

MEMORIA Y CUENTA DETALLADA PARA LA IMPOSICIÓN DE LAS CUOTAS DE URBANIZACIÓN DERIVADAS DE LA RETASACIÓN DE CARGAS CONSECUENCIA DE LA EJECUCIÓN DE LA RED DE MT DE ABASTECIMIENTO, ENTRE OTRAS, A LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº12 DEL MUNICIPIO DE ALBAL DESDE LA SUBESTACIÓN ELÉCTRICA.

Unidad de Ejecución nº 12 DEL PGOU DE ALBAL.
AGENTE URBANIZADOR: A.I.U. "POLIGONO JUAN PERIS"
FEBRERO 2012

Índice

Memoria y cuenta detallada para la imposición de las cuotas de urbanización derivadas de la retasación de cargas consecuencia de la ejecución de la Red de MT de abastecimiento, entre otras, a la unidad de ejecución nº 12 del municipio de Albal desde la subestación eléctrica

- 1.- Bases legales y tramitación.
- 2.- Cuenta detallada y justificada de las cargas.
- 3.- Periodificación del importe de la retasación
- 4.- Propuesta reparto Cuotas de Urbanización retasadas
- 5.- Imposición y cobro de las cuotas de urbanización retasadas

1. BASES LEGALES Y TRAMITACIÓN.

La presente memoria de imposición de cuotas de urbanización, se redacta en desarrollo del artículo 181 de la LUV y 377 del ROGTU donde se establece

Art.181.1 LUV

1. Cuando los propietarios retribuyan en metálico la labor urbanizadora se han de observar las reglas siguientes:

A) Las cuotas de urbanización y su imposición deberán ser aprobadas por la Administración actuante, sobre la base de una memoria y una cuenta detallada y justificada que se someterá a previa audiencia de los afectados o se tramitarán junto al proyecto de reparcelación.....

De esta forma, en el ámbito territorial de la Comunidad Valenciana la imposición de las cuotas de urbanización se llevará a cabo justificando mediante una memoria y cuenta detallada los conceptos que justifican su cobro, o bien, cuando se tramiten junto a un Proyecto de Reparcelación, el procedimiento de determinación es común y conjunto con el Proyecto de Reparcelación, sin que sea necesario un procedimiento o documentación adicional.

Por tanto, en cumplimiento de dicho precepto, tanto las cuotas de urbanización como su imposición deben ser aprobadas por la Administración Actuante. Este es el motivo por el que forma parte del Proyecto de RETASACIÓN DE CARGAS el presente Documento en el que también se establece el calendario de pagos, solicitándose del Ayuntamiento tanto su aprobación como su constancia expresa en el acuerdo que adopte el órgano administrativo correspondiente respecto a la imposición de las cuotas de urbanización.

De esta forma la aprobación del Expediente de RETASACIÓN DE CARGAS determina el nacimiento de la deuda líquida y exigible de todos y cada uno de los titulares de parcelas de resultado tal y como establece el artículo 181.2 del ROGTU

El período voluntario de pago de las cuotas de urbanización no podrá ser inferior al mes a contar desde la recepción de la correspondiente notificación y su impago, tal y como establecen el art 181 3 de la LUV habilitará el inicio de la vía de apremio ..

2. CUENTA DETALLADA Y JUSTIFICADA DE LAS CARGAS.

La memoria de RETASACIÓN DE CARGAS que se ha redactado, y más concretamente en sus apartados 5 a 7 se establecen las cargas retasadas que debe de satisfacer cada propietario, detallándose en el mismo los diferentes conceptos que generan la cuota de urbanización retasada, entendiéndose las citadas cantidades como provisionales y a buena cuenta de la liquidación definitiva que en su día se apruebe.

Como ya comentamos en la memoria de RETASACIÓN DE CARGAS, dado el estado de avance del Programa y dado que el importe de retasación es un importe individualizable del resto de cargas del programa, la presente memoria justificativa para la imposición de cuotas de urbanización se refiere únicamente al importe objeto RETASACIÓN y que asciende a 56 con el siguiente desglose:

ESTIMACIÓN DE CARGAS DE URBANIZACIÓN NECESARIAS PARA LA OBRA ANILLO ELÉCTRICO FASE 1

HONORARI		2.411,60
HHPP		
HHPP		961,19
HHPP		1.337,31
Honorarios		113,10
COSTE		41.790,95
Obra de		41.790,95
PEM		35.118,45
GG		4.565,40
BI		2.107,11
Obra necesaria prestación		
GASTOS		3.094,18
Notificaciones, publicaciones, registro, gestión de cobros y otros gastos generales		3094,18
INDEMNIZA		339,30
Expropiaciones, en su caso		339,30
CARGA a		47.636,03
IVA 0,18		8.574,49
TOTAL		56.210,52

3. PERIODIFICACIÓN DE LOS COSTES OBJETO DE RETASACIÓN. CRITERIOS

Teniendo en cuenta el planning previsto de las obras de conexión exterior de la red interna de distribución eléctrica, de conformidad con las obras definidas en el proyecto ajustado FASE 1 del Proyecto Técnico, se acompaña la programación mensual de las mismas en las que se incluyen todos los costes correspondientes a dichas obras, de acuerdo con los importes previstos para la contratación de las mismas. **(DOCUMENTO ANEXO1 Plannig de obra)**

Teniendo en cuenta el planning y la programación mensual de las obras se ha previsto su ejecución en **4 meses**, por lo que se programa el pago de las cuotas en dicho plazo, con carácter bimensual, considerando un primer mes (mes 0), 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, en su caso a las indemnizaciones por expropiación de terrenos, honorarios profesionales por redacción de proyectos y el 85% de los gastos generales y de gestión (tramitaciones, publicaciones, registro, etc...), además del importe correspondiente a la contribución económica a Iberdrola, según convenio. 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 RETASACIÓN DE CARGAS.

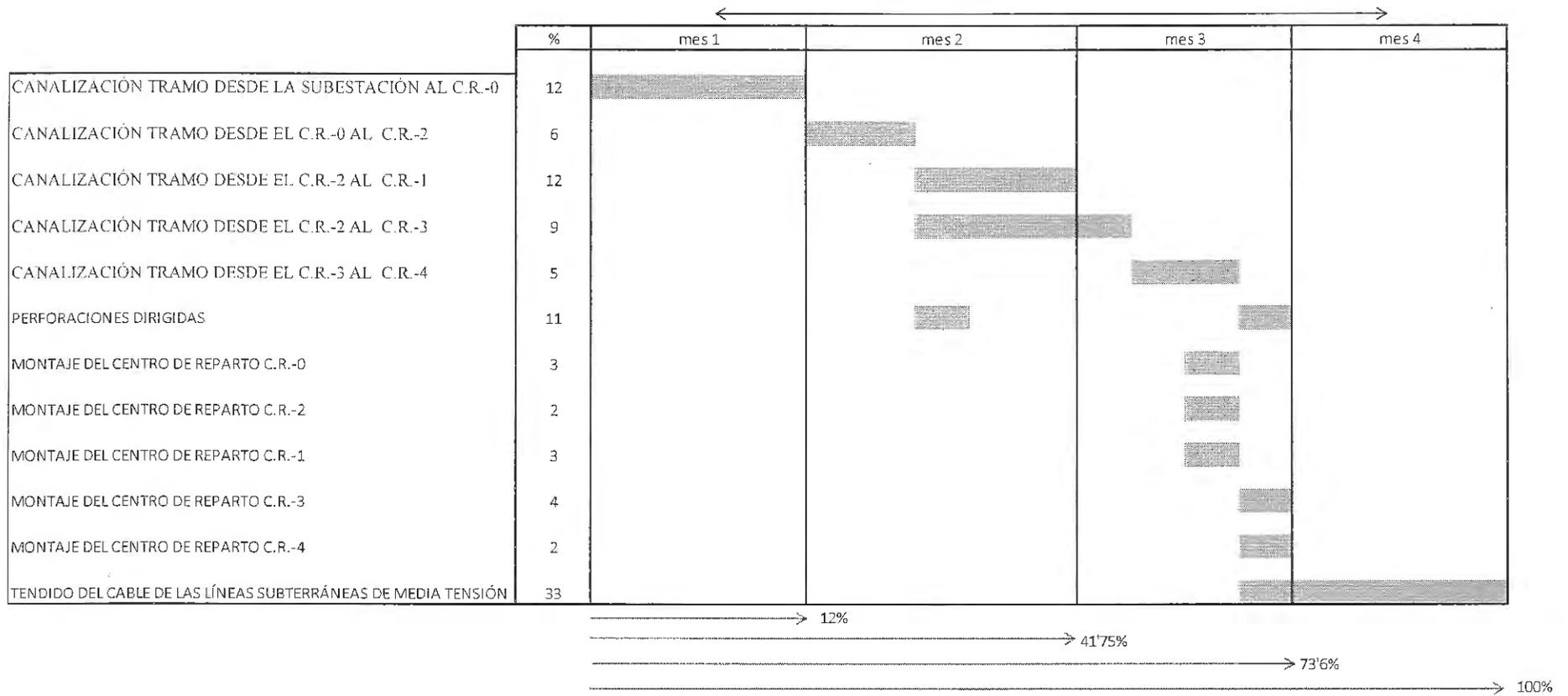
El resto de cuotas por el importe del total retasado correspondiente a las obras de urbanización (PEC) se reparten con carácter bimensual entre los **4 meses** restantes de la siguiente manera:

El coste de las obras de urbanización y los honorarios de Dirección de Obra y Honorarios de OCA: de acuerdo con el planning de obra

El 15% de los gastos generales y de gestión del Urbanizador que se reparten de forma proporcional al resto de los pagos a realizar bimensualmente, iniciándose su cómputo a partir del la suscripción del acta de replanteo de obras.

Partiendo de la programación de las obras de urbanización de infraestructura y de conformidad con los criterios de reparto expuestos, se ha realizado el cuadro de la programación de costes objeto de retasación (**DOCUMENTO ANEXO 2- Cronograma-programación de coste**)

DOCUMENTO ANEXO1 Plannig de obra



DOCUMENTO ANEXO 2- Cronograma-programación de coste

CRONOGRAMA				
		CUOTA 0	CUOTA 1	CUOTA 2
CONCEPTOS	importe total	mes 0	mes 2	mes 4
% INVERSIÓN bimensual s/plannig de obra			41,75%	58,25%
Coste Obra Urbanizadora anillo FASE 1	41.790,95	0,00	17.447,72	24.343,23
Coste Obra de adaptación o complementaria interior, adaptación a obra de conexión exterior		0,00	0,00	0,00
Honorarios profesionales DO	1.337,31	0,00	558,33	778,98
Honorarios profesionales OCA	113,10	0,00	47,22	65,88
% INVERSIÓN bimensual Gastos generales y Honorarios Retasación		89,44%	3,52%	3,52%
Honorarios retasación	961,19	961,19		
Gastos Generales	3.094,18	2.630,05	232,06	232,06
Prestación económica Iberdrola, pago conexión		0,00		
indemnizaciones (expropiaciones en su caso)	339,30	339,30		
(%) Inversión prevista trimestral	47.636,03	8,25%	38,39%	53,36%
(%) Inversión prevista acumulada		8,25%	46,64%	100,00%
TOTAL INVERSIÓN TRIMESTRAL		3.930,54	18.285,33	25.420,16
TOTAL INVERSIÓN TRIMESTRAL ACUMULADA (SIN IVA)		3.930,54	22.215,87	47.636,03
TOTAL INVERSIÓN TRIMESTRAL (IVA INCLUIDO)		4.638,04	21.576,69	29.995,78
TOTAL INVERSIÓN TRIMESTRAL ACUMULADA (IVA incluido)		4.638,04	26.214,73	56.210,52

4. PROPUESTA REPARTO CUOTAS DE URBANIZACIÓN RETASADAS

Tal y como ha quedado expuesto en el apartado 7 de la memoria de RETASACIÓN DE CARGAS, el importe retasado que es objeto de nueva imposición de cuotas a los propietarios asciende a: 47.636,03 € más el IVA correspondiente.

Dicho importe ha sido asignado a cada finca adjudicada en proporción a su aprovechamiento y será repercutido a los propietarios a través de las correspondientes cuotas de urbanización.

La programación de las cuotas objeto de la retasación (bimensuales) que deben imputarse a cada parcela adjudicada lo será en base a la programación de costes de urbanización según los criterios de reparto establecidos en el apartado anterior de la presente memoria.

Así, en el primer mes (mes 0) se incluyen los siguientes conceptos que forman parte de la cuota cero de urbanización retasada

- Indemnizaciones por expropiación
- Honorarios profesionales por retasación
- Parte proporcional de los gastos de gestión (85%)
- Contribución económica a Iberdrola, según convenio. Pago conexión

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 RETASACIÓN DE CARGAS, previa acreditación de pago de las indemnizaciones por expropiación y de los honorarios profesionales de la retasación, y aprobación municipal de las correspondientes liquidaciones individuales, conforme a lo dispuesto en los artículos 163.2 de la Ley 16/2005 de la Generalitat, Urbanística Valenciana (LUV) y 377.2, del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística aprobado por Decreto 67/2006 del Consell (ROGTU).

En el resto de Cuotas bimensuales (meses 2 y 4) se incluyen los **Costes retasados** correspondientes a:

- Coste de obra de urbanización, de conformidad con el planning de obra
- Honorarios correspondientes a la dirección de obra y contratación de la OCA, de conformidad con el planning de obra
- Parte proporcional de los gastos de gestión (15%).

A partir del inicio de las obras, con la firma del acta de replanteo se girará una cuota por cada 2 meses, lo que supone un total de 2 cuotas ($2 \times 2 = 4$ meses), previa presentación de las certificaciones parciales de ejecución de obra, y aprobación municipal de las correspondientes liquidaciones individuales, conforme a lo dispuesto en los artículos 163.2 de la LUV y 377.1, del ROGTU.

No obstante lo anterior si las obras se retrasarán o adelantarn sobre la planificación prevista, las cuotas se ajustarán a los costes soportados en cada periodo bimensual hasta la finalización de la obra.

Se acompaña como Cuadro Anexo . **PROPUESTA DE REPARTO DE CUOTAS RETASACIÓN**

Las cuotas a repercutir a estos propietarios están ajustadas a las inversiones necesarias según el cronograma propuesto en esta memoria y tienen carácter bimensual, determinándose sus cuantías definitivas en aplicación de los criterios contenidos en el apartado 3 de conformidad con los costes realmente soportados en el periodo y el plazo de ejecución real de las obras.

PROPUESTA DE REPARTO DE CUOTAS RETASACIÓN

TITULAR	PARCELA ADJUDICADA	Finca registral	% REPARTO	IMPORTE RETASACIÓN			CUOTA 0	CUOTA 1	CUOTA 2
				Retasación	IVA	Total	8,25%	38,39%	53,36%
* AGRIOS Y NAVES, S.L.	5,6,15	22764,22765,22765	6,78%	3.229,72	581,35	3.811,07	314,41	1463,07	2033,59
* AGUSTIN GRADOLI PUCHADES	26-B	22785	3,30%	1.571,99	282,96	1.854,95	153,03	712,11	989,80
* AM REUNIDOS, S.L.	37	22796	1,55%	738,36	132,90	871,26	71,88	334,48	464,91
* ANTONIA OLMOS CARBONELL	38	22797	1,41%	671,67	120,90	792,57	65,39	304,27	422,91
* CARMELO SILVINO ALAPONT RAMÓN	7	22766	4,44%	2.115,04	380,71	2.495,75	205,90	958,12	1331,73
* CERVERA CASTRO ALMIÑANA, S.L.	29,P29	22788	1,06%	504,94	90,89	595,83	49,16	228,74	317,94
* ELVIRA NAYA TORROME	16,23,27	22775,22781,22786	10,04%	4.782,66	860,88	5.643,54	465,59	2166,55	3011,39
* EUGENIA PERIS SANCHIS	19	22778	2,95%	1.405,26	252,95	1.658,21	136,80	636,59	884,82
* FUND. Mª ANTONIA CLAVEL DE LA C.V.	24,28,40,39	22782,2278722799,22798	16,36%	7.793,26	1402,79	9.196,04	758,67	3530,36	4907,01
* GERMAN FIDEL MARCO MATEO	3,13,4	22762,22772	1,81%	862,21	155,20	1.017,41	83,94	390,58	542,89
* GILRIB, S.L.	9,41	22768,22800	3,50%	1.667,26	300,11	1.967,37	162,31	755,27	1049,79
* HERMANOS PERIS, C.B.	21	22780	2,48%	1.181,37	212,65	1.394,02	115,01	535,16	743,85
* IBERDROLA DIST. ELECTRICA, S.A.U.	20	22779	0,07%	33,35	6,00	39,35	3,25	15,11	21,00
* INVERSER GARCIA ALONSO, S.L.	26	22784	4,99%	2.377,04	427,87	2.804,91	231,40	1076,80	1496,70
* ISABEL OLMOS CARBONELL	38	22797	1,41%	671,67	120,90	792,57	65,39	304,27	422,91
* JOSE Mª PERIS CHUST	1,12	22760,22771	1,26%	600,21	108,04	708,25	58,43	271,90	377,92
* JOSE SANZ VALERO	3,13,4	22762,22772	3,60%	1.714,90	308,68	2.023,58	166,95	776,85	1079,78
* JOSEFA FERRER CAMPS	15,25,36	22774,22783,22795	1,57%	747,89	134,62	882,51	72,81	338,79	470,90
* JUAN ALAPONT RAMÓN	8	22767	4,87%	2.319,88	417,58	2.737,45	225,84	1050,91	1460,70
* Mª JOSE HERNANDEZ FERRER	15,25,36	22774,22783,22795	3,65%	1.738,72	312,97	2.051,68	169,26	787,64	1094,78
* MANUEL SANZ VALERO	3,13,4	22762,22772	3,60%	1.714,90	308,68	2.023,58	166,95	776,85	1079,78
* MERCEDES MONTORO MONRABAL	17	22776	1,11%	528,76	95,18	623,94	51,47	239,53	332,93
* MIGUEL SANTES COSTA	10	22769	1,53%	728,83	131,19	860,02	70,95	330,16	458,91
* PARCELA 94, S.L.	32	22791	1,57%	747,89	134,62	882,51	72,81	338,79	470,90
* PERIS MONZÓ, C.B.	11,12	22770,22771	1,71%	814,58	146,62	961,20	79,30	369,00	512,90
* PILAR BLANCH GARCIA	30,P30	22789	1,22%	581,16	104,61	685,77	56,58	263,27	365,93
* PROM. INMOB. LOEVSA, S.L.	33,34	22792,22793	3,14%	1.495,77	269,24	1.765,01	145,61	677,59	941,81
* QUIMICAS QUIMXEL, S.L.	18	22777	1,12%	533,52	96,03	629,56	51,94	241,69	335,93
* RAFAEL GARCIA RAMOS	35	22794	1,57%	747,89	134,62	882,51	72,81	338,79	470,90
* ROCIO HERNANDEZ FERRER	15,25,36	22774,22783,22795	3,65%	1.738,72	312,97	2.051,68	169,26	787,64	1094,78
* SDAD. CIVIL REG. MOTOR DE LOS POBRES	22		0,11%	52,40	9,43	61,83	5,10	23,74	32,99
* TEMVAL, C.B.	31,P31	22790	1,23%	585,92	105,47	691,39	57,04	265,42	368,93
* VICENTE PONS PERIS	2,12	22761,22771	0,67%	319,16	57,45	376,61	31,07	144,58	200,96
* VISITACIÓN PONS PERIS	2,12	22761,22771	0,67%	319,16	57,45	376,61	31,07	144,58	200,96

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

Para la imposición y cobro de las cuotas de urbanización retasadas, 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 ROGTU**, 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 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 Albal 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 procedería la **ejecución forzosa, por la vía de apremio**.

“3. El impago de las cuotas dará lugar a la ejecución forzosa de su liquidación, o 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 ROGTU**:

“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 incumplidar.”

Albal, 22 de FEBRERO de 2012

EL AGENTE URBANIZADOR

Fdo.: JUAN VTE. PERIS MONZO
(PRESIDENTE)