

**MEMORIA JUSTIFICATIVA RETASACIÓN  
DE CARGAS DE URBANIZACIÓN  
Unidad de Ejecución 10.2 DEL PGOU DE ALBAL.**

**AGENTE URBANIZADOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO UE 10.2 JUAN ESTEVE  
DE ALBAL  
DICIEMBRE 2011**

## **Índice**

### **Memoria justificativa de la retasación de cargas**

- 1.-Antecedentes
- 2.-Determinación de la legislación aplicable.
- 3- Regulación legal de la retasación de cargas.
- 4.- Costes que pueden ser objeto de retasación. Base de la retasación. La proposición económica
- 5 -Circunstancias que motivan la retasación e importe justificado de las mismas.
- 6.- Cuenta de Liquidación Provisional tras la retasación
- 7.- Nuevas cargas de urbanización y su imposición
- 8.- Documentación integrante del proyecto de retasación de cargas

## 1.-ANTECEDENTES

El Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución 10.2 del PGOU de Albal fue tramitado y aprobado en el marco de la Ley 6/1994 de la Generalitat Valenciana reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU), y fue aprobado y adjudicado en su condición de agente Urbanizador a LA AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO 10.2 JUAN ESTEVE DE ALBAL.

Desde la aprobación y adjudicación del Programa y durante la ejecución del mismo han acaecido diversas circunstancias que motivan a este Agente Urbanizador a la formulación del presente documento de retasación de cargas con el objeto de actualizar y ajustar a la realidad las cargas de urbanización del Sector, adaptando la correspondiente cuenta de liquidación provisional a los gastos realmente producidos por la ejecución del sector.

A continuación se exponen de forma resumida los antecedentes más relevantes relacionados con el Programa para el desarrollo de la actuación Integrada de esta Unidad de Ejecución y en los que se ampara la presente memoria de retasación:

El Programa de Actuación Integrada de esta Unidad de Ejecución respecto a la conexión exterior de su red interna de distribución eléctrica no se adapta técnica y presupuestariamente a la planificación actual de la infraestructura general eléctrica de la compañía IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, SAU, infraestructura que ha sido definida por el Ayuntamiento de Albal con posterioridad a la aprobación del Programa mediante:

- Plan Especial de Infraestructuras eléctricas del Municipio para la "ejecución de Red de Media Tensión de Abastecimiento al municipio desde la subestación Eléctrica sita en el propio término municipal" aprobado por el Ayuntamiento de Albal en sesión de 27 de noviembre de 2008 (BOP de Valencia nº 24 de 29 de enero de 2009).
- Proyecto Técnico de Construcción de 8 líneas subterráneas trifásicas a 20kV desde las celdas de la futura S.r. Albal hasta los distintos CT y R de Iberdroal SAU, necesarios para dotar de suministro eléctrico a las diversas Unidades de Ejecución a desarrollar en el término municipal de Albal, que fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Albal en su sesión de fecha 31 de julio de 2008 (BOP número 252, de 22 de octubre de 2008).
- Proyecto ajustado en su FASE 1 correspondiente a las Unidades de Ejecución 1, 2, 3, 7, 10.1, 10.2, 10.3 y 12, aprobado inicialmente tal ajuste por el Pleno del Ayuntamiento de Albal en su sesión de 2 de julio de 2009, aprobación elevada a definitiva por transcurso del plazo de información pública sin alegaciones con efectos de 2 de septiembre de 2009 (BOP Valencia nº 225, 22 de septiembre de 2009)

Para la ejecución de la citada Fase 1, con fecha 26 de junio de 2009, los agentes urbanizadores de las Unidades afectadas, entre los que se encuentra esta Unidad suscribieron convenio de colaboración para el desarrollo simultáneo de la infraestructura eléctrica exterior y común a dichas unidades de ejecución, según proyecto aprobado.

Tras el referido acuerdo plenario, los agentes urbanizadores de las Unidades afectadas por la Fase 1 del Proyecto de Infraestructura eléctrica deben ejecutar en el marco de su programa las referidas obras no previstas en los programas inicialmente aprobados, teniendo dichas obras la condición de objetivo imprescindible de la programación y siendo por tanto repercutibles a los propietarios de suelo.

Los agentes urbanizadores de las Unidades de Ejecución 1, 2, 3, 10.1, 10.2, 10.3 y 1, ante los hechos acaecidos y siendo los agentes urbanizadores los que, en el ámbito de las obligaciones de programación de sus respectivas unidades, deberán acometer y sufragar las obras de la red de abastecimiento eléctrico a sus Unidades, adaptan a las circunstancias actuales, el convenio suscrito el día 26 de junio de 2009, modificando, en cuanto a los Agentes Urbanizadores afectados por la modificación, lo referido a la financiación de las obras, y obligaciones económicas de sus respectivos ámbitos, estableciendo los plazos y forma de tramitación de los correspondientes instrumentos que permitan la financiación y repercusión a los propietarios de la carga derivada de la ejecución de dicha infraestructura eléctrica. Convenio de colaboración que ha sido aprobado por Pleno del Ayuntamiento de Albal de 29 de julio de 2011 y suscrito por agentes urbanizadores y Ayuntamiento de Albal.

Por tanto, será necesario, con el objeto de financiar los costes derivados de la ejecución de las obras de infraestructura eléctrica exterior proponer y tramitar la presente retasación de cargas, de conformidad con las justificaciones y condiciones establecidas en la presente memoria

## **2.-DETERMINACIÓN DE LA LEGISLACIÓN APLICABLE.**

En el presente caso nos encontramos con un programa de actuación integrada tramitado y aprobado de conformidad con las determinaciones de la ley reguladora de la actividad urbanística (LRAU), por tanto es necesario para determinar la legislación aplicable al procedimiento de retasación de cargas, objeto del presente documento, referirnos a las disposiciones transitorias tanto de la Ley 16/2005 Urbanística Valenciana (LUV) como del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (ROGTU.)

De esta manera, la Disposición Transitoria Primera de la LUV se refiere a la legislación aplicable en los procedimientos iniciados antes de la entrada en vigor de la Ley, no tenemos que olvidar que en el caso que nos ocupa el Programa de Actuación Integrada fue aprobado y adjudicado con anterioridad a la entrada en vigor de la LUV, dicho esto, pasamos a citar dicha Disposición:

*"1. Los procedimientos urbanísticos, sea cual sea su denominación o naturaleza, iniciados antes de la entrada en vigor de la presente Ley, se regirán por la legislación anterior siempre que hubiera concluido el trámite de información pública, cuando el trámite fuera preceptivo.*

*"2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, los programas de actuación integrada iniciados antes de la entrada en vigor de la presente Ley se registrarán por la legislación anterior siempre que hubieran sido objeto de aprobación municipal o, no habiendo sido objeto de aprobación municipal, haya vencido el plazo máximo para emitir resolución expresa sobre dicha aprobación establecido en la Ley 6/1994..." En caso contrario tendrán que tramitarse nuevamente conforme a lo que establece esta Ley, conservándose aquellos actos que por su naturaleza, contenido y finalidad sean compatibles con lo que dispone esta Ley"*

La regla especial del derecho transitorio prevista en este apartado 2º para los Programas de Actuación Integrada consiste en someterlos a la LRAU cuando, a la fecha de entrada en vigor de la LUV, ya hubiesen sido objeto de aprobación municipal.

Por su parte la Disposición Transitoria Tercera del ROGTU contempla los procedimientos de programación en los que la Alternativa Técnica y la Proposición Jurídico-Económica hubieran sido objeto de aprobación definitiva con anterioridad a la entrada en vigor de la LUV, esta Disposición prevé:

*"Los procedimientos de programación en los que la Alternativa Técnica y la Proposición Jurídico Económica hubieran sido objeto de aprobación definitiva con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley Urbanística Valenciana, se registrarán en su cumplimiento y ejecución por lo previsto en la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, por la que se seguirán las siguientes actuaciones:... e) El contenido, tramitación y aprobación del Proyecto de Reparcelación, si ese Proyecto hubiese formado parte de la Alternativa Técnica aprobado y hubiese sido objeto de aprobación junto con ella. En otro caso, su contenido, tramitación y aprobación se registrará por la Ley Urbanística Valenciana, al igual que los eventuales expedientes de retasación".*

En conclusión y consecuentemente con las disposiciones transitorias relacionadas, consideramos que la normativa aplicable al presente procedimiento de retasación de cargas debe ser, respecto a su contenido documental y procedimiento la Ley 16/2005, de 30 diciembre, Urbanística Valenciana (LUV) y el Decreto 67/2006, de 12 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (ROGTU), modificado por el Decreto 36/2007, por aplicación de la Disposición Transitoria Tercera del ROGTU, siendo no obstante respecto al marco limitativo de la retasación aplicable la Ley 6/1994 Reguladora de la Actividad Urbanística en la Comunidad Valenciana, dado que el Programa se aprobó vigente la LRAU y es este instrumento a través de su proposición jurídico-económica quien introduce las determinaciones que concretan la posible futura retasación, Programa válido y al que es de aplicación la LRAU de conformidad con la Disposición Transitoria Primera apartado 1º de la LUV.

### **3- REGULACIÓN LEGAL DE LA RETASACIÓN DE CARGAS.**

### Regulación legal de los costes que pueden ser objeto de retasación y motivos que amparan la retasación

De conformidad con el artículo 67.3 LRAU:

*“ Con motivo de la aprobación del Proyecto de Urbanización o de sus reformados se podrá modificar la previsión inicial de cargas estimada anteriormente en el Programa, siempre que la variación obedezca a causas objetivas cuya previsión no hubiera sido posible para el urbanizador la comprometerse o ejecutar la actuación. La retasación de cargas no podrá suponer modificación o incremento en la parte de ellas correspondiente al beneficio empresarial del Urbanizador por lo promoción de lo Actuación”*

Por tanto la base de la retasación la encontraremos en los costes contenidos en la proposición jurídico-económica aprobada que constituyen las cargas de urbanización que todos los propietarios deben retribuir al urbanizador, excluido el beneficio del urbanizador.

Por su parte, la presente retasación de cargas se ampara en la concurrencia de una causa objetiva e imprevisible al tiempo de aprobación del Programa, causa que legitima, de conformidad con el artículo 67.3 LRAU la misma.

Por tanto, partiendo como base sobre la que operará la retasación de los costes contenidos en la proposición jurídico económica aprobada, esta se verá incrementada en los costes necesarios para poder financiar la dotación a la unidad de ejecución del servicio básico de suministro eléctrico con las obras de conexión exterior de la red interna de distribución eléctrica, de conformidad con las obras definidas en el proyecto ajustado FASE 1 del Proyecto Técnico de Construcción de 8 líneas subterráneas trifásicas a 20kV desde las celdas de la futura S.R. Albal hasta los distintos CT y R de Iberdrola SAU, en la parte proporcional que le corresponde al ámbito del Programa de Actuación Integrada de esta Unidad de Ejecución, según convenio de colaboración suscrito entre los agentes urbanizadores de las unidades de ejecución 1, 2, 3, 10.1, 10.2, 10.3 y 12.

Todo ello por no haber podido preverse en el tiempo de aprobación del programa las referidas obras que son consecuencia de la aprobación posterior del mencionado Plan Especial de Infraestructuras eléctricas del Municipio y Proyecto técnico de construcción, que definieron, con carácter posterior a la aprobación del Programa, los elementos necesarios de conexión exterior.

Por tanto concurriendo causa objetiva e imprevisible en el tiempo de aprobación del Programa queda justificada la legitimación de la retasación de cargas cuyo objeto será la financiación de las mencionadas obras no previstas en el momento de la programación y que por su carácter de objetivo imprescindible de la programación son repercutibles sobre los propietarios de suelo del ámbito del programa.

### Regulación legal de los límites cuantitativos de la retasación

De conformidad con el artículo 29.10 de la LRAU:

*"... Las decisiones públicas que alteren el desarrollo de la Actuación Integrada variando las previsiones del programa comportarán las compensaciones económicas que procedan para restaurar el equilibrio económico de la Actuación a favor de la Administración o del adjudicatario. Cuando estas alteraciones, por su importancia, afecten en más de un 20% el coste de los compromisos y las obligaciones asumidos por el adjudicatario, se resolverá la adjudicación, salvo que, por el estado de desarrollo de la actuación, ello lesione los intereses públicos o que, para la mejor satisfacción de éstos, se alcance acuerdo entre las partes afectadas que permita proseguir la actuación".*

Por tanto, el artículo referido contempla con carácter excepcional la posibilidad de exceder del límite del 20% siempre que:

- A causa del estado de desarrollo de la actuación, la resolución del Programa sea lesiva para el interés público.
- Que proseguir con la actuación satisfaga mejor el interés público, siempre que exista acuerdo entre las partes, en este caso Agente Urbanizador y Ayuntamiento.

De esta manera, si la alteración del programa como consecuencia de la variación de las previsiones de programación incrementa el importe de las cargas previsto en la Proposición Jurídico-Económica en más de un 20%, el Urbanizador tiene la facultad de renunciar a la adjudicación, instando la resolución del contrato. No obstante tal y como regula el artículo mencionado, es obvio y patente en el caso que nos ocupa:

- El avanzado estado de desarrollo de la actuación y los desembolsos económicos realizados ya a través de la liquidación de cuotas por parte de los propietarios
- La dilación en el tiempo e incremento de coste que supone la paralización
- Que la variación de la previsión del programa es consecuencia de la necesidad de dotar a la Unidad de un servicio básico, como es el suministro eléctrico, en condiciones de conexión adecuadas para su puesta en funcionamiento.
- Que nos encontramos ante la necesidad de realizar unas obras que constituyen objetivo imprescindible de la programación.

Que en base a todo ello

- 1.- La resolución del programa es claramente lesiva para el interés público
- 2.- Que existe acuerdo entre la Administración y este Agente Urbanizador para proseguir con la actuación.

<p>En conclusión, el agente urbanizador y la administración han acordado proseguir con la programación para la mejor satisfacción del interés público no operando por tanto la limitación cuantitativa a la retasación propuesta, cuyo importe total será objeto de nueva imposición de cuotas repercutible a los propietarios de suelo.</p>
--



#### Regulación legal del procedimiento administrativo de la retasación

El procedimiento a seguir para tramitar la retasación de cargas de urbanización viene regulado en los artículos 168 de la Ley 16/2007, Urbanística Valenciana y artículo 389 y siguientes del Decreto 67/2006, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, y se conforma por los siguientes hitos:

- a) La presentación por el agente urbanizador de una memoria con la cuenta de liquidación de las nuevas cargas de la retasación para su distribución entre los propietarios afectados.
- b) Información pública mediante la notificación a los interesados y titulares registrales de derechos reales sobre las fincas afectadas.
- c) Publicación en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana para que en el plazo de 15 días se puedan presentar alegaciones.
- d) Resolución del expediente en el plazo máximo de un mes desde la finalización del periodo de información al público.
- e) Notificación de la resolución a los interesados y publicación en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana de la resolución.
- f) En caso de no resolverse en los plazos indicados, el silencio se entenderá estimatorio de la retasación propuesta por el urbanizador.

#### **4.- COSTES QUE PUEDEN SER OBJETO DE RETASACIÓN. BASE DE LA RETASACIÓN. LA PROPOSICIÓN ECONÓMICA**

Podrán ser objeto de retasación las cargas contenidas en la proposición jurídico-económica aprobada a excepción de la partida correspondiente al beneficio empresarial del urbanizador por la promoción de la actuación.

Por tanto, el presente documento parte de los conceptos e importes contenidos en la proposición jurídico económica aprobada por el Ayuntamiento en Pleno 15 de marzo de 2003 y que se reproducen a continuación:



	Carga aprobada
<b>A) HONORARIOS PROFESIONALES</b>	
Control técnico externo	
<b>TOTAL HONORARIOS PROFESIONALES</b>	<b>9.682,41 €</b>
<b>B) COSTE OBRA URBANIZADORA</b>	
PEM	
GG+BI	
<b>TOTAL COSTE OBRA URBANIZADORA</b>	<b>1.152.207,17 €</b>
<b>C) GASTOS GENERALES Y DE GESTIÓN</b>	
Gastos generales y de gestión de la actuación	
<b>TOTAL GASTOS GENERALES Y DE GESTIÓN</b>	<b>230.441,43 €</b>
<b>D) BENEFICIO DEL URBANIZADOR</b>	
Beneficio del urbanizador	
<b>TOTAL BENEFICIO DEL URBANIZADOR</b>	<b>83.539,86 €</b>
<b>E) INDEMNIZACIONES</b>	
Indemnizaciones	
<b>TOTAL INDEMNIZACIONES</b>	<b>105.366,00 €</b>
<b>CARGA URBANÍSTICA TOTAL (sin IVA)</b>	<b>1.475.879,88 € + indemnizaciones</b>

El pleno del Ayuntamiento de Albal, en sesión celebrada el día 27 de abril de 2011, aprobó definitivamente la retasación de cargas, incrementando el importe del coste de la obra urbanizadora en un total de **294.522,41 € (sin iva)**, y manteniendo los demás conceptos.

Antes de esta retasación la carga urbanística total sin iva: **1.475.870,88 € + 294.522,41 € + 105.366,00 € = 1.875.759,29 €**.

## **5 -CIRCUNSTANCIAS QUE MOTIVAN LA RETASACIÓN E IMPORTE JUSTIFICADO DE LAS MISMAS.**

La presente Memoria de retasación se justifica, como ya hemos indicado, en la concurrencia de una causa objetiva e imprevisible al tiempo de aprobación del Programa, causa que legitima, de conformidad con el artículo 67.3 LRAU la misma.

El Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución 10.2 del PGOU de Albal respecto a la conexión exterior de su red interna de distribución eléctrica no se adapta técnica y presupuestariamente a la planificación actual de la infraestructura general eléctrica de la compañía IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, SAU, infraestructura que ha sido definida por el Ayuntamiento de Albal con posterioridad a la aprobación del Programa.

Por tanto, partiendo, como base sobre la que operará la retasación, de los costes contenidos en la proposición jurídico económica aprobada, esta se verá incrementada en los costes necesarios para poder financiar la dotación a la unidad de ejecución del servicio básico de suministro eléctrico con las obras de conexión exterior de la red interna de distribución eléctrica, de conformidad con las obras definidas en el proyecto ajustado FASE 1 del Proyecto Técnico de Construcción de 8 líneas subterráneas trifásicas a 20kV desde las celdas de la futura S.R. Albal hasta los distintos CT y R de Iberdrola SAU, en la parte proporcional que le corresponde al ámbito del Programa de Actuación Integrada de esta Unidad de Ejecución, según convenio de colaboración suscrito entre los agentes urbanizadores de las unidades de ejecución 1, 2, 3, 10.1, 10.2, 10.3 y 12.

Todo ello por no haber podido preverse en el tiempo de aprobación del programa las referidas obras que son consecuencia de la aprobación posterior del mencionado Plan Especial de Infraestructuras eléctricas del Municipio y Proyecto técnico de construcción, que definieron, con carácter posterior a la aprobación del Programa, los elementos necesarios de conexión exterior.

Por tanto serán documentos base de la presente retasación de cargas y que deberán entenderse como parte integrante del mismo:

- Las obras definidas en el proyecto ajustado FASE 1 del Proyecto Técnico de Construcción de 8 líneas subterráneas trifásicas a 20kV desde las celdas de la futura S.R. Albal hasta los distintos CT y R de Iberdrola SAU- Documento de soporte técnico de la presente retasación que define y cuantifica las obras.
- El convenio de colaboración para el desarrollo simultáneo de la infraestructura eléctrica exterior y común a dichas unidades de ejecución, aprobado de fecha 26 de junio de 2009 y posterior aprobado por pleno de 29 de julio de 2011- Documento que da soporte entre otros al criterio de reparto de los costes y gastos necesarios para financiar la ejecución de las obras de infraestructura eléctrica exterior, que de forma conjunta han acordado acometer los agentes urbanizadores de las unidades de ejecución 1, 2, 3, 10.1, 10.2, 10.3 y 12.

Por tanto, las partidas de costes y gastos que conforman la presente RETASACIÓN y que suponen variación respecto al presupuesto inicial contenido en la proposición económica aprobada son los siguientes:

#### **A) Honorarios profesionales**

Los honorarios profesionales ascienden a un total de **9.609,31 €** ( este importe global corresponde a un **5,77 por 100** del coste de ejecución por contrata de las obras nuevas necesarias correspondientes al anillo eléctrico Fase 1, que motivan la retasación).

En esta partida se contemplaran los siguientes conceptos:

A.1. Honorarios profesionales por redacción del Proyecto Técnico de construcción de 5 líneas subterráneas trifásicas a 20kV desde la S.T. Albal hasta los distintos CT y R, proyecto adaptado Fase 1.

De conformidad con los acuerdos alcanzados con Iberdrola y el Ayuntamiento de Albal, estos honorarios son asumidos por Iberdrola, no teniendo repercusión alguna en los agentes urbanizadores y por ende en los propietarios afectados.

A.2. Honorarios profesionales por la redacción del documento de retasación de cargas.

De conformidad con el convenio de colaboración suscrito entre los agentes urbanizadores y el Ayuntamiento de Albal, y con el objeto de viabilizar las obras necesarias para dotar a las unidades de ejecución firmantes del mismo ha sido necesaria la contratación de la redacción de un proyecto de retasación de cargas.

Los honorarios profesionales por la redacción del referido proyecto de retasación de cargas, encargados a tercero, asciende a la cantidad de **3.829,98 €** ( este importe corresponde a un **2,3 por 100** del coste de ejecución por contrata de las obras nuevas necesarias correspondientes al anillo eléctrico Fase 1, que motivan la retasación).

A.3. Honorarios profesionales correspondientes a la dirección de obra eléctrica correspondiente al proyecto Fase 1 adaptada.

Los honorarios profesionales por los trabajos correspondientes a Dirección de obra y Coordinación de Seguridad y Salud de las obras eléctricas exteriores que de forma conjunta han acordado acometer los agentes urbanizadores de las Unidades de Ejecución 1, 2, 3, 10.1, 10.2, 10.3 y 12, han sido encargados a tercero. Su contratación está prevista en el importe total de **70.944,08 €**.

Dado que dicho trabajo es encargado de forma conjunta por los agentes urbanizadores relacionados el coste de los mismos se repartirá entre éstos de forma proporcional a la potencia bruta que de conformidad con el proyecto le ha sido asignada a cada Unidad, todo ello de conformidad con el convenio de colaboración suscrito.

AGENTE URBANIZADOR	sector	potencia	% participación
AGRUPACION DE INTERES URBANISTICO SECTOR 1.1.B RESIDENCIAL	UE 1 (Sector 1.1.B).	22,171	30,62%
AGRUPACION DE INTERES URBANISTICO LA BALAGUERA	UE 2 (Sector 1.1.A).	16,047	22,16%
AGRUPACION DE INTERES URBANISTICO BRAI; DEL VICARI	UE 3 (Sector 2.A).	20,539	28,36%
PROMODERN ERIAL, S.L	UE 10.1.	3,854	5,32%
AGRUPACION DE INTERES URBANISTICO JUAN ESTEVE	UE 10.2	5,439	7,51%
AGRUPACION DE INTERES URBANISTICO CAMI DE LA MARIAL	UE 10.3	2,998	4,14%
AGRUPACION DE INTERES URBANISTICO POLIGONO JUAN PERIS	UE 12	1,365	1,89%
		72,413	100,00%

En base al mismo le corresponde al agente urbanizador de esta Unidad de Ejecución un 7,51 % del total, por lo que los honorarios profesionales por Dirección de Obra para esta Unidad ascienden a la cantidad de **5.328,67 €** ( este importe corresponde a un **3,2 por 100** del coste de ejecución por contrata de las obras nuevas necesarias correspondientes al anillo eléctrico Fase 1, que motivan la retasación).

#### A.4. Honorarios profesionales correspondientes a la contratación del Organismo de Control de Calidad designado por Iberdrola (OCA)

Se han estimado por este concepto para el control de calidad correspondiente a las obras eléctricas exteriores que de forma conjunta han acordado acometer los agentes urbanizadores de las Unidades de Ejecución 1, 2, 3, 10.1, 10.2, 10.3 y 12 la cantidad alzada de **6.000 €**. Al igual que en el apartado anterior este coste se repartirá entre los agentes urbanizadores de forma proporcional a la potencia bruta que de conformidad con el proyecto le ha sido asignada a cada unidad, todo ello de conformidad con el convenio de colaboración suscrito.

En base al mismo le corresponde al agente urbanizador de esta Unidad de Ejecución un 7,51 % del total, por lo que los honorarios profesionales por Control de Calidad de la Obra para esta Unidad ascienden a la cantidad de **450,66 €** (este importe corresponde a un **0,27 por 100** del coste de ejecución por contrata de las obras nuevas necesarias correspondientes al anillo eléctrico Fase 1, que motivan la retasación).

### **B) Coste obra urbanizadora**

#### B.1. Obras de urbanización exterior fase 1

El coste de las obras civiles, valoradas según el Presupuesto de Contrata que figura en el Proyecto ajustado en su FASE 1 correspondiente a las Unidades de Ejecución 1, 2, 3, 7, 10.1, 10.2, 10.3 y 12, elevado a definitivo el proyecto ajustado, según lo acordado por el Pleno del Ayuntamiento de Albal en su sesión de 2 de julio de 2009, con efectos de 2 de septiembre de 2009 (BOP Valencia nº 225, 22 de septiembre de 2009) asciende a:

- Presupuesto de ejecución material (PEM)	2.910.980,00 euros
- Gastos Generales (GG)	378.427,00 euros
- Beneficio Industrial del Constructor (BI).	174.659,00 euros

- TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA **3.464.066,00 euros**

No obstante lo anterior, iniciado el proceso de contratación de las obras, el precio objetivo de contratación es inferior al precio contenido en el proyecto, por lo que a efectos de la presente previsión de cargas se considera una baja sobre el mismo del 36%, de lo que resulta:

- Presupuesto de ejecución material (PEM)	1.863.027,20 euros
- Gastos Generales (GG)	242.193,54 euros
- Beneficio Industrial del Constructor (BI).	111.781,63 euros
- TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA	<b>2.217.002,37 euros</b>

Al igual que en los apartados anteriores este coste se repartirá entre los agentes urbanizadores de forma proporcional a la potencia bruta que de conformidad con el proyecto le ha sido asignada a cada unidad, todo ello de conformidad con el convenio de colaboración suscrito.

En base al mismo le corresponde al agente urbanizador de esta Unidad de Ejecución un 7,51 % del total, por lo que los costes de la obra de infraestructura eléctrica exterior para esta Unidad ascienden a la cantidad de **166.520,87 €**

#### B.2. Obra de adaptación o complementaria interior, adaptación a obra de conexión exterior

Como consecuencia de las obras previstas en el proyecto de infraestructura eléctrica exterior Fase 1 aprobada, es necesario ejecutar las obras necesarias para conectar la infraestructura eléctrica interior a la infraestructura general de conexión.

Estas obras ascienden a la cantidad de **47.037,50 €**.

Las obras consisten en la conducción eléctrica subterránea, desde el otro lado de la autovía de Torrent hasta esta UE, de una línea de media tensión, formada por tres conductores unipolares de aluminio de 12/20 KV, tipo DHZ1 de 240 mm<sup>2</sup> de sección, incluso tendido en el fondo de la zanja. Totalmente instalado y funcionando. Demoliciones, excavaciones, arquetas, obra mecánica, control de calidad, control de seguridad y salud.

### B.3. Prestación económica a Iberdrola. Derechos de conexión

De conformidad con el convenio suscrito con Iberdrola el agente urbanizador ha abonado a Iberdrola la cantidad de **69.583,10 € (más iva)**, como contribución económica a los costes de la infraestructura eléctrica.

#### **C) Gastos generales y de gestión**

En este apartado se contemplan los gastos de tramitación del expediente de retasación, Registro, publicaciones, notificaciones, etc y resto de gastos generales y de gestión propios de la estructura del urbanizador, necesario o consecuencia de la gestión de las obras de infraestructura eléctrica y que asciende a la cantidad de **12,329,11 €**. Estos gastos de gestión del urbanizador, calculados en un porcentaje de lo que represente la suma de las partidas correspondientes a conceptos anteriores y que supone un 7% del coste de obra de urbanización del anillo eléctrico fase 1 y honorarios profesionales

#### **D) Beneficio del Urbanizador**

La partida correspondiente al beneficio del urbanizador no es objeto de retasación de cargas

#### **E) Indemnización por expropiaciones, en su caso.**

En este apartado se prevé en concepto de expropiación de terrenos necesarios para la realización de las obras de infraestructura la cantidad alzada de 18.000 €.

Al igual que en los apartado anterior este coste se repartirá entre los agentes urbanizadores de forma proporcional a la potencia bruta que de conformidad con el proyecto le ha sido asignada a cada unidad, todo ello de conformidad con el convenio de colaboración suscrito.

En base al mismo le corresponde al agente urbanizador de esta Unidad de Ejecución un 7,51 % del total, por lo que los costes de indemnización prevista por expropiación para esta Unidad ascienden a la cantidad de **1.351,99 €**



# ESTIMACIÓN DE CARGAS DE URBANIZACIÓN NECESARIAS PARA LA OBRA ANILLO ELÉCTRICO FASE 1

<b>HONORARIOS PROFESIONALES</b>	<b>9.609,31</b>
HHPP Proyecto Técnico de construcción de líneas subterráneas	
HHPP Retasación de cargas	3.829,98
HHPP Dirección de obra eléctrica	5.328,67
Honorarios Contratación OCA	450,66
<b>COSTE OBRA URBANIZACIÓN</b>	<b>283.141,47</b>
<b>Obra de urbanización EXTERIOR ANILLO ELÉCTRICO FASE 1</b>	<b>166.520,87</b>
PEM	139.933,51
GG	18.191,36
BI	8.396,01
Obra necesaria de adaptación o complementaria interior, adaptación a obra de conexión exterior	47.037,50
prestación económica a Iberdrola- pago conexión	69.583,10
<b>GASTOS GENERALES Y GESTIÓN</b>	<b>12.329,11</b>
Notificaciones, publicaciones, registro, gestión de cobros y otros gastos generales	12.329,11
<b>INDEMNIZACIÓN POR EXPROPIACIONES</b>	<b>1.351,99</b>
Expropiaciones, en su caso	1.351,99
<b>TOTAL CARGA a RETASAR</b>	<b>306.431,88</b>
<b>IVA</b>	<b>55.157,74</b>
<b>TOTAL CARGA A RETASAR IVA INCLUIDO (18%)</b>	<b>361.589,62</b>



Dicho esto, debemos proceder a realizar una adaptación de la carga urbanística teniendo en cuenta las circunstancias explicadas y que queda reflejada en el cuadro siguiente:

	Carga aprobada	Importe retasación	TOTAL CARGA RETASADA
A) HONORARIOS PROFESIONALES	9.682,41 €	9.609,31 €	
B) COSTE OBRA URBANIZADORA	1.446.729,58 €	283.141,47 €	
C) GASTOS GENERALES Y DE GESTIÓN	230.441,43 €	12.329,11 €	
D) BENEFICIO DEL URBANIZADOR	83.539,86 €		
E) INDEMNIZACIONES	105.366,00 €	1.351,99 €	
	1.875.759,29 €	306.431,88 €	2.182.191,17 €

El importe objeto de la RETASACIÓN, asciende por tanto a la cantidad de 306.431,88 € más el 18% de IVA hace un total IVA incluido de 361.589,62 €. Representa la citada RETASACIÓN una variación sobre el inicial presupuesto de cargas aprobado del 16,34 %. Su importe es el que será objeto de nueva imposición de cuotas repercutible a los propietarios de suelo.

## **6.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL TRAS LA RETASACIÓN**

Tras la retasación practicada la Cuenta de Liquidación provisional del proyecto queda de la siguiente forma.

Se adjunta CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL modificada tras la retasación practicada.

Nº FINCA APORTADA A LA REPAR	PROPIETARIO	PARCELA ADJUDICADA	% DE PARTICIPACIÓN EN CARGAS DE URBANIZACIÓN
1	DESAMPARADOS MESADO VILA	5 19	3,0335 2,3290
2A1 2A2 2A3 2B 2C1 2C2	NAVARRO TORROME, S.L. NAVARRO TORROME, S.L. FRANCISCA TORROMÉ PÉRIS NAVARRO TORROME, S.L. NAVARRO TORROME, S.L. NAVARRO TORROME, S.L.	15A 16	9,5910 18,8192
3	FRANCISCO E. TORROMÉ BENEDITO	4A	2,0778
4	ROSA TORROMÉ PÉRIS	4B	1,7217
5	ELIAS MARTÍNEZ PARRA	14	2,9245
6	CONSTRUCCIONES PROALBA	13A	7,1175
7A 7B	NAVARRO TORROME, S.L. NAVARRO TORROME, S.L.	15B	2,4149
8	Mª DESAMPARADOS RAMON CHILET	10	1,1654
9	CONSTRUCCIONES PROALBA	13B	1,9640
10	CRISTOBAL ROSALENY NAVARRO ROBERTO BONORA MARTÍNEZ	11 12	5,8945 5,4674
11	CONSTRUCCIONES PROALBA	8 9	4,8126 6,5385
12A 12B	FRANCISCO RIBES CASTELLÓ FRANCISCO RIBES CASTELLÓ	6	5,8669
13	RICARDO ROSALENY QUILES	1	3,8461
14	ANA ROSALENY QUILES Y OTRO	2	4,6173
15	TERESA MUÑOZ ASENSIO	7	8,0385
16A 16B 16C 16D 16E	ACEQUIA REAL DEL JUCAR ACEQUIA REAL DEL JUCAR ACEQUIA REAL DEL JUCAR ACEQUIA REAL DEL JUCAR ACEQUIA REAL DEL JUCAR	3	1,7597
	TOTAL		100,0000
17A 17B 17C	VIALES	20 21A 21B 21C 21D 21E 21F 21G 21H 21I 21J 21K 21L	
	TOTAL		100,0000

DISTRIBUCIÓN	MÁS IVA	CON IVA	CUOTA 0	CUOTA 1	CUOTA 2
			8,25%	38,39%	53,36%
9.295,48	1.673,19	10.968,67 €	904,92 €	4.210,87 €	5.852,88 €
7.136,74	1.284,61	8.421,36 €	694,76 €	3.232,96 €	4.493,64 €
29.390,03 57.668,13	5.290,20 10.380,26	34.680,23 € 68.048,39 €	2.861,12 € 5.613,99 €	13.313,74 € 26.123,78 €	18.505,37 € 36.310,62 €
6.367,04	1.146,07	7.513,11 €	619,83 €	2.884,28 €	4.009,00 €
5.275,76	949,64	6.225,40 €	513,60 €	2.389,93 €	3.321,87 €
8.961,50	1.613,07	10.574,57 €	872,40 €	4.059,58 €	5.642,59 €
21.810,42	3.925,88	25.736,29 €	2.123,24 €	9.880,16 €	13.732,89 €
7.400,11	1.332,02	8.732,13 €	720,40 €	3.352,26 €	4.659,46 €
3.571,10	642,80	4.213,90 €	347,65 €	1.617,72 €	2.248,54 €
6.018,17	1.083,27	7.101,44 €	585,87 €	2.726,24 €	3.789,33 €
18.062,55	3.251,26	21.313,81 €	1.758,39 €	8.182,37 €	11.373,05 €
16.753,81	3.015,69	19.769,49 €	1.630,98 €	7.589,51 €	10.549,00 €
14.747,37	2.654,53	17.401,90 €	1.435,66 €	6.680,59 €	9.285,65 €
20.036,08	3.606,49	23.642,58 €	1.950,51 €	9.076,39 €	12.615,68 €
17.978,08	3.236,06	21.214,14 €	1.750,17 €	8.144,11 €	11.319,87 €
11.785,73	2.121,43	13.907,16 €	1.147,34 €	5.338,96 €	7.420,86 €
14.148,93	2.546,81	16.695,73 €	1.377,40 €	6.409,49 €	8.908,84 €
24.632,46	4.433,84	29.066,31 €	2.397,97 €	11.158,55 €	15.509,78 €
5.392,38	970,63	6.363,01 €	524,95 €	2.442,76 €	3.395,30 €
306.431,88 €	55.157,74	361.589,62 €	29.831,14 €	138.814,25 €	192.944,22 €
306.431,88	55.157,74	361.589,62 €	29.831,14 €	138.814,25 €	192.944,22 €

## 7.- NUEVAS CARGAS DE URBANIZACIÓN Y SU IMPOSICIÓN

Así pues y expuestos los condicionantes que justifican los sobrecostos sufridos en la ejecución de las obras de urbanización, el importe a retasar que será objeto de nueva imposición de cuotas a los propietarios asciende a: **306.431,88 €** más el IVA correspondiente, lo que hace un total de **361.589,62 €**

Así las cosas, se establece pues, **en el cuadro adjunto**, "Cuadro 1" la repercusión a cada propietario en función de su aprovechamiento, **del importe objeto de RETASACIÓN** que como carga de urbanización deberá ser repercutida a los propietarios a través de las correspondientes cuotas de urbanización.

Dado el estado de avance del Programa y dado que el importe de retasación es un importe individualizable del resto de cargas del programa, por ser consecuencia única y exclusiva, tal y como ha quedado justificado en la memoria, de la ejecución de las infraestructuras definidas en la denominada Fase 1 del Proyecto técnico de Construcción necesarios para dotar de suministro eléctrico a las Unidades de Ejecución 1, 2, 3, 7, 10.1, 10.2, 10.3 y 12, a desarrollar en el término municipal de Albal, obras éstas de conexión precisas para cumplir los objetivos de la programación, **a las cuotas ya aprobadas administrativamente y giradas a los propietarios**, se adicionarán de forma individualizada y con el concepto **"cuota de urbanización retasada para la ejecución de la red de media tensión de abastecimiento en la parte correspondiente a esta Unidad de Ejecución"** las cuotas necesarias para financiar las mismas.

Por tanto, el presente apartado tiene como fin posibilitar la aprobación por parte del Ayuntamiento de Albal, de las cuotas de Urbanización retasadas y su imposición a los propietarios.

Así, el objeto, será pormenorizar los criterios utilizados a la hora de fijar la imposición de las cuotas retasadas, estableciendo la forma de su liquidación, detallando cuantía y periodo para su liquidación a los propietario, previa la preceptiva aprobación municipal.

A los efectos indicados y para su **tramitación conjunta** con el expediente de RETASACIÓN DE CARGAS, de forma adjunta a la presente memoria justificativa de la retasación se ha elaborado una **MEMORIA Y CUENTA DETALLADA PARA LA IMPOSICIÓN DE LAS CUOTAS DE URBANIZACIÓN DERIVADAS DE LA RETASACIÓN DE CARGAS CONSECUENCIA DE LA EJECUCIÓN DE LA RED DE MT DE ABASTECIMIENTO, ENTRE OTRAS, A LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 10.2 DEL MUNICIPIO DE ALBAL DESDE LA SUBESTACIÓN ELÉCTRICA**, memoria que servirá de base para su distribución y posterior liquidación a los propietarios, quedando vigentes e inalteradas, en su caso, las cuotas de urbanización aprobadas con carácter previo a la presente retasación.

**Cuadro 1.- Repercusión por propietario del importe total de RETASACIÓN, de forma proporcional a su aprovechamiento**

[illegible]

## 8.- DOCUMENTACIÓN INTEGRANTE DEL PROYECTO DE RETASACIÓN DE CARGAS

Formarán parte integrante del presente proyecto de retasación de cargas

- a) Memoria justificativa de la Retasación
- b) Memoria y cuenta detallada para la imposición de las cuotas de urbanización derivadas de la retasación de cargas consecuencia de la ejecución de la Red de MT de abastecimiento, entre otras, a la unidad de ejecución 10.2 del municipio de Albal desde la subestación eléctrica

Albal, a 22 de NOVIEMBRE de 2011

EL EQUIPO TÉCNICO



Salvador Valero Salón  
Abogado.

EL AGENTE URBANIZADOR



Manuel Rosaleny Moreno.  
En nombre y representación de la mercantil  
Proalba.S.l. (Presidente)