

MODIFICACIÓN CUENTA DE LIQUIDACIÓN
PROVISIONAL DEL PROYECTO DE
REPARCELACIÓN DEL PROGRAMA DE
ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA UNIDAD DE
EJECUCIÓN “RÍO BIDASOA-JUAN PIÑOL”.

ÍNDICE

I. ANTECEDENTES

II. NORMATIVA APLICABLE.

III. FORMA DE RETRIBUCIÓN AL URBANIZADOR

IV. CUANTÍA DE LAS CUOTAS DE URBANIZACIÓN. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

V. FORMA DEL COBRO DE CUOTAS

VI. PROCEDIMIENTO DE COBRO Y EJECUCIÓN

VII. LISTADO DE TITULARES Y AFECTADOS

I. ANTECEDENTES.

En fecha 26 de octubre de 2001 se aprobó por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Valencia, el Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución del Sector de suelo urbano "Río Bidasoa-Juan Piñol". Asimismo, aprobó provisionalmente el Plan de Reforma Interior de dicho Sector, y adjudicó la condición de agente urbanizador a "Mercantil Valenciana de Obras, S.A."

En virtud de Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, en fecha 4 de julio de 2002, se aprobó definitivamente el Plan de Reforma Interior del citado Sector (DOCV N° 4701, de 27 de febrero de 2004).

El Proyecto de Urbanización se aprobó por acuerdo de la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Valencia en sesión celebrada el 16 de mayo de 2003 (DOGV de 5 de junio de 2003).

Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 13 de junio de 2008 se prueba el Proyecto de Reparcelación de la citada Unidad de Ejecución, que incluye Memoria, Cuenta Detallada y Justificada de las Cuotas de Urbanización.

El Ayuntamiento Pleno en sesión de 20 de noviembre de 2015 acordó "declarar la caducidad y resolver la adjudicación del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la Unidad de Ejecución del Sector de suelo urbano "Río Bidasoa-Juan Piñol" a la sociedad "Mercantil Valenciana de Obras, S.A.", así como "optar por la gestión directa del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la Unidad de Ejecución del Sector de suelo urbano "Río Bidasoa-Juan Piñol", encargándose a la sociedad AUMSA que prosiga con la ejecución del citado programa hasta la finalización de la totalidad de las obras de urbanización".

En ejecución del citado Programa, y en cumplimiento del anterior acuerdo, la sociedad municipal AUMSA presentó por Registro de Entrada del Ayuntamiento en fecha 22 de septiembre de 2016, documento de adaptación del proyecto de urbanización de la unidad de ejecución mencionada, y el 5 de mayo de 2017, una adenda al mismo. La Junta de Gobierno Local en fecha 23 de octubre de 2017, acuerda su aprobación.

El presente documento tiene por finalidad proceder a la regularización y actualización de los costes de urbanización, en cumplimiento del mandato recibido por la sociedad municipal AUMSA, para proseguir con la ejecución del programa una vez aprobado el correspondiente Proyecto de Urbanización.

II. NORMATIVA APLICABLE.

A los efectos de este documento deben considerarse las siguientes disposiciones legales, cuya aplicación deviene necesaria en base al momento de inicio del presente procedimiento:

- *Plan General de Ordenación Urbana de Valencia* vigente, aprobado definitivamente mediante Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de fecha 28 de Diciembre de 1988 (publicado en el BOP de 14 de Enero de 1989 y DOGV de 16 de Enero de 1989).

- *Plan de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución del Sector de suelo urbano "Río Bidasoa-Juan Piñol"* aprobado definitivamente por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, en fecha 4 de julio de 2002 (DOCV N° 4701, de 27 de febrero de 2004).

- *Ley 5/2014*, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (DOCV n° 7329 de 31 de Julio de 2014 y BOE n° 231 de 23 de septiembre de 2014); en adelante LOTUP. Vigente desde el 20 de agosto de 2014.

- Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3.288/1978, de 25 de agosto.

- *Ley 6/1994*, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística; en adelante LRAU.

- *Real Decreto 1.093/1997*, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística (B.O.E. núm. 175, de 23 de julio de 1997).

III. FORMA DE RETRIBUCIÓN AL URBANIZADOR.

Se ha considerado a estos efectos la forma de retribución escogida por los propietarios en el seno del Programa de Actuación Integrada que nos ocupa, como no puede ser de otra forma, a la vista de que el Proyecto de Reparcelación se encuentra, como hemos indicado, aprobado definitivamente e inscrito en el Registro de la Propiedad.

Así, el Proyecto de Reparcelación aprobado el 13 de junio de 2008 reseña que el agente urbanizador comunicó fehacientemente a los propietarios afectados la aprobación del programa y la posibilidad de solicitar el pago en metálico de las cargas de urbanización, lo que se acreditó mediante actas notariales incorporadas al expediente administrativo. El resultado de dicho trámite supuso el pago en metálico de todos los titulares con derecho de adjudicación en el documento reparcelatorio. En este sentido se hizo constar de la misma manera en el informe de la Oficina Técnica de Gestión de Suelo de 21 de enero de 2015.

Por tanto, las adjudicaciones reflejadas en el Proyecto de Reparcelación aprobado tuvieron en cuenta dicha voluntad de pago.

IV. CUANTÍA DE LAS CUOTAS DE URBANIZACIÓN. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.

Además de los costes correspondientes a la obra urbanizadora, debería repercutirse a cada uno de los propietarios adjudicatarios de parcela, en su correspondiente participación, las indemnizaciones que deberían satisfacerse por los elementos existentes que desaparecerían en virtud del Proyecto de Reparcelación aprobado. Según el citado documento, no existían elementos objeto de valoración e indemnización.

En cuanto a las cargas de urbanización, tal y como se reseñaba en el Proyecto de Reparcelación aprobado y en la LRAU, éstos consisten en:

- Costes correspondientes a las obras de urbanización.
- Documentos urbanísticos y honorarios profesionales correspondientes a los costes de proyectos.
- Gastos de gestión del urbanizador.
- Beneficio del urbanizador.

Los costes correspondientes a las obras de urbanización son los que constan en virtud de la aprobación en fecha 23 de octubre de 2017, por la Junta de Gobierno Local, del documento de adaptación del proyecto de urbanización de la unidad de ejecución "Río Bidasoa-Juan Piñol", y de su adenda. Así, el importe de las obras asciende a 210.063,12 € (importe correspondiente al PEC), más 44.113,26 € en concepto de 21% de IVA, lo que resulta un total de 254.176,38 €.

En relación con el resto de los costes a considerar para el presente Sector, se pueden desglosar en los siguientes conceptos:

COSTE DE PROYECTOS	10.900,00€
GASTOS DE GESTIÓN DEL URBANIZADOR	10.000€
BENEFICIO DEL URBANIZADOR (5% s/PEC)	7.543,37€

En relación con estos costes debe indicarse que se han recalculado respecto a los contemplados en el PAI adjudicado a la mercantil "Mercantil Valenciana de Obras, S.A." que se ejecutaba por gestión indirecta. En la actualidad, al tratarse de una gestión

directa se han ajustado respecto a los iniciales, y además, su importe ha sido rebajado como consecuencia del procedimiento de licitación convocado por AUMSA, para la contratación, mediante Procedimiento Abierto, de la Ejecución de las obras de la Adaptación del Proyecto de Urbanización y su Adenda, para el desarrollo de la citada Unidad de Ejecución, ascendiendo el importe de la ejecución de las obras a 150.867,33 € (IVA no incluido). Se adjunta como **Anexo I**, Certificado del Secretario del Consejo de Administración de AUMSA, de fecha 5 de abril de 2018, acreditativo de la celebración del citado procedimiento de contratación y de su resultado.

El resumen total de cargas de urbanización actuales es:

OBRAS DE URBANIZACIÓN (PEC)	150.867,33€
COSTE DE PROYECTOS	10.900,00€
GASTOS DE GESTIÓN DEL URBANIZADOR	10.000,00€
BENEFICIO DEL URBANIZADOR (5% s/PEC)	7.543,37€
TOTAL CARGAS DE URBANIZACIÓN	179.310,70€
IVA (21%)	37.665,25€
TOTAL	216.965,94€

Los citados importes se recogen en la Cuenta de Liquidación Provisional que se adjunta como **Anexo II** al presente documento, y que modifica la aprobada en virtud de acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 13 de junio de 2008. En ésta se establece una columna final denominada Saldo Total, que recoge, en relación con cada una de las fincas resultantes, el importe correspondiente a la obra urbanizadora, costes de proyectos, y gastos generales y beneficio del Urbanizador. Asimismo, se añade el IVA correspondiente.

Se incluyen como **Anexo V**, Fichas de las fincas afectadas por la presente modificación.

V. FORMA DEL COBRO DE CUOTAS.

Siendo que en el presente procedimiento todos los propietarios, adjudicatarios de parcelas, optaron por el pago en metálico de las cuotas de urbanización, el Proyecto de Reparcelación aprobado reguló un calendario de cuotas de urbanización.

El citado calendario de cuotas no va a sufrir modificación alguna, a excepción de los importes a satisfacer en cada cuota, que se han adaptado al importe de la Cuenta de Liquidación Provisional cuya modificación se pretende a través del presente documento.

No obstante, y a pesar de la aplicación de la LRAU en la ejecución del Programa, para mayor garantía de los propietarios las cuotas de urbanización se liquidarán tras la aprobación de la certificación de obra que acredite el porcentaje ejecutado de la misma.

VI. PROCEDIMIENTO DE COBRO Y EJECUCIÓN.

Procedemos a través del presente apartado a la reiteración de lo dispuesto en el Proyecto de Reparcelación aprobado a este respecto:

La ejecución de las obras de urbanización está prevista en seis meses.

El pago de la primera cuota se efectuará al mes de la aprobación del presente documento.

Los pagos por documentos urbanísticos y honorarios profesionales se realizan en el primer pago. El Beneficio empresarial del Urbanizador, se devenga de forma mensual y proporcional al resto de los pagos a realizar en cada mes.

La liquidación que se presente al Ayuntamiento por parte del Agente Urbanizador, correspondiente a las cuotas a repercutir deberá aprobarse por parte de aquél.

Aprobada la cuota por parte del Ayuntamiento, se procederá a la notificación al propietario afectado estableciendo claramente los plazos para su abono voluntario.

Procederá el cobro en vía ejecutiva si transcurrido el periodo voluntario no se ha abonado la cuota, siendo posible la solicitud por parte del Agente Urbanizador de la autorización para la ejecución de las garantías.

Será de aplicación la legislación en materia tributaria respecto al pago y actuaciones y procedimiento de recaudación de deudas.

Terminada la obra, procederá la liquidación definitiva.

VII. LISTADO DE TITULARES Y AFECTADOS

Se acompaña como **Anexo III** al presente documento LISTADO DE TITULARES DE BIENES Y DERECHOS Y AFECTADOS. Se trata de una relación de los propietarios de las fincas afectadas, así como de los titulares de derechos que recaen sobre éstas, afectados por la rectificación de la Cuenta de Liquidación Provisional, según los datos que constan en las Notas Simples obtenidas del Registro de la Propiedad N° 10 de Valencia, en el que constan inscritas las fincas, que se acompañan como **Anexo IV**, incluyendo los datos identificativos necesarios para la práctica de las oportunas notificaciones.

Valencia, abril 2018.

Fdo. D. Salvador España
Tamayo
Ingeniero CC y P
OFICINA TÉCNICA TES, S.L.

Fdo. D^a M^a José Bosch Épila
Abogada
Urbanismo, C.B.

Fdo. D^a Gloria Cueto
Lominchar
Abogada
Urbanismo, C.B.

Anexo I. Certificado del Secretario del Consejo de Administración de AUMSA.

D. PEDRO GARCÍA RABASA, Secretario del Consejo de Administración de la Mercantil Sociedad Anónima Municipal Actuaciones Urbanas de València, con cargo vigente e inscrito.

CERTIFICO: que en el Libro de Actas correspondiente a la Sociedad Anónima Municipal Actuaciones Urbanas de València, figura la número doscientos nueve del Consejo de Administración, celebrado el día veintisiete de marzo de dos mil dieciocho, de conformidad con la convocatoria efectuada y Orden del Día establecido, bajo la presidencia de D. Vicent Sarrià i Morell, y con la asistencia de, D^a Glòria Tello Company, D^a María Oliver Sanz y D. Alfonso Novo Belenguer, que ostenta la representación de D. Alberto Mendoza Seguí. Excusa su asistencia D. Fernando Giner Grima.-----

Que entre los puntos que componían el citado Orden del Día figuraba el señalado con el número cuatro, con el siguiente epígrafe: **4. Adjudicación del Procedimiento Abierto de Licitación para la Ejecución de las obras de la Adaptación del Proyecto de Urbanización y su Adenda, para el desarrollo de la Unidad de Ejecución del Sector de Suelo Urbano "Río Bidasoa-Juan Piñol" de València.**-----

El Consejo, a la vista del informe emitido y de las consideraciones en el mismo realizadas, por mayoría, acuerda: -----

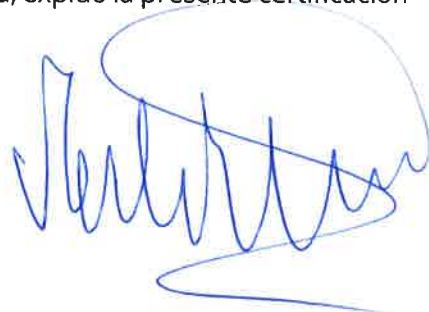
Primero.- Adjudicar el procedimiento de licitación convocado para la contratación, mediante Procedimiento Abierto, de la Ejecución de las obras de la Adaptación del Proyecto de Urbanización y su Adenda, para el desarrollo de la Unidad de Ejecución del Sector de Suelo Urbano "Río Bidasoa-Juan Piñol", de València, a la empresa **GRUPO BERTOLÍN, S.A.U.**, por considerar su oferta, por un importe de **CIENTO CINCUENTA MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y SIETE EUROS CON TREINTA Y TRES CÉNTIMOS (150.867,33 €)**, IVA no incluido y un plazo de ejecución de cuatro (4) meses contados a partir del día siguiente al de la firma del Acta de Comprobación del Replanteo de las Obras, como la económicamente más ventajosa en su conjunto, con arreglo a los Criterios de Adjudicación establecidos en el apartado 22 del Pliego de Condiciones y 13 del Pliego de Condiciones Técnicas.-----

Segundo.- Notificar la adjudicación a los licitadores y, simultáneamente, publicarla en el Perfil de Contratante, indicando el plazo en que se debe proceder a la formalización del Contrato.-----

Y para que así conste, y surta efectos donde proceda, expido la presente certificación en Valencia a cinco de abril de dos mil dieciocho.

VºBº

LA PRESIDENCIA,



Anexo II. Cuenta de Liquidación Provisional.

Parcelas resultantes	Propietarios	Finca registral	Superficie	M ² techo adj	Coef. Adjudicación	PAGO URB. (IVA no incluido)	MES 1	MES 2	MES 3	MES 4	MES 5	MES 6	TOTALES	TOTALES (IVA INCLUIDO)
Parcela A	Mercantil Valencia Canarias SL	63.056	100,65	638,82	7,35%	13.181,50 €	1.888,62 €	765,72 €	2.187,74 €	2.221,93 €	3.856,76 €	2.260,74 €	13.181,51 €	15.949,63 €
Parcela B	Mercantil Valencia Canarias SL	63.055	856,61	5.634,18	64,84%	116.256,47 €	16.656,96 €	6.753,43 €	19.295,11 €	19.596,70 €	34.015,32 €	19.938,96 €	116.256,48 €	140.670,34 €
Parcela C	ADUO Proyectos Urbanos, SL	63.057	365,00	2.417,00	27,81%	49.872,72 €	7.145,65 €	2.897,14 €	8.277,38 €	8.406,76 €	14.592,19 €	8.553,59 €	49.872,71 €	60.345,98 €
				8.690,00	100,00%	179.310,70 €	25.691,23 €	10.416,29 €	29.760,23 €	30.225,39 €	52.464,27 €	30.753,29 €	179.310,70 €	216.965,95 €

