
PROYECTO DE REPARCELACIÓN "ENTORNO PISCINA OLÍMPICA"
CUOTAS DE URBANIZACIÓN

V. MEMORIA Y CUENTA DETALLADA DE LAS CUOTAS DE URBANIZACIÓN.



PROYECTO DE REPARCELACIÓN "ENTORNO PISCINA OLÍMPICA"
CUOTAS DE URBANIZACIÓN



CUOTAS DE URBANIZACIÓN**MEMORIA**

La presente Actuación Integrada tiene por objeto el ámbito de la única Unidad de Ejecución del Plan de Reforma Interior de Mejora Entorno Piscina Olímpica en el término municipal de Valencia, aprobado definitivamente (junto con la Homologación Parcial Modificativa) por Resolución del Conseller de Territorio y Vivienda de fecha 21 de Octubre de 2005, de la cual quedó enterado el Ajuntament de Valencia en Pleno de sesión celebrada el 28 de Octubre de 2005 (DOGV 14 de Diciembre de 2005).

Tras dicha aprobación de los documentos urbanísticos de planeamiento, la Junta de Gobierno Local del Ajuntament de Valencia acordó, en sesión celebrada el día 25 de Noviembre de 2005:

- Encargar a dicha sociedad la formulación por gestión directa del Programa de Actuación Integrada de la citada Unidad de Ejecución.

En virtud de dicho encargo, el presente Proyecto de Reparcelación se formula a iniciativa de la Sociedad Anónima Municipal de Actuaciones Urbanas de Valencia (Aumsa), que ostenta la condición de Agente Urbanizador, y lo desarrolla mediante Gestión Directa.

Una vez efectuado el deber de información a los propietarios (previsto en el Artículo 166 de la Ley 16/2005, de 30 de Diciembre de la Generalitat, Urbanística Valenciana), todos los propietarios menos uno, han optado por retribuir en metálico al Urbanizador. No habiendo titularidades dudosas o litigiosas para las que, en aplicación de lo dispuesto en el siguiente apartado del Artículo 172 de la LUV, pudiera establecerse la retribución en terrenos.

4. A los efectos de determinar la modalidad de retribución al Urbanizador, se entenderá que las fincas de titularidad dudosa o litigiosa retribuyen al Urbanizador en terrenos. Cuando el derecho de tales fincas no alcance para obtener adjudicación de finca de resultado independiente podrán ser objeto de indemnización sustitutoria de adjudicación quedando el importe de dicha indemnización consignado a resultas de que se resuelva la duda o litigio.

Cuando los propietarios retribuyan en metálico la labor urbanizadora, 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. En este caso, se opta por tramitar el presente documento de Cuotas de Urbanización junto con el Proyecto de Reparcelación (Artículo 181 de la Ley 16/2005, de 30 de Diciembre de la Generalitat, Urbanística Valenciana).



CUOTAS DE URBANIZACIÓN**CUENTA DETALLADA DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN**

En el Programa, promovido por la Sociedad Anónima Municipal de Actuaciones Urbanas de Valencia (Aumsa) en Gestión Directa, se fijan las Cargas en las siguientes cantidades (calculadas sin IVA):

Presupuesto de Ejecución Material de las obras de urbanización.....	1.591.315,46 €
Gastos generales	206.871,01 €
Beneficio industrial	95.478,93 €
Honorarios técnicos, publicaciones, Notaría y Registro.....	230.031,00 €
Gastos de Gestión y Financieros del Urbanizador.....	186.575,39 €
Beneficio empresarial del Urbanizador	0,00 €
TOTAL Cargas del Programa	2.310.271,79 €

La presente Cuenta Detallada se ajusta a las determinaciones contenidas en el Programa, y además contempla el montante de las indemnizaciones que se establecen en el Proyecto de Reparcelación, cuyo importe (calculado sin IVA) es:

Elementos que deban destruirse y otros derechos indemnizatorios.....	1.228.214,69 €
Indemnizaciones por obras compatibles para la actuación	267.022,17 €

I.V.A. VIGENTE EN EL MOMENTO DEL DEVENGO

En la aplicación del I.V.A. (Impuesto sobre el Valor Añadido), para el cálculo del Saldo Final de la Cuenta de Liquidación Provisional, se ha tenido en cuenta la Ley 26/2009 de 23 de Diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2010, donde en su Artículo 79 en referencia al Impuesto sobre el Valor Añadido, se hace constar la subida de los tipos impositivos:

Artículo 79. Impuesto sobre el Valor Añadido. Con efectos desde el 1 de julio de 2010 y vigencia indefinida, se introducen las siguientes modificaciones en la Ley 37/1992, de 28 de Diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido: se modifica el apartado Uno del Artículo 90, que queda redactado de la siguiente forma:

El Impuesto se exigirá al tipo del 18 %, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente. El resto del artículo queda con el mismo contenido.

TRAMITACIÓN DEL PROCESO REPARCELATORIO

La legislación urbanística establece un procedimiento detallado tendente a la aprobación de cada cuota de urbanización. Una vez se haya aprobado el Proyecto de Reparcelación, y se hayan iniciado las obras de urbanización, se presentará solicitud de aprobación de las cuotas junto con al Acta de Replanteo, además, en las bases fundamentales de la tramitación del proceso, se señalan los siguientes aspectos:

- a) 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 (Artículo 163.2 de la Ley 16/2005, de 30 de Diciembre de la Generalitat, Urbanística Valenciana).



CUOTAS DE URBANIZACIÓN

b) 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. (Artículo 377. Cobro de las cuotas de urbanización, del Decreto 67/2006, de 19 de Mayo del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística).

c) 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 del 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 (Artículo 181.3. Cuotas de urbanización, de la Ley 16/2005, de 30 de Diciembre de la Generalitat, Urbanística Valenciana).

d) Los propietarios que hayan prestado garantía para asegurar el pago en dinero, tendrán derecho a reducir el importe de la misma por tramos del 10 por ciento, en la medida y momento en que vayan satisfaciendo los costes de urbanización equivalentes a esos tramos (Artículo 383.2.d. Sustitución de la modalidad de retribución al Urbanizador en terrenos por el pago en dinero, del Decreto 67/2006, de 19 de Mayo del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística).

CUOTAS DE URBANIZACIÓN**CUOTAS A GIRAR**

Según el Plan de Obra del Proyecto de Urbanización del «*Entorno Piscina Olímpica*», se establece un plazo de ejecución de las obras de (6) meses, con distinto volumen de ejecución, contados a partir del Acta de comprobación del Replanteo de las obras.

Se establecen SIETE CUOTAS PERIÓDICAS a girar, que se señalan a continuación:

Cuota Inicial, a satisfacer durante el mes siguiente a la notificación de la aprobación del presente documento, por la suma del importe de las indemnizaciones y de las diferencias de adjudicación.

Cuota Primera, a satisfacer transcurridos 30 días contados a partir del Acta de comprobación del Replanteo de las obras, por importe del 10,620 % de las Cargas del Programa con su IVA correspondiente.

Cuota Segunda, a satisfacer transcurridos 60 días contados a partir del Acta de comprobación del Replanteo de las obras, por importe del 7,715 % de las Cargas del Programa con su IVA correspondiente.

Cuota Tercera, a satisfacer transcurridos 90 días contados a partir del Acta de comprobación del Replanteo de las obras, por importe del 6,181 % de las Cargas del Programa con su IVA correspondiente.

Cuota Cuarta, a satisfacer transcurridos 120 días contados a partir del Acta de comprobación del Replanteo de las obras, por importe del 24,506 % de las Cargas del Programa con su IVA correspondiente.

Cuota Quinta, a satisfacer transcurridos 150 días contados a partir del Acta de comprobación del Replanteo de las obras, por importe del 14,617 % de las Cargas del Programa con su IVA correspondiente.

Cuota Sexta, a satisfacer transcurridos 180 días contados a partir del Acta de comprobación del Replanteo de las obras, por importe del 36,361 % restante de las Cargas del Programa con su IVA correspondiente.

Octubre de 2011

Vicente Corell Farinós

Joaquín Monfort Salvador

Arquitectos



CUENTA DETALLADA DE LAS CUOTAS DE URBANIZACIÓN. PROYECTO DE REPARCELACIÓN ENTORNO PISCINA OLÍMPICA.
DATOS AGRUPADOS POR PROPIETARIOS

Titular	Titulares de los Derechos Aportados	Cuota Inicial								total	1ª Cuota		2ª Cuota		3ª Cuota		4ª Cuota		5ª Cuota		6ª Cuota		Saldo Final	Participación Cargas del Programa	
		Diferencia adjudicación		Indem. por obras urb. compatibles		Indem. por derechos y elementos		10,620% obra certificada			18,335% obra certificada		24,516% obra certificada		49,022% obra certificada		63,639% obra certificada		100,000% obra certificada						
		base	iva	a pagar		a percibir		base	iva		base	iva	base	iva	base	iva	base	iva	base	iva					
		base	iva	base	iva	base	iva	base	iva	base	iva	euros	euros	euros	euros	euros	euros	euros	euros	euros	euros	euros	euros	euros	%
01	AJUNTAMENT DE VALENCIA	-174.497,46	-31.409,54	-26.112,56	-4.700,26	0,00		-120.109,22	-21.619,66	91.887,31	-286.561,40	-23.992,33	-4.318,62	-17.430,86	-3.137,56	-13.964,44	-2.513,60	-55.365,60	-9.965,81	-33.023,10	-5.944,16	-82.149,13	-14.786,84	-553.153,43	9,779172%
02	ALONSO BORSO DI CARMINATI, CARMEN	1.090,01	196,20	-29,63	-5,33	0,00		-136,27	-24,53	17,37	1.107,82	-27,22	-4,90	-19,78	-3,56	-15,84	-2,85	-62,82	-11,31	-37,47	-6,74	-93,20	-16,78	805,35	0,011095%
03	ALONSO BORSO DI CARMINATI, LUCÍA	1.090,01	196,20	-29,63	-5,33	0,00		-136,27	-24,53	17,37	1.107,82	-27,22	-4,90	-19,78	-3,56	-15,84	-2,85	-62,82	-11,31	-37,47	-6,74	-93,20	-16,78	805,35	0,011095%
04	ALONSO BORSO DI CARMINATI, MARÍA LLANOS	1.090,01	196,20	-29,63	-5,33	0,00		-136,27	-24,53	17,37	1.107,82	-27,22	-4,90	-19,78	-3,56	-15,84	-2,85	-62,82	-11,31	-37,47	-6,74	-93,20	-16,78	805,35	0,011095%
05	ÁLVAREZ PONCE, GUSTAVO FEDERICO	-45.474,41	-8.185,39	-1.643,59	-295,85	0,00		-7.559,99	-1.360,80	42.553,88	-21.966,15	-1.510,14	-271,83	-1.097,14	-197,49	-878,96	-158,21	-3.484,86	-627,27	-2.078,56	-374,14	-5.170,68	-930,72	-38.746,16	0,615527%
06	ÁLVAREZ PONCE, MARÍA BEATRIZ	-45.474,41	-8.185,39	-1.643,59	-295,85	0,00		-7.559,99	-1.360,80	42.553,88	-21.966,15	-1.510,14	-271,83	-1.097,14	-197,49	-878,96	-158,21	-3.484,86	-627,27	-2.078,56	-374,14	-5.170,68	-930,72	-38.746,16	0,615527%
07	ÁLVAREZ PONCE, MARÍA ENRIQUETA	-45.474,41	-8.185,39	-1.643,59	-295,85	0,00		-7.559,99	-1.360,80	42.553,88	-21.966,15	-1.510,14	-271,83	-1.097,14	-197,49	-878,96	-158,21	-3.484,86	-627,27	-2.078,56	-374,14	-5.170,68	-930,72	-38.746,16	0,615527%
08	AUTORIDAD PORTUARIA DE VALENCIA	0,00	0,00	-4.641,96	-835,55	0,00		-21.351,52	-3.843,27	0,00	-30.672,31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-30.672,31	0,000000%
09	BORSO DI CARMINATI GUERRA, CAYETANO	1.090,01	196,20	-29,63	-5,33	0,00		-136,27	-24,53	17,37	1.107,82	-27,22	-4,90	-19,78	-3,56	-15,84	-2,85	-62,82	-11,31	-37,47	-6,74	-93,20	-16,78	805,35	0,011095%
10	BORSO DI CARMINATI GUERRA, FRANCISCO JAVIER	1.090,01	196,20	-29,63	-5,33	0,00		-136,27	-24,53	17,37	1.107,82	-27,22	-4,90	-19,78	-3,56	-15,84	-2,85	-62,82	-11,31	-37,47	-6,74	-93,20	-16,78	805,35	0,011095%
11	BORSO DI CARMINATI GUERRA, MARÍA LUISA	1.090,01	196,20	-29,63	-5,33	0,00		-136,27	-24,53	17,37	1.107,82	-27,22	-4,90	-19,78	-3,56	-15,84	-2,85	-62,82	-11,31	-37,47	-6,74	-93,20	-16,78	805,35	0,011095%
12	BORSO DI CARMINATI MARTÍNEZ, CAYETANO EDUARDO	15.260,13	2.746,82	-414,78	-74,66	0,00		-1.907,83	-343,41	243,14	15.509,42	-381,10	-68,60	-276,87	-49,84	-221,81	-39,93	-879,43	-158,30	-524,54	-94,42	-1.304,87	-234,88	11.274,84	0,155334%
13	BORSO DI CARMINATI MARTÍNEZ, EDUARDO ANDRÉS	15.260,13	2.746,82	-414,78	-74,66	0,00		-1.907,83	-343,41	243,14	15.509,42	-381,10	-68,60	-276,87	-49,84	-221,81	-39,93	-879,43	-158,30	-524,54	-94,42	-1.304,87	-234,88	11.274,84	0,155334%
14	BORSO DI CARMINATI MARTÍNEZ, MARÍA CONSUELO	15.260,13	2.746,82	-414,78	-74,66	0,00		-1.907,83	-343,41	243,14	15.509,42	-381,10	-68,60	-276,87	-49,84	-221,81	-39,93	-879,43	-158,30	-524,54	-94,42	-1.304,87	-234,88	11.274,84	0,155334%
15	BORSO DI CARMINATI MARTÍNEZ, MARÍA EMILIA	15.260,13	2.746,82	-414,78	-74,66	0,00		-1.907,83	-343,41	243,14	15.509,42	-381,10	-68,60	-276,87	-49,84	-221,81	-39,93	-879,43	-158,30	-524,54	-94,42	-1.304,87	-234,88	11.274,84	0,155334%
16	BORSO DI CARMINATI TORRES, EDUARDO	1.090,01	196,20	-29,63	-5,33	0,00		-136,27	-24,53	17,37	1.107,82	-27,22	-4,90	-19,78	-3,56	-15,84	-2,85	-62,82	-11,31	-37,47	-6,74	-93,20	-16,78	805,35	0,011095%
17	BORSO DI CARMINATI TORRES, ELENA	1.090,01	196,20	-29,63	-5,33	0,00		-136,27	-24,53	17,37	1.107,82	-27,22	-4,90	-19,78	-3,56	-15,84	-2,85	-62,82	-11,31	-37,47	-6,74	-93,20	-16,78	805,35	0,011095%
18	BORSO DI CARMINATI TORRES, MARÍA EUGENIA	1.090,01	196,20	-29,63	-5,33	0,00		-136,27	-24,53	17,37	1.107,82	-27,22	-4,90	-19,78	-3,56	-15,84	-2,85	-62,82	-11,31	-37,47	-6,74	-93,20	-16,78	805,35	0,011095%
19	BORSO DI CARMINATI TORRES, MÓNICA	1.090,01	196,20	-29,63	-5,33	0,00		-136,27	-24,53	17,37	1.107,82	-27,22	-4,90	-19,78	-3,56	-15,84	-2,85	-62,82	-11,31	-37,47	-6,74	-93,20	-16,78	805,35	0,011095%
20	CAPILLA LATORRE, RAFAEL LATORRE NAVARRO, ÁNGELES (USUFRUCTO)	598,60	107,75	-854,46	-153,80	0,00		-3.930,21	-707,44	0,00	-4.939,56	-785,08	-141,31	-570,37	-102,67	-456,94	-82,25	-1.811,67	-326,10	-1.080,58	-194,50	-2.688,08	-483,86	-13.662,99	0,319994%
21	CAPILLA MANZANO, JOSÉ FRANCISCO	352,12	63,38	-502,62	-90,47	0,00		-2.311,89	-416,14	804,77	-2.100,86	-461,81	-83,13	-335,51	-60,39	-268,79	-48,38	-1.065,69	-191,82	-635,64	-114,41	-1.581,23	-284,62	-7.232,28	0,188232%
22	CAPILLA MANZANO, RAMÓN VICENTE	352,12	63,38	-502,62	-90,47	0,00		-2.311,89	-416,14	804,77	-2.100,86	-461,81	-83,13	-335,51	-60,39	-268,79	-48,38	-1.065,69	-191,82	-635,64	-114,41	-1.581,23	-284,62	-7.232,28	0,188232%
23	CAPILLA SAN FÉLIX, ESPERANZA	457,75	82,40	-653,41	-117,61	0,00		-3.005,46	-540,98	0,00	-3.777,31	-600,35	-108,06	-436,17	-78,51	-349,43	-62,90	-1.385,40	-249,37	-826,33	-148,74	-2.055,59	-370,01	-10.448,17	0,244701%
24	CARLES MARTÍ, MANUEL VICENTE	219.550,72	39.519,13	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	259.069,85	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	259.069,85	0,000000%
25	CASANOVA BORSO DI CARMINATI, EDUARDO	1.090,01	196,20	-29,63	-5,33	0,00		-136,27	-24,53	17,37	1.107,82	-27,22	-4,90	-19,78	-3,56	-15,84	-2,85	-62,82	-11,31	-37,47	-6,74	-93,20	-16,78	805,35	0,011095%
26	CASANOVA BORSO DI CARMINATI, EMILIA	1.090,01	196,20	-29,63	-5,33	0,00		-136,27	-24,53	17,37	1.107,82	-27,22	-4,90	-19,78	-3,56	-15,84	-2,85	-62,82	-11,31	-37,47	-6,74	-93,20	-16,78	805,35	0,011095%
27	CASANOVA BORSO DI CARMINATI, MARÍA LLANOS	1.090,01	196,20	-29,63	-5,33	0,00		-136,27	-24,53	17,37	1.107,82	-27,22	-4,90	-19,78	-3,56	-15,84	-2,85	-62,82	-11,31	-37,47	-6,74	-93,20	-16,78	805,35	0,011095%
28	CASANOVA BORSO DI CARMINATI, SEBASTIÁN	1.090,01	196,20	-29,63	-5,33	0,00		-136,27	-24,53	17,37	1.107,82	-27,22	-4,90	-19,78	-3,56	-15,84	-2,85	-62,82	-11,31	-37,47	-6,74	-93,20	-16,78	805,35	0,011095%
29	CASTRO GARCÍA, JOSÉ VICENTE	-4.613,09	-830,36	-228,04	-41,05																				