

## ÍNDICE

1. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN.
2. CUENTA DE LIQUIDACIÓN DEFINITIVA.
3. CUADRO DISTRIBUCIÓN DE COSTES.

---

## CUENTA DE LIQUIDACIÓN DEFINITIVA

### 1.- ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN.

El Ayuntamiento de Burriana, por acuerdo del Pleno de fecha 7 de noviembre de 2002, acordó la aprobación definitiva del Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución nº 1 del Sector "PRR-1" del P.G.O.U de Burriana, adjudicando la figura de Agente Urbanizador a Urbanizadora Vistamar, S.A.

La Alcaldía Presidencia, mediante decreto de fecha 30 de abril de 2003 aprobó el Proyecto de Urbanización de la citada Unidad de Ejecución (DOGV de 15 de mayo de 2003)

Mediante acuerdo plenario de 2 de marzo de 2006 se aprobó el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución nº 1 del Sector PRR-1 del PGOU de Burriana (BOP de 8 de junio de 2006), que fue inscrito en el Registro de la Propiedad de Nules Uno.

La totalidad de los costos que comportaba la ejecución de la completa urbanización de la Unidad de Ejecución nº 1 PRR-1, venían desglosados en la Cuenta de Liquidación Provisional.

La adecuación de las instalaciones a los nuevos convenios suscritos con las compañías suministradoras de servicios, derivadas de las obligaciones impuestas por las mismas, variando los convenios suscritos al inicio de la actuación, la aplicación de la normativa vigente en el momento de inicio de las obras y las variaciones que se llevaron a cabo siguiendo las indicaciones efectuadas por los técnicos municipales, afectaron directamente a la ejecución de las obras urbanización previstas inicialmente. Por ello fue necesario acometer un expediente de retasación de cargas.

Mediante Decreto de Alcaldía Presidencia de 1 de julio de 2009, se acuerda someter a información pública el "Documento de retasación de cargas de la Unidad de Ejecución nº 1 del Sector PRR-1 de Suelo Urbanizable Residencial del vigente Plan General de Ordenación Urbana". Dicha exposición se comunica a los propietarios afectados y se publica en el DOCV núm. 6066, de 28 de julio de 2009.

Mediante resolución de fecha 16-2-2010 la Alcaldía Presidencia solicita la presentación de un Texto Refundido del Documento Retasación de Cargas presentado, adaptado al informe de fecha 12 de febrero de 2010, emitido el Ingeniero de Caminos Municipal, así como al informe jurídico de la Jefa de Sección II de 16 de febrero de 2010.

El resultado económico del Documento de Retasación de Cargas, fue el siguiente:

El coste derivado de la retasación de cargas asciende a la cantidad de DOSCIENTOS VEINTIOCHO MIL SEISCIENTOS EUROS CON CUARENTA Y CINCO CÉNTIMOS (de PEC sin IVA), importe que incrementado con el 16% de I.V.A. legalmente aplicable (36.576,07 €) asciende a la cantidad de **DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL CIENTO SETENTA Y SEIS EUROS CON CINCUENTA Y DOS CENTIMOS**, lo que representa un 8,28 % de incremento respecto a las cargas de urbanización previstas en la Proposición Jurídico-Económica aprobada.

El citado importe, se desglosa en CIENTO NOVENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y SEIS EUROS CON OCHENTA CENTIMOS (197.486,80 €) (PEC sin IVA) a repercutir entre los propietarios del Sector por ser imputables a cambios de compañías o entidades de servicios, de acuerdo a lo establecido en la LUV en el art. 168, apartado 4º, punto 2º, y los restantes TREINTA Y UN MIL CIENTO TRECE EUROS CON SESENTA Y CINCO CÉNTIMOS (31.113,65 €) (PEC sin IVA) no repercutibles a los propietarios, por ser imputables a cambios motivados por el Ayuntamiento.

En fecha 1 de abril de 2010 el Ayuntamiento Pleno acordó la aprobación del Texto Refundido del Documento de Retasación de Cargas de la Unidad de Ejecución nº 1 del Sector PRR-1 del PGOU de Burriana (DOCV núm 6257, de 30 de abril de 2010)

Posteriormente, el Sr. Burdeus Goterris solicitó al Ayuntamiento, el 13 de agosto de 2012 que se le indemnizara por el arrancado de árboles del resto R9 de la parcela 9, aportando un informe emitido por el Ingeniero Técnico Agrícola D. Juan José Cervera Bellés, colegiado nº 1.811, según el cual el valor de la indemnización ascendía a las siguientes cantidades:

1. "VALOR DE REPOSICION DE ARBOLADO.

La superficie a plantar es de 422 m2. Como el marco de plantación es de 5m X 4m, el número de árboles será de 21.

El precio de un plantón de cítricos es de 4 euros y 1 euro de la plantación. Por tanto, **el valor de reposición** asciende a **ciento cinco euros (105€)**.

2. VALOR DE LA COSECHA 2006

La producción media de un árbol adulto de Clemenules está en 80 Kg. Por tanto el número de Kg para los 21 árboles arrancados es de 1.680 Kg.

El precio medio de las 5 últimas campañas para la variedad Clemenules ha sido de 0,30 euros / kg

Por tanto, **el valor de la cosecha 2.006** asciende a **quinientos cuatro euros (504€)**.

3. VALOR DEL LUCRO CESANTE.

El lucro cesante es una forma de daño patrimonial que consiste en la pérdida de una ganancia legítima o de una utilidad económica por parte de la víctima o sus familiares como consecuencia del daño, y que ésta se habría producido si el evento dañoso no se hubiera verificado. Es, por tanto, lo que se ha dejado de ganar y que se habría ganado de no haber sucedido un daño.

En nuestro caso, el lucro cesante corresponde a la diferencia entre los ingresos que realmente obtendremos y los que hubiéramos obtenido, en caso de no haber sido arrancados los árboles, hasta el momento en que la plantación alcance de nuevo la plena producción.

Este periodo es de 15 años, desde el momento en que se realice la nueva plantación (2.007).

(...)

Por tanto, **el lucro cesante** asciende a **tres mil ochocientos once euros y cincuenta céntimos (3.811,50€)**.

4. RESUMEN DE LA VALORACION

El total de la valoración de los daños producidos por el arranque de los árboles que se encontraban en los 422 m2 que no entran en esta Unidad de Ejecución asciende a **cuatro mil cuatrocientos veinte euros y cincuenta céntimos (4.420,50 euros).**"

Mediante Decreto de la Alcaldía de 4 de mayo de 2010 se resolvió entre otras cuestiones:

" **Considerando**, respecto de la última pretensión, que será durante la tramitación de la cuenta de liquidación definitiva donde se tendrán en cuenta las cargas y gastos prorrateables entre los adjudicatarios de fincas resultantes, que se hayan producido con posterioridad al acuerdo de reparcelación (Art. 128 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el

*Reglamento de Gestión Urbanística), de manera que corresponde a ese momento procedimental el reconocimiento, la valoración e indemnización, en su caso, por los perjuicios causados en ejecución de la obra urbanizadora." (...)*

*"Segundo.- Estimar la alegación segunda formulada por D. Juan Vicente Burdeus Goterris en el escrito presentado en fecha 13 de agosto de 2010 (reg. Entrada nº 14367) (...)*

*Cuarto.- Indicar a la mercantil URBANIZADORA VISTAMAR S.A con CIF A-12367561, que en la elaboración de la cuenta de liquidación definitiva del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución nº 1 del Sector PRR-1, deberá tener en cuenta para su valoración la documentación aportada por D. Juan Vicente BURdeus Goterris por daños causados en ejecución de la obra urbanizadora."*

Por Decreto de 30 de septiembre de 2010, se estimó parcialmente la pretensión primera del recurso de reposición interpuesto en fecha 8 de agosto de 2010 (Reg. Entrada nº 16036) por Juana, Ginesa y María del Carmen Torres Moreno, contra el Decreto de la Alcaldía Presidencia de 21 de julio de 2010 (BOP núm. 95, de 10 de agosto de 2010), de aprobación de un modificado del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución nº 1 del Sector PRR-1, que tuvo por objeto la corrección de errores detectados en las descripciones de las parcelas iniciales nº 2 y nº 3, y que da lugar a una nueva configuración de las fincas de resultado 2\* y 3\*. Dicha rectificación fue asimismo inscrita en el Registro de la Propiedad de Nules Uno.

5

El 31 de mayo de 2011 se suscribió el Acta de recepción de las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución nº 1 del Sector SUR-R-1 (PRR-1) "Camí Artana" del plan General de Burriana.

Contra las actuaciones administrativas anteriormente relacionadas se han interpuesto recursos contencioso-administrativos contra el acuerdo de este Ayuntamiento Pleno de 2 de marzo de 2006 por el que se aprobó el Proyecto de Reparcelación de la citada Unidad de Ejecución y contra el Decreto de 30 de septiembre de 2010; si bien este último fue desistido por las demandantes.

Teniendo en cuenta las siguientes resoluciones judiciales recaídas:

I.- **La Sentencia nº 6, de 14 de enero de 2009**, del juzgado de lo contencioso- Administrativo número Dos de Castellón, dictada en el **procedimiento ordinario 215/2006** tramitando a instancia de **Don Enrique Mañes Fanfelle**, que acordó en su fallo: "DEBO ESTIMAR Y ESTIMO el recurso contencioso-administrativo interpuesto por ENRIQUE MAÑES FANFELLE, contra el Acuerdo del Pleno del AYUNTAMIENTO DE BURRIANA de fecha 2 de marzo de 2006 por el que se aprueba el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución nº 1 del Sector SUR-R-1 (PRR-1) "Cami Artana"; y en consecuencia, DEBO ANULAR Y ANULO la expresada resolución por no ser ajustada a Derecho conforme al artículo 68.4 de la LRAU al incluirse indebidamente dentro del ámbito del proyecto de reparcelación unos terrenos (con una superficie de 1.169,20 m2) que no han sido objeto de previa programación".

Dicha resolución judicial ha sido revocada parcialmente por la Sentencia núm 882/2012, de 20 de julio de 2012, de la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, que ha estimado parcialmente el recurso de apelación núm. 1167/2009, interpuesto por URBANIZADORA VISTAMAR S.A y el AYUNTAMIENTO DE BURRIANA, y declara: "la anulación **parcial** del Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Burriana de 2 de marzo de 2006 que aprobó el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución nº 1 del Sector SUR-R-1 (PRR-1) "Cami Artana" **en cuanto a incluirse indebidamente dentro del ámbito del proyecto de reparcelación unos terrenos (con una superficie de 1.169,20 m2) que no han sido objeto de previa programación**".

En el fundamento de Derecho Cuarto de la misma se motiva que **"en la medida en que la no conformidad a derecho se predica de la inclusión de los terrenos destinados a conexiones a ejecutar con una superficie de 1.169,20 m2, la pretensión de nulidad debió ser estimada parcialmente, anulando parcialmente el Acuerdo recurrido en los extremos relativos a estos terrenos**, ya que estos terrenos (conexiones) no han formado parte de la reparcelación, sino que únicamente se imponía la carga de su obtención y urbanización a los propietarios de la UE, sin que suponga una pretensión ex novo, contraria al principio de contradicción que

genere indefensión a la parte demandante, ni la retroacción de actuaciones a efectos de que se dictara una nueva Sentencia que resolviera la estimación parcial de la demanda, que puede ser acordada por el Juez o Tribunal si como ocurre en el presente caso **sólo afecta a su inclusión en el área reparcelable y a las indemnizaciones que se fijan en la cuenta de liquidación provisional debiendo ser anulado el Acuerdo impugnado en estos extremos**".

Habiendo solicitado el Sr. Mañes Fanfelle aclaración a la referida Sentencia 882/2012, de 20 de julio, la Sección Primera ha resuelto por **Auto de 5 de octubre de 2012** que no ha lugar a la aclaración ni a la complementación de la Sentencia, en base a los siguientes Fundamentos Jurídicos:

**"PRIMERO.-** De conformidad con el artículo 267.5 de la LOPJ no procede la complementación de la Sentencia dictada en el recurso de apelación 1167/2009, en cuanto que el fundamento de derecho tercero y cuarto contienen la fundamentación expresa acerca de la estimación parcial del recurso de apelación, interpuesto por los apelantes, sin que la sentencia dictada en el recurso de apelación haya omitido pretensión alguna deducida en la oposición al recurso de apelación, ni tampoco en el proceso seguido en primera instancia, en el que las pretensiones subsidiarias se formularon, para el caso de estimar procedentes la inclusión de los terrenos denominados suelos urbanos de conexión, siendo este asunto precisamente el extremo que se declara improcedente en el suplico de la sentencia dictada en el presente rollo, al declarar la anulación parcial del Acuerdo del Pleno de 2.3.2006

**SEGUNDO.-** De otro lado no resulta conforme a derecho la pretensión del apelado, acerca de la retroacción de actuaciones a efectos de dictar nueva sentencia que resuelva los pedimentos alternativos, en primer lugar porque estos pedimentos alternativos se formulan por el recurrente para el caso de que se estimara procedente la inclusión de los terrenos de suelo urbano de conexión y en segundo lugar porque no se aprecia nulidad de la sentencia de instancia que determine la retroacción de las actuaciones para que el juez "a quo" vuelva a dictar sentencia, sino estimación parcial del recurso".

II.- La **Sentencia nº 470, de 23 de octubre de 2009**, del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo Número Dos de Castellón, dictada en el procedimiento ordinario 218/2007 tramitado a instancia de **Doña Rosa Burdeus Granell**, que acordó en su fallo: "Debo estimar y estimo parcialmente el recurso Contencioso-Administrativo interpuesto por ROSA BURDEUS GRANELL contra el Acuerdo del Pleno del AYUNTAMIENTO DE BURRIANA de fecha 2 de marzo de 2006 aprobatorio del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución nº 1 del Sector SUR-R-1 (PRR-1) "

Camí Artana"; y en consecuencia DEBO ANULAR Y ANULO la expresada resolución en el único extremos relativo a la indemnización correspondiente a la vivienda y demás elementos ubicados en la parcela de aportación nº 41 (fijada en el Proyecto en 9.555,07 €), reconociendo el derecho de ROSA BURDEUS GRANELL a que en el proyecto de Reparcelación dicha Indemnización por la vivienda, plantaciones, aljibe, solera y vallado existentes en la finca de aportación nº 41 se fije en la cantidad total de DIECIOCHO MIL QUINIENTOS CUARENTA Y UN EUROS CON NOVENTA Y CUATRO CENTIMOS (18.541,94 €), MODIFICÁNDOSE EN TAL SENTIDO EL REFERIDO Proyecto de Reparcelación; desestimando el resto de pedimentos de la demanda". Dicha Sentencia devino firme según escrito del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 2 de Castellón, con devolución del expediente administrativo (RE 17214, de 13 de septiembre de 2010).

Teniendo en cuenta que de las anteriores resoluciones judiciales se ha llevado a puro y debido efecto los ordenado en el Fallo de la Sentencia nº 470, de 23 de octubre de 2009, decretándose el 27 de abril de 2011 el pago a favor de Doña Rosa Burdeus Granell de 8.986,87 euros, con cargo a la partida 920.22699019 del Presupuesto municipal para el 2011 (núm. operación 201100013483, de 14 de junio de 2011).

Teniendo en cuenta que dicha cantidad, que es la diferencia entre la indemnización prevista en el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución nº 1 del Sector PRR-1 y deducida del cobro por el Agente Urbanizador (9.555,07 €) y el importe judicialmente reconocido (18.541,94 €), debe ser reintegrada al Ayuntamiento de Burriana, en tanto que constituye una carga de urbanización que deben asumir los propietarios de la actuación (Art. 16.1f) LS y artículos 168.4 y 173.2 LUV).

Teniendo en cuenta, por otra parte, que la ejecución de la Sentencia núm. 882/2012, de 20 de julio de 2012 implica excluir del área reparcelable los terrenos destinados a conexiones (1.169,20 m<sup>2</sup>) y, en consecuencia, exonerar a los propietarios de la Unidad de Ejecución nº1 del Sector SUR-R-1 (PRR-1) "Camí Artana" de los gastos sufragados para la obtención de los mismos, **que deberá asumir este Ayuntamiento.**

Teniendo en cuenta que a tenor de lo señalado en el artículo 128 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, es en la cuenta de liquidación definitiva de la reparcelación donde se deben tener en cuenta las rectificaciones impuestas por resoluciones



administrativas o judiciales posteriores al acuerdo de reparcelación; así como las cargas y gastos prorrateables entre los adjudicatarios de fincas resultantes y los errores u omisiones que se hayan producido o advertido con posterioridad a dicho acuerdo.

## **2.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN DEFINITIVA**

Corresponde a la mercantil Urbanizadora Vistamar, S.A como empresa urbanizadora, la presentación para su tramitación municipal de dicha cuenta de liquidación definitiva de la reparcelación, que recoja las rectificaciones administrativamente aprobadas así como las impuestas por las resoluciones judiciales arriba enumeradas y de las que ha tenido constancia en cuanto a parte codemandada en los recursos contencioso-administrativos interpuestos, se procede a redactar la correspondiente Cuenta de Liquidación definitiva.

### **CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL**

9

|  |                |
|--|----------------|
| • Coste de las obras de urbanización .....         | 2.353.670,35 € |
| • Gastos Generales y honorarios profesionales..... | 247.917,49 €   |
| • Beneficio del Urbanizador .....                  | 160.253,85 €   |
| • Indemnizaciones varias.....                      | 95.666,07 €    |
| • Indemnizaciones por CT's.....                    | 3.000,00 €     |
| • Indemnizaciones por conexiones.....              | 197.558,04 €   |

### **RETASACIÓN DE CARGAS**

|  |                    |
|--|--------------------|
| • Coste de las obras de urbanización .....         | 2.582.270,80 € (*) |
| • Gastos Generales y honorarios profesionales..... | 247.917,49 €       |
| • Beneficio del Urbanizador .....                  | 160.253,85 €       |
| • Indemnizaciones varias.....                      | 95.666,07 €        |
| • Indemnizaciones por CT's.....                    | 3.000,00 €         |
| • Indemnizaciones por conexiones.....              | 197.558,04 €       |

(\*) 197.486,80 € del incremento son repercutibles a los propietarios y 31.113,65 fueron imputables al Ayuntamiento.

## **CUENTA DE LIQUIDACIÓN DEFINITIVA**

|  |                    |
|--|--------------------|
| • Coste de las obras de urbanización ..... | 2.582.270,80 € (*) |
|--|--------------------|

---

|  |                   |
|--|-------------------|
| • Gastos Generales y honorarios profesionales.....   | 247.917,49 €      |
| • Beneficio del Urbanizador .....  | 160.253,85 €      |
| • Indemnizaciones varias.....  | 109.073,44 € (**) |
| • Indemnizaciones por CT's.....  | 3.000,00 €        |
| • Indemnizaciones por conexiones a devolver a los propietarios por el Ayuntamiento (Sentencia núm 882/2012, de 20 de julio de 2012, de la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TSJ-CV ..... | 197.558,04 €      |

(\*) 197.486,80 € del incremento son repercutibles a los propietarios y 31.113,65 fueron imputables al Ayuntamiento.

(\*\*) Incremento por pago a favor de Doña Rosa Burdeus Granell de 8.986,87 euros, asumidos por el Ayuntamiento de Burriana con cargo a la partida 920.22699019 del Presupuesto municipal para el 2011 (núm. operación 201100013483, de 14 de junio de 2011). Y el incremento acordado por Decreto de la Alcaldía de 4 de mayo de 2010 por el que se reconocía a favor del propietario Don Juan Vicente Burdeus Goterris la cantidad de 4.420,50 €

### **3.- CUADRO DISTRIBUCIÓN DE COSTES DEFINITIVOS**

De acuerdo con lo reseñado anteriormente, las cantidades a repercutir entre los propietarios y el Ayuntamiento de Burriana se reflejan en el Cuadro de la Cuenta de Liquidación Definitiva que se adjunta.

10

Burriana, junio de 2013

Por URBANIZADORA VISTAMAR S.A.

El redactor

Miguel Angel Bodí Monsonis.

Vicente J. García Nebot

Abogado-Urbanista  
Col. ICACS 1.405