



Ajuntament de Benicarló

CUOTA Nº 1 PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA PARTIDA SOLAES. CORRESPONDIENTE A LA ELECTRIFICACIÓN COMÚN.



Antecedentes.-

En junio de 2016, se redactó la MODIFICACIÓN PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA SUELO URBANIZABLE UNIDAD DE EJECUCIÓN SECTOR 5 SOLAES. SUSPENSIÓN TEMPORAL PARCIAL Y FASES, con objeto de ajustarse a las posibilidades ofrecidas por la legislación vigente para poder prorrogar los plazos de su ejecución, a la vista de la inactividad de la administración municipal para finalizar el programa de actuación que permitía urbanizar completamente la partida Solaes, así como dos áreas reparcelables de suelo urbano anexas.

En fecha junio 2016, se redactó la MODIFICACIÓN MEMORIA Y CUENTA DETALLADA Y JUSTIFICADA DE FIJACIÓN DE CUOTAS DE URBANIZACIÓN EN EL SECTOR SOLAES, con objeto de ajustarse a la suspensión mencionada en el párrafo anterior.

Ambos documentos se aprueban por Pleno Municipal en fecha 28 de julio de 2016.

Es objeto de la presente memoria establecer, de acuerdo con los documentos anteriores, las condiciones para poder ejecutar las obras de Electrificación de la totalidad del ámbito del programa, que permitirá finalizar las obras de urbanización tanto por el ayuntamiento, en gestión directa, como por particulares que asuman la condición de urbanizador.

El documento establece el cálculo e la cuota nº 1, correspondiente al proyecto elaborado por los SSTTMM, de acuerdo con las prescripciones el convenio suscrito con la compañía suministradora, y que establecerá la capacidad de potencia eléctrica para cada parcela del ámbito definitivamente y de acuerdo con la edificabilidad máxima prevista por el planeamiento.



Justificación de la cuota.-

El ayuntamiento de Benicarló, de acuerdo con la habilitación que le otorgaba el mismo documento de suspensión de la ejecución del programa de actuación, ha decidido ejecutar la electrificación común del sector y de las áreas anexas en el programa, por razones obvias de operatividad administrativa y de ejecución de obra, pues resulta imposible llevar a cabo dicha infraestructura parcialmente o por agentes particulares, que directamente no pueden asumir el costeamiento de la obra, pues no existiría una relación proporcional en los objetivos usuales de estos y la carga que se derivaría de la exigencia de la ejecución completa de esta infraestructura.

“ ...

El ayuntamiento de Benicarló, con objeto de posibilitar la ejecución parcial, ha decidido dividir la ejecución del programa en **3 fases funcionales**, posibilidad de modificación de programa establecida en el artículo 135.2.f. LOTUP.

La funcionalidad de estas tres fases en la que podrá ser ejecutado el programa tienen relación, inevitablemente, con la infraestructura eléctrica general del sector y el convenio suscrito con la empresa suministradora de energía eléctrica.

No obstante, **la administración se reserva el derecho de ejecutar dicha infraestructura común eléctrica por gestión directa durante el período de suspensión**, de manera que se subsane uno de los inconvenientes más restrictivos para la ejecución por fases de la obra, puesto que la no existencia de tal infraestructura común y la necesidad de seguir las fases del convenio con la empresa suministradora, dificulta que la totalidad de los propietarios del ámbito se encuentren en una situación igualitaria frente a la completa urbanización de sus solares.

...”

Para la determinación de la cuota a pagar por este servicio urbanístico, la proporcionalidad de la misma se llevará a cabo, tal como se describe en la “memoria y cuenta detallada de cuotas” del programa, en relación con el aprovechamiento homogeneizado de cada parcela.

No obstante, de acuerdo con esa memoria, para la determinación de los costes a repercutir en cada parcela, y a la vista del grado de consolidación de las mismas, se aplicará el antepenúltimo párrafo de la mencionada memoria, equivalente, en principio, al mismo criterio proporcional de aprovechamiento, salvo las peculiaridades por parcela introducidas en el convenio suscrito con la compañía Iberdrola Distribución, S.A. para la electrificación del ámbito.

“ ...

En relación con la infraestructura común eléctrica, el reparto se realizará en función de la potencia establecida en el proyecto para cada parcela, que será la básica que la compañía suministradora garantiza.

En el caso de modificarse el convenio con la compañía suministradora de energía, el reparto del coste de implantar tal infraestructura deberá adecuarse a las nuevas potencias que se asignen a cada parcela.

En relación al Canon de Urbanización derivado de la Ordenanza Fiscal C-6, su repercusión se realizará sobre el conjunto del ámbito de forma similar a la realizada para la distribución del coste eléctrico.”

El coste previsto en el proyecto, de acuerdo con las instalaciones exigidas por la compañía mencionada, son:



Ajuntament de Benicarló

PEM	TOTAL ELECTRIFICACIÓN (cuotas a repartir)	
	OBRA	1.566.884,40 €
	S y S	21.342,46 €
	GESTIÓN RESIDUOS	7.821,50 €
	SUMA	1.596.048,36 €
	G.G.	0,13 207.486,29 €
	B.I.	0,06 95.762,90 €
PRESUPUESTO CONTRATA		1.899.297,55 €
	IVA	0,21 398.852,49 €
PRESUPUESTO CONOCIMIENTO ADMÓN.		2.298.150,03 €

Este coste supone el montante de cargas a repartir en la forma explicada anteriormente.

No obstante, existen en el ámbito obras de electrificación común ya ejecutadas por particulares, útiles definitivamente para la actuación, que se imputan como gastos útiles ya realizados, de acuerdo con el artículo 144.2.b LOTUP, a las parcelas cuyos propietarios o iniciales promotores asumieron.

“ ...

Las obras ya ejecutadas en el ámbito serán consideradas obras útiles para la actuación integrada común en la medida en que se adapten a los criterios del proyecto aprobado por el ayuntamiento y sean consideradas definitivas, en los términos fijados en el artículo 144.2.b LOTUP.

...”

PEM	Fase ya ejecutada (obra ejecutada por particulares)	
	OBRA	322.947,63 €
	S y S	0,00 €
	GESTIÓN RESIDUOS	1.051,49 €
	SUMA	323.999,12 €
	G.G.	0,13 42.119,89 €
	B.I.	0,06 19.439,95 €
PRESUPUESTO CONTRATA		385.558,95 €
	IVA	0,21 80.967,38 €
PRESUPUESTO CONOCIMIENTO ADMÓN.		466.526,33 €

Estos gastos se imputan, del mismo modo que las cargas, en función de la potencia asignada a cada parcela, repartiendo proporcionalmente a ella el coste estimado en el proyecto para cada obra específica y aplicada en su ámbito funcional.

En consecuencia, las obras a licitar serán las siguientes.

PEM	Fase por ejecutar (obra a licitar)	
	OBRA	1.243.936,78 €
	S y S	21.342,46 €
	GESTIÓN RESIDUOS	6.770,01 €
	SUMA	1.272.049,25 €
	G.G.	0,13 165.366,40 €
	B.I.	0,06 76.322,96 €
PRESUPUESTO CONTRATA		1.513.738,61 €
	IVA	0,21 317.885,11 €
PRESUPUESTO CONOCIMIENTO ADMÓN.		1.831.623,72 €



Ajuntament de Benicarló

En cualquier caso, las cargas y gastos estimados son provisionales, siendo repercutidos sobre la propiedad los que realmente se generen tanto por el concurso – subasta de la obra, como por la gestión directa por parte de la Administración. Por lo tanto, tanto las cargas a costear, como las indemnizaciones por obras útiles deberán, en la liquidación de la obra, quedar afectadas por el coeficiente de liquidación definitivo con el que quede afectado el coste final de esta fase eléctrica.



Canon de Urbanización derivado de la ordenanza fiscal c-6: “CANON DE URBANIZACIÓN PARA LA IMPLANTACIÓN DE ALIMENTACIÓN ELÉCTRICA DE MEDIA TENSIÓN EN DIVERSOS SECTORES DE BENICARLÓ.”

Líneas de transporte de energía eléctrica en tensión mayor o igual a 45 Kv.

De acuerdo con lo determinado en el artículo 8º de dicha ordenanza, se establece el porcentaje correspondiente al sector 5 SOLAES. Suelo urbanizable, que será distribuido entre los integrantes de dicho sector de suelo urbanizable en función de la potencia prevista para cada uno de ellos, tal como se lleva a cabo, y por el mismo motivo, que se hace para distribuir la correspondiente cuota nº1.

S. (m2)	Techo	Vvha	Vv	Kwest.	% s/línea	% 4/obra civil	COSTE Ismt	COSTE Obra Civil	TOTAL
---------	-------	------	----	--------	-----------	----------------	------------	------------------	-------

C	Solaes S. Urble.	134.313	74.048		1.016	9.482	23,18	9,66	106.494,74	27.119,92	133.614,67
---	------------------	---------	--------	--	-------	-------	-------	------	------------	-----------	-------------------

El importe a actualizar asciende a la cantidad de 133.614,67€, IVA incluido, por lo que el importe material de ejecución que se debe sufragar asciende a la cantidad de 115.185,06€, pues el tipo impositivo en el año de implantación de las obras y estimación del coste era del 12% (2007)

$$Kt=0,2 \times Ht/Ho + 0,05 \times Ct/Co + 0,38 \times St/So + 0,15 \times ALt/ALo + 0,15$$

Kt.- índice de revisión

H.- índice del coste de mano de obras

C.- índice del coste del cemento

S.- índice del coste de materiales siderúrgicos

AL.- índice del coste del aluminio

Subíndice “t”.- fecha de revisión

Subíndice “o”.- fecha de licitación

Tal como se establece en el artículo 11º de la ordenanza, las cuotas serán notificadas individualmente a los sujetos pasivos en la forma prevista en la legislación vigente, según los siguientes ámbitos:

C SOLAES URBANIZABLE A la notificación de la 2ª cuota de urbanización

Mater.	2017Mo9	2007Mo2
	Península y Baleares	
Cemento	1.610,5	1.683,9
Acero	1.125,5	1.082,0
Aluminio	775,0	885,
M.O.	2017Mo9	2007Mo2
Nacional	396,07	346,11

Aplicados los costes de materiales y mano de obra estimados por el INE, en base año 1964 para materiales y 1980 para mano de obra, la actualización no incrementa el coste asignado en ordenanza.



Disponibilidad del suelo a los efectos de ejecutar la obra.-

Para la ejecución de la obra de urbanización de la partida Solaes, en su día se llevaron a cabo sendos proyectos de reparcelación, los cuales dieron como resultado la inscripción, del modo que se consideró oportuno por el registrador de la propiedad, de los suelos con destino público a nombre del ayuntamiento de Benicarló.

Aquella inscripción se llevó a cabo sin abonar la correspondiente indemnización por los elementos que debían destruirse, así como sin llevar a cabo las compensaciones correspondientes por diferencias de adjudicación que se derivaron de una reparcelación, en la práctica, económica.

Para poder materializar la ocupación real de los terrenos, en fecha 14 de noviembre de 2017 se redactó el cuadro de liquidación de las cuotas correspondientes a estas indemnizaciones y compensaciones, denominada "cuota o". Tal cuadro se completó, a requerimiento del sr. Interventor, en fecha 01 de marzo de 2018.

A fecha de hoy, dicha cuota no ha sido aprobada, ni girada por el departamento correspondiente, por lo que este documento queda vinculado a la necesidad de obtención real de los terrenos, una vez finalizada la liquidación de las justas indemnizaciones y compensaciones que se establecen en la mencionada cuota.



Calendario de cobro de la cuota.-

En la memoria y cuenta detallada de cuotas que se elaboró en su día, y ha sido anteriormente mencionada, se estableció el siguiente calendario

Se establece un número de cuotas de SEIS. La primera cuota incluye indemnizaciones de elementos que deban destruirse en parcelas cuya cuota sea negativa, es decir, a favor del afectado.

Por otra parte, previamente a la inscripción de parcelas que deban pasar a propiedad pública en el Registro de la Propiedad, se girará la cuota correspondiente a aquellas compensaciones que deban ser materializadas en el proceso gestión.

En el caso de ejecución de obra por gestión directa, que deba sufragarse por cuotas, el calendario, en relación con la obra parcial, será el siguiente:

1ª CUOTA	Previamente al inicio de las obras de urbanización.	Equivalente al 25% del coste provisional total de la actuación. Esta cuota incluye el pago de las indemnizaciones y compensaciones a aquellos propietarios con saldo neto negativo.
2ª CUOTA	Tercer mes desde el inicio de la obra	Equivalente al 15% del coste provisional total de la actuación.
3ª CUOTA	Sexto mes desde el inicio de la obra	Equivalente al 15% del coste provisional total de la actuación.
4ª CUOTA	Noveno mes desde el inicio de la obra	Equivalente al 15% del coste provisional total de la actuación.
5ª CUOTA	Duodécimo mes desde el inicio de la obra	Equivalente al 15% del coste provisional total de la actuación.
6ª CUOTA	Un mes desde la recepción de la obra, junto a la liquidación de la misma.	Equivalente al resto del coste definitivo total de la actuación.

En el caso de que las obras se ejecuten mediante la cesión de la condición de urbanizador a propietarios que pretendan avanzar su subfase, la liquidación de las cuotas se llevará a cabo una vez llevada a cabo la liquidación definitiva, debiéndose, en ese caso, establecer un nuevo calendario.

Si el ayuntamiento de Benicarló pretendiera llevar a cabo obras parciales previas a la total urbanización de las parcelas, se establecerá un nuevo calendario para la obra a ejecutar, mediante un anexo a esta memoria.

La mencionada como “cuota 1ª”, es la que, en la jerga habitual de aplicación de cuotas,, y así se ha denominado en nuestra propuesta de aplicación, recibe la denominación de “cuota 0”, que aún no ha sido girada.

Se establece en el calendario una segunda cuota correspondiente al 15% del coste provisional de la total actuación.

En el último apartado de la propuesta de “memoria y cuenta detallada de cuotas. Calendario de cuotas. Tercer párrafo”, se prevé, en el caso de anticiparse fases de ejecución de obra, sin la ejecución completa de la urbanización que dote de la cualidad de solar a las parcelas, que se llevaría



Ajuntament de Benicarló

a cabo un calendario nuevo para la obra a ejecutar.

Resultando que es este el caso que nos ocupa, pues la obra a ejecutar es exclusivamente la de electrificación del ámbito, se propone el siguiente calendario:

Teniendo en cuenta que la obra tiene una duración prevista de seis meses, se proponen tres cuotas:

Primera cuota	25% cuota provisional	En el momento de licitación de la obra
Segunda cuota	25% cuota provisional	Al inicio de la misma
Tercera cuota	25% cuota provisional	En la mitad de su plazo de ejecución, de acuerdo con el plazo de adjudicación definitiva.
Cuarta cuota	Resto hasta liquidación definitiva.	Tras la aprobación de la certificación de final de obra.
Cuotas negativas de resultado final acreedor.	Tras la aplicación de la última cuota	Se resarcirá a las parcelas que sean acreedoras netas con los importes de devolución que resulten definitivos, una vez se haya finalizado la obra

Benicarló, mayo de 2018

LUIS PÉREZ LORES

Arquitecto Municipal.