

PRODAEMI, S.L.

CAPITULO VI. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

1. FINANCIACIÓN DE LA OBRA A CARGO DEL AGENTE URBANIZADOR.-

Dado que en la presente reparcelación, **NINGUNO DE LOS PROPIETARIOS** ha optado por la retribución en metálico, a los mismos les corresponde su adjudicación libre de cargas y cuotas de urbanización al compensar en terrenos las cargas e indemnizaciones del Programa a favor del Agente Urbanizador, por lo que le corresponde a éste satisfacer los costes de la actuación.

El importe de la retribución del urbanizador viene determinado en la proposición jurídico económica del PAI. Para ello, se hace preceptivo hacer referencia al acuerdo plenario de 28 de julio de 2006 que aprueba las cargas de urbanización a las que asciende el programa, en base al informe de la oficina técnica de planeamiento de 20 de julio de 2006 por el que se determina y cuantifica la totalidad de conceptos que se incluyen lo siguiente:

COSTE TOTAL DE LA ACTUACION.

CARGAS DE URBANIZACION PAI	PLAN GENERAL	PROPUESTA
Superficie de la Unidad Ejecución	5.844,54 m ² s	5.844,00 m ² s
superficie de suelo publico	3.897,60 m ² s	3.897,60 m ² s
Edificabilidad del ámbito del programa m ² t	5.533,50 m ² t	11.508,86 m ² t
Renta libre	2.953,71 m ² t	2.953,71 m ² t
VPP	2.579,79 m ² t	8.555,15 m ² t
P.E.C.	1.084.930,34 €	1.084.930,34 €
Honorarios profesionales y documentos urbanísticos	162.739,55 €	162.739,55 €
Beneficio empresarial del urbanizador	65.095,82 €	65.095,82 €
Cargas de urbanización (sin IVA)	1.312.765,71 €	1.312.765,71 €
Factura tasación politécnico	10.598,41 €	10.598,41 €
Coste actuación sin indemnizaciones	1.323.364,12 €	1.323.364,12 €
Indemnizaciones	2.678.613,88 €	2.678.613,88 €
COSTE TOTAL DE LA ACTUACIÓN	4.001.978,00 €	4.001.978,00 €

No obstante lo anterior, el coste total de la actuación se va a ver incrementado porque en el coste de las indemnizaciones no se tuvo en cuenta el coste de la indemnización por el traslado de la imprenta ubicada en la planta baja del nº 23 de la calle Picayo, que asciende a "304.694,85 €", por lo que añadiendo esta cantidad a las cargas de la urbanización, la Carga Total de la Actuación es de "4.306.672,85 €" sin IVA.

PRODAEMI, S.L.

Así pues, además del citado acuerdo de aprobación, debemos tener en consideración el artículo 168.1 de la L.U.V., por el que se exige que en el proyecto vengan desglosadas las cargas de Urbanización que deben asumir los propietarios, y que serán la suma de los siguientes conceptos:

- A) Costes de la Obra de Urbanización. S./Art.157 L.U.V.
- B) Costes de Proyectos y Direcciones de Obra y documentos urbanísticos.
- C) Beneficio del Urbanizador
- D) Honorarios profesionales que se generen en el ayuntamiento en el procedimiento de programación por los informes técnicos y jurídicos.

A.- COSTE DE LAS OBRAS

El Presupuesto de Ejecución contrata asciende a **1.084.930,34 €**, IVA no incluido, que se desglosa en el siguiente resumen de presupuesto.

CAPITULOS DERRIBOS		
1	Permisos y licencias	6.771,05 €
2	Desvío provisional CT	21.842,78 €
3	Desvío de instalaciones	6.503,38 €
4	Derribo naves industriales	111.966,10 €
5	Derribo edificio oficinas	183.454,70 €
6	Derribo solar adjunto	4.462,78 €
7	Seguridad y salud	10.965,27 €
CAPITULOS URBANIZACION		
1	Arranques y demoliciones	37.392,13 €
2	Movimientos de tierra	44.483,90 €
3	Firmes y pavimentos	206.529,74 €
4	Saneamiento	29.650,26 €
5	Alumbrado público	34.315,28 €
6	Jardinería. Riego y mobiliario	52.647,00 €
7	Reserva municipal	10.486,09 €
8	Red de agua potable	16.547,41 €
9	Red eléctrica	88.632,48 €
10	Red de telecomunicaciones	5.474,15 €
11	Red de gas	12.596,34 €
12	Varios	19.813,62 €
13	Seguridad y salud	7.171,70 €
PRESUP. EJECUCION MATERIAL		911.706,17 €
GASTOS GENERALES (13%)		118.521,80 €
BENEFICIO INDUSTRIAL (6%)		54.702,37 €
PRESUP. EJECUCION CONTRATA		(IVA no incluido) 1.084.930,34 €

B.- HONORARIOS PROFESIONALES, DOCUMENTOS URBANÍSTICOS

PRODAEMI, S.L.

Conforme al artículo 168 de la LUV:

"Son cargas de la urbanización que todos los propietarios deben retribuir en común al Urbanizador: c) El coste de redacción y dirección de los proyectos técnicos. Se consideran incluidos asimismo los gastos derivados de la tramitación o inscripción de los proyectos en los registros correspondientes."

Continuando con lo dispuesto en el artículo 168 de la LUV, en su apartado d) incluye como carga de urbanización los gastos de gestión derivados de la promoción de la actuación. Los Gastos de Gestión son una cuestión interna de la Empresa Urbanizadora, y como tales serán a su cuenta riesgo. También se incluyen conceptos como: Gastos de Notaria, de Registro, publicaciones, etc....

HONORARIOS PROF. Y DOC. URBANISTICA	162.739,55 €
--	---------------------

C.- BENEFICIO EMPRESARIAL DEL URBANIZADOR.

El Urbanizador percibirá un beneficio empresarial por la Promoción de la Actuación, que conforme con lo establecido en el artículo 168.1.d). de la LUV, se fija en un a 6 % sobre del Coste total de las obras de Urbanización.

A la cantidad que así resulte se le aplicara un 18% en concepto de IVA.

BENEFICIO URBANIZADOR	65.095,82 €
------------------------------	--------------------

D.- HONORARIOS PROFESIONALES QUE SE GENEREN EN EL AYUNTAMIENTO EN EL PROCEDIMIENTO DE PROGRAMACIÓN POR LOS INFORMES TÉCNICOS Y JURÍDICOS.

El artículo 168.e de la LUV establece como carga de urbanización a retribuir al urbanizador: *" e) Los honorarios profesionales que se generen en el ayuntamiento..."*

El Ayuntamiento encargo a la Universidad Politécnica de Valencia una tasación de las construcciones existentes y del valor del suelo, cuya factura asciende a "10.598,41€".

Conforme al Artículo 168.1 LUV las cargas totales que los propietarios han de satisfacer en común al urbanizador, se obtiene de la suma de los cuatro apartados anteriores.

E.- INDEMNIZACIONES.

Conforme al artículo 168.2 de la LUV, a estos conceptos anteriores se le debe añadir las indemnizaciones por derribo y destrucción de edificaciones y construcciones que, según tasación de la Universidad Politécnica, ascienden a **2.678.613,88 €**, y la indemnización por traslado de actividad del bajo de calle Picayo nº 23, que asciende a **559.620 €**.

PRODAEMI, S.L.

F.- COSTE TOTAL DE LA ACTUACIÓN (cargas de urbanización e indemnizaciones).

Tal y como se especifica en el anexo económico-financiero del Convenio Urbanístico "Son cargas de urbanización las **indemnizaciones** que se establecen en los artículos 168 de la LUV. Por tanto, las cargas establecidas en el programa podrán verse incrementadas, efectuándose su cuantificación en el correspondiente Proyecto de Reparcelación."

PRESUPUESTO EJECUCION CONTRATA (sin IVA)	1.084.930,34 €
HONORARIOS PROF. Y DOC. URBANÍSTICA (sin IVA)	162.739,55 €
BENEFICIO URBANIZADOR (sin IVA)	65.095,82 €
FACTURA POLITÉCNICO (sin IVA)	10.598,41 €
TOTAL OBRAS DE URBANIZACIÓN (sin IVA)	1.323.364,12 €
INDEMNIZACION CONSTRUCCIONES	2.678.613,88 €
INDEMNIZACIÓN TRASLADO ACTIVIDAD	304.694,85 €
TOTAL INDEMNIZACIONES (sin IVA)	2.983.308,73 €
TOTAL URBANIZACIÓN E INDEMNIZACIONES (sin IVA)	4.306.672,85 €

G.- COEFICIENTE DE CANJE CONSIDERADO (pago en especies).-

Datos previos:

Cu = Coste de la obra de Urbanización = 1.323.364,12€ (IVA no incluido).

I = Indemnizaciones (edificios y traslado) = 2.983.308,73 € (IVA no incluido).

Ca = Coste total de la actuación (Cu + I) = 4.306.672,85 € (IVA no incluido).

Vs = Valor del suelo = 2.410.902,84 € (IVA no incluido).

R = Coeficiente de Canje = Ca / (Vs+Ca) = 0,6411052 ; R = 64,11052%

PRODAEMI, S.L.

2. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.

Según establece el artículo 176.6 de la LUV, la cuenta de liquidación provisional establecerá, respecto de cada propietario, las cantidades que le corresponda abonar o percibir; en caso de ser acreedor neto, el urbanizador le deberá indemnizar antes de ocupar la finca originaria.

a) Teniendo en cuenta que se prevé que el pago sea en aprovechamiento, **en la cuenta sólo se prevén como pagos en metálico** los que se crean por compensación en las diferencias de adjudicación.

Como las indemnizaciones han sido asumidas por el urbanizador no se prevén acreedores, no obstante caso de existir acreedores, de acuerdo con el **artículo 415.5 del ROGTU**, el agente urbanizador compensará a los acreedores netos la cuantía que le corresponda resultante de la cuenta de liquidación provisional antes de la expedición por el Secretario de la certificación del acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación.

Artículo 415.5. *El pago o consignación de compensaciones en dinero a quienes resulten acreedores netos en la cuenta de liquidación provisional será condición previa para la expedición por el Secretario de la certificación del acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación.*

Teniendo en cuenta lo dispuesto en el **artículo 332.e) de ROGTU**:

“El inicio de las obras de urbanización deberá producirse en el plazo de tres meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, y la inscripción en el Registro de la Propiedad de las nuevas Fincas Resultantes, acreditándose el comienzo mediante acta de replanteo suscrita por la dirección de las obras y, al menos por un técnico municipal.”

b) El **plazo de ejecución de las obras de urbanización**, según el convenio urbanístico firmado en fecha 16 de mayo de 2008 entre el Ayuntamiento y PRODAEMI S.L. es de seis meses.

c) Se adjunta Hoja de Cálculo que contiene la **CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL**.

d) Para el supuesto que proceda la Retasación de Cargas, será de aplicación lo previsto en los siguientes preceptos de la LUV:

Artículo 167. Retribución al Urbanizador.

*“2. El urbanizador será retribuido adjudicándole la proporción de los terrenos edificables prevista en el Programa, corregida, en su caso, proporcionadamente, si el presupuesto de cargas anejo al Proyecto de Urbanización, **por retasación de cargas**, presentara diferencias de coste respecto al estimado en dicho Programa. Los gastos variables a que se refiere el artículo 126.j) y no tenidos en cuenta al calcular dicho coeficiente también serán susceptibles de retribución en terreno al precio de canje resultante de dicho coeficiente.*

*4. La retribución en terrenos se hará efectiva mediante la reparcelación, sin perjuicio de lo dispuesto en el Programa o **salvo que otra cosa acuerden los interesados y el urbanizador**. La aprobación de ésta podrá ser previa a la del Proyecto de Urbanización cuando los propietarios estén conformes con la proporción de parcelas que le corresponda percibir al Urbanizador o cuando el Programa prevea la modalidad de retribución en metálico. Las variaciones en el coste de las obras por cambios en dicho Proyecto no imputables a la responsabilidad del Urbanizador y debidamente aprobados, que sobrevengan tras la reparcelación, se saldarán mediante compensaciones en metálico.*

Cuando, por tratarse de aumentos de coste, les corresponda pagarlas a los propietarios, podrán recaudarse mediante cuotas de urbanización.”

PRODAEMI, S.L.

Artículo 168. Cargas de urbanización

"3. El importe máximo de las cargas de urbanización a que se refiere el punto 1 será el ofertado en la proposición jurídico económica sin que pueda ser modificado al alza, salvo retasación de cargas. A tal efecto, la retasación de cargas exigirá la tramitación de un procedimiento administrativo específico con notificación y audiencia de todos los propietarios afectados. La retasación de cargas no podrá suponer modificación o incremento en la parte de ellas correspondiente al beneficio empresarial del urbanizador por la promoción de la actuación.

4. Sólo será motivo de retasación el transcurso de dos años desde la presentación de la proposición jurídico económica por motivos no imputables al Urbanizador, y la aparición de circunstancias sobrevenidas que no hubieran podido preverse en el momento de la redacción de la misma.

Si el resultado de la retasación superara el 20% del importe de las cargas previsto en la Proposición jurídico-económica, la cantidad que exceda de dicho porcentaje no podrá en ningún caso repercutirse a los propietarios."

Valencia, enero 2012

El Equipo Redactor.

Fdo.
José Antonio Berzosa Lamata
Arquitecto.
Colegiado nº 1546 COACV.

Fdo.
Enrique Bacete Lodín
Abogado.
Colegiado nº 9.882 ICAV.

