

MEMORIA

PARA LA IMPOSICIÓN DE CUOTAS DE URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN D DE BENIMAMET

1. OBJETO DE LAS CUOTAS DE URBANIZACIÓN.

El presente documento tiene por objeto la determinación de las cuotas de urbanización por los gastos ocasionados en la gestión y por las obras de urbanización de la UE D PRI BENIMAMET-VALENCIA, de acuerdo con lo establecido en el Proyecto de Reparcelación tramitado conjuntamente con la presente Memoria de Cuotas y Proyecto de Urbanización aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día 23 de junio de 2006 (BOP 298, de 15 de Diciembre de 2006)

2. FUNDAMENTO LEGAL DE LA CUOTAS.

De acuerdo con el artículo 181 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, cuando los propietarios de terrenos retribuyan en metálico la labor urbanizadora, las cuotas de urbanización y su imposición habrán de ser aprobadas por la Administración actuante, sobre la base de una memoria y una cuenta detallada y justificada que se someterá a previa audiencia de los afectados.

En el convenio firmado a fecha de **7 de junio de 2004**, no se recoge ninguna limitación respecto a la forma y plazos de retribución.

Por lo tanto, esta parte propone el pago de acuerdo con lo dispuesto en el apartado **1.9. “Cobro de las cuotas”** de la Memoria de la Reparcelación tramitada conjuntamente con este documento, sin perjuicio de la aplicación del Principio de libertad dispositiva recogido en el 181.4, que dice “el urbanizador podrá convenir con los propietarios obligados un aplazamiento en el pago de las cuotas de urbanización...”

3. GESTIÓN DE LA UNIDAD Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

El pleno del Ayuntamiento de Valencia en sesión celebrada el 28 de marzo de 2003, acordó aprobar el PAI UE D PRI BENIMAMET-VALENCIA.

Por Resolución de la Junta de Gobierno Local, de fecha 23 de junio de 2006, se aprobó el Proyecto de Urbanización de la Unidad de ejecución D PRI BENIMAMET-VALENCIA

El Proyecto de Reparcelación se tramita conjuntamente al presente documento de Memoria de Cuotas, de conformidad con lo previsto en el art. 181.1 LUV.

4. BASES PARA EL CÁLCULO DE LAS CUOTAS.

De acuerdo con el proyecto de Reparcelación, las cargas ascienden a: 1.112.356,43 €(IVA no incluido).

Las operaciones que se han seguido para alcanzar la cuantía de estas cargas son las siguientes:

BASES CÁLCULO DE LAS CUOTAS.	
A Gastos Iniciales	2.266,26
Publicaciones en diarios y DOGV	680,19
Notaría información pública	1.586,07
B Gastos de Proyectos Técnicos	61.425,35
C Gastos de reparcelación	13.877,98
D Ejecución de la urbanización	931.352,71
P.E.M. (Presupuesto de Ejecución Material)	755.200,37
Gastos Generales del contratista (13% del P.E.M.)	98.176,05
Beneficio Industrial del contratista (6,78% del P.E.M.)	51.202,59
P.E.C. (Presupuesto de Ejecución por Contrata) 1+2+3	904.579,00
Seguridad y salud	11.173,67
Control de calidad	5.888,52
Dirección de obra	9.050,67
Dirección de obra Instalaciones eléctricas	660,85
Gastos de D.O., legalización de instalaciones, seguridad y salud y control de calidad	26.773,71
E Gastos de Urbanizador	79.648,96
Gastos generales y de coordinación del programa (5% s/A, B, C y D)	50.446,12
Beneficio de Urbanizador	29.202,84
F Gastos financieros (2% s/A, B, C y D)	20.178,45
G Tasación Politécnico	3.606,71
COSTE TOTAL DE LA ACTUACIÓN (A + B + C + D + E + F + G)	1.112.356,41
INDEMNIZACIONES	375.583,77

A estos conceptos les debemos añadir, de acuerdo con las cantidades contempladas en el proyecto de reparcelación, los conceptos de indemnización por exceso o defecto de adjudicación, a parte de las indemnizaciones por derribos que sí vienen fijadas en la anterior relación.

4.- TOTAL DE COSTES

Se establece el giro de 11 cuotas, más la Cuota 0, que se ha dividido ésta a su vez, en dos subcuotas:

CUOTA 0.1.- Contendrá los siguientes conceptos recogidos en la Reparcelación:

		CUOTA 0.1			
	PROPIETARIO	Pago de Indemnizaciones	Abono por exceso en ELP	Compensación económica	TOTAL
1	PRODAEMI S.L	24.527,59	8.611,77	1.037,93	34.177,29
2	HIPER NAVE S.L	12.765,24	0,00	540,18	13.305,42
3	URBANAS COVAL S.L	41.814,71	0,00	576,70	42.391,41
4	HIPER NAVE S.L	26.276,73	0,00	1.111,95	27.388,68
5	HNOS CEBRIÁ CERVERA Y MARÍA CARMEN TORRENT CEBRIÁ	24.479,89	29.985,31	1.035,91	55.501,11
6.1	J. TOMÁS CARRIÓN Y ARNAL CALATAYUD	1.584,63	0,00	359,87	1.944,50
6.2	M. TOMÁS CARRIÓN	1.584,63	0,00	359,87	1.944,50
7.1	CEBRIÁ CERVERA Y HNOS HUERTA CEBRIÁ	1.576,86	0,00	244,46	1.821,32
7.2	VERDEGUER FERRER	1.576,86	0,00	244,46	1.821,32
8	SUAY ALBELDA Y BENET SEGUER	2.616,72	0,00	594,26	3.210,98
9	JOAQUINA VILLANUEVA LLORIA	1.422,76	0,00	0,00	1.422,76
10	FUTURCAVAL	10.519,38	13.331,35	445,15	24.295,88
11	FUTURCAVAL	15.724,47	19.927,84	665,41	36.317,72
12	CORUM HABITAT S.L	5.439,03	0,00	843,20	6.282,23
13	CORUM HABITAT S.L	65,93	0,00	10,22	76,15
14	FERRANDIS DURÁ Y HNOS LLOPIS FERRANDIS	40.471,59	0,00	1.712,63	42.184,22
15	HNOS CORTÉS PUIG	2.872,70	0,00	652,39	3.525,09
retribución	URBANAS COVAL S.L	160.264,05	0,00	0,00	160.264,05
TOTAL		375.583,77	71.856,27	10.434,58	457.874,62

Esta cuota será en un único plazo.

CUOTA 0.2.- Contendrá los siguientes conceptos

PROPIETARIO	Gastos Iniciales	Gastos de Proyectos Técnicos	Gastos reparcelación	Parte proporcional Gastos de Urbanizador	Parte proporcional Gastos financieros	Tasación Politécnico	TOTAL
URBANAS COVAL S.L.	2.244,29	60.829,95	13.743,46	6.064,34	1.536,35	3.571,75	87.990,15
PRODAEMI S.L.	5,66	153,52	34,69	15,30	3,88	9,01	222,07
FUTURCAVAL	6,06	164,26	37,11	16,38	4,15	9,65	237,60
HIPER NAVE S.L.	9,02	244,37	55,21	24,36	6,17	14,35	353,48
CORUM HABITAT S.L.	1,23	33,25	7,51	3,31	0,84	1,95	48,10
TOTAL	2.266,26	61.425,35	13.877,98	6.123,70	1.551,39	3.606,71	88.851,39

LA PRIMERA, SEGUNDA, TERCERA Y SUCESIVAS CUOTAS recogerán Ejecución de la urbanización + Parte proporcional de Gastos de urbanización + Parte proporcional de gastos financieros. Para el pago se establece el giro de **11 cuotas**.

Habida cuenta que el plazo de ejecución de las obras según la adjudicación de la misma es de 11 meses, con el consiguiente reparto de cargas, se considera conveniente girar las cuotas en parte proporcional al avance de la obra en los diferentes meses, según Planning de Obra:

Mes 1: 8,38 Mes 5: 1,92% Mes 9: 14,38%
 Mes 2: 6,80% Mes 6: 1,35% Mes 10: 15,43%
 Mes 3: 6,23% Mes 7: 12,86 Mes 11: 18,70%
 Mes 4: 4,21% Mes 8: 9,73%

5.- DETERMINACIÓN DE LAS CUOTAS.

Las cuotas siguientes contendrán los siguientes conceptos, a los que habrá que añadirse el IVA:

CUOTA 1.-

PROPIETARIO	Ejecución de la urbanización	Parte proporcional de Gastos de Urbanizador	Parte proporcional de Gastos financieros	TOTAL
URBANAS COVAL S.L.	77.299,03	6.102,34	1.545,98	84.947,35
PRODAEMI S.L.	195,08	15,40	3,90	214,39
FUTURCAVAL	208,74	16,48	4,17	229,39
HIPER NAVE S.L.	310,53	24,51	6,21	341,25
CORUM HABITAT S.L.	42,25	3,34	0,85	46,43
TOTAL	78.055,63	6.162,07	1.561,11	85.778,81

CUOTA 2.-

PROPIETARIO	Ejecución de la urbanización	Parte proporcional de Gastos de Urbanizador	Parte proporcional de Gastos financieros	TOTAL
URBANAS COVAL S.L.	62.716,55	4.951,13	1.254,33	68.922,02
PRODAEMI S.L.	158,28	12,50	3,17	173,94
FUTURCAVAL	169,36	13,37	3,39	186,11
HIPER NAVE S.L.	251,95	19,89	5,04	276,87
CORUM HABITAT S.L.	34,28	2,71	0,69	37,67
TOTAL	63.330,42	4.999,59	1.266,61	69.596,62

CUOTA 3.-

PROPIETARIO	Ejecución de la urbanización	Parte proporcional de Gastos de Urbanizador	Parte proporcional de Gastos financieros	TOTAL
URBANAS COVAL S.L.	57.435,05	4.534,19	1.148,70	63.117,93
PRODAEMI S.L.	144,95	11,44	2,90	159,29
FUTURCAVAL	155,10	12,24	3,10	170,44
HIPER NAVE S.L.	230,73	18,21	4,61	253,56
CORUM HABITAT S.L.	31,39	2,48	0,63	34,50
TOTAL	57.997,22	4.578,57	1.159,94	63.735,73

CUOTA 4.-

PROPIETARIO	Ejecución de la urbanización	Parte proporcional de Gastos de Urbanizador	Parte proporcional de Gastos financieros	TOTAL
URBANAS COVAL S.L.	38.846,45	3.066,72	776,93	42.690,09
PRODAEMI S.L.	98,04	7,74	1,96	107,74
FUTURCAVAL	104,90	8,28	2,10	115,28
HIPER NAVE S.L.	156,05	12,32	3,12	171,50
CORUM HABITAT S.L.	21,23	1,68	0,42	23,33
TOTAL	39.226,67	3.096,73	784,53	43.107,94

CUOTA 5.-

PROPIETARIO	Ejecución de la urbanización	Parte proporcional de Gastos de Urbanizador	Parte proporcional de Gastos financieros	TOTAL
URBANAS COVAL S.L.	17.696,24	1.397,02	353,92	19.447,19
PRODAEMI S.L.	44,66	3,53	0,89	49,08
FUTURCAVAL	47,79	3,77	0,96	52,51
HIPER NAVE S.L.	71,09	5,61	1,42	78,12
CORUM HABITAT S.L.	9,67	0,76	0,19	10,63
TOTAL	17.869,45	1.410,70	357,39	19.637,54

CUOTA 6.-

PROPIETARIO	Ejecución de la urbanización	Parte proporcional de Gastos de Urbanizador	Parte proporcional de Gastos financieros	TOTAL
URBANAS COVAL S.L.	12.478,20	985,09	249,56	13.712,85
PRODAEMI S.L.	31,49	2,49	0,63	34,61
FUTURCAVAL	33,70	2,66	0,67	37,03
HIPER NAVE S.L.	50,13	3,96	1,00	55,09
CORUM HABITAT S.L.	6,82	0,54	0,14	7,50
TOTAL	12.600,34	994,73	252,01	13.847,07

CUOTA 7.-

PROPIETARIO	Ejecución de la urbanización	Parte proporcional de Gastos de Urbanizador	Parte proporcional de Gastos financieros	TOTAL
URBANAS COVAL S.L.	118.614,80	9.364,00	2.372,30	130.351,10
PRODAEMI S.L.	299,36	23,63	5,99	328,98
FUTURCAVAL	320,30	25,29	6,41	351,99
HIPER NAVE S.L.	476,50	37,62	9,53	523,65
CORUM HABITAT S.L.	64,84	5,12	1,30	71,25
TOTAL	119.775,80	9.455,65	2.395,52	131.626,97

CUOTA 8.-

PROPIETARIO	Ejecución de la urbanización	Parte proporcional de Gastos de Urbanizador	Parte proporcional de Gastos financieros	TOTAL
URBANAS COVAL S.L.	89.758,98	7.085,99	1.795,18	98.640,14
PRODAEMI S.L.	226,53	17,88	4,53	248,94
FUTURCAVAL	242,38	19,13	4,85	266,36
HIPER NAVE S.L.	360,58	28,47	7,21	396,26
CORUM HABITAT S.L.	49,06	3,87	0,98	53,92
TOTAL	90.637,53	7.155,34	1.812,75	99.605,63

CUOTA 9.-

PROPIETARIO	Ejecución de la urbanización	Parte proporcional de Gastos de Urbanizador	Parte proporcional de Gastos financieros	TOTAL
URBANAS COVAL S.L.	132.604,36	10.468,40	2.652,09	145.724,85
PRODAEMI S.L.	334,66	26,42	6,69	367,78
FUTURCAVAL	358,08	28,27	7,16	393,51
HIPER NAVE S.L.	532,70	42,05	10,65	585,41
CORUM HABITAT S.L.	72,48	5,72	1,45	79,66
TOTAL	133.902,29	10.570,86	2.678,05	147.151,20

CUOTA 10.-

PROPIETARIO	Ejecución de la urbanización	Parte proporcional de Gastos de Urbanizador	Parte proporcional de Gastos financieros	TOTAL
URBANAS COVAL S.L.	142.359,92	11.238,55	2.847,20	156.445,67
PRODAEMI S.L.	359,28	28,36	7,19	394,83
FUTURCAVAL	384,42	30,35	7,69	422,46
HIPER NAVE S.L.	571,89	45,15	11,44	628,48
CORUM HABITAT S.L.	77,82	6,14	1,56	85,52
TOTAL	143.753,34	11.348,55	2.875,07	157.976,95

CUOTA 11.-

PROPIETARIO	Ejecución de la urbanización	Parte proporcional de Gastos de Urbanizador	Parte proporcional de Gastos financieros	TOTAL
URBANAS COVAL S.L.	172.515,45	13.619,16	3.450,31	189.584,92
PRODAEMI S.L.	435,39	34,37	8,71	478,47
FUTURCAVAL	465,85	36,78	9,32	511,95
HIPER NAVE S.L.	693,03	54,71	13,86	761,60
CORUM HABITAT S.L.	94,30	7,44	1,89	103,63
TOTAL	174.204,03	13.752,47	3.484,08	191.440,57