

Proara Promotores Aragoneses, S.A.

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA
"GUILLEM ANGESOLA".

MEMORIA Y CUENTA DETALLADA DE
CUOTAS DE URBANIZACIÓN.

Valencia, Junio de 2.010

PROARA PROMOTORES ARAGONESES, S.A.

Proara Promotores Aragoneses, S.A.

ÍNDICE:

I.- ANTECEDENTES.

II.- CUENTA DETALLADA Y JUSTIFICADA DE LAS CUOTAS DE URBANIZACIÓN

III.- PROGRAMACION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION Y DE LA ACTUACION INTEGRADA.

Cuadro Anexo 1. PROGRAMACIÓN DE COSTES.

IV.- PROGRAMACION DE LAS CUOTAS (PAGOS TRIMESTRALES), DE CADA UNA DE LAS FINCAS ADJUDICADAS DE ACUERDO CON LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.

Cuadro Anexo 2. CUADRO DE PAGOS TRIMESTRALES.

V.- IMPOSICIÓN Y COBRO DE LAS CUOTAS DE URBANIZACIÓN.

Proara Promotores Aragoneses, S.A.**I.- ANTECEDENTES.**

El Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución "Guillem de Anglesola", fue aprobado por Acuerdo Plenario del Ayuntamiento de Valencia de 25 de abril de 2003, junto con el Proyecto de Urbanización y modificado mediante Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de Valencia de 28 de noviembre de 2003.

Por Resolución del Conseller de Territorio y Vivienda de fecha 31 de mayo de 2005 se aprobó definitivamente el Plan de Reforma Interior de Mejora y la Homologación Sectorial Declarativa.

En fecha 29 de Abril de 2006, por la mercantil PROARA PROMOTORES ARAGONESES, S.A. se presentó ante el Ayuntamiento de Valencia el Proyecto de Reparcelación de la U.E. "Guillem de Anglesola". No obstante teniendo en cuenta la aprobación y entrada en vigor del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística Valenciana y de conformidad con el informe del Servicio de Gestión Urbanística, Sección Sistemas de Actuación de fecha 14 de Junio de 2006, mediante escrito de fecha 24 de Noviembre de 2006, se presentó el Proyecto de Reparcelación modificado teniendo en cuenta lo dispuesto en el informe de la Oficina Técnica de Gestión Urbanística de fecha 8 de Junio de 2006.

El Proyecto de Reparcelación presentado contenía en su documentación, como Documento VII, una memoria con cuenta detallada y justificada de las cuotas de urbanización, para aquellos propietarios que habían optado por el pago en metálico de los costes de urbanización, incluyendo la programación de las obras de urbanización y la programación de las cuotas de cada una de las fincas adjudicadas de acuerdo con su cuenta de liquidación provisional, para su tramitación conjunta, de conformidad con lo previsto en el Artículo 181 LUV. Dicho Proyecto de Reparcelación, fue sometido a información pública, remitiendo notificaciones a propietarios e interesados y publicándose en el DOGV nº 5404, de fecha 11 de diciembre de 2006.

Como consecuencia de las alegaciones presentadas y de los diversos informes emitidos por los técnicos municipales (OT Gestión de Suelo de fecha 22 de octubre de 2007, Servicio de Gestión Urbanística de fecha 24 de junio de 2008 y de 17 de julio de 2008, OT Gestión del Suelo de 25 de julio de 2008 y 5 de septiembre de 2008), en enero de 2009 se modificó el Proyecto de Reparcelación inicialmente expuesto al público, sometiéndose a audiencia de los propietarios e interesados de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 177.1c) LUV, tras los informes de la Oficina Técnica de Gestión del Suelo de 30 de enero de 2009 y de la Sección de Reparcelaciones de 4 de febrero de 2009.

Cumplimentado el trámite de audiencia a propietarios e interesados, el 10 de Diciembre de 2009, se presentó el Proyecto de Reparcelación Refundido, con las rectificaciones indicadas en el Informe de fecha 14 de septiembre de 2009 de la Oficina Técnica de Gestión de Suelo del Servicio de Gestión Urbanística. Dicho proyecto refundido, junto con los Anexos presentados el 22 de diciembre de 2009 y el 18 de enero de 2010, ha sido objeto de aprobación por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 12 de febrero de 2010, si bien en el mismo acuerdo se rechaza la aprobación de la Memoria y Cuenta Detallada de Cuotas, que se pospone a un momento posterior una vez se subsanen por el Urbanizador las deficiencias detectadas y puestas de manifiesto en el Informe-Propuesta del Servicio de Gestión Urbanística, Sección Sistemas de Actuación de fecha 2 de febrero de 2010.

Proara Promotores Aragoneses, S.A.

A tal efecto se formula la presente Memoria y Cuenta Detallada de las Cuotas de Urbanización de la Unidad de Ejecución "Guillem de Anglesola", para su tramitación de conformidad con lo previsto en el artículo 181 LUV.

II.- CUENTA DETALLADA Y JUSTIFICADA DE LAS CUOTAS DE URBANIZACIÓN.

Teniendo en cuenta la opción por el pago en metálico del porcentaje del 37,60% de los costes de urbanización no afectos a la construcción de viviendas protegidas, por la mayor parte de los propietarios afectados por la actuación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 167 L.U.V. y el Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento de Valencia y el Urbanizador el día 23 de Septiembre de 2.005, se procede a la elaboración de la memoria y cuenta detallada y justificada de las cuotas de urbanización que corresponden a cada uno de los propietarios que han optado por el pago en metálico, para su tramitación de conformidad con lo previsto en el Artículo 181.1 LUV:

"Cuando los propietarios retribuyan en metálico la labor urbanizadora se ha de observar las siguientes reglas:

1. Las cuotas de urbanización y su imposición tendrán que ser aprobadas por la administración actuante, sobre la base de una memoria y una cuenta detallada y justificada que se someterá a una audiencia previa de los afectados o se tramitarán junto con el proyecto de reparcelación. El trámite de audiencia puede sustituirse por las actuaciones previstas en el artículo 177.1.c).

A tal efecto se formula la programación de los costes de urbanización y de las cuotas de urbanización para su imposición a los propietarios de conformidad con el calendario propuesto, previa aprobación municipal.

Teniendo en cuenta lo dispuesto en el acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Valencia, en sesión celebrada el día 12 de febrero de 2.010, por el que se rechaza la aprobación de la Memoria y Cuenta Detallada de Cuotas, que se pospone a un momento posterior una vez se subsanen por el Urbanizador las deficiencias detectadas y puestas de manifiesto en el Informe-Propuesta del Servicio de Gestión Urbanística, Sección Sistemas de Actuación de fecha 2 de febrero de 2010. a la vista del contenido del referido informe y del informe de la Oficina Técnica de Gestión del Suelo de 25 de marzo de 2010, de los cuales se dio traslado al Urbanizador el pasado 30 de marzo de 2.010, por medio de la presente documentación se procede a la subsanación de las deficiencias detectadas, que deberá ser sometida a audiencia de los afectados por plazo de 15 días.

Proara Promotores Aragoneses, S.A.**III.- PROGRAMACION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION DE LA ACTUACION INTEGRADA.**

Teniendo en cuenta el planning previsto de las obras de urbanización, se acompaña la programación mensual de las obras de urbanización en las que se incluyen todos los costes correspondientes a dichas obras de urbanización, de acuerdo con los importes que se reflejan en el correspondiente Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución "Guillem de Anglesola", coincidente con los datos expresados en el apartado V. 1 del Documento V. Costes de Urbanización, del Proyecto de Reparcelación aprobado.

Debe tenerse en cuenta que las cantidades previstas en la programación de costes no incluyen el IVA, siendo de aplicación el tipo vigente aplicable en su momento, teniendo en cuenta las posibles modificaciones del tipo impositivo, y siendo de aplicación en las relaciones entre los propietarios y el Urbanizador, lo dispuesto en la vigente Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido y su Reglamento, aprobado por Real Decreto 1624/1992, de 29 de diciembre, o la legislación que la sustituya en su caso.

El Convenio Urbanístico regulador de las relaciones entre el Ayuntamiento y el Urbanizador, prevé el plazo máximo para la ejecución de las obras de urbanización en su punto 1.4: *"La ejecución de las obras de urbanización se realizará en el plazo máximo de 24 meses."*

No obstante, teniendo en cuenta que en el planning y la programación mensual de las obras de urbanización se ha previsto su ejecución en diecinueve meses, se programa el pago de las cuotas en dicho plazo, por trimestres, considerando un primer mes, en el cual no se ejecutan obras de urbanización.

Este primer mes (Mes 0), se refiere a la ocupación de terrenos y replanteos, debiéndose hacer efectivo en este mes el importe correspondiente a las indemnizaciones por demoliciones y extinción de derechos y por el local del transformador, incluyendo como costes de la actuación los honorarios de proyectos, la tasación de la Universidad Politécnica de Valencia y los Gastos financieros y de gestión. Debiendo en su caso hacerse efectiva a favor de quienes resulten acreedores netos, de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 176.6 de la LUV y 415.5 ROGTUV, esto es antes de ocupar su finca originaria y con carácter previo a la expedición por el Secretario de la certificación del acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación para su inscripción en el Registro de la Propiedad. Dicha cuota, en tanto se trata de gastos ya soportados podrá imputarse a los propietarios, tras la firmeza de la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 377.2 ROGTUV.

El resto de cuotas por el importe del total de las obras de urbanización (PEC) se reparten por trimestres entre los dieciocho meses restantes de acuerdo con las certificaciones mensuales que se prevén realizar en el transcurso de las obras, junto con los honorarios correspondientes a la Dirección de Obra y al Beneficio Empresarial del Urbanizador que se reparten de forma proporcional al resto de los pagos a realizar en cada trimestre, iniciándose su cómputo a partir del la suscripción del acta de replanteo de obras.

Partiendo de la programación de las obras de urbanización, se ha realizado el cuadro de la programación de costes de la Actuación Integrada, que abarca los siguientes conceptos:

Proara Promotores Aragoneses, S.A.

CARGAS DE URBANIZACIÓN P.A.I. "GUILLÉM DE ANGESOLA"	
P.E.M.	575.699,54 €
Gastos Generales (15%)	86.354,93 €
Costes de urbanización (P.E.C.)	662.054,46 €
Gastos Gestión + Beneficio Empresarial del Urbanizador (21% sobre PEC + gastos tasación UPV)	146.694,84 €
Indemnizaciones	3.226.844,34 €
TOTAL (Coste Total de la Actuación)	4.035.593,64 €

De dichos costes, siguiendo las indicaciones de la Oficina Técnica de Gestión del Suelo, se procede a desglosar los Gastos de Gestión por partidas, así:

GASTOS GESTIÓN + BENEFICIO EMPRESARIAL DEL URBANIZADOR (21% sobre PEC + gastos tasación UPV)	
Documentos urbanísticos y honorarios profesionales	68.704,41 €
Honorarios de Dirección de Obra	13.603,76 €
Tasación UPV	7.663,40 €
Gastos financieros y de Gestión (Notarías, Registro y publicaciones)	22.000 €
Beneficio del Urbanizador	39.723,27 €
TOTAL (Gastos Gestión y Beneficio del Urbanizador)	146.694,84 €

Se acompaña como Cuadro Anexo 1. PROGRAMACIÓN DE COSTES.

Proara Promotores Aragoneses, S.A.

ANEXO I: PROGRAMACIÓN DE COSTES DE URBANIZACIÓN.

ANEXO 1		PROGRAMACION COSTES DE URBANIZACIÓN						
CONCEPTO	Importe Total (€)	Mes 0	Trimestre 1	Trimestre 2	Trimestre 3	Trimestre 4	Trimestre 5	Trimestre 6
Demoliciones	195.653,06 €		195.653,06 €					
Explanaciones	66.392,48 €			33.196,24 €	33.196,24 €			
Pavimentación	133.759,30 €				66.879,65 €		33.439,82 €	33.439,82 €
Alcantarillado	24.036,50 €			8.012,17 €	8.012,17 €	8.012,17 €		
Agua potable	10.531,27 €				5.265,64 €		5.265,64 €	
Gas	3.916,43 €			979,11 €	979,11 €		979,11 €	979,11 €
Media tensión	7.645,11 €			2.548,37 €		2.548,37 €	2.548,37 €	
Centro de transformación	26.736,97 €				13.368,49 €	13.368,49 €		
Baja tensión	15.890,20 €				7.945,10 €	7.945,10 €		
Telecomunicaciones y telefonía	4.961,02 €					2.480,51 €	2.480,51 €	
Red de riego y jardinería	39.028,72 €					13.009,57 €	13.009,57 €	13.009,57 €
Alumbrado	36.885,30 €			9.221,33 €		9.221,33 €		18.442,65 €
Semáforos	50.201,48 €			12.550,37 €		12.550,37 €		25.100,74 €
Seguridad y salud	46.416,62 €		15.472,21 €	7.736,10 €		7.736,10 €	7.736,10 €	7.736,10 €
Total obra de Urbanización (P.E.C.)	662.054,46 €	- €	211.125,26 €	74.243,68 €	135.646,38 €	76.872,01 €	65.459,13 €	98.708,00 €
Gastos Gestión + Beneficio Empresarial del Urbanizador	146.694,84 €	93.367,81 €	8.887,84 €	8.887,84 €	8.887,84 €	8.887,84 €	8.887,84 €	8.887,84 €
Indemnizaciones	3.226.844,34 €	3.226.844,34 €						
TOTAL TRIMESTRAL inc. GG y BI	4.035.593,64 €	3.320.212,15 €	220.013,10 €	83.131,52 €	144.534,22 €	85.759,85 €	74.346,96 €	107.595,84 €
PAGO EN METALICO (SIN IVA)	2.119.675,61 €	1.743.925,02 €	115.560,79 €	43.664,42 €	75.915,89 €	45.044,94 €	39.050,38 €	56.514,18 €
PORCENTAJE TRIMESTRAL		82,27	5,45	2,06	3,58	2,13	1,84	2,67
PORCENTAJE ACUMULADO		82,27	87,73	89,78	93,37	95,49	97,33	100,00

Proara Promotores Aragoneses, S.A.**IV.- PROGRAMACION DE LAS CUOTAS (PAGOS TRIMESTRALES), DE CADA UNA DE LAS FINCAS ADJUDICADAS DE ACUERDO CON SU CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.**

Teniendo en cuenta el saldo resultante para cada una de las parcelas adjudicadas en la Cuenta de Liquidación Provisional del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución "Guillem de Anglesola", aprobado por acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Valencia, en sesión celebrada el día 12 de febrero de 2.010, se procede a la programación de las cuotas trimestrales que deben imputarse a cada parcela adjudicada en base a la programación de costes de urbanización contenida en el apartado anterior.

Así, en el primer mes (Mes 0), se incluyen:

- **Valor Diferencias de Adjudicación** correspondientes a cada parcela adjudicada.
- **Derecho de Indemnización**, por demolición de edificaciones correspondientes a las parcelas aportadas, según los criterios establecidos en el apartado IV.3, del Proyecto e Reparcelación aprobado.
- **Costes Actuación**, son los costes de la Actuación Integrada a satisfacer de acuerdo con la programación valorada de la Actuación Integrada que se describe en el apartado anterior y que incluye la parte de Gastos de Gestión, correspondientes a Documentos urbanísticos y honorarios profesionales, tasación de la UPV y gastos financieros y de gestión (Notarías, Registros, publicaciones).

En el resto de Cuotas Trimestrales (Trimestres 1 a 6) se incluyen los **Costes de la Actuación** correspondientes a:

- Coste de obra de urbanización, referido al Presupuesto de Contrata aprobado en el Programa.
- Gastos de Gestión, que incluye la parte proporcional de honorarios correspondientes a la dirección de las obra y del Beneficio empresarial del Urbanizador.

Se acompaña como Cuadro Anexo 2. PROGRAMACIÓN DE CUOTAS (PAGOS TRIMESTRALES).

Proara Promotores Aragoneses, S.A.

ANEXO II: PROGRAMACIÓN DE CUOTAS - PAGOS TRIMESTRALES.

Proara Promotores Aragoneses, S.A.**V.- IMPOSICIÓN Y COBRO DE LAS CUOTAS DE URBANIZACIÓN.**

Para la imposición y cobro de las cuotas de urbanización de la Unidad de Ejecución "Guillem de Anglesola", se procederá de conformidad con lo dispuesto en el **Artículo 163.2 LUV**:

"El urbanizador, para percibir de los propietarios el pago de sus retribuciones, ha de presentar ante la administración actuante la acreditación de los gastos generales soportados hasta el momento y, las correspondientes certificaciones parciales de ejecución de obra. Sin perjuicio de ello, el urbanizador puede adelantar al ayuntamiento propuestas de las cuentas de liquidación provisionales, pero el ayuntamiento no podrá aprobar su imposición hasta tanto no se verifique la ejecución de la urbanización correspondiente.

El ayuntamiento deberá aprobar las cuotas de urbanización en el plazo de un mes desde la presentación por el urbanizador de la certificación parcial de obra correspondiente. Transcurrido el plazo sin la aprobación, ésta se considerará aprobada por silencio administrativo. Por su parte, los propietarios deberán proceder al pago de las mismas en el plazo de un mes desde que se les notifiquen. El retraso en el cumplimiento de estos dos plazos generará intereses de demora a favor del urbanizador."

En el mismo sentido el **Artículo 377 ROGTUV**, para el cobro de las cuotas de urbanización establece:

"El cobro de las cuotas de urbanización por parte del Urbanizador se sujetará a las siguientes reglas:

- 1. El cobro de cuotas de urbanización debe venir precedido por la presentación al Ayuntamiento de las certificaciones parciales de obra emitidas y suscritas por el Director Facultativo de esas obras.*
- 2. El urbanizador, para percibir de los propietarios el pago de sus retribuciones, ha de presentar ante la administración actuante la acreditación de los gastos generales soportados hasta el momento. A tal efecto, será suficiente con que justifique los gastos generales derivados de la contratación de terceros. Por su parte, los gastos generales propios de la estructura interna del Urbanizador serán los que hayan sido aprobados en la Proposición Jurídico-Económica.*
- 3. El Urbanizador puede adelantar al Ayuntamiento propuestas de las cuentas de liquidación provisionales, pero el Ayuntamiento no podrá aprobar su imposición hasta tanto no se verifique la ejecución de la urbanización, mediante la correspondiente certificación o certificaciones de obra.*
- 4. Las cuotas de urbanización se entenderán aprobadas por silencio administrativo transcurrido un mes desde que el urbanizador haya presentado en el Ayuntamiento la documentación completa exigida por la Ley Urbanística Valenciana y este Reglamento.*
- 5. Aprobadas, tácita o expresamente, las cuotas por el Ayuntamiento, el Urbanizador estará legitimado para notificarlas a los propietarios con efectos de liquidación en periodo voluntario.*
- 6. En la liquidación individualizada que el Urbanizador notifique a los propietarios deberá desglosarse la base imponible de la cuota respecto del impuesto o impuestos que, en su caso, se devenguen. A la notificación se acompañará copia de la correspondiente certificación parcial de las obras.*
- 7. El importe final de las cuotas devengado por cuenta de cada parcela, según se define en este Reglamento, se determinará repartiendo las cargas totales del programa o Unidad de*

Proara Promotores Aragoneses, S.A.

Ejecución entre todas las resultantes de la Actuación, en directa proporción a su aprovechamiento objetivo. Idéntico proceder resultará aplicable al pago de las cargas de urbanización por la Administración, a cuenta del excedente de aprovechamiento que se le adjudique."

A tal efecto, con carácter previo el Urbanizador presentará ante el Ayuntamiento de Valencia la acreditación de los gastos generales soportados y de la correspondiente certificación parcial de obra ejecutada suscrita por la Dirección Facultativa de las obras, para su **aprobación por el Ayuntamiento** en el plazo de un mes, transcurrido el cual se entenderá aprobada por silencio administrativo.

Una vez aprobada por el Ayuntamiento, expresa o tácitamente, el Urbanizador procederá a la **notificación de las cuotas de urbanización individualizadas** que corresponda satisfacer a cada uno de los propietarios, en los términos previstos con carácter general en el Art. 134.3 LUV, para las notificaciones, con efectos de liquidación en periodo voluntario, concediéndoles el plazo de un mes para hacerla efectiva mediante ingreso en la cuenta corriente a tal efecto designada por el Urbanizador, advirtiéndoles que de conformidad con lo previsto en el **Artículo 181. 3 LUV**, en caso de impago procederá la **ejecución forzosa, por la vía de apremio**.

"3. El impago de las cuotas dará lugar a la ejecución forzosa de su liquidación, a través de la administración actuante y en beneficio del urbanizador, por medio de apremio sobre la finca afectada. La demora en el pago meritara, a favor del urbanizador, el interés legal del dinero y los gastos acreditados que genere la cobranza de impago. Incurrirá en mora la cuota impagada al mes de la notificación de la resolución que autorice el cobro inmediato. La administración, recibida la notificación del urbanizador del impago de la cuota, tendrá que iniciar el procedimiento de apremio en un plazo no superior a un mes, y tramitarlo en los plazos legales. El incumplimiento del plazo anterior dará lugar a responsabilidad patrimonial de la administración por los perjuicios causados al urbanizador."

Igualmente, de conformidad con lo dispuesto en el **Artículo 431 ROGTUV**:

*"El incumplimiento del deber de pago de las cuotas en período voluntario comportará el inicio de la vía de apremio mediante la ejecución de las garantías financieras.
Para el supuesto en que no existan garantías o éstas no alcancen para completar el pago de las cuotas pendientes, se podrá continuar con la vía de apremio sobre las fincas propiedad del dueño incumplidor."*

Valencia, junio de 2010

Fdo.: Francisco Tomás Bernat
Arquitecto

Fdo.: Ana Cantos Sala
Abogada

