



ÒRGAN PLE		
DATA 30/04/2025	CARÀCTER SESSIÓ ORDINÀRIA	NÚM. ORDE 11
UNITAT 03003 - OFICINA DE PROGRAMACION		EFFECTES GESTIÓ N
EXPEDIENT E-03003-2024-000013-00		PROPOSTA NÚM. 1
ASSUMPTE URBANISME, PARCS I JARDINS, ESPAIS NATURALS I MILLORA CLIMÀTICA. Proposa aprovar els criteris objectius per a quantificar les càrregues fixes d'urbanització en la Proposició Juridicoeconòmica dels Programes d'Actuació Integrada a l'Ajuntament de València (Annex Magnituds Econòmiques 2025).		
RESULTAT APROVAT		CODI 00001-O-00011

«ANTECEDENTES DE HECHO

1º. El concejal delegado de Planificación y Gestión Urbana, mediante Moción de fecha 2 de abril de 2024 dispone encargar al Servicio de Asesoramiento Urbanístico, la redacción y elaboración de los Criterios para la determinación de las Magnitudes Económicas de los Programas de Actuación Integrada (PAI) que sirva de referencia para fijar las cargas de urbanización de los Programas de Actuación Integrada que se tramiten en el Ayuntamiento de València.

2. El cumplimiento del citado acuerdo se realiza en dos fases:

- La primera fase con la finalidad de establecer el criterio para calcular los honorarios de redacción de Proyectos Técnicos integrantes de un PAI y su Dirección de Obra. A tal fin, se ha solicitado el informe y la colaboración de varios servicios municipales con la finalidad de que el documento que se elabore pueda servir no solo de referencia a los PAI sino también para los proyectos que deban ser redactados o tramitados por otros servicios municipales que tengan un contenido similar.
- La segunda fase con la finalidad de objetivar el resto de conceptos que integran las cargas fijas de un PAI y redactar un documento conjunto que facilite tanto la tarea de redacción de la Proposición Jurídico-Económica a los agentes externos como la función de revisión a los funcionarios de los servicios encargados de la tramitación de los programas.

3. En fecha 15 de mayo de 2024, se elabora informe por la Sección de Obras de Urbanización sobre los honorarios de redacción de Proyectos Técnicos y Dirección de Obra en los Programas de Actuación Integrada con la finalidad de consensuar, mejorar o corregirla por los diferentes Servicios del Ayuntamiento competentes en la materia.



4. Se solicita informe sobre los honorarios técnicos a los siguientes Servicios municipales obteniendo la correspondiente respuesta en las fechas indicadas, teniendo en cuenta todas las observaciones emanadas de los informes emitidos por los diferentes Servicios municipales en la presente propuesta.

SERVICIO	FECHA RESPUESTA
Obras y Mantenimiento de Infraestructura	26 de septiembre de 2024
Proyectos Urbanos	31 de mayo de 2024
Movilidad	28 de mayo de 2024
Disciplina Urbanística	29 de mayo de 2024
Servicio de Parques y Jardines	10 de junio de 2024

5. Una vez redactado el documento de los criterios objetivos para cuantificar las cargas fijas de urbanización en la Proposición Jurídica-Económica de los Programas de Actuación Integrada se solicita informe del Servicio de Gestión de Centro Histórico que es emitido en fecha 26 de marzo de 2025.

6. Mediante informe del Servicio de Asesoramiento Urbanístico de fecha 11 de abril de 2025 se analizan las aportaciones realizadas por el Servicio de Gestión de Centro Histórico y se incorporan al texto definitivo propuesto para su aprobación e incorporado al expediente como Magnitudes Económicas 2025.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO. DEFINICIÓN DE LAS MAGNITUDES ECONÓMICAS DE LOS PAIS: OBJETO Y FINALIDAD

Con carácter general, uno de los objetivos fundamentales de las políticas públicas impulsadas por el Gobierno municipal es la implementación de una gestión eficaz y eficiente en todas las áreas ejecutivas.

Específicamente en el ámbito urbanístico e inmobiliario, se pretende conseguir que la ciudad de València sea un destino atractivo para la iniciativa privada, cuya participación en la gestión pública urbanística fomenta el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU), siempre bajo la dirección y control del proceso urbanístico por las administraciones públicas competentes en sus distintas fases.



En este sentido, es fundamental ofrecer a los diferentes operadores un marco económico, jurídico y procedimental que garantice las necesarias condiciones de seguridad jurídica y confianza legítima por lo que, desde el Área de Urbanismo, Vivienda y Licencias se considera esencial definir y unificar criterios con los que cuantificar las cargas fijas de urbanización en los PAI.

Los objetivos que se pretenden conseguir con esta propuesta son

- Definir y limitar las cargas de urbanización que como máximo el urbanizador pueda repercutir garantizando los derechos de los propietarios afectados.
- Facilitar la tarea de los redactores de la Proposición Jurídico-Económica de los PAIs supliendo la carencia de una regulación explícita acerca del detalle con el que se deben definir y cuantificar las cargas de urbanización.
- Y simplificar las actuaciones administrativas a desarrollar por los servicios municipales que participan en la tramitación de los Programas de Actuación Integrada.

El Decreto Legislativo 1/2021 de 18 de junio del Consell, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (TRLLOTUP) regula las Cargas de Urbanización del Programa de Actuación Integrada en el capítulo IV del título II relativo a la “Programación y ejecución de la actuación urbanística” del libro II “Gestión urbanística: programación y ejecución de las actuaciones urbanísticas”.

En concreto en el artículo 150 establece:

“1. Son cargas de urbanización, en la categoría de cargas fijas, a los efectos de este texto refundido:

a) Las obras programadas necesarias para la consecución de los objetivos legales del programa de actuación integrada enunciados en el artículo 116 de este texto refundido.

b) La redacción de los proyectos técnicos y la dirección de obra necesarios con el fin antes indicado.

c) Los gastos de gestión del agente urbanizador, cuantificados como un porcentaje de la suma de los dos conceptos anteriores, tal como figuren en el programa de actuación integrada, que incluyen sus gastos generales y financieros, relativos a:

1.º El mantenimiento y conservación de la urbanización durante el periodo que corresponda hasta su recepción por la administración.

2.º Los gastos, aranceles, tasas y honorarios correspondientes a la tramitación de las actuaciones que ha de gestionar e impulsar.



3.º Los controles de calidad y peritajes presupuestados en el programa de actuación integrada, a cuenta de empresas o profesionales independientes del agente urbanizador, para controlar la ejecución y recepción de las obras o el cumplimiento de las obligaciones y la mayor objetividad de las actuaciones.

d) El beneficio empresarial del agente urbanizador, calculado como un porcentaje, de hasta el diez por cien, del valor de los conceptos referidos en los apartados anteriores.”

Hasta el momento, para interpretar este artículo se utilizaba como referencia, los criterios previstos el Texto Refundido de las Bases Generales Reguladoras de la Gestión Indirecta de Programas de Actuación integrada aprobadas inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en fecha 26 de octubre de 2007, elevado a definitiva el 2 de enero de 2008. Este documento aprobado al amparo de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (LUV) ha quedado superado en casi su totalidad por la legislación vigente, no obstante la disposición séptima relativa al contenido de la Proposición Jurídico-Económica de los PAI seguía utilizándose como criterio al haberla incorporado como Anexo a la Guía de Procedimiento para la aprobación de los Programas de Actuación Integrada en el Ayuntamiento de València, aprobada por Resolución de Alcaldía SM 5287, de 13 de noviembre de 2018.

Es por lo expuesto que se considera conveniente, en el marco del citado artículo, elaborar el presente documento como herramienta para definir y calcular las cargas fijas integradas en la Proposición Jurídico-Económica de un Programa de Actuación Integrada en el ámbito del término municipal de la ciudad de València.

Un primer paso tendente a facilitar la definición de las cargas fue aprobar, mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 27 de julio de 2018, el “Cuadro de Precios de Urbanización del Ayuntamiento de València”, como herramienta de referencia para valorar el coste de las obras de los Proyectos de Urbanización vinculados a los Programas de Actuación Integrada y otros que se aprueben por el Ayuntamiento de València.

Con las sucesivas actualizaciones se ha ido aumentando la cantidad de datos que se dispone en cada uno de los precios concretamente, en la última versión aprobada por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 17 de enero de 2025, se incluyeron más de 56.000 precios múltiples asociados a conceptos, se amplían los precios paramétricos y las prescripciones técnicas generales ya existentes en la anterior versión y se incorporan nuevas mejoras entre las que destacan:

- La incorporación de IMÁGENES y FICHAS TÉCNICAS
- La inclusión de los planos en versión DXF, para su tratamiento y dibujo de los detalles constructivos de los proyectos que lo puedan necesitar.



En este momento, se hace necesario ir más allá de los precios y fijar criterios en base a los cuales se pueda objetivar la forma de calcular el resto de conceptos que integran las cargas de urbanización y a los que se refiere el citado artículo 150 del TRLOTUP y en concreto se hace necesario:

1º. Al referirnos a las obras programadas:

- Establecer unos módulos de referencia que se puedan utilizar para el cálculo estimativo del Presupuesto Ejecución Material (PEM) de las obras de urbanización puesto que en la solicitud de inicio de los PAIs, el borrador de Programa exige aportar “estimación de los costes de urbanización de la actuación propuesta”, momento en el cual todavía no ha sido redactado el Proyecto de Urbanización.
- Clarificar los conceptos de PEM, Presupuesto Ejecución por Contrata (PEC) y Presupuesto de Licitación (PL).

2º. Identificar los proyectos técnicos y dirección de obras que integran la Alternativa Técnica y establecer criterios para su valoración.

3º. Aclarar los conceptos que integran los Gastos de Gestión y el Beneficio del agente urbanizador y cuantificar objetivamente el porcentaje más adecuado.

Y todo ello se hace a través del documento obrante en el expediente definido como “Criterios objetivos para cuantificar las cargas de urbanización en la Proposición Jurídico-Económica de los Programas de Actuación Integrada” (Anexo Magnitudes Económicas 2025), cuya aprobación se propone.

SEGUNDO. PUBLICIDAD DEL CONTENIDO

El TRLSRU establece en el apartado c) del artículo 5, en la materia relativa al Estatuto básico del ciudadano, que todos los ciudadanos tienen derecho a:

“ c) Acceder a la información de que dispongan las Administraciones Públicas sobre la ordenación del territorio, la ordenación urbanística y su evaluación ambiental, así como obtener copia o certificación de las disposiciones o actos administrativos adoptados, en los términos dispuestos por su legislación reguladora.

Asimismo, el artículo 57.10 del TRLOTUP refiere que:

“Los ayuntamientos publicarán en su página web las instrucciones, criterios interpretativos y protocolos técnicos relativos a su planeamiento urbanístico. No tendrán eficacia, y por tanto, no serán exigibles, aquellos criterios, instrucciones y protocolos no publicados.”



La elaboración de la presente propuesta se enmarca dentro de la publicidad activa que deben llevar a cabo los ayuntamientos, de acuerdo con lo establecido en los artículos 5 y 7 de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Buen Gobierno, cuyo artículo 7 prevé que las Administraciones Públicas, en el ámbito de sus competencias, publiquen:

“a) Las directrices, instrucciones, acuerdos, circulares o respuestas a consultas planteadas por los particulares u otros órganos en la medida en que supongan una interpretación del Derecho o tengan efectos jurídicos.”

En los mismos términos se reitera la necesidad de publicidad en el artículo 9.2.2ª) de la Ley 1/2022, de 13 de abril, de Transparencia y Buen Gobierno de la Comunitat Valenciana, añadiendo en el artículo 12 que el lugar de publicación se realizará a través de la página Web.

El Ayuntamiento de València, establece en el Reglamento de Gobierno Abierto: Transparencia, aprobado por acuerdo plenario de 8 de julio de 2020 (*BOP* 8 de julio de 2020) en su artículo art.19.1.d) que el Ayuntamiento de València publicará información relativa a:

“d) las directrices, instrucciones, acuerdos, circulares o respuestas a consultas planteadas por particulares u otros órganos en la medida que supongan una interpretación del derecho o tengan efectos jurídicos.”

Por su parte en el artículo 14 del citado Reglamento establece que:

“La información pública objeto de publicidad activa estará disponible en el Portal de Transparencia o en la sede electrónica, portal o página web de los sujetos comprendidos en el ámbito de aplicación de este Reglamento.”

Asimismo, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 53.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPACAP), los interesados en un procedimiento administrativo, tienen derecho a:

“f) A obtener información y orientación acerca de los requisitos jurídicos o técnicos que las disposiciones vigentes impongan a los proyectos, actuaciones o solicitudes que se propongan realizar”.

TERCERO. ÓRGANO COMPETENTE

El artículo 25.2.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local dispone que el municipio ejercerá en todo caso competencias propias en materia de urbanismo, que a su vez comprende el ejercicio de competencias en diversas submaterias, entre



las que el precepto citado incluye el planeamiento, la gestión y la ejecución urbanística. Tales competencias se ejercerán “en los términos de la legislación del Estado y de las comunidades autónomas”.

El presente acuerdo afecta a las Magnitudes Económicas de los PAI y deroga expresamente el Texto Refundido de las Bases Generales Reguladoras de la Gestión Indirecta de Programas de Actuación Integrada aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria de 26 de octubre de 2007, quedando elevado automáticamente a definitivo desde el día 2 de enero de 2008.

Por lo expuesto se considera que el órgano competente es el Pleno por mayoría simple.

De conformidad con los anteriores hechos y fundamentos de Derecho, y con el dictamen de la Comisión de Urbanismo, Parques y Jardines, Espacios Naturales y Mejora Climática, el Ayuntamiento Pleno acuerda:

Primero. Aprobar, en aplicación del artículo 150 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021 de 18 de junio, del Consell, el documento obrante en el expediente denominado “Criterios objetivos para cuantificar las cargas fijas de urbanización en la Proposición Jurídico-Económica de los Programas de Actuación Integrada en el Ayuntamiento de València” (Anexo: Magnitudes Económicas 2025), como herramienta que sirva de referencia para la elaboración de la Proposición Jurídico-Económica de los Programas de Actuación Integrada, siendo de aplicación asimismo al resto de Proyectos en los que el Ayuntamiento expresamente lo disponga y en aquellos otros en los que el Pliego de Condiciones Técnicas Particulares no prevea otra cosa.

Segundo. Publicar el documento aprobado en la Web municipal y en el Portal de Transparencia a efectos de su conocimiento general.

Tercero. Comunicar el presente acuerdo a los servicios municipales de Obras y Mantenimiento de Infraestructura, Proyectos Urbanos, Movilidad, Disciplina Urbanística, Parques y Jardines, Gestión de Residuos Sólidos Urbanos y Limpieza, Ciclo Integral del Agua, Arquitectura y Servicios Centrales Técnicos, Gestión Urbanística, Planeamiento y Gestión de Centro Histórico.

Cuarto. Notificar el presente acuerdo a los colegios profesionales cuyas competencias se puedan ver afectadas por el contenido del mismo con la finalidad de dar la máxima publicidad entre sus colegiados.»



AJUNTAMENT DE VALENCIA
SERVICIO DE ASESORAMIENTO URBANISTICO
SECCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN

Firmado digitalmente por: 24341131R
MANUEL LÁTORRE (R:P4625200C)
Motivo: Para hacer constar que el presente
documento fue aprobado mediante
Acuerdo Plenario de 30 de abril de 2025.
Fecha y hora: 09.05.2025 14:33:22

**CRITERIOS OBJETIVOS PARA CUANTIFICAR LAS CARGAS DE
URBANIZACIÓN EN LA PROPOSICIÓN JURÍDICO ECONÓMICA DE LOS
PROGRAMAS DE ACTUACIÓN INTEGRADA**

INTRODUCCIÓN

Con carácter general, uno de los objetivos fundamentales de las políticas públicas impulsadas por el Gobierno municipal es la implementación de una gestión eficaz y eficiente en todas las áreas ejecutivas.

Específicamente en el ámbito urbanístico e inmobiliario, se pretende conseguir que la ciudad de Valencia sea un destino atractivo para la iniciativa privada, cuya participación en la gestión pública urbanística fomenta el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLSRU), siempre bajo la dirección y control del proceso urbanístico por las administraciones públicas competentes en sus distintas fases.

En este sentido, es fundamental ofrecer a los diferentes operadores un marco económico, jurídico y procedimental que garantice las necesarias condiciones de seguridad jurídica y confianza legítima.

Con este objetivo, desde el Área de Urbanismo, Vivienda y Licencias se considera esencial definir y unificar criterios con los que cuantificar **las cargas fijas** de urbanización en los programas de actuación integrada referidas en el artículo 150 del TRLOTUP cuyo texto literal es:

“1. Son cargas de urbanización, en la categoría de cargas fijas, a los efectos de este texto refundido:

a) Las obras programadas necesarias para la consecución de los objetivos legales del programa de actuación integrada enunciados en el artículo 116 de este texto refundido.



AJUNTAMENT DE VALENCIA
SERVICIO DE ASESORAMIENTO URBANISTICO
SECCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN

b) La redacción de los proyectos técnicos y la dirección de obra necesarios con el fin antes indicado.

c) Los gastos de gestión del agente urbanizador, cuantificados como un porcentaje de la suma de los dos conceptos anteriores, tal como figuren en el programa de actuación integrada, que incluyen sus gastos generales y financieros, relativos a:

1.º El mantenimiento y conservación de la urbanización durante el periodo que corresponda hasta su recepción por la administración.

2.º Los gastos, aranceles, tasas y honorarios correspondientes a la tramitación de las actuaciones que ha de gestionar e impulsar.

3.º Los controles de calidad y peritajes presupuestados en el programa de actuación integrada, a cuenta de empresas o profesionales independientes del agente urbanizador, para controlar la ejecución y recepción de las obras o el cumplimiento de las obligaciones y la mayor objetividad de las actuaciones.

d) El beneficio empresarial del agente urbanizador, calculado como un porcentaje, de hasta el diez por cien, del valor de los conceptos referidos en los apartados anteriores.”

Un primer paso tendente a facilitar la definición de las cargas fue aprobar, mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 27 de julio de 2018, el “Cuadro de Precios de Urbanización del Ayuntamiento de València”, como herramienta de referencia para valorar el coste de las obras de los Proyectos de Urbanización vinculados a los Programas de Actuación Integrada (PAI) y otros que se aprueben por el Ayuntamiento de València.

Con las sucesivas actualizaciones se ha ido aumentando la cantidad de datos de que dispone cada uno de los precios. Concretamente, en la última versión aprobada por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 17 de enero de 2025, se incluyeron más de 56.000 precios múltiples asociados a conceptos, se amplían los precios paramétricos y las prescripciones técnicas generales ya existentes en la anterior versión y se incorporan nuevas mejoras entre las que destacan:

- La incorporación de IMÁGENES y FICHAS TÉCNICAS.
- La inclusión de los planos en versión DXF, para su tratamiento y dibujo de los detalles constructivos de los proyectos que lo puedan necesitar.

En este momento, se hace necesario ir más allá de los precios y fijar criterios en base a los cuales se pueda objetivar la forma de calcular el resto de conceptos que integran las



cargas de urbanización y a los que se refiere el artículo 150 del TRLOTUP y en concreto se hace necesario:

1º.- Al referirnos a las obras programadas:

- Establecer unos módulos que se puedan utilizar para el cálculo estimativo del Presupuesto Ejecución Material (PEM) de las obras de urbanización, puesto que en la solicitud de inicio de los PAIs, el borrador de Programa exige aportar, “estimación de los costes de urbanización de la actuación propuesta”, momento en el cual todavía no ha sido redactado el Proyecto de Urbanización.
- Clarificar los conceptos de PEM, PEC y Presupuesto de licitación,

2º.- Identificar los Proyectos Técnicos que integran la Alternativa Técnica así como fijar los criterios para la valoración de los honorarios técnicos derivados tanto de su redacción como de la dirección de obras..

3º.- Aclarar otros conceptos relativos los gastos de gestión del urbanizador y la cuantificación objetiva de su porcentaje, el beneficio del urbanizador, coeficiente de canje etc.



**I.- LAS OBRAS PROGRAMADAS NECESARIAS PARA LA CONSECUCCIÓN DE
LOS OBJETIVOS LEGALES DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN
INTEGRADA (150.1 del TRLOTUP)**

**I.1).- MÓDULOS PARA EL CÁLCULO DE LA ESTIMACIÓN DEL
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL DE LAS OBRAS DE
URBANIZACIÓN EN LOS PAI**

Tal y como se ha referido anteriormente, cuando se presenta un PAI en el régimen de gestión por propietarios o bien cuando se aprueban las bases en el régimen de gestión indirecta, es necesario prever las cargas fijas de urbanización, y puesto que en este momento no se ha redactado todavía el Proyecto de Urbanización se han de utilizar unos módulos que den una referencia aproximada de las futuras cargas.

En el Servicio de Asesoramiento Urbanístico se ha estudiado la repercusión de las cargas de urbanización por metro cuadrado de suelo urbanizado en aproximadamente 84 programas de actuación integrada, y fruto de ese estudio se han establecido los módulos de urbanización lo cuales incluyen todos los capítulos necesarios para la ejecución de la obra urbanizadora, y que una vez actualizados, son los siguientes:

Tabla 1	MÓDULOS ACTUALIZADOS (Enero 2025)
	PEM
Red viaria y aparcamientos	167,78 €/m2
Jardines y aceras	134,22 €/m2
Reurbanización y obras complementarias de conexión viaria	83,89 €/m2
Reurbanización zonas peatonales existentes	67,11 €/m2
Jardín de superficie inferior a 3.000 m2,	170,00 €/m2



En los módulos de obras complementarias y reurbanización no se incluyen las instalaciones de servicios, ni sus renovaciones.

En el caso de que se tenga constancia de la necesidad de realizar desvíos de servicios de gran envergadura como pueden ser el soterramiento de líneas eléctricas de alta tensión, ya sean aéreas o subterráneas, desvíos de colectores principales, gastos de conexión a la red pública de saneamiento (EPSAR) o cual otra carga de este tipo, se podrá prever de forma independiente las partidas presupuestarias que sean necesarias, e incrementar el presupuesto siempre que se justifique adecuadamente.

Una vez aportado el proyecto de urbanización, en el que se definan completamente las obras a realizar, este PEM estimado se ajustará al que finalmente resulte aprobado.

Cuando los módulos se apliquen en actuaciones en Centros Históricos o Zonas BIC que por su propia especificidad tengan difícil acceso o se tengan que emplear materiales más nobles podrán ser incrementados hasta un 20% de forma justificada.

Estos módulos tienen carácter orientativo, y podrán ser actualizados por el Servicio de Asesoramiento Urbanístico y Programación, mediante la publicación en la página web del Ayuntamiento sin necesidad de modificar la presente instrucción, todo ello sin perjuicio de que se puedan utilizar otros módulos como los del Instituto Valenciano de la Edificación”

I.2).- PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA.

Una vez definido el PEM de la obra, es necesario calcular el Presupuesto de Ejecución por Contrata (PEC), sin IVA.

El artículo 101.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, Contratos del Sector Público es claro en este sentido *“en cuanto al valor estimado del contrato en su cálculo deberán tenerse en cuenta, como mínimo, además de los costes derivados de la aplicación de las normativas laborales vigentes, otros costes que se deriven de la ejecución material de los servicios, los gastos generales de estructura y el beneficio industrial”*.



El porcentaje para el cálculo de **los gastos generales** del empresario constructor, siguiendo el criterio fijado con carácter general por los diferentes ministerios y consellerías competentes en materia de contratación, se propone que quede establecido como máximo en un **13% del PEM**.

El beneficio industrial del empresario constructor viene determinado por aplicación directa del artículo 131.1.b) del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, y se propone fijar como máximo en un **6% sobre el PEM**.

En consecuencia, el **Presupuesto de Ejecución por Contrata**, será el resultado de aplicar sobre el PEM el porcentaje de beneficio industrial (BI) y los gastos generales del empresario constructor (**19%**):

Tabla	PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR	Acrónimo	% s. PEM
2	CONTRATA		
1	Presupuesto de Ejecución Material	PEM	
2	Gastos generales del empresario constructor que realiza la obra	GG	13%
3	Beneficio industrial del empresario constructor	BI	6%
4	Presupuesto de Ejecución por Contrata (sin IVA)	PEC	1+2+3

Aclarados estos conceptos, el dato que se utilizará en la proposición jurídico-económica para expresar el coste de las obras de urbanización es el Presupuesto de Ejecución por Contrata sin el IVA, aunque haciendo mención expresa de ello.

Hay que tener en cuenta que existen conceptos que no se pueden incluir dentro del Presupuesto de Ejecución por Contrata porque no se van a ejecutar por la empresa que realice la obra urbanizadora, pero sí son una carga de urbanización, como por ejemplo el canon del EPSAR, o las obras diferidas si existen.



II.-LA REDACCIÓN DE LOS PROYECTOS TÉCNICOS Y LA DIRECCIÓN DE OBRA NECESARIOS PARA LA CONSECUCIÓN DE LOS OBJETIVOS LEGALES DE LOS PROGRAMAS (150.2 del TRLOTUP).

II.1.- PROYECTOS TÉCNICOS NECESARIOS

Los objetivos legales del PAI marcados en el artículo 116 se pueden agrupar, a efectos de los Proyectos que amparan su cumplimiento, en dos: los que se definen a través del Proyecto de Urbanización y los que se articulan a través del Proyecto de Reparcelación.

Asimismo, ha de tenerse en cuenta que el PAI, además de ser un instrumento de gestión, puede ser también un instrumento de ordenación, por lo que se incluirá en este caso también el correspondiente documento de Planeamiento.

II.1.A - Proyecto de Urbanización

Por una parte, el Proyecto de Urbanización garantizará el cumplimiento de los siguientes objetivos definidos en el artículo 116:

“..b) Urbanizar completamente las unidades de ejecución o parcelas que comprenda, realizando como mínimo las siguientes obras:...

c) Ejecutar las obras de conexión e integración adecuada de la urbanización con la red viaria y de movilidad, y con las redes de infraestructuras, de energía, de comunicaciones y de servicios públicos existentes.

d) Suplementar las infraestructuras y espacios públicos o reservas dotacionales en lo necesario para mantener equilibradamente o mejorar los niveles de calidad, cantidad o capacidad de servicio existentes y exigibles.

g) Realizar obras determinadas de rehabilitación o edificación, de uso público o privado, en los supuestos previstos en este texto refundido.”

El Proyecto de Urbanización integra todos los documentos necesarios para su tramitación definidos en el acuerdo de Pleno de 28 de junio de 2018 “*Contenidos Mínimos de los Proyectos de Urbanización*”, que se encuentra disponible en la web municipal.

De conformidad con los citados contenidos mínimos, se entienden incluidos como anexos en el Proyecto de Urbanización los siguientes proyectos específicos:

- Proyecto de derribo visado.



- Proyecto de rehabilitación o intervención.
- Proyecto de instalaciones.
- Proyecto de jardinería.
- Proyecto de limpieza.
- Proyecto de estabilización estructural.
- Proyecto Arqueológico.

II.1.B - Proyecto de Reparcelación.

A través del Proyecto de Reparcelación se garantizará el cumplimiento del resto de objetivos que son:

- a) Gestionar la transformación física y jurídica de las fincas afectadas.*
- e) Obtener gratuitamente, a favor de la administración:*
 - 1.º Los suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación, o adscritos a ella por el planeamiento.*
 - 2.º Las parcelas que legalmente correspondan, con destino al patrimonio público de suelo. La adscripción de cesiones externas deberá cumplir las reglas de equidistribución del planeamiento.*
- f) Ordenar el reparto equitativo de las cargas y beneficios.*
- h) Para garantizar el derecho al realojo de las personas residentes ...*

En el Proyecto de Reparcelación se integra también la elaboración de la Cuenta de Liquidación Definitiva y las valoraciones a efectos indemnizatorios, es decir, todos los documentos necesarios para la aprobación del instrumento de gestión y su cumplimiento hasta la finalización.

La elevación a escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Reparcelación no se consideran honorarios de redacción de proyectos técnicos, sino que están incluidos en los gastos de gestión del urbanizador.

II.1.C- Documentos de Planeamiento.

Tal y como se ha referido en la introducción de este apartado, ha de tenerse en cuenta que el PAI, además de ser un instrumento de gestión, puede ser también un instrumento de



ordenación cuando la Alternativa Técnica integra un documento de planeamiento, y en tal sentido el artículo 117.3 del TRLOTUP dice expresamente:

“En ausencia de ordenación pormenorizada, o cuando esta o la ordenación estructural pretenda modificarse, el programa de actuación integrada se acompañará de un plan parcial, plan de reforma interior, estudio de detalle o modificación del plan de ordenación pormenorizada. Estos planes establecerán, completarán o remodelarán la ordenación pormenorizada o estructural, en todos o algunos de sus aspectos, y se tramitarán y aprobarán junto al programa de actuación integrada.”

A la vista de ello, también se incluirá entre los Proyectos Técnicos necesarios el correspondiente a la redacción del Planeamiento que, en su caso, integre la Alternativa Técnica de los PAIs, bien sea un Plan Parcial, PRI, Estudio de Detalle...

En este caso, el contenido será el correspondiente a todos los documentos necesarios para la tramitación del Planeamiento que en su caso corresponda, incluidos los necesarios para la evaluación ambiental estratégica, estudio de integración paisajística y catálogo de protecciones, si procede, etc.

II.1.D.- Dirección de Obra

Tal y como refiere el propio artículo 116.1b, además de la redacción de proyectos técnicos se ha de tener en consideración la dirección de obra, cuyo coste ha de ser valorado de forma independiente al de redacción del proyecto y que se considera equivalente a los honorarios de redacción de los proyectos.

Los gastos de dirección de obra incluyen los honorarios del coordinador de seguridad y salud y los del gabinete de topografía, en su caso.

En el caso que la dirección de obra decida contratar alguna asistencia técnica, los gastos que ello suponga se consideran incluidos en los honorarios de dirección de obra.

II.1.E.- Qué no se puede incluir como gastos de honorarios técnicos

Hay conceptos que no se pueden incluirse en este apartado de honorarios de redacción y dirección de proyectos, como por ejemplo:

- a) Gastos de Notaría y Registro
- b) Asesoría Jurídica



Estos son conceptos y otros análogos se consideran incluidos en los gastos de gestión del urbanizador.

II.2 CÁLCULO DE LOS HONORARIOS DE REDACCIÓN DE PROYECTOS TÉCNICOS Y DIRECCIÓN DE OBRA.

La Ley 25/2009, de 22 diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, estableció en su artículo 14 que “*Los Colegios Profesionales y sus organizaciones colegiales no podrán establecer baremos orientativos ni cualquier otra orientación, recomendación, directriz, norma o regla sobre honorarios profesionales, salvo lo establecido en la Disposición adicional cuarta.*». Esta Disposición adicional exceptuaba la posibilidad de los Colegios para la elaboración de criterios orientativos a los exclusivos efectos de la tasación de costas y de la jura de cuentas de los abogados.

Ante esta normativa se considera más adecuado en la actualidad no recurrir a los criterios de honorarios de los Colegios profesionales y utilizar otros baremos que sirvan para poder justificar las cantidades que como máximo los propietarios tendrán que abonar por la redacción de los documentos integrantes del Proyecto de Urbanización. Es decir, no se limita el coste de los honorarios sino la cantidad que por esos honorarios se puede repercutir a los propietarios en el Programa de Actuación Integrada.

Para el cálculo de los honorarios de los técnicos intervinientes en los proyectos de los PAIs, se han analizado, además de los costes por estos conceptos de los programas tramitados en este Servicio y los criterios que otros servicios municipales utilizan para la contratación de la redacción y dirección de sus proyectos, las tablas de tres publicaciones oficiales, y que son las siguientes:

- Recomendaciones para la redacción de proyectos de obras del Plan de apoyo a la inversión productiva en municipios de la Comunitat Valenciana, gestionados por la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio.



AJUNTAMENT DE VALENCIA
SERVICIO DE ASESORAMIENTO URBANISTICO
SECCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN

- Instrucción técnica para la redacción de proyectos de obras a incluir en los Planes Provinciales de la Diputación de València. BOP nº 44 del 21/11/2014
- Anexo para la instrucción técnica para la redacción de proyectos a incluir en los Planes Provinciales de la Diputación de València. BOP nº147 del 01/08/2016.

Las tablas propuestas por este Servicio para su aprobación por el órgano competente son las siguientes, teniendo en cuenta que los porcentajes son cuantías máximas.

Tabla 3	HONORARIOS DEL PU	Dirección de Obra y
PEM hasta	INCLUIDO EL ESS (HPU)	Coord S.S
25.000 €	6,300	6,300
35.000 €	5,775	5,775
55.000 €	5,390	5,390
110.000 €	5,005	5,005
220.000 €	4,620	4,620
440.000 €	4,235	4,235
1.100.000 €	3,850	3,850
1.800.000 €	3,465	3,465
3.000.000 €	3,080	3,080
4.500.000 €	2,695	2,695
9.000.000 €	2,310	2,310
15.000.000 €	1,925	1,925
30.000.000 €	1,540	1,540
>30,000,000 €	1,500	1,500
Honorarios = PEM x Coeficiente / 100		

En esta tabla 3, se indican los coeficientes desglosados para el cálculo de los honorarios máximos repercutibles para las redacciones de los proyectos técnicos y direcciones obra de urbanización. Será también de aplicación para el cálculo de los honorarios máximos



de los proyectos específicos anexos, según sus respectivos presupuestos de ejecución material.

Los honorarios para los PEM entre los tramos indicados en la Tabla 3 se calcularán por interpolación.

En aquellos proyectos y direcciones de obra que según Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto sobre visado colegial se establece la obligatoriedad de someter el trabajo al visado colegial, los coeficientes indicados en la tabla 1 se verán incrementados 0,24 puntos.

Para aquellos Proyectos que por sus características específicas no se ajusten a los proyectos de urbanización de los PAIs, como pueden ser proyectos de repavimentado de aceras o calzadas, renovación de instalaciones o grandes infraestructuras, el Servicio municipal competente podrá aplicar un coeficiente corrector a la baja o al alza, en función del caso concreto de los trabajos a desarrollar y del proceso de contratación con el que se proponga realizar el trámite de licitación.

Los honorarios técnicos de documentos independientes, que no disponen de presupuesto propio de ejecución, como puede ser los Planes de Reforma Interior, Planes Parciales o el Proyecto de Reparcelación, con todos los documentos auxiliares necesarios para su aprobación, se calcularán como un porcentaje de los honorarios de redacción del Proyecto de Urbanización y Estudio de Seguridad y Salud (en adelante HPU), indicados en la tabla 4.

Tabla 4	HONORARIOS OTROS DOCUMENTOS	Acrónimo	%	% HPU
1	Honorarios de redacción del documento de planeamiento.	HPL	0,4*HPU	40,00%
2	Honorarios de redacción del proyecto de reparcelación.	HPR	0,3*HPU	30,00%
1+2	Total del resto de honorarios en función de los HPU	HT	0,7*HPU	70,00%



III.-GASTOS DE GESTIÓN Y BENEFICIO DEL AGENTE URBANIZADOR

III.1.- GASTOS DE GESTIÓN

Dentro de los gastos de gestión del agente urbanizador, de conformidad con el artículo 150 del TRLOTUP, se incluirán los siguientes conceptos:

1.- El mantenimiento y conservación de la urbanización durante el periodo que corresponda hasta su recepción por la administración.

2.- Los gastos, aranceles, tasas y honorarios correspondientes a la tramitación de las actuaciones que ha de gestionar e impulsar, entendiéndose por tales entre otros los honorarios jurídicos, de Notarías, Registro de la Propiedad y publicaciones.

3.- Los controles de calidad y peritajes presupuestados en el programa de actuación integrada, a cuenta de empresas o profesionales independientes del agente urbanizador, para controlar la ejecución y recepción de las obras o el cumplimiento de las obligaciones y la mayor objetividad de las actuaciones. Se entienden incluidos en este apartado los certificados de calidad, informes de homologación de productos, valoraciones inmobiliarias externas, informes o supervisiones externas requeridos por la administración.

Estos gastos, de conformidad con el artículo 150.1c del TRLOTUP, se calculan como un porcentaje de la suma de los honorarios más el PEC de la obra de urbanización, sin que la ley defina cuál debe ser ese porcentaje.

En el Ayuntamiento de València, por analogía con la Ley de Contratos del Sector Público se considera que el máximo que el urbanizador puede repercutir como gasto de gestión debe ser como máximo el 13%, siendo esta determinación una forma de garantizar los derechos de los propietarios que se ven afectados por el PAI.

III.2.- BENEFICIO DEL URBANIZADOR

El artículo 150.1d del TRLOTUP establece que el beneficio se calcula como un porcentaje máximo del 10% aplicado sobre la suma del PEC, los honorarios y los Gastos de Gestión del Urbanizador.



IV.- COEFICIENTE DE CANJE

El coeficiente de canje es la parte alícuota del aprovechamiento objetivo, expresado en tanto por uno, que corresponde al urbanizador en concepto de retribución en suelo respecto a los propietarios acogidos a dicha modalidad de retribución.

A efectos de calcular el precio del suelo para el coeficiente de canje, expresado en euros por metro cuadrado de techo urbanizado ($\text{€/m}^2\text{t}$), el aspirante a urbanizador deberá presentar tasación realizada por empresa homologada por el banco de España. Cualquier alegación que realice un interesado relativa al precio del suelo deberá sustentarse igualmente en una tasación también realizada por empresa homologada.



V.- GARANTÍAS

Deberán prestarse en cualquiera de las formas previstas en la legislación de contratos del sector público, con las especialidades definidas en el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local celebrada el 21 de noviembre de 2008, publicado en el BOP de 11 de diciembre de 2008, sobre las normas de funcionamiento de la caja municipal de depósitos.

Sin perjuicio de la justificación concreta que pueda realizarse en cada caso, procederá exigir garantía provisional en los Programas de Actuación que se tramiten en régimen de gestión por personas propietarias y gestión indirecta cuando la Alternativa Técnica integre documento de Planeamiento, por considerar que debe garantizarse la seriedad de la oferta en aras a evitar que se quede aprobado un Planeamiento sin su posterior ejecución.

Para los supuestos en los que se preste garantía provisional, se calculará de conformidad con el artículo 133 del TRLOTUP como un 2% de las cargas fijas del programa calculando el PEC en base a los módulos referidos en la Tabla 1.

La garantía provisional será devuelta en el momento quede acreditado ante el Servicio gestor que ha sido depositada la garantía definitiva. Aunque el importe sea el mismo, se debe proceder a sustituir una garantía por otra puesto que responden de conceptos diferentes.

La garantía definitiva del 2% y del 5% se calculará sobre las cargas fijas del Programa que resulten aprobadas por el órgano competente y serán depositadas con carácter previo a la firma del Convenio de Programación y a la aprobación del Proyecto de Reparcelación respectivamente.

En caso de que se preste la garantía en forma de aval, se utilizará el modelo que conste en la Guía de procedimiento para la aprobación de los Programas de Actuación Integrada en el Ayuntamiento de Valencia o el que en su caso facilite el Servicio gestor.



VI.- RESUMEN

A modo de resumen se indican todos los gastos que pueden ser repercutidos a los propietarios que forman parte del Programa de actuación integrada como cargas de urbanización fijas.

TABLA 5	CARGAS DE URBANIZACIÓN FIJAS
1	PEM. Presupuesto de Ejecución Material
2	GG. Gastos generales 13 % del PEM
3	BI. Beneficio industrial 6 % del PEM
4	PEC. Presupuesto de Ejecución por Contrata (1+2+3)
5	HT. Honorarios Técnicos, calculados conforme a la tabla de honorarios
6	GU. Gastos de Gestión del Urbanizador. $\leq$ del 13% del 4+5
7	BU Beneficio del Urbanizador. $\leq$ del 10% del (4+5+6)
8	TOTAL cargas fijas 4+5+6+7

Si bien el presente anexo se centra en las cargas fijas, conviene recordar que la proposición Jurídico económica de los PAIS, de conformidad con el artículo 117.4 del TRLOTUP debe incluir también las cargas variables para que el Ayuntamiento, con motivo de la adopción del acuerdo de aprobación y adjudicación del Programa, fije su cuantía de forma provisional, a resultas de su cuantificación definitiva en el Proyecto de Reparcelación.