

INDICE

I.- MEMORIA

- A.- Formulación y tramitación.
- B.- Forma de la retribución al Urbanizador.
- C.- Los sujetos Interesados y su participación.
- D.- Cuantía de la Retribución.
- E.- Plazo de ejecución de las obras e inversiones.

II.- CUENTA DETALLADA Y JUSTIFICADA

A) Fijación de las cuotas parciales y su distribución durante la ejecución de las obras.

- 1) *Indemnizaciones y compensaciones monetarias.*
- 2) *Gastos iniciales.*
- 3) *Resto de Gastos de Urbanización.*

B) Giro de cuotas.

C) Pago de las cuotas.

D) Retasaciones del presupuesto, y Liquidación Definitiva.

ANEXO Nº I: CALENDARIO DE OBRAS E INVERSIONES.

ANEXO Nº II: CUADRO DE CUOTAS DE URBANIZACIÓN.

CUOTAS DE URBANIZACIÓN

I.- MEMORIA

A.- Formulación y tramitación.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 181 de la Ley Urbanística Valenciana (LUV en adelante), se formula el presente proyecto para la imposición y aprobación de las cuotas de urbanización del sector Camino de la Serratella-Camino del Margen del PGOU de Burriana, para retribución del Urbanizador L3M Construcción, Urbanismo y Servicios, S.A, con base en una memoria y una cuenta detallada y justificada, para su tramitación junto al proyecto de reparcelación.

B.- Forma de la retribución al urbanizador.

La forma de retribución al urbanizador establecida en el Programa aprobado es la de pago en metálico, no obstante lo cual, algunos propietarios, en ejercicio del derecho que les confiere el Programa aprobado, han solicitado del Urbanizador el pago en especie de acuerdo con lo establecido en artículo 167.1 de la LUV.

La proporción de solares, que corresponde percibir al Urbanizador en concepto de retribución, cuando el propietario opte por el pago mediante cesión de solares, o aprovechamientos, es del **42,99%**, que es la relación existente entre el costo unitario estimado de cargas de urbanización (98,88 €/m²t) y el valor del m².t urbanizado (230 euros). Esta relación deriva de los ajustes de superficies conforme a la medición topográfica realizada recientemente.

Han optado por dicha forma de pago, los siguientes propietarios:

a) Doña Francisca Ramos Coria, Doña Sonia y Doña Gema Martínez Ramos, propietarias nº 42, que aportan las parcelas nº 57 y 58, por las cuales les corresponde un aprovechamiento subjetivo de 601,60 m².t.

En su consecuencia, a dichas señoras se les adjudican las fincas de resultado M2-2 y M3-5, libre de cargas de urbanización.

Los restantes propietarios pagarán en metálico la retribución debida al Urbanizador, por su inversión de 2.428.018,34 euros, que debe estar soportada por el total aprovechamiento de 24.555,94 m² t.

C) Los sujetos Interesados y su participación.

Lo son las personas jurídicas/físicas aquí intervinientes, y su participación es directamente proporcional a los aprovechamientos lucrativos correspondientes a las parcelas edificables adjudicadas a cada uno de ellos.

Así pues, de lo dicho, resultan siguientes sujetos y coeficientes de atribución de gastos que consta en el cuadro de cuotas de urbanización que se acompaña al presente, al que nos remitimos.

D) Cuantía de la Retribución.

De acuerdo con la previsión de cargas establecida en la Proposición Jurídico-Económica del PAI aprobado, el total presupuesto de cargas asciende a la cantidad de 2.428.018,34 euros, sin incluir IVA.

Los propietarios pagarán en metálico la retribución debida al Urbanizador, por su inversión de 2.428.018,34 Euros, que debe ser soportada por las parcelas de resultado adjudicadas, que suman un aprovechamiento de 24.555,94 metros cuadrados, de donde resulta un coste de 98,88 euros/metro de aprovechamiento.

E) Plazo de ejecución de las obras e inversiones.

El plazo que se fija para la total ejecución de la obra, de acuerdo con lo establecido en el Programa, es de doce meses.

A tal efecto, se acompaña al presente calendario de obras e inversiones (**Anexo I**), en el que se distribuyen, por mensualidades, las obras a ejecutar y las cantidades totales a invertir en cada mensualidad.

CUENTA DETALLADA Y JUSTIFICADA

A) Fijación de las cuotas parciales y su distribución durante la ejecución de las obras.

Tomando como base los datos establecidos en la memoria anterior, se ha confeccionado el cuadro de los pagos que corresponderá hacer a cada uno de los propietarios, y que se acompaña como **Anexo II**.

Respecto a las cargas de urbanización del Programa aprobado, cabe distinguir:

1) *Indemnizaciones y compensaciones monetarias art. 172.2 LUV:*

Como se deduce del cuadro de pagos se dejan fuera las cantidades correspondientes a las indemnizaciones por elementos incompatibles con la actuación, ascendentes a 386.469,20 euros, ya que deberán ser pagadas por los adjudicatarios de suelo a los propietarios con derecho a percibir las con anterioridad al giro de las cuotas de urbanización, y concretamente en un plazo de treinta días naturales, contado desde el momento en que se les notifique la aprobación de la reparcelación por el Ayuntamiento.

Igualmente, se dejan fuera del cuadro los pagos correspondientes a las compensaciones económicas complementarias o sustitutorias, que se establecen en el proyecto de reparcelación, a recibir por los propietarios por los excesos o defectos de adjudicación de aprovechamiento que les afectan, por cuanto que serán pagadas por los adjudicatarios de suelo con anterioridad al giro de las cuotas de urbanización, en un plazo de treinta días naturales, contado desde el momento en que se les notifique la aprobación de la reparcelación por el Ayuntamiento.

2) *Gastos iniciales.*

Los pagos correspondientes a las cantidades generadas por los gastos iniciales, ya desembolsadas, que, como tales, pueden reclamarse de los propietarios con motivo de la aprobación de la reparcelación, son objeto de una cuota de urbanización inicial, que en el cuadro se denomina "0", y que deberá ser hecha efectiva por los propietarios al mes de que les sea comunicada por el Urbanizador, mediante carta certificada remitida al domicilio de cada propietario que figura en este proyecto, la aprobación municipal de la reparcelación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 181.3 de la LUV

Concretamente, en la cuota "0", se incluyen los siguientes conceptos:

Plan de Reforma Interior de Mejora	31.134,23 €
Proyecto de reparcelación	57.698,36 €
Programa	2.404,05 €
Proyecto de Urbanización	98.866,49 €
Seguridad y Salud	26.144,03 €
Proyectos específicos	21.035,42 €
Registro	17.429,35 €
TOTAL	254.711,93 €

De acuerdo con los respectivos coeficientes de participación en los costes del Programa, corresponden, por dicha cuota "0" a cada uno de los interesados, las cantidades que se indican por dicho concepto en el cuadro de cuotas de urbanización que más adelante se dirá.

Como se dijo anteriormente, tal cuota "0", deberá ser pagada por cada uno de los reseñados obligados, en el plazo de un mes, contado desde que por el urbanizador se les notifique, mediante carta certificada, la aprobación municipal de la reparcelación.

En las cantidades anteriores no se incluye el IVA correspondiente al tipo vigente del 16%, que deberá ser aplicado sobre las cuotas que se giren.

3) Resto de Cargas de Urbanización.

Son las cuotas correspondientes a los gastos y costes de las obras de urbanización, con más los gastos de gestión y beneficio empresarial, que se corresponden con las inversiones que figuran en el calendario acompañado, así como los gastos de gestión y beneficio del urbanizador

En cuanto a las cuotas de obras, se incluyen en las mismas, los siguientes conceptos:

Presupuesto de Ejecución Material (PEM)	1.636.889,82 €
Gastos de Gestión y beneficio empresarial (19%)	311.009,07 €
Gastos de Gestión del Urbanizador	112.703,76 €
Beneficio del Urbanizador	112.703,76 €
TOTAL	2.173.306,41 €

En las cantidades anteriores no se incluye el IVA correspondiente al tipo del 16%, que deberá ser aplicado sobre las cuotas que se giren.

B) Giro de cuotas.

El reparto de las cuotas mensuales, entre los diferentes afectados, se realiza en proporción a los coeficientes de participación en costes que cada uno de ellos tiene asignado, de acuerdo con los aprovechamientos que a cada cual se le adjudican.

Estas cuotas de obras, se devengarán a partir del mes natural siguiente al inicio de las obras, y para ello, el Urbanizador deberá acreditar ante el Ayuntamiento, mediante la oportuna certificación expedida por el técnico director de la obra de urbanización, la iniciación de la misma.

Al mes natural siguiente, el urbanizador, acreditará ante el Ayuntamiento, mediante certificación expedida por el técnico director de la obra, que se han ejecutado las obras establecidas para ese mes en el calendario de obras, solicitando se autorice el cobro inmediato de la cuota de urbanización correspondiente, según el cuadro de pagos.

El Ayuntamiento deberá pronunciarse en un plazo máximo de ocho días, y, si no lo hiciere, se entenderá autorizado el cobro, pudiendo el urbanizador girar la cuota de urbanización individual para cada propietario, cuya cuantía equivaldrá a la parte proporcional que, sobre la inversión fijada para cada uno de los meses naturales en el cuadro de inversiones, corresponda a cada propietario con arreglo a su coeficiente de participación en cargas de urbanización, derivado de los aprovechamientos de que ha sido adjudicatario, que consta en el cuadro de liquidación provisional y en el de cuotas de urbanización.

Dicho procedimiento se repetirá igualmente para el cobro de las cuotas de urbanización por obras previstas en el calendario acompañado.

C) Pago de las cuotas.

El giro de la cuota mensual correspondiente se efectuará por el urbanizador, directamente a cada propietario, mediante carta certificada remitida a los respectivos domicilios que constan en este proyecto, indicándoles que deben ingresar las cantidades que en cada caso se les indique, en un plazo máximo de 30 días naturales, contado desde el recibo de dicha notificación, y que, cumplido dicho plazo, se iniciará la mora del propietario con las consecuencias que se establecen en la legislación vigente.

En el supuesto de producirse la mora de algún propietario según lo dispuesto con anterioridad, el Urbanizador utilizará los mecanismos provistos en la legislación vigente, pudiendo acudir a los servicios del Excmo. Ayuntamiento de Burriana para su gestión por la vía y con las consecuencias del apremio administrativo, en este caso serán a cargo exclusivo del propietario los gastos que se generen por la recaudación ejecutiva de las cuotas de urbanización.

En aplicación de lo dispuesto en el Art. 181.3 de la LUV, 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, mediante apremio sobre la finca afectada. La demora en el pago devengará, a favor del urbanizador, el interés legal del dinero y los gastos acreditados que genere la cobranza de impago.

Sin perjuicio de lo anterior, el impago de una cualquiera de las cuotas de urbanización mensuales habilitará al Urbanizador para exigir la ejecución de la garantía real que afecta a su parcela de adjudicación.

D) Retasaciones del presupuesto, y Liquidación Definitiva.

En el presupuesto aprobado con el Programa, no se incluyen partidas como publicaciones, y las del Registro de la Propiedad son simplemente estimativas, y deberá estarse, al tiempo de la liquidación definitiva, a lo que resulte según acredite haber pagado el urbanizador.

De otra parte, en el Presupuesto de Ejecución Material (PEM), se incluyen entre otras, las partidas correspondientes a red eléctrica, comunicaciones, etc., con cuyas entidades suministradoras se pueden celebrar convenios de participación de dichas empresas en la financiación de partidas de sus redes, lo que podría suponer un ahorro en la inversión, el cual, con arreglo a lo establecido en la proposición jurídico-económica del PAI aprobado, y en el artículo 168.1 a) de la LUV, debe repercutirse sobre los propietarios de suelo.

Por ello, conviene fijar el momento en que deberán realizarse las compensaciones, por retasación del presupuesto, en relación con las partidas a que se ha hecho referencia en los supuestos expuestos, y en tal sentido se concreta, lo siguiente:

Las compensaciones económicas debidas por las cantidades realmente devengadas por los pagos hechos en los conceptos a que se refieren los párrafos anteriores, se efectuarán al tiempo de la liquidación definitiva.

Valencia para Burriana, Noviembre de 2007

Fdo: Juan José Bonillo Díaz
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

Fdo: Luis García Pérez
Letrado

ANEXO N° I
CALENDARIO DE OBRAS E INVERSIONES.

ANEXO N° II
CUADRO DE CUOTAS DE URBANIZACIÓN.