



**visado estatutario 10/11/10**

10038 PEDRO RAMÓN VICENT MARTÍ

# MEMORIA DE CUOTAS DE URBANIZACIÓN DE LA REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UA-1 DEL P.E.R.I. DE CARPESA VALENCIA

URBANIZADOR: CONSTRUCCIONES FAIOS, S.L.

REDACTOR: PEDRO R. VICENT MARTÍ - ARQUITECTO



**visado estatutario 10/11/10**

10038 PEDRO RAMÓN VICENT MARTÍ

## INDICE

### I Memoria.

- 1º.- Introducción y antecedentes.
- 2º.- Marco jurídico de referencia.
- 3º.- Justificación de los criterios aplicados.
- 4º.- Tablas de la memoria de cuotas de urbanización.
- 5º.- Calendario de pagos e imposición de cuotas de urbanización.

### II Anejos:

TABLA1: LIQUIDACIÓN PROVISIONAL DE LAS CARGAS URBANÍSTICAS DE LA REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UA-1.

TABLA2: PLANIFICACIÓN DE LOS TRABAJOS, PREVISIÓN DE CERTIFICACIÓN Y PAGOS DE LA REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UA-1.

TABLA3: CALENDARIO E IMPORTE DE LAS CUOTAS DE URBANIZACIÓN DE LA REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UA-1.

## I.- Memoria.

### 1º.-Introducción general y antecedentes.

El Ayuntamiento en Pleno de 29 de diciembre de 2005 aprobó el programa de actuación de la Unidad de Ejecución UA-1 de Carpesa procediendo a la redelimitación de la referida Unidad de Ejecución y seleccionando la Proposición Jurídico-Económica presentada por la mercantil "CONSTRUCCIONES FAIOS, S.L." para el desarrollo de la Alternativa técnica seleccionada, adjudicando a esta la condición de agente urbanizador de la Actuación Integrada objeto de programación.

Con fecha 8 de marzo de 2.007 se suscribió el correspondiente Convenio Urbanístico entre el Ayuntamiento de Valencia y la mercantil Construcciones Faios, S.L. para desarrollar la ejecución del Programa de Actuación Integrada en el ámbito de la Unidad de Ejecución UA-1 de Carpesa.

La presente Memoria de Cuotas forma parte y se tramita conjuntamente con el Proyecto de Reparcelación Refundido que se presenta por la Entidad CONSTRUCCIONES FAIOS, S.L., completando y subsanando el Proyecto de Reparcelación visado el 14 de marzo del 2007 presentado ante el Ayuntamiento de Valencia el 6 de mayo del 2008 y es documento integrante del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la Unidad de Ejecución UA-1 prevista en el Plan Especial de Reforma Interior de Carpesa, asumido íntegramente por el Plan General de Valencia.

La presente Memoria de Cuotas de Urbanización se redacta con el fin de dar cumplimiento a las determinaciones del art. 181 de la Ley Urbanística Valenciana (en adelante, L.U.V.), en los términos que, seguidamente se detallará posibilitando la aprobación por parte de la Administración actuante, de las cuotas de Urbanización y su imposición a los propietario que retribuyan en metálico la labor urbanizadora.

Así pues el objeto del presente documento es el pormenorizar los criterios utilizados a la hora de fijar la imposición de las cuotas de urbanización, así como establecer la forma y manera concreta, detallando cuantías y períodos, para su liquidación a los titulares de adjudicaciones que retribuyan en metálico, previa aprobación municipal.

### 2º.- Marco jurídico de referencia.

La redacción de la presente Memoria de Cuotas de Urbanización correspondiente al Proyecto de Reparcelación Forzosa en trámite, por causa de la LUV y su posterior desarrollo reglamentario constituido por el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (en adelante, ROGTU), aprobado por Decreto del Consell de la Generalitat Valenciana 67/2006, de 19 de mayo (D.O.G.V. nº 5264 bis, de 23 de mayo de 2006), de aplicación al presente procedimiento. Este Reglamento fue modificado, mediante el Decreto 36/2007, de 13 de abril, del Consell.

El proyecto de Reparcelación forzosa, entre otras determinaciones, establece el reparto de cargas y beneficios entre todos los afectados por la actuación. En concreto, establece la relación de fincas resultantes, con expresión del aprovechamiento urbanístico que a cada una corresponde y la designación nominal de sus adjudicatarios. Por otra parte, establece en la cuenta de liquidación provisional y respecto a cada propietario, las cantidades que le corresponde abonar o percibir teniendo en consideración todas las cargas urbanísticas implicadas en el proceso, básicamente compuestas por los diversos conceptos indemnizatorios que se ven afectados y por los costes de la propia obra de urbanización.



**visado estatutario 10/11/10**

10038 PEDRO RAMÓN VICENT MARTÍ

En relación a los afectados por la actuación que resulten ser acreedores netos, es decir, que deban percibir cantidades en metálico, la LUV establece, en su art. 176 Determinaciones del proyecto de reparcelación, en su punto 6, la obligación por parte del Agente Urbanizador, la obligación por parte del urbanizador de indemnizarles de modo previo a la ocupación de sus fincas originarias. Dicha obligación deberá acreditarse en el trámite del expediente administrativo de la reparcelación.

Por otro lado, la LUV establece en su art. 181 Cuotas de urbanización, la necesidad de aprobación, por parte de la Administración actuante, de las cuotas de urbanización y de su imposición a los propietarios que retribuyan en metálico la labor urbanizadora. A tal efecto, se debe elaborar una memoria y una cuenta detallada y justificada, que debe ser sometida a audiencia previa de los afectados o bien, tramitarse junto con el proyecto de reparcelación, que sirva de base para la aprobación. La presente Memoria de Cuotas de Urbanización, se tramita de forma conjunta al Proyecto de Reparcelación al cual pertenece.

El referido art. 181 Cuotas de urbanización, establece:

### **Artículo 181. Cuotas de urbanización**

*Quando los propietarios retribuyan en metálico la labor urbanizadora se ha de observar las siguientes reglas:*

*1. Las cuotas de urbanización y su imposición tendrán que ser aprobadas por la administración actuante, sobre la base de una memoria y una cuenta detallada y justificada que se someterá a una audiencia previa de los afectados o se tramitarán junto con el proyecto de reparcelación. El trámite de audiencia puede sustituirse por las actuaciones previstas en el artículo 177.1.c).*

*2. Una vez aprobado el proyecto de reparcelación, las fincas resultantes sujetas al pago de cuotas de urbanización se afectaran a éste, como carga real a hacer constar en el Registro de la Propiedad, por el importe cautelar estipulado en la cuenta de liquidación provisional. El urbanizador podrá solicitar, en cualquier momento posterior, que se practique una nueva afección, en la cuantía que apruebe la administración actuante, hasta cubrir el importe total debido por cuenta de cada finca resultante. Se exceptúa la aplicación de la regla anterior respecto a los débitos que el adjudicatario de la finca de resultado tenga garantizados.*

*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 meritara, 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.*

*4. El urbanizador podrá convenir con los propietarios obligados un aplazamiento en el pago de las cuotas de urbanización, sin que pueda postergarse al inicio de la edificación, excepto garantía, real o personal, de tal pago. Este aplazamiento potestativo del pago de las cuotas de urbanización será obligatorio cuando el propietario acredite fehacientemente insuficiencia financiera y patrimonial para afrontar el pago de las cuotas, y concurren una de estas circunstancias:*

- a) *Quando el programa proponga como única modalidad de retribución al urbanizador el pago en metálico.*



**visado estatutario 10/11/10**

- b) *Cuando, estando prevista la posibilidad de una actuación por una edificación consolidada compatible con la nueva ordenación prevista y su propietario opte por la retribución en metálico.*

*Reglamentariamente se establecerán las condiciones que tendrán que respetarse al acordar tal aplazamiento y los gastos acreditados que genere el cobro del impago.*

*5. El importe final de las cuotas merитadas por cuenta de cada parcela se determinará repartiendo entre todas las resultantes de la actuación, en directa proporción a su aprovechamiento objetivo, las cargas totales del programa o unidad de ejecución. Este criterio de reparto podrá corregirse según reglas objetivas y generales, estipuladas en el programa o al aprobarse el proyecto de reparcelación, para compensar diferencias sensibles de valor derivadas de la presencia de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de usos de menor valor objetivo. Esta corrección también podrá usarse excepcionalmente para compensar ventajas diferenciales o inconvenientes que reporte para parcelas determinadas la proximidad en la implantación de servicios concretos. El proyecto de reparcelación contendrá una justificación de los coeficientes de ponderación utilizados con estos fines.*

*6. Las cuotas de urbanización reguladas en el presente artículo podrá también imponerlas la administración que ejecute cualquier obra de infraestructura que dote de la condición de solar a parcelas determinadas conforme a lo dispuesto en el capítulo III del título I de esta ley. Si las obras así financiadas dieran provecho para una posterior actuación integrada, los propietarios que las hubieran sufragado tendrán derecho, en el seno de ésta a que se les compense por el valor actual de las mismas. El mismo derecho tendrán los propietarios afectados por programaciones sucesivas de sus terrenos.*

Adicionalmente el ROGTU, en su capítulo X "Cuotas de urbanización", artículos 429 al 431, ambos incluidos, desarrolla pormenorizada algunos de los aspectos señalados.

### **3º.- Justificación de los criterios aplicados.**

La presente Memoria de Cuotas de Urbanización, tiene su punto de partida en las adjudicaciones de aprovechamientos y la asignación de cuotas a pagar/percibir respecto a cada uno de los afectados por la actuación, recogidas en la cuota de Liquidación Provisional del Proyecto de Reparcelación.

Las cargas urbanísticas se diferencian en dos grandes bloques, que responden a dos conceptos distintos, indemnizaciones y obra de urbanización. Esta distinción es necesaria a la hora de establecer el calendario y la forma de cobro de las mismas y es acorde con la propia naturaleza de cada uno de ellos, en los términos establecidos en el artículo 168 de la LUV.

En este punto, conviene señalar que el proyecto de Reparcelación Forzosa, en la cuenta de Liquidación Provisional, establece el saldo neto de la adjudicación respecto a cada propietario compensando la totalidad de conceptos integrados en las cargas urbanísticas. Es decir, el saldo neto expresaba la cantidad neta resultante una vez compensadas la totalidad de las cargas a percibir por el mismo. Esta compensación interna, se realizaba sin tener en cuenta la tributación aplicable a cada concepto y a cada propietario concreto en función de sus propias circunstancias y características. Por tanto la presente Memoria de Cuotas, mantiene el criterio de compensar las cantidades que deben percibir los propietarios en concepto de indemnizaciones, con las cantidades que deban pagar en concepto de obra de urbanización, teniendo en cuenta, ahora si, el impuesto del IVA vigente, que deberá justificarse y aplicarse sobre las cifras finales de la cuenta de liquidación provisional de igual forma sobre las consignadas en este Memoria.

Así para cada afectado por el proceso se efectúan las compensaciones entre las cantidades que deben percibir por indemnizaciones y las que deben asumir (repercusión de la parte



**visado estatutario 10/11/10**

proporcional de las indemnizaciones que les corresponde adjudicado para el caso de los adjudicatarios), resultando un saldo positivo (a pagar) o un saldo negativo (a cobrar) para cada uno de los implicados. Tal y como se recoge en el Proyecto de Reparcelación, la cuenta correspondiente a las indemnizaciones es una cuenta comúnmente denominada "cerrada", lo que implica que los propietarios con saldo positivo finalmente compensan a los de saldo negativo, resultando un saldo total igual a cero.

En aplicación al Art. 176.6 de la LUV, los propietarios que resultan ser acreedores netos según la Cuenta de Liquidación Provisional, deben ser indemnizados con carácter previo a la ocupación de sus fincas originarias por el Agente Urbanizador, lo que en nuestro caso no procede ya que el único propietario ante este supuesto es el propio Ayuntamiento. Así pues, el Agente Urbanizador realizará pago previo en el Ayuntamiento (con consignación en su caso) previamente al pago de la primera cuota; resultando esta, de la compensación de las indemnizaciones de los propietarios y afectados que no reciben adjudicación y quedan fuera del proceso de urbanización, como para abonar a los propietarios adjudicatarios con saldo negativo (a cobrar) por las indemnizaciones que les correspondan, una vez descontados los costes de la obra urbanizadora que deban asumir. Así pues, para estos, estos últimos propietarios, en los que coincide la condición de adjudicatarios y acreedores netos, la cantidad a percibir por indemnizaciones se verá reducida en la cuantía señalada, correspondiente a los costes de obras mas el IVA de aplicación.

Cabe señalar que este primer pago, compensación o consignación correspondiente a los saldos acreedores netos, se producirá según el plan previsto en la presente, tras la aprobación del Proyecto de Reparcelación dado su tramitación conjunta con la presente Memoria. En lo que respecta al cumplimiento del Art. 176.6 de la LUV, con los efectos liberatorios y las facultades para la ocupación de los terrenos que ello implica, procede pago previo por parte del Agente Urbanizador una vez aprobado el presente y previamente al pago de las correspondientes cuotas de urbanización.

El pago previo mencionado recoge y abarca dos conceptos según se indica en el Proyecto de Reparcelación. El primero de ellos, el Agente Urbanizador consignará ante el Ayuntamiento el importe de 13.200,00€ correspondiente a la indemnización de la instalación del Pozo de riego cuya titularidad es la Sociedad de Riego Pozo de Solla, liquidándose ésta en la cuenta de liquidación definitiva siempre y cuando no se hubiere comunicado al Ayuntamiento su completa legalización. Y el segundo, correspondiente al importe obtenido por diferencia de adjudicación al Ayuntamiento de Valencia ascendiendo a un importe según la cuenta de liquidación provisional de 32.048,47€ (IVA no incluido).

Por otro lado están los costes propios que implica el desarrollo de la obra de urbanización, que engloba tanto el presupuesto de contrata correspondiente a dichas obras, como los gastos generales y el beneficio del Agente Urbanizador. **El montante total de estos costes (incluido el coste de la valoración del suelo realizada por la Universidad Politécnica de Valencia y el coste de adquisición de la franja de suelo no urbanizable exterior a la Unidad de Ejecución necesaria para la ampliación de la anchura de la calle Reverendo José Valero), asciende a la cantidad de 476.566,84 euros (IVA no incluido)**, tal y como se recoge en el Refundido del Proyecto de Reparcelación. El desglose en los diversos apartados de este montante total se recoge en la cuenta de la liquidación provisional del Refundido del Proyecto de Reparcelación.

Cabe destacar que las obras de urbanización tienen la consideración legal de gastos de urbanización y están gravadas en la actualidad con el tipo impositivo del 16%, adicionándose consecuentemente al impuesto a los saldos resultantes reflejados en la cuenta de liquidación Provisional correspondiente a cada uno de los propietarios afectados y detallada en el Refundido del Proyecto de Reparcelación.



**visado estatutario 10/11/10**

En referencia al IVA y a la subida de tipos impositivos de 26/2009, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2010, precepto que ha modificado el apartado uno del artículo 90 y el apartado uno del artículo 91, ambos de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, estableciendo que, desde el 1 de julio de 2010, el tipo general del Impuesto pasa a ser el 18 por ciento y el reducido del 7 por ciento se eleva al 8 por ciento. Ello comporta que en tanto en cuanto le afecte a la presente el cambio impositivo, este se modificará según le sea de aplicación en función de la fecha de emisión de la factura respecto al período de imposición de la cuota de urbanización.

En relación a las cantidades a abonar en forma de cuotas de urbanización, la presente Memoria plantea su distribución en el tiempo en relación directa a la planificación de las obras proyectadas. A tal efecto, se sigue la pauta marcada por el Plan de Obra incluido en el Proyecto de Urbanización y que según la adjudicación del programa establece en un plazo máximo de siete meses para la ejecución de las obras incluidas en el ámbito, al cual se adicionan los tres meses correspondientes a la ampliación de la franja de suelo no urbanizable exterior a la Unidad de Ejecución; sumando un total de 10 meses para la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización. Así pues se establece una planificación de la distribución de los gastos a lo largo del tiempo en función de la programación de los diversos capítulos y partidas a ejecutar.

El plazo de ejecución previsto para la totalidad de la obra es de 10 meses desde el Acta de Replanteo de las obras ya que existe disponibilidad de los terrenos externos al ámbito de la unidad de ejecución. La planificación se establece por meses y se agrupa en la medida de lo posible por períodos de dos meses (bimensual), puesto que se prevé repercutir cinco cuotas de urbanización a los propietarios. Así pues se establece, por tanto, una periodicidad bimensual discontinua (cada dos meses como máximo) para girar cuotas de urbanización a los propietarios adjudicatarios.

Del análisis de la planificación temporal de los gastos de urbanización durante la ejecución de la obra, se obtienen los porcentajes de la obra en relación al tiempo, que serán los que servirán de base para la distribución de las cantidades a girar a los adjudicatarios. Así pues, se establece para cada adjudicatario con saldo deudor, un calendario temporal estimado en el que se liquidarán cada una de las cinco cuotas, identificando las cantidades a girar (en función de los porcentajes mencionados) a las cuales se les aplicará el IVA vigente (actualmente del 16%).

Como puede observarse en los cuadros del Proyecto de Reparcelación, los propietarios adjudicatarios deudores en la cuenta de liquidación que resultan con un saldo de indemnizaciones negativo, es decir, que el importe de las indemnizaciones que deben percibir es superior al importe que deben asumir por tales conceptos. En estos casos, como se ha mencionado con anterioridad, el Proyecto de Reparcelación compensa unas partidas con otras, es decir, indemnizaciones con costes de urbanización, resultado un saldo final positivo (a pagar) por los adjudicatarios que corresponda. Cabe añadir al respecto, que la presente Memoria de Cuotas, mantiene el mismo criterio que el Refundido del Proyecto de Reparcelación con la única novedad de incorporar en las cuotas el Impuesto sobre el Valor Añadido que en la actualidad es el tipo del 16%.

#### **4º.- Tablas de la memoria de cuotas de urbanización.**

En este apartado se detallan y describen las tablas que se incorporan a la presente Memoria de Cuotas de urbanización y que figuren como anexo del mismo. Se han agrupado en cuatro grandes bloques, los cuales contienen a su diversas tablas que a continuación se detallan.

En el primer bloque de tablas de título "LIQUIDACIÓN PROVISIONAL DE LAS CARGAS URBANÍSTICAS DE LA REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UA-1", se establece para



**visado estatutario 10/11/10**

cada uno de los propietarios adjudicatarios el importe que obra de urbanización descontando en su caso, las compensaciones de sus respectivas indemnizaciones. Se obtiene, de este modo, el resto de importes correspondientes a la obra de urbanización que habrá de girar mediante cuotas a los propietarios adjudicatarios deudores. Adicionalmente, se aplica al importe indicado incrementando el IVA vigente.

La columna titulada como "retribución" identifica los costes de urbanización a asumir por cada propietario que son objeto de compensación con sus saldos acreedores por indemnizaciones de la parte restante a pagar en forma de cuotas de urbanización durante la ejecución de las obras.

El siguiente bloque de tablas, titulada como "PLANIFICACIÓN DE LOS TRABAJOS, PREVISIÓN DE CERTIFICACIÓN Y PAGOS DE LA REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UA-1", tiene relación con la forma en la que se desarrolla presumiblemente la ejecución de las obras de urbanización, lo que determinará de forma directa el modo en que se repercutirán las cuotas de urbanización a los adjudicatarios que retribuyen en metálico. Así pues en la tabla se establece una planificación de la distribución de los gastos a lo largo del tiempo, en función de la programación de los diversos capítulos y partidas a ejecutar. Esta planificación se ha elaborado tomando como base el plan de obra incorporado al proyecto de urbanización según los plazos condicionados en la adjudicación del programa.

A partir de esta distribución de partidas y gastos a lo largo del tiempo, en la fila de porcentajes certificados, se obtienen los importes que corresponden a cada período sobre la totalidad de costes de urbanización. El importe obtenido se asociará a cada una de las cinco cuotas previstas, y será el que se aplicará proporcionalmente a cada uno de los titulares adjudicatarios con saldo deudor.

La última de tablas se denominada "CALENDARIO E IMPORTE DE LAS CUOTAS DE URBANIZACIÓN DE LA REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UA-1" y como su propio nombre indica, establece las cantidades y fecha concreta (período) en la que se liquidarán respecto a cada uno de los adjudicatarios con saldo deudor de sus respectivas cargas urbanísticas.

Adicionalmente en la tabla se determina para cada uno de los adjudicatarios deudores, el momento y la cuantía de la liquidación de las cinco cuotas de urbanización previstas, indicándose únicamente la Base Imponible y a falta de repercutir el IVA sobre cada una de las mismas. Cada una de las cuotas incluye la parte proporcional de Gastos Generales y del Beneficio del Agente Urbanizador señalados en los informes municipales, recogidos en el Convenio y en el Refundido del Proyecto de Reparcelación. El importe final correspondiente al de cada cuota, corresponde con los costes de urbanización compensados con sus respectivas indemnizaciones de cada uno de los propietarios adjudicatarios con saldo acreedor neto en la cuenta de liquidación provisional, necesarios para comprobarse con la cantidad total correspondiente a la obras de urbanización.

## **5º.- Calendario de pagos e imposición de cuotas de urbanización.**

En referencia al pago e imposición de las cuotas, además de lo descrito anteriormente se ajustarán a las siguientes reglas:

**a)** El Pago 1º se girará a la aprobación del Proyecto de Reparcelación, e irá destinada al pago de Diferencias de Adjudicación e Indemnizaciones a propietarios, y gastos abonados por el Agente Urbanizador (proyectos técnicos, gastos de notaría, etc.) correspondientes a parte proporcional de los gastos justificados de Gestión del Programa.

**b)** Las pagos 2ª, 3ª, 4ª y 5ª corresponden a los gastos de urbanización según el porcentaje parcial de certificación de obra y plazo de ejecución previstos desde el inicio oficial de la



**visado estatutario 10/11/10**

10038 PEDRO RAMÓN VICENT MARTÍ

ejecución de las obras de urbanización, que se girarán m  
su aprobación por el Ayuntamiento de Valencia.

c) A la aprobación de liquidación definitiva el Ayuntamiento emitirá el certificado del levantamiento de cargas que se comunicará al Registro de la Propiedad para el correspondiente levantamiento de la cargas urbanísticas que afectan al programa.

d) La minutación se girarán con el IVA vigente en el momento de expedición.

e) Los propietarios deberán hacer efectivo el importe de los pagos al urbanizador dentro del plazo de 30 días hábiles, contados a partir del siguiente al que fue notificada la liquidación.

*Según el ROGTU en el Artículo 431.* Incumplimiento del pago de las cuotas de urbanización (en referencia al artículo 181 de la LUV). El incumplimiento del deber de pago de las cuotas en período 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.

Conforme a los criterios establecidos en los puntos anteriores se establece, de forma individualizada por propietario y por parcela adjudicada, los importes de las diferentes liquidaciones, mediante su pago en metálico, que de forma resumida consta en las tablas que se adjuntan a la presente.

En valencia, octubre del 2010.

El Redactor:

Pedro R. Vicent Marti  
**Arquitecto**

**TABLA1: LIQUIDACIÓN PROVISIONAL DE LAS CARGAS URBANÍSTICAS DE LA REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UA-1.**

Parcela PNº	Superficie m2s	Edificabilidad m2t	Adjudicatario	Edificabilidad m2t	dif. Adjudicación m2t	indemniza + €	indemniza- €	dif. Adjudic €	retribución €
1	130,08	260,16	Francisco Martí Peris	260,16	88,42	-1010,69	800,56	18520,70	20013,50
2	100,34	301,02	Vicente Guanter Martinez	301,02	42,32	-989,36	926,30	8864,84	23156,76
3	100,29	300,87	Vicente Guanter Martinez	300,87	300,87	0,00	925,84	63023,91	23145,22
4	144,27	288,54	Pilar Martí Fabuel	288,54	0,00	-197,44	887,90	0,00	22196,71
5	100,86	302,58	Pilar Martí Fabuel	302,58	15,14	0,00	931,10	3170,66	23276,77
6	100,50	301,50	Amelia Pallás Ortega	301,50	55,90	0,00	927,78	11709,94	23193,69
7	1020,11	3060,33	Construcciones Faios, SL	3060,33	-611,82	-3665,76	9417,25	-128159,06	235424,02
8	260,00	780,00	Construcciones Faios, SL	780,00	0,00	0,00	2400,22	0,00	60003,57
9	200,00	600,00	Juan Espinosa Badelles	600,00	262,17	0,00	1846,32	54917,48	46156,59
	0,00	0,00	Sociedad de riego Pozo de Solla	0,00	0,00	-13200,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	Ayuntamiento de Valencia	0,00	-153,00	0,00	0,00	-32048,47	0,00
	2156,45	6195,00		6195,00	0,00	-19063,26	19063,26	0,0	476566,84

LOS IMPORTES INDICADOS SON SIN IVA.

**TABLA2: PLANIFICACIÓN DE LOS TRABAJOS, PREVISIÓN DE CERTIFICACIÓN Y PAGOS DE LA REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UA-1.**

AMBITO DE INTERVENCIÓN	EJECUCIÓN OBRAS DEL AMBITO INTERIOR DE LA UE1							EJEC. OBRAS EXT. AMBITO UE1			CERTIFIC./CAP.
	MES 01	MES 02	MES 03	MES 04	MES 05	MES 06	MES 07	MES 08	MES 09	MES 10	EUROS (SIN IVA)
CAPITULOS											
001.-ACONDICIONAMIENTO DEL TERRENO	8584,70	8584,695	8584,70					8584,695			34338,78
002.-RED DE SANEAMIENTO		5022,99	5022,99	5022,99				5022,99			20091,95
003.-RED DE PLUVIALES		7975,04	7975,04	7975,04							23925,12
004.- RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA		5415,13	5415,13	5415,13	5415,13						21660,53
005.-RED DE MEDIA TENSIÓN			4420,00	4420,00							8840,00
006.-CENTRO DE TRANSFORMACIÓN				15227,39	15227,39						30454,78
007.-RED DE BAJA TENSIÓN			2405,63	2405,63	2405,63	2405,63					9622,50
008.-RED DE ALUMBRADO PÚBLICO		8497,74	8497,74			8497,74	8497,74		8497,74		42488,71
009.-RED DE TELEFONÍA			4264,11			4264,11	4264,11		4264,11		17056,45
010.-FIRMES Y PAVIMENTOS				18730,25	18730,25	18730,25	18730,25				74920,98
011.-JARDINERIA						8280,16	8280,16				16560,32
012.-RED DE RIEGO			5283,53				5283,53				10567,06
013.-IEQUIPAMIENTO URBANO							2834,32	2834,32			5668,64
014.-SEÑALIZACIÓN VIARIA							711,70			711,70	1423,39
015.- VARIOS						3544,54	3544,54			3544,54	10633,63
016.-CONTROL DE CALIDAD	341,37	341,37	341,37	341,37	341,37	341,37	341,37	341,37	341,37	341,37	3413,65
017.-SEGURIDAD Y SALUD	504,39	504,39	504,39	504,39	504,39	504,39	504,39	504,39	504,39	504,39	5043,92
PEM/MES	9430,45	36341,35	52714,62	60042,18	42624,15	46568,18	52992,10	17287,76	13607,61	5102,00	336710,41
% PEM CERTIFICADO	2,80		26,45		30,49		29,57			10,69	100,00
CERTIFICACIONES OBRA PARCIALES (PEC IVA EXCLUIDO)	11222,24		105976,61		122172,93		118476,74			42836,87	400685,39
GASTOS DE GESTION (6,39%/PEC)	717,10		6771,91		7806,85		7570,66			2737,28	25603,80
BENEFICIO DEL URBANIZADOR (10%/s/(PEC+GG)	1193,93		11274,85		12997,98		12604,74			4557,41	42628,92
VALOR TASACION POLITECNICO Y OBTENCION DEL SUELO EXTERNO AL AMBITO DE LA ACTUACIÓN	7648,74		0,00		0,00		0,00			0,00	7648,74
TOTAL CUOTAS (IVA EXCLUIDO)	20782,01		124023,37		142977,76		138652,15			50131,56	476566,84

**TABLA3: CALENDARIO E IMPORTE DE LAS CUOTAS DE URBANIZACIÓN DE LA REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UA-1.**

Titular afecto al pago o abono (-) y (parcela adjudicada)	1ª CUOTA				2ª CUOTA	3ª CUOTA	4ª CUOTA	5ª CUOTA	suma liquidacion provisional
	pago 1º				pago 2º	pago 3º	pago 4º	pago 5º	
	Indemniz +/-	Dif adjud +/-	cert 1ª	suma pago1º	cert 2ª	cert 3ª	cert 4ª	cert 5ª	
<b>Francisco Martí Peris (parcela 1)</b>	-210,13	18520,70	872,74	<b>19183,32</b>	<b>5208,38</b>	<b>6004,37</b>	<b>5822,72</b>	<b>2105,28</b>	<b>38324,07</b>
<b>Vicente Guanter Martinez (parcela 2)</b>	-63,07	8864,84	1009,81	<b>9811,59</b>	<b>6026,39</b>	<b>6947,40</b>	<b>6737,22</b>	<b>2435,93</b>	<b>31958,54</b>
<b>Vicente Guanter Martinez (parcela 3)</b>	925,84	63023,91	1009,31	<b>64959,06</b>	<b>6023,39</b>	<b>6943,94</b>	<b>6733,86</b>	<b>2434,72</b>	<b>87094,97</b>
<b>Pilar Martí Fabuel (parcela 4)</b>	690,45	0,00	967,95	<b>1658,40</b>	<b>5776,55</b>	<b>6659,37</b>	<b>6457,90</b>	<b>2334,94</b>	<b>22887,16</b>
<b>Pilar Martí Fabuel (parcela 5)</b>	931,10	3170,66	1015,05	<b>5116,80</b>	<b>6057,63</b>	<b>6983,41</b>	<b>6772,13</b>	<b>2448,56</b>	<b>27378,53</b>
<b>Amelia Pallás Ortega (parcela 6)</b>	927,78	11709,94	1011,42	<b>13649,14</b>	<b>6036,00</b>	<b>6958,48</b>	<b>6747,96</b>	<b>2439,82</b>	<b>35831,41</b>
<b>Construcciones Faios,SL (parcela 7)</b>	5751,49	-128159,06	10266,31	<b>-112141,26</b>	<b>61267,54</b>	<b>70631,01</b>	<b>68494,16</b>	<b>24764,99</b>	<b>113016,44</b>
<b>Construcciones Faios, SL (parcela 8)</b>	2400,22	0,00	2616,62	<b>5016,84</b>	<b>15615,53</b>	<b>18002,04</b>	<b>17457,41</b>	<b>6311,96</b>	<b>62403,79</b>
<b>Construcciones Faios, SL (parcela 9)</b>	1846,32	54917,48	2012,79	<b>58776,59</b>	<b>12011,95</b>	<b>13847,72</b>	<b>13428,78</b>	<b>4855,36</b>	<b>102920,40</b>
<b>Sociedad de riego Pozo de Solla</b>	-13200,00	0,00	0,00	<b>-13200,00</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>-13200,00</b>
<b>Ayuntamiento de Valencia</b>	0,00	-32048,47	0,00	<b>-32048,47</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>-32048,47</b>
	0,00	0,00	<b>20782,01</b>	<b>20782,01</b>	<b>124023,37</b>	<b>142977,76</b>	<b>138652,15</b>	<b>50131,56</b>	

LOS IMPORTES INDICADOS SON SIN IVA.