiento, arbolado y amueblamiento urbano.
 - e) Redacción técnica y anuncios preceptivos.
 - f) Gastos de promoción y gestión.
 - g) Indemnizaciones
 - h) Obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de actuación,
2. Gastos de conservación.

Todos los correspondientes al mantenimiento de todas las obras y los servicios previstos en el número anterior que se originen desde la finalización de las obras hasta su recepción por la Administración.

A. GASTOS DE URBANIZACIÓN.

A.1. URBANIZACIÓN.

Se evalúa la ejecución material de las obras de urbanización previstas en la Alternativa Técnica. No se evalúa el coste de soterramiento o desvíos de líneas eléctricas que discurran por el Unidad de Actuación o sea necesario para su correcta urbanización y la conexión exterior al Unidad de Actuación si fuera necesaria, por depender su cuantificación de proyectos técnicos que en este momento no están redactados.

CAPÍTULO	RESUMEN	IMPORTE TOTAL
CAP01	MOVIMIENTO DE TIERRAS Y ACTUACIONES PREVIAS	57,560.47 €
CAP02	SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN DE AGUAS RESIDUALES	222,372.79 €
CAP03	ABASTECIMIENTO DE AGUAS	41,853.41 €
CAP04	REDES ELÉCTRICAS Y CENTROS DE TRANSFORMACIÓN	211,823.00 €
CAP05	RED DE TELECOMUNICACIONES	18,193.46 €
CAP06	PAVIMENTACIÓN FIRMES	269,780.72 €
CAP07	SEÑALIZACIÓN DE VIALES	3,504.86 €
CAP08	RIEGO	29,203.79 €
CAP09	CONTROL DE CALIDAD	8,186.63 €
CAP10	SEGURIDAD	10,348.80 €
CAP11	PLAN DE GESTIÓN DE RESIDUOS	46,867.77 €
CAP12	INFRAESTRUCTURAS NECESARIAS PARA COMPATIBILIZAR OBRAS CON S-A-CALZ	48,312.61 €
PRESUPUESTO TOTAL (sin IVA)		968,008.31 €

Estimación de gastos:

NOVECIENTOS SESENTA Y OCHO MIL OCHO EUROS CON TREINTA Y UN CÉNTIMOS (968.008,31 €).

A.2. HONORARIOS TÉCNICOS, ANUNCIOS, TASAS, NOTARÍA Y REGISTRO.

Se incluye la previsión de gastos derivados de la redacción de todos los proyectos necesarios según la normativa urbanística aplicable para el desarrollo de la actuación urbanizadora, los anuncios preceptivos, tasas, gastos de Notaría y Registro de la Propiedad.

Estimación de gastos:

OCHENTA MIL QUINIENTOS EUROS (85.000,00 €).

A.3. INDEMNIZACIONES.

Las indemnizaciones previstas para el pago de los derechos referidos a edificios, construcciones, actividades, plantaciones, obras, instalaciones, desvíos de líneas eléctricas, etc. que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del planeamiento por resultar

incompatibles con este no se evalúan en la presente Proposición, quedando pendientes de su cuantificación en el momento de aprobación del Proyecto de Reparcelación.

A.4. GASTOS DE PROMOCIÓN Y GESTIÓN. RETRIBUCIÓN DEL URBANIZADOR.

Los anteriores conceptos generan unos gastos de promoción y gestión de la actuación urbanizadora, y la retribución empresarial del urbanizador que se cuantifican en un 19% de los conceptos A.1 y A.2., siendo el desglose de estos % en un 13% de Gastos de Promoción y Gestión y un 6% de Retribución al Urbanizador.

Estimación de gastos:

DOSCIENTOS MIL SETENTA Y UN EUROS CON CINCUENTA Y OCHO CÉNTIMOS (200.071,58 €).

A.5. GASTOS DE CONSERVACIÓN.

Se determinan los correspondientes al mantenimiento de todas las obras y los servicios ejecutados desde la finalización de las obras hasta la recepción definitiva por el Ayuntamiento.

Estimación de gastos:

DIECINUEVE MIL TRESCIENTOS SESENTA EUROS CON DIECISIETE CÉNTIMOS (19.360,17 €).

A.6. GASTOS FINANCIEROS.

Se estiman los costes financieros de la obra de urbanización a ejecutar consistentes en las garantías que debe prestar el Urbanizador establecida en el artículo 110.3 d) de la L.O.T.A.U. que supondrá el siete por ciento del coste previsto de las obras de urbanización.

Estimación de gastos:

SEIS MIL EUROS (6.000,00 euros).

Los **GASTOS DE URBANIZACIÓN** ascienden a la suma de **UN MILLÓN DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS CUARENTA EUROS CON SEIS CÉNTIMOS (1.278.440,06 €).**

A los diferentes capítulos que integran los gastos de urbanización habrá que aplicarles el I.V.A. que legalmente corresponda en el momento de su devengo.

Las cargas de urbanización previstas provisionales en el presente documento y, en su caso, en el Proyecto de Reparcelación, se podrán modificar siempre que la variación obedezca a causas objetivas cuya previsión no hubiera sido posible para el Urbanizador al comprometerse a ejecutar la Actuación o a cambios en el Proyecto de Urbanización no imputables al Urbanizador.

En todo caso, la retasación de los costes no podrá suponer modificación o incremento en la cuantía del beneficio empresarial del Urbanizador por la promoción de la Actuación Urbanizadora.

B. GASTOS DE URBANIZACIÓN Y REPERCUSIÓN SOBRE EL SUELO.

B.1. CUADRO RESUMEN DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN.

PRESUPUESTO TOTAL (sin IVA)		968,008.31 €
	HONORARIOS, TASAS.....	85,000.00 €
	INDEMNIZACIONES	
	GASTOS DE PROMOCIÓN Y GESTIÓN	200,071.58 €
	GASTOS DE CONSERVACIÓN	19,360.17 €
	GASTOS FINANCIEROS	6,000.00 €
TOTAL GASTOS DE URBANIZACIÓN		1,278,440.06 €

B.2. REPERCUSIÓN DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN POR METRO CUADRADO DE SUELO BRUTO.

Coste total de urbanización (Ctu)

Ctu : Sup. Total = 1.278.440,06€ : 19.070,00m²s = **67,04 €/m².**

B.3. REPERCUSIÓN DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN POR METRO CUADRADO DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.

Ctu : Aprov. Urban. = 1.2178.440,06€ : 7.220,04 m²t = **177,07 €/m²t.**

V. MODO DE RETRIBUCIÓN DEL URBANIZADOR. PAGO EN METÁLICO.

El Urbanizador propone como forma de retribución de la actuación urbanizadora el pago en metálico.

Según dispone el Artículo 119.1 de la L.O.TA.U., *“Con carácter general, la retribución al urbanizador se realizará en metálico.”*

Los propietarios deberán contribuir a sufragar las cargas de urbanización, incluidos los gastos de promoción y gestión de la actuación urbanizadora, en metálico, en los porcentajes y cuotas que se señalarán, para cada finca resultante, en el Proyecto de Reparcelación y en la Cuenta de Liquidación Provisional y Definitiva. Esta deuda se garantizará mediante una carga real sobre las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

El artículo 119.4 de la L.O.T.AU. determina las siguientes reglas que rigen la retribución mediante cuotas de urbanización:

- El importe de las cuotas y forma de liquidación se aprobarán por el Ayuntamiento, con una memoria y una cuenta detallada y justificada, previa audiencia de los interesados, en el plazo máximo de un mes.

- b) La tramitación podrá hacerse conjuntamente con la del proyecto de reparcelación.
- c) Podrá reclamarse el pago anticipado de las inversiones previstas para los seis meses siguientes.
- d) El impago de las cuotas dará lugar a su recaudación mediante apremio sobre la finca correspondiente.
- e) El urbanizador podrá convenir con los propietarios obligados un aplazamiento en el pago de las cuotas.

La retribución del Urbanizador ascendería a la suma de **UN MILLÓN DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS CUARENTA EUROS CON SEIS CÉNTIMOS (1.278.440,06 €)**, más el I.V.A. que legalmente corresponda en el momento del devengo, según el desglose de partidas efectuado en el punto IV de este documento.

VI. PLAZOS DE EJECUCIÓN DEL PROGRAMA.

Un aspecto esencial de la programación y por tanto requisito indispensable para proceder a su aprobación, es el de la acotación en el tiempo de los compromisos y obligaciones asumidas por el Urbanizador, al tratarse de un procedimiento de gestión indirecta de la actuación urbanizadora.

El artículo 110.4.2 de la L.O.T.A.U. establece que 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 plazos que regularán la adjudicación. Los plazos de ejecución aunque dependen sustancialmente del Urbanizador requieren una serie de actos administrativos sin los cuales no es posible desarrollar el Programa. Estos plazos de tramitación administrativa en lo que concierne al Ayuntamiento se estiman por remisión a los plazos legales.

Por otra parte, el mismo artículo en su apartado 3 b) obliga a que el inicio de la ejecución material sea dentro de su primer año de vigencia y la conclusión de la urbanización antes de los cinco años desde su inicio.

Todos estos plazos son asumidos por la Promotora de esta Proposición y, en consecuencia, se compromete a redactar el Proyecto de Reparcelación, y a ejecutar las obras de urbanización en los plazos que a continuación se indican, siempre y cuando por parte del Ayuntamiento no se introduzcan condiciones en la adjudicación del Programa o en el desarrollo de las obras que supongan técnicamente una ampliación o modificación de los analizados en la Alternativa Técnica.

1. Proyecto de Reparcelación.

Se presentará el Proyecto de Reparcelación ante el Ayuntamiento, en el plazo de **DOS MESES** desde la aprobación y adjudicación del Programa.

2. Obras de urbanización.

- Inicio: **En el plazo máximo de UN AÑO** desde la entrada en vigor del Programa de Actuación Urbanizadora y de la disponibilidad de la totalidad de los terrenos necesarios para la ejecución de las obras de urbanización, otorgada por los instrumentos de gestión necesarios. La disponibilidad de los terrenos se entenderá obtenida con la aprobación del Proyecto de Reparcelación, si la totalidad de los terrenos necesarios estuvieran incluidos en aquel Proyecto. En caso contrario, se requerirá adicionalmente los documentos legales necesarios que legitimen su ocupación.
- Plazo de ejecución: **DOS AÑOS desde su inicio.**

VII. GARANTÍAS.

El Urbanizador prestará con posterioridad a la adjudicación del Programa y previo a la firma del Convenio con la Administración, garantía real correspondiente al 7% del coste previsto de las obras de urbanización que se ha indicado.

VIII. CONVENIO CON LA ADMINISTRACIÓN.

En cumplimiento de lo establecido en el Artículo 110.4.2 de la L.O.T.A.U., se formula 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 hacen constar los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación.

Ciudad Real, 08 de Abril de 2025.

AIKON ENERGÍA, S.L.

Fdo. Jacinto Jaramillo Romero