

**MALILLA 2.000 S.A.**

---

PROYECTO DE REPARCELACION FORZOSA DE LA UNIDAD DE EJECUCION NUMERO UNO DEL PLAN PARCIAL DEL  
SECTOR DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO Nº 6 "MALILLA NORTE" DEL P.G.O.U. DE VALENCIA  
-ADAPTACION EN EJECUCION DE SENTENCIA-

---

**MEMORIA Y CUENTA DETALLADA Y JUSTIFICADA DE LAS CUOTAS  
DE URBANIZACION Y SU IMPOSICION DEL PROYECTO DE  
REPARCELACION FORZOSA PARA LA UNIDAD DE EJECUCION  
NUMERO UNO DEL PLAN PARCIAL "MALILLA NORTE" DEL  
P.G.O.U. DE VALENCIA.**

---

**TEXTO REFUNDIDO ABRIL 2011**

Valencia, Febrero de 2012

**MALILLA 2.000 S.A.**

---

PROYECTO DE REPARCELACION FORZOSA DE LA UNIDAD DE EJECUCION NUMERO UNO DEL PLAN PARCIAL DEL  
SECTOR DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO Nº 6 "MALILLA NORTE" DEL P.G.O.U. DE VALENCIA  
-ADAPTACION EN EJECUCION DE SENTENCIA-

**INDICE:**

<b>1.- PREAMBULO</b>	<b>5</b>
<b>2. ANTECEDENTES.</b>	<b>6</b>
<b>2.1. PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA.</b>	<b>6</b>
<b>2.2. MARCO JURÍDICO DE REFERENCIA.</b>	<b>7</b>
<b>3. JUSTIFICACION DE LOS CRITERIOS APLICADOS.</b>	<b>11</b>
<b>4. TABLAS DE LA MEMORIA DE CUOTAS DE URBANIZACION.</b>	<b>15</b>

**MALILLA 2.000 S.A.**

---

PROYECTO DE REPARCELACION FORZOSA DE LA UNIDAD DE EJECUCION NUMERO UNO DEL PLAN PARCIAL DEL  
SECTOR DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO Nº 6 "MALILLA NORTE" DEL P.G.O.U. DE VALENCIA  
-ADAPTACION EN EJECUCION DE SENTENCIA-

**EQUIPO REDACTOR**

Oscar Terrassa Sales  
María Dolores Merino Sanjuán  
Amparo García Esteve  
Arquitectos

José Cardona Baixauli  
José M. Pastor Zacarés  
Cristina Fortea García  
Alicia Más Soldado  
Jose Vicente Giner López  
Abogados

## **1.- PREAMBULO**

La presente Memoria de Cuotas de Urbanización se redacta con el fin de dar cumplimiento a las determinaciones del artículo 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 propietarios que retribuyan en metálico la labor urbanizadora.

Así pues, el objeto del presente documento es el de 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.

## **2. ANTECEDENTES.**

### **2.1. Planeamiento que se ejecuta.**

El P.G.O.U. de Valencia, fue aprobado definitivamente por Resolución del Hble. Sr. Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de fecha 28 de Diciembre de 1.988, por la que se introdujeron determinadas modificaciones en el P.G.O.U. provisionalmente aprobado, ratificada por Acuerdo del Pleno del Consell de la Generalitat Valenciana de 30 de Diciembre de 1.988 (DOGV de 16.1.1989).

MALILLA 2.000 S.A., el 2 de abril de 1.998, presentó Alternativa Técnica de Programa de Actuación Integrada para este Sector comprensiva de un Documento de Homologación Sectorial Modificativa, un Plan de Parcial y un Proyecto de Urbanización, que previa la oportuna tramitación fue aprobado por Acuerdo del Pleno Municipal de 28 de Febrero de 2.003. En este punto conviene matizar que el Planeamiento se proponía para las dos Unidades de Ejecución que se delimitan dentro del Sector, si bien tanto el Proyecto de Urbanización, como la Proposición Jurídico Económica se referían tan solo a la Unidad de Ejecución número 1, que es objeto del Programa de Actuación Integrada y del presente Proyecto de Reparcelación Forzosa.

En el indicado Acuerdo Plenario de 28 de febrero de 2.003 fueron seleccionadas y aprobadas, con las modificaciones que el texto del Acuerdo se indican, tanto la alternativa técnica, como la proposición jurídico-económica presentadas por MALILLA 2.000 S.A., que resultó adjudicataria de la condición de Agente Urbanizador de la Unidad de Ejecución. El referido Acuerdo, asimismo, aprobaba provisionalmente los instrumentos de planeamiento, introduciendo en los mismos determinadas modificaciones y ordenando su remisión, una vez introducidas en los documentos de planeamiento, las subsanaciones ordenadas a la Consellería de Territorio y Vivienda de la Generalidad Valenciana para su aprobación definitiva.

Previos los trámites oportunos, el Hble. Sr. Conseller de Territorio y Vivienda de la Generalitat Valenciana, el 11 de noviembre de 2.004, dictó Resolución por la que aprobaba definitivamente el Documento de Homologación Sectorial Modificativa y el Plan Parcial, que fue publicada, junto con las normas urbanísticas en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia nº 18, de 22 de enero de 2.005, produciéndose su entrada en vigor a los 15 días hábiles de su publicación.

Dado que el Acuerdo de Pleno Municipal de 28 de febrero de 2.003,

contenía entre sus pronunciamientos el de aprobación del Proyecto de Urbanización, una vez éste Acuerdo hubo entrado en vigor, es decir, una vez cumplida la condición suspensiva de aprobación definitiva del planeamiento ya subsanado, procedía dar cumplimiento a la exigencia legal contenida en el artículo 71.3 de la L.R.A.U. y, en tal sentido, proporcionar a los propietarios de suelo del Sector la oportunidad de que pudieran optar por una u otra modalidad de retribución al Agente Urbanizador, en el plazo de veinte días hábiles indicado por el Ayuntamiento de Valencia. Dicho plazo se computó de la forma más favorable para los interesados, bien desde el siguiente día a practicarse la notificación, bien desde el siguiente día a la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia del edicto complementario de las notificaciones, al amparo de lo establecido en el artículo 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y el Procedimiento Administrativo Común.

Habida cuenta de que con posterioridad a este trámite se tuvo conocimiento de la existencia de nuevos titulares que no habían sido tenidos en cuenta en el primero de los trámites, por cuyo motivo se practicó una segunda tanda de notificaciones con apertura de nuevo plazo para que estos interesados pudieran manifestar lo que a su derecho convenía. Tanto en el primero, como en el segundo de los trámites la notificación se practicó mediante remisión de cartas por correo, tal y como resulta de las actas autorizadas por el Notario de Valencia D. Manuel Ángel Rueda Pérez que han sido aportadas al Excmo. Ayuntamiento de Valencia. Posteriormente se ha producido un trámite de audiencia adicional para los afectados por las modificaciones introducidas en el Proyecto de Reparcelación Forzosa.

Y una vez despejadas todas estas cuestiones previas, se presentó a trámite el presente Proyecto de Reparcelación Forzosa, habiendo sido incorporado el calendario de cuotas de urbanización en la Memoria del Proyecto de Reparcelación Forzosa en las primeras versiones, si bien, atendiendo al criterio municipal, en este Texto Refundido se configura como un anexo independiente del Proyecto de Reparcelación y no como un capítulo integrante de la Memoria. El criterio, sin duda, obedece al hecho de que la Memoria del Proyecto de Reparcelación sirve de motivación al Proyecto, en tanto que las cuotas de urbanización extienden su eficacia en el tiempo mucho más allá del acuerdo de aprobación del Proyecto de Reparcelación Forzosa, por lo que resulta de más sencilla consulta y mayor utilidad su configuración como anexo independiente del mismo Proyecto.

## **2.2. Marco jurídico de referencia.**

La redacción de la presente Memoria de Cuotas de Urbanización trae causa de las determinaciones de la Ley de la Generalitat Valenciana 16/2005, de 30 de Diciembre, Urbanística Valenciana y su aplicación al caso

concreto, desarrollada 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 2.006), aplicable al presente procedimiento. Este Reglamento fue modificado, mediante el Decreto 36/2007, de 13 de abril, del Consell.

El Proyecto de Reparcelación Forzosa que se somete a aprobación municipal, 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.

En relación a los afectados por la actuación que resulten ser acreedores netos, es decir, que deban percibir cantidades en metálico, la L.U.V. establece, en su artículo 176 *Determinaciones del proyecto de reparcelación*, en su punto 6, la obligación por parte del Agente Urbanizador de indemnizarles de modo previo a la ocupación de sus fincas originarias.

Por otro lado, la L.U.V. establece en su artículo 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.

El referido artículo 181 *Cuotas de Urbanización*, establece:

*Cuando 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) *Cuando el programa proponga como única modalidad de retribución al urbanizador el pago en metálico.*
  - b) *Cuando, estando prevista la posibilidad de pago en terrenos, éstos estén ocupados 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 meritadas 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*

**MALILLA 2.000 S.A.**

---

PROYECTO DE REPARCELACION FORZOSA DE LA UNIDAD DE EJECUCION NUMERO UNO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO Nº 6 "MALILLA NORTE" DEL P.G.O.U. DE VALENCIA  
-ADAPTACION EN EJECUCION DE SENTENCIA-

*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.*

El R.O.G.T.U., además, en su capítulo X "Cuotas de urbanización", artículos 429 al 431, ambos incluidos, desarrolla y pormenoriza alguno de los aspectos anteriormente señalados.

### **3. JUSTIFICACION 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 Cuenta de Liquidación Provisional aprobada con el 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 L.U.V.

En este punto, conviene señalar que el Proyecto de Reparcelación Forzosa del que esta Memoria forma parte, en la Cuenta de Liquidación provisional, establecía el saldo neto de adjudicación respecto a cada propietario compensando la totalidad de conceptos integrados en las cargas urbanísticas. Es decir, el saldo neto expresaba la cantidad resultante una vez compensadas la totalidad de cargas a asumir por cada propietario con la totalidad de 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, el presente Proyecto de Cuotas, mantiene el criterio de compensar las cantidades que deben percibir los propietarios en concepto de indemnizaciones, con las cantidades que deben pagar en concepto de obra de urbanización, teniendo en cuenta, ahora si, el Impuesto sobre el Valor Añadido, lo que justifica la existencia de alguna diferencia entre las cifras finales de la cuenta de liquidación provisional y las consignadas en este Proyecto.

Las cargas se verán incrementadas con las cuotas del IVA al tipo vigente, que, al tiempo de producirse el trámite del art. 166 L.U.V. era el 16%, modificado por el art. 79.1 de la Ley 26/2009 de 23 de Diciembre de Presupuestos Generales del Estado para 2010 (BOE nº 309 de 24 de Diciembre de 2009) que toma como tipo de IVA aplicable el general fijado en el 18%.

En todo caso, se hace constar que las cuotas de urbanización están sujetas y no exentas al Impuesto sobre el Valor Añadido, por lo que quedaran gravadas con las cuotas del Impuesto por aplicación del tipo vigente al tiempo de su devengo.

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 proporcional de las indemnizaciones que les corresponden en función del aprovechamiento

adjudicado para el caso de los adjudicatarios), resultando finalmente 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 del artículo 176.6 L.U.V., los propietarios que resultan ser acreedores netos según la Cuenta de Liquidación Provisional aprobada, deben ser indemnizados con carácter previo a la ocupación de sus fincas originarias por el Agente Urbanizador, lo que necesariamente debe ocurrir con posterioridad a la aprobación del Proyecto de Reparcelación Forzosa por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Valencia.

Así pues, tras la notificación del acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación Forzosa, ya sea en forma individualizada, ya en forma edictal cuando la anterior hubiere resultado infructuosa, y, por tanto, cuando el acto administrativo de aprobación del Proyecto de Reparcelación Forzosa haya adquirido eficacia se requerirá de pago a los adjudicatarios de las fincas de reemplazo al objeto de pagar o, en su caso, consignar, los importes correspondientes a las indemnizaciones sustitutorias de los propietarios y afectados que no reciben adjudicación de finca de reemplazo y quedan fuera del proceso urbanizador; así como para pagar (o, en su caso, consignar) a los adjudicatarios de finca resultante que son titulares de un saldo acreedor neto contra la cuenta de liquidación provisional el importe de dichos saldos, una vez operadas las correspondientes compensaciones entre las indemnizaciones a percibir y el resultado de sumar la parte proporcional de las indemnizaciones que deben soportar, la parte proporcional de las cargas de urbanización que les corresponda soportar en función de la adjudicación recibida y, en su caso, los importes correspondientes a eventuales diferencias de adjudicación que deban ser objeto de compensación a metálico.

Por otro lado, debe hacerse referencia a los costes propios que implica el desarrollo de la obra de urbanización, concepto que engloba tanto el presupuesto de ejecución por contrata correspondiente a dichas obras, como los gastos generales y el beneficio del Agente Urbanizador. El montante total de estos costes, asciende a la cantidad de 17.711.960,00 euros (I.V.A. no incluido), tal y como se recoge en el presente Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación Forzosa.

El desglose en los diversos apartados de este montante total se recoge en el anexo de tablas de la reparcelación definitivamente aprobada. Cabe destacar que las obras de urbanización tienen la consideración legal de gastos de urbanización y están gravadas con el tipo impositivo del 16 %, adicionándose consecuentemente este impuesto a los saldos resultantes reflejados en la Cuenta de Liquidación Provisional aprobada correspondiente a cada uno de los afectados.

Así pues, el montante total al que ascienden las obras de urbanización, incluyendo el IVA, suponiendo la aplicación del tipo vigente a partir del día 1 de julio de 2.010, del 18%, es de 20.900.112,80 euros.

En relación a las cantidades a abonar en forma de cuotas de urbanización, el presente proyecto plantea su distribución en el tiempo en relación directa a la planificación de la ejecución de las obras proyectadas. A tal efecto, se sigue la pauta marcada por el desarrollo 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 21 meses desde el acta de replanteo de comienzo de las obras, debiendo tomarse en consideración para el Plazo de Ejecución de las Obras de Urbanización el día siguiente a la firma de la citada Acta. La planificación temporal se establece por meses, las cuales se agrupan por períodos de tiempo de tres meses, puesto que se prevé repercutir siete cuotas de urbanización a los propietarios.

Así pues se establece, por tanto, una periodicidad trimestral 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 siete cuotas, identificando las cantidades a girar (en función de los porcentajes mencionados) a las cuales se les aplica un I.V.A. del 18 %, a efectos indicativos, sin perjuicio de reiterar que el tipo de I.V.A. que finalmente se aplique será el vigente a la fecha del devengo.

Como puede observarse en las tablas del Proyecto de Reparcelación, existen diversos propietarios adjudicatarios deudores en la cuenta de liquidación y que, sin embargo, 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 Forzosa compensaba unas partidas con otras, es decir, indemnizaciones con costes de urbanización, resultando un saldo final positivo (a pagar) por los citados adjudicatarios. Cabe añadir al respecto, que la presente Memoria de Cuotas de Urbanización, mantiene el mismo criterio con la única novedad de incorporar las cuotas del Impuesto sobre el Valor Añadido. El efecto que esto tiene en relación a los citados propietarios, es el de posponer temporalmente el pago de las cuotas hasta la que corresponda, una vez descontadas las cantidades compensadas, tal y como puede apreciarse en las tablas anexas.

**MALILLA 2.000 S.A.**

---

PROYECTO DE REPARCELACION FORZOSA DE LA UNIDAD DE EJECUCION NUMERO UNO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO Nº 6 "MALILLA NORTE" DEL P.G.O.U. DE VALENCIA  
-ADAPTACION EN EJECUCION DE SENTENCIA-

La incidencia de la sentencia dictada, en esta Memoria de Cuotas de Urbanización se reduce, a la desaparición de la finca aportada nº 146 de los Sres. Rocafull Vidal y otros, que queda excluida de la reparcelación y, en lo que a la relación entre el Ayuntamiento de Valencia y el Agente urbanizador se refiere, la exclusión de la parcela determina un incremento del excedente de aprovechamiento que se adjudica al Ayuntamiento y, puesto que la decisión municipal es la de retribución en especie, la consecuencia final es que el importe de cargas de urbanización que debe costear directamente el Agente Urbanizador se incrementa.

#### **4. TABLAS DE LA MEMORIA DE CUOTAS DE URBANIZACION.**

En este apartado se detalla y describe la tabla-calendario que se incorpora a la presente Memoria de Cuotas de Urbanización y que figura como Anexo a la misma. Esta tabla está organizada en cuatro grandes bloques que se detallan a continuación.

En el primer bloque se incorporan los datos por columnas de los titulares, parcela adjudicada y derecho en UEH por parcela, el total de UEH adjudicado por titular o grupo de titulares de aportación-resultado y el porcentaje de participación en la reparcelación (relación entre el total UEH y la adjudicada a los titulares que se reflejan).

En las dos últimas columnas de la tabla se identifica la parte de 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.

En el segundo bloque se incorporan los costes de urbanización, resultado de indemnizaciones y saldo exceso/defecto, a todos ellos se les incorpora una columna que corresponde al IVA del 18% y una segunda columna que suma la base más el IVA de cada concepto. En todos los conceptos se incorpora el IVA, tal y como consideran los Servicios Jurídicos y Fiscales del Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia, conforme a los informes del letrado mayor del Ayuntamiento y el Servicio de Contabilidad Municipal, ambos de julio de 2008.

En este bloque se incorporan también la columna del saldo individualizado con y sin IVA (Impuesto de Valor Añadido)

El tercer bloque corresponde a la denominada cuota "cero", es decir, la que corresponde al pago inicial de indemnizaciones, por compensación de saldo de excesos y defectos y del valor de los bienes y derechos incompatibles con el planeamiento.

En este bloque se incorporan dos columnas que responden al pago de la cuota inicial con compensación de indemnizaciones y excesos/defectos (sin IVA y con IVA respectivamente).

Por último, el cuarto bloque de columnas responde estrictamente a las siete cuotas derivadas por las obras de urbanización. Éstas se girarán

**MALILLA 2.000 S.A.**

PROYECTO DE REPARCELACION FORZOSA DE LA UNIDAD DE EJECUCION NUMERO UNO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO Nº 6 "MALILLA NORTE" DEL P.G.O.U. DE VALENCIA  
-ADAPTACION EN EJECUCION DE SENTENCIA-

trimestralmente, cada cuota incorpora un conjunto de siete columnas con los conceptos siguientes:

- La primera columna responde a la cuota fija solicitada por el urbanizador, de tal modo que un total de 3.122.149,56 euros, se reparten en siete cuotas fijas equivalentes al valor del coste de las obras de ejecución del Bulevar Sur, ya ejecutadas, que con carácter finalista se afectan a la construcción de equipamientos públicos en el Sector , según el Convenio Urbanístico del PAI de la UE nº1 del Sector nº6 "Malilla".
- La segunda columna incorpora el resto de los costes de urbanización fijados en el proyecto de urbanización, repartido conforme al porcentaje de obras acumulado trimestralmente, previsto
- La columna tercera responde a la suma de la cuota fija y variable anteriormente descritas.
- La columna cuarta se refiere a la cuota acumulada desde la primera cuota hasta la cuota correspondiente.
- Por último la quinta columna se corresponde con el IVA de la cuota de que se trate, en cada caso.

Valencia, 28 de Febrero de 2012

Fdo.: Oscar Terrassa Sales  
Arquitecto

Fdo.- José Cardona Baixauli  
Abogado

Fdo.- José M. Pastor Zacarés  
Abogado