

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.

**Unidad de Ejecución 10.2 DEL PGOU DE ALBAL.
AGENTE URBANIZADOR: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN
U.E. 10.2 JUAN ESTEVE DE ALBAL
DICIEMBRE 2011**

Índice

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

- 1.- Bases legales y tramitación.
- 2.- Cuenta detallada y justificada de las cargas.
- 3.- Periodificación del importe de la retasación
- 4.- Propuesta reparto Cuotas de Urbanización retasadas
- 5.- Imposición y cobro de las cuotas de urbanización retasadas

1. BASES LEGALES Y TRAMITACIÓN.

La presente memoria de imposición de cuotas de urbanización, se redacta en desarrollo del artículo 181 de la LUV y 377 del ROGTU donde se establece

Art.181.1 LUV

1. Cuando los propietarios retribuyan en metálica la labor urbanizadora se han de observar las reglas siguientes:

A) Las cuotas de urbanización y su imposición deberán 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 o se tramitarán junto al proyecto de reparcelación.....

De esta forma, en el ámbito territorial de la Comunidad Valenciana la imposición de las cuotas de urbanización se llevará a cabo justificando mediante una memoria y cuenta detallada los conceptos que justifican su cobro, o bien, cuando se tramiten junto a un Proyecto de Reparcelación, el procedimiento de determinación es común y conjunto con el Proyecto de Reparcelación, sin que sea necesario un procedimiento o documentación adicional.

Por tanto, en cumplimiento de dicho precepto, tanto las cuotas de urbanización como su imposición deben ser aprobadas por la Administración Actuante. Este es el motivo por el que forma parte del Proyecto de RETASACIÓN DE CARGAS el presente Documento en el que también se establece el calendario de pagos, solicitándose del Ayuntamiento tanto su aprobación como su constancia expresa en el acuerdo que adopte el órgano administrativo correspondiente respecto a la imposición de las cuotas de urbanización.

De esta forma la aprobación del Expediente de RETASACIÓN DE CARGAS determina el nacimiento de la deuda líquida y exigible de todos y cada uno de los titulares de parcelas de resultado tal y como establece el artículo 181.2 del ROGTU

El período voluntario de pago de las cuotas de urbanización no podrá ser inferior al mes a contar desde la recepción de la correspondiente notificación y su impago, tal y como establecen el art 181 3 de la LUV habilitará el inicio de la vía de apremio ..

2. CUENTA DETALLADA Y JUSTIFICADA DE LAS CARGAS.

La memoria de RETASACIÓN DE CARGAS que se ha redactado, y más concretamente en sus apartados 5 a 7 se establecen las cargas retasadas que debe de satisfacer cada propietario, detallándose en el mismo los diferentes conceptos que generan la cuota de urbanización retasada, entendiéndose las citadas cantidades como provisionales y a buena cuenta de la liquidación definitiva que en su día se apruebe.

Como ya comentamos en la memoria de RETASACIÓN DE CARGAS, dado el estado de avance del Programa y dado que el importe de retasación es un importe individualizable del resto de cargas del programa, la presente memoria justificativa para la imposición de cuotas de urbanización se refiere únicamente al importe objeto RETASACIÓN y que asciende a **306.431,88 €** con el siguiente desglose:

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

HONORARIOS PROFESIONALES	9.609,31
HHPP Proyecto Técnico de construcción de líneas subterráneas trifásicas a 20kV desde la S.T. Albal hasta los distintos CT y R. Fase 1	
HHPP Retasación de cargas	3.829,98
HHPP Dirección de obra eléctrica	5.328,67
Honorarios Contratación OCA	450,66
COSTE OBRA URBANIZACIÓN	283.141,47
Obra de urbanización EXTERIOR ANILLO ELÉCTRICO FASE 1	166.520,87
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
GASTOS GENERALES Y GESTIÓN	12.329,11
Notificaciones, publicaciones, registro, gestión de cobros y otros gastos generales	12.329,11
INDEMNIZACIÓN POR EXPROPIACIONES	1.351,99
Expropiaciones, en su caso	1.351,99
TOTAL CARGA a RETASAR	306.431,88
IVA	55.157,74
TOTAL CARGA A RETASAR IVA INCLUIDO (18%)	361.589,62

3. PERIODIFICACIÓN DE LOS COSTES OBJETO DE RETASACIÓN. CRITERIOS

Teniendo en cuenta el planning previsto de 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, se acompaña la programación mensual de las mismas en las que se incluyen todos los costes correspondientes a dichas obras, de acuerdo con los importes previstos para la contratación de las mismas. **(DOCUMENTO ANEXO1 Plannig de obra)**

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

HONORARIOS PROFESIONALES	9.609,31
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
COSTE OBRA URBANIZACIÓN	283.141,47
Obra de urbanización EXTERIOR ANILLO ELÉCTRICO FASE 1	166.520,87
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
GASTOS GENERALES Y GESTIÓN	12.329,11
Notificaciones, publicaciones, registro, gestión de cobros y otros gastos generales	12.329,11
INDEMNIZACIÓN POR EXPROPIACIONES	1.351,99
Expropiaciones, en su caso	1.351,99
TOTAL CARGA a RETASAR	306.431,88
IVA	55.157,74
TOTAL CARGA A RETASAR IVA INCLUIDO (18%)	361.589,62

Teniendo en cuenta el planning y la programación mensual de las obras se ha previsto su ejecución en **4 meses**, por lo que se programa el pago de las cuotas en dicho plazo, con carácter bimensual, considerando un primer mes (mes 0), en el cual no se ejecutan obras de urbanización.

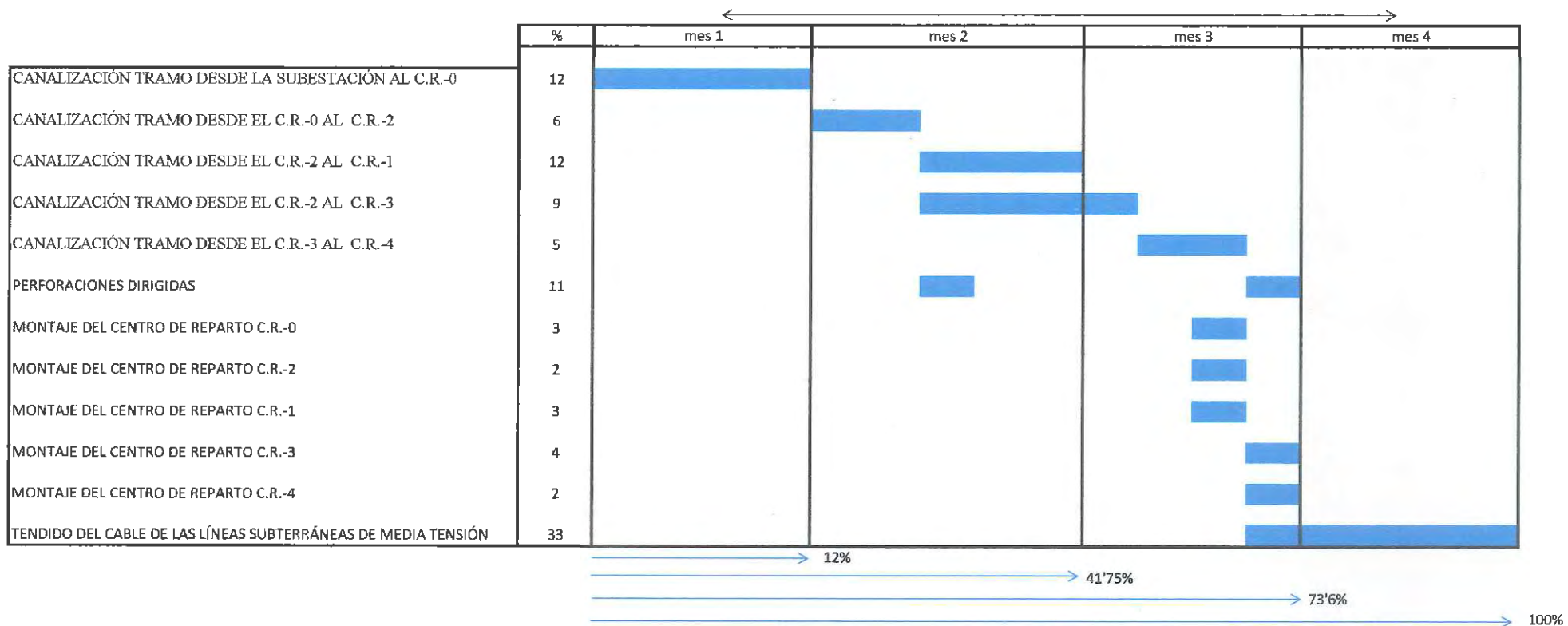
Este primer mes (Mes 0), se refiere a la ocupación de terrenos y replanteos, debiéndose hacer efectivo en este mes el importe correspondiente, en su caso a las indemnizaciones por expropiación de terrenos, honorarios profesionales por redacción de proyectos y el 85% de los gastos generales y de gestión (tramitaciones, publicaciones, registro, etc...), además del importe correspondiente a la contribución económica a Iberdrola, según convenio. Dicha cuota, en tanto se trata de gastos ya soportados podrá imputarse a los propietarios, tras la firmeza de la aprobación definitiva del proyecto de RETASACIÓN DE CARGAS.

El resto de cuotas por el importe del total retasado correspondiente a las obras de urbanización (PEC) se reparten con carácter bimensual entre los **4 meses** restantes de la siguiente manera:

El coste de las obras de urbanización y los honorarios de Dirección de Obra y Honorarios de OCA: de acuerdo con el planning de obra

El 15% de los gastos generales y de gestión del Urbanizador que se reparten de forma proporcional al resto de los pagos a realizar bimensualmente, iniciándose su cómputo a partir del la suscripción del acta de replanteo de obras.

Partiendo de la programación de las obras de urbanización de infraestructura y de conformidad con los criterios de reparto expuestos, se ha realizado el cuadro de la programación de costes objeto de retasación (**DOCUMENTO ANEXO 2- Cronograma-programación de coste**)



DOCUMENTO ANEXO 2- Cronograma-programación de coste

CRONOGRAMA				
		CUOTA 0	CUOTA 1	CUOTA 2
CONCEPTOS	importe total	mes 0	mes 2	mes 4
% INVERSIÓN bimensual s/plannig de obra			41,75%	58,25%
Coste Obra Urbanizadora anillo FASE 1	166.520,87	0,00	69.522,46	96.998,41
Coste Obra de adaptación o complementaria interior, adaptación a obra de conexión exterior	47.037,50	0,00	19.638,16	27.399,34
Honorarios profesionales DO	5.328,67	0,00	2.224,72	3.103,95
Honorarios profesionales OCA	450,66	0,00	188,15	262,51
% INVERSIÓN bimensual Gastos generales y Honorarios Retasación		97,88%	0,71%	0,71%
Honorarios retasación	3.829,98	3.829,98		
Gastos Generales	12.329,11	10.479,74	924,68	924,68
Prestación económica Iberdrola, pago conexión	69.583,10	69.583,10		
indemnizaciones (expropiaciones en su caso)	1.351,99	1.351,99		
(%) Inversión prevista trimestral	306.431,88	27,82%	30,19%	42,00%
(%) Inversión prevista acumulada		27,82%	58,00%	100,00%
TOTAL INVERSIÓN TRIMESTRAL		85.244,81	92.498,17	128.688,89
TOTAL INVERSIÓN TRIMESTRAL ACUMULADA (SIN IVA)		85.244,81	177.742,99	306.431,88
TOTAL INVERSIÓN TRIMESTRAL (IVA INCLUIDO)		100.588,88	109.147,84	151.852,89
TOTAL INVERSIÓN TRIMESTRAL ACUMULADA (IVA incluido)		100.588,88	209.736,72	361.589,62

4. PROPUESTA REPARTO CUOTAS DE URBANIZACIÓN RETASADAS

Tal y como ha quedado expuesto en el apartado 7 de la memoria de RETASACIÓN DE CARGAS, el importe retasado que es objeto de nueva imposición de cuotas a los propietarios asciende a: **306.431,88 €** más el IVA correspondiente.

Dicho importe ha sido asignado a cada finca adjudicada en proporción a su aprovechamiento y será repercutido a los propietarios a través de las correspondientes cuotas de urbanización.

CRONOGRAMA

CONCEPTOS		CUOTA 0	CUOTA 1	CUOTA 2
importe total		mes 0	mes 2	mes 4
% INVERSIÓN bimensual s/plannig de obra			41,75%	58,25%
Coste Obra Urbanizadora anillo FASE 1	166.520,87	0,00	69.522,46	96.998,41
Coste Obra de adaptación o complementaria interior, adaptación a obra de conexión exterior	47.037,50	0,00	19.638,16	27.399,34
Honorarios profesionales DO	5.328,67	0,00	2.224,72	3.103,95
Honorarios profesionales OCA	450,66	0,00	188,15	262,51
% INVERSIÓN bimensual Gastos generales y Honorarios Retasación		97,88%	0,71%	0,71%
Honorarios retasación	3.829,98	3.829,98		
Gastos Generales	12.329,11	10.479,74	924,68	924,68
Prestación económica Iberdrola, pago conexión	69.583,10	69.583,10		
indemnizaciones (expropiaciones en su caso)	1.351,99	1.351,99		
(%) Inversión prevista trimestral	306.431,88	27,82%	30,19%	42,00%
(%) Inversión prevista acumulada		27,82%	58,00%	100,00%
TOTAL INVERSIÓN TRIMESTRAL		85.244,81	92.498,17	128.688,89
TOTAL INVERSIÓN TRIMESTRAL ACUMULADA (SIN IVA)		85.244,81	177.742,99	306.431,88

La programación de las cuotas objeto de la retasación (bimensuales) que deben imputarse a cada parcela adjudicada lo será en base a la programación de costes de urbanización según los criterios de reparto establecidos en el apartado anterior de la presente memoria.

Así, en el primer mes (mes 0) se incluyen los siguientes conceptos que forman parte de la cuota cero de urbanización retasada

- Indemnizaciones por expropiación
- Honorarios profesionales por retasación
- Parte proporcional de los gastos de gestión (85%)
- Contribución económica a Iberdrola, según convenio. Pago conexión

Dicha cuota, en tanto se trata de gastos ya soportados podrá imputarse a los propietarios, tras la firmeza de la aprobación definitiva del proyecto de RETASACIÓN DE CARGAS, previa acreditación de pago de las indemnizaciones por expropiación y de los honorarios profesionales de la retasación, y aprobación municipal de las correspondientes liquidaciones individuales, conforme a lo dispuesto en los artículos 163.2 de la Ley 16/2005 de la Generalitat, Urbanística Valenciana (LUV) y 377.2, del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística aprobado por Decreto 67/2006 del Consell (ROGTU).

En el resto de Cuotas bimensuales (meses 2 y 4) se incluyen los **Costes retasados** correspondientes a:

- Coste de obra de urbanización, de conformidad con el planning de obra
- Honorarios correspondientes a la dirección de obra y contratación de la OCA, de conformidad con el planning de obra
- Parte proporcional de los gastos de gestión (15%).

A partir del inicio de las obras, con la firma del acta de replanteo se girará una cuota por cada 2 meses, lo que supone un total de 2 cuotas ($2 \times 2 = 4$ meses), previa presentación de las certificaciones parciales de ejecución de obra, y aprobación municipal de las correspondientes liquidaciones individuales, conforme a lo dispuesto en los artículos 163.2 de la LUV y 377.1, del ROGTU.

No obstante lo anterior si las obras se retrasarán o adelantarán sobre la planificación prevista, las cuotas se ajustarán a los costes soportados en cada periodo bimensual hasta la finalización de la obra.

Se acompaña como Cuadro Anexo . **PROPUESTA DE REPARTO DE CUOTAS RETASACIÓN**

Las cuotas a repercutir a estos propietarios están ajustadas a las inversiones necesarias según el cronograma propuesto en esta memoria y tienen carácter bimensual, determinándose sus cuantías definitivas en aplicación de los criterios contenidos en el apartado 3 de conformidad con los costes realmente soportados en el periodo y el plazo de ejecución real de las obras.

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	4,8128 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 €

PROPUESTA DE REPARTO DE CUOTAS RETASACIÓN

[illegible]

5.- IMPOSICIÓN Y COBRO DE LAS CUOTAS DE URBANIZACIÓN.

Para la imposición y cobro de las cuotas de urbanización retrasadas, se procederá de conformidad con lo dispuesto en el **Artículo 163.2 LUV**:

“El urbanizador, para percibir de los propietarios el pago de sus retribuciones, ha de presentar ante la administración octuante la acreditación de los gastos generales soportados hasta el momento y, las correspondientes certificaciones parciales de ejecución de obra. Sin perjuicio de ello, el urbanizador puede adelantar al ayuntamiento propuestas de las cuentas de liquidación provisionales, pero el ayuntamiento no podrá aprobar su imposición hasta tanto no se verifique la ejecución de la urbanización correspondiente.

El ayuntamiento deberá aprobar las cuotas de urbanización en el plazo de un mes desde la presentación por el urbanizador de la certificación parcial de obra correspondiente.

Transcurrido el plazo sin la aprobación, ésta se considerará aprobada por silencio administrativo. Par su parte, los propietarios deberán proceder al pago de las mismas en el plazo de un mes desde que se les notifiquen. El retraso en el cumplimiento de estos dos plazos generará intereses de demora a favor del urbanizador.”

En el mismo sentido el **Artículo 377 ROGTU**, para el cobro de las cuotas de urbanización establece:

“El cobro de las cuotas de urbanización por parte del Urbanizador se sujetará a las siguientes reglas:

- 1. El cobro de cuotas de urbanización debe venir precedido por la presentación al Ayuntamiento de las certificaciones parciales de obra emitidas y suscritas por el Director Facultativa de esas obras.*
- 2. El urbanizador, para percibir de los propietarios el pago de sus retribuciones, ha de presentar ante la administración actuante la acreditación de los gastos generales soportados hasta el momento. A tal efecto, será suficiente con que justifique los gastos generales derivadas de la contratación de terceros. Par su parte, las gastos generales propios de la estructura interna del Urbanizador serán los que hayan sido aprobadas en la Proposición Jurídico-Económica.*
- 3. El Urbanizador puede adelantar al Ayuntamiento propuestas de las cuentas de liquidación provisionales, pero el Ayuntamiento no podrá aprobar su imposición hasta tanto no se verifique la ejecución de la urbanización, mediante la correspondiente certificación o certificaciones de obra.*
- 4. Las cuotas de urbanización se entenderán aprobadas por silencio administrativo transcurrido un mes desde que el urbanizador haya presentada en el Ayuntamiento la documentación completa exigida por la Ley Urbanística Valenciana y este Reglamento.*
- 5. Aprobadas, tácita o expresamente, las cuotas por el Ayuntamiento, el Urbanizador estará legitimado para notificarlas a los propietarios con efectos de liquidación en periodo voluntario.*
- 6. En la liquidación individualizada que el Urbanizador notifique a los propietarios deberá desglosarse la base imponible de la cuota respecta del impuesto a impuestos que, en su caso, se devenguen. A la notificación se acompañará copia de la correspondiente certificación parcial de las obras.*
- 7. El importe final de las cuotas devengada por cuenta de cada parcela, según se define en este Reglamento, se determinará repartiendo las cargas totales del programa o Unidad de Ejecución entre todas las resultantes de la Actuación, en directa proporción a su aprovechamiento objetivo. Idéntica proceder resultará aplicable al pago de las cargas de urbanización par la Administración, a cuenta del excedente de aprovechamiento que se le adjudique.”*

A tal efecto, con carácter previo el Urbanizador presentará ante el Ayuntamiento de Albal la acreditación de los gastos generales soportados y de la correspondiente certificación parcial de obra ejecutada suscrita por la Dirección Facultativa de las obras, para su **aprobación por el Ayuntamiento** en el plazo de un mes, transcurrido el cual se entenderá aprobada por silencio administrativo.

Una vez aprobada por el Ayuntamiento, expresa o tácitamente, el Urbanizador procederá a la **notificación de las cuotas de urbanización individualizadas** que corresponda satisfacer a cada uno de los propietarios, en los términos previstos con carácter general en el Art. 134.3 LUV, para las notificaciones, con efectos de liquidación en periodo voluntario, concediéndoles el plazo de un mes para hacerla efectiva mediante ingreso en la cuenta corriente a tal efecto designada por el Urbanizador, advirtiéndoles que de conformidad con lo previsto en el **Artículo 181. 3 LUV**, en caso de impago procederá la **ejecución forzosa, por la vía de apremio**.

"3. El impago de las cuotas dará lugar a la ejecución forzosa de su liquidación, a través de la administración actuante y en beneficio del urbanizador, por medio de apremio sobre la finca afectada. La demora en el pago meritará, a favor del urbanizador, el interés legal del dinero y los gastos acreditados que genere la cobranza de impago. Incurrirá en mora la cuota impagada al mes de la notificación de la resolución que autorice el cobro inmediato. La administración, recibida la notificación del urbanizador del impago de la cuota, tendrá que iniciar el procedimiento de apremio en un plazo no superior a un mes, y tramitarlo en los plazos legales. El incumplimiento del plazo anterior dará lugar a responsabilidad patrimonial de la administración por los perjuicios causados al urbanizador."

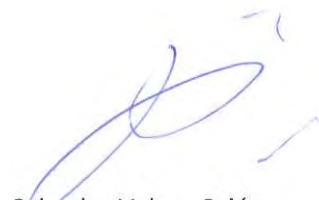
Igualmente, de conformidad con lo dispuesto en el **Artículo 431 ROGTU**:

"El incumplimiento del deber de pago de las cuotas en periodo voluntario comportará el inicio de la vía de apremio mediante la ejecución de las garantías financieras.

Para el supuesto en que no existan garantías o éstas no alcancen para completar el pago de las cuotas pendientes, se podrá continuar con la vía de apremio sobre las fincas propiedad del dueño incumplidor."

Albal, a 22 de DICIEMBRE 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)