

**Texto Refundido de la Memoria de la
CUENTA DE LIQUIDACIÓN DEFINITIVA Y
RETASACIÓN DE CARGAS conforme a
los informes municipales de liquidación
de las obras de urbanización
PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA
"UE CEMENTERI VELL"
NOVELDA**

URBANIZADOR

**AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO "LA
ALGOLEJA"**



PEREZ SEGURA
& ASOCIADOS

A.I.U. LA ALGOLEJA

NOTA PREVIA

El presente documento de Cuenta de Liquidación Definitiva y Retasación de Cargas de la UE CEMENTERI VELL de Novelda es una última versión final que recoge las consideraciones contempladas en los informes emitidos por el departamento técnico del Ayuntamiento de Novelda, de fechas 29 de enero de 2016, 6 y 9 de febrero de 2018.

Por otra parte, con relación a la denominación del documento, que ahora ha pasado a considerarse como Memoria Justificativa de la "*Cuenta de Liquidación Definitiva y Retasación de Cargas*", ello obedece a una cuestión formal que no incide en el procedimiento administrativo, ni en lo seguido hasta ahora ni en lo pendiente aún de tramitarse.

EL EQUIPO REDACTOR

INDICE

I.- MEMORIA

- 1.- ANTECEDENTES.
- 2.- PREVISION INICIAL DE CARGAS DEL PROGRAMA
- 3.- PROPUESTA MUNICIPAL DE CARGAS DEL PROGRAMA ACEPTADA POR LA AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO EN ASAMBLEA DE FECHA 12 DE FEBRERO DE 2018.

II.- ANEXOS

ANEXO I: MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN DEFINITIVA DE FEBRERO DE 2016, PRESENTADA ANTE EL AYUNTAMIENTO DE NOVELDA EN FECHA 9 DE ABRIL DE 2015 (RG Nº 23741).

ANEXO II: INFORME DEL ARQUITECTO MUNICIPAL DE NOVELDA DE FECHA 29 DE ENERO DE 2016

ANEXO III INFORME DEL INGENIERO TÉCNICO MUNICIPAL DE NOVELDA DE FECHA 6 DE FEBRERO DE 2018.

ANEXO IV: INFORME DEL ARQUITECTO MUNICIPAL DE NOVELDA DE FECHA 9 DE FEBRERO DE 2018.

ANEXO V: COPIA ESCRITURA DE NOMBRAMIENTO DE CARGOS Y CAMBIO DE DOMICILIO DE LA AGRUPACIÓN DE INTERES URBANÍSTICO LA ALGOLEJA.

ANEXO VI.- COPIA NOTAS SIMPLES REGISTRALES DE LAS FINCAS RESULTANTES.

III.- PROPUESTA DE LIQUIDACIÓN DEFINITIVA Y FICHAS

IV.- LISTADO DE PROPIETARIOS Y DOMICILIOS.

I.- MEMORIA

1.- ANTECEDENTES

1.- Con fecha 9 de abril de 2015, por registro general del Ayuntamiento de Novelda nº 23741, se presentó por la AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO LA ALGOLEJA, en su condición de Agente Urbanizador del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución "U.E. CEMENTERI VELL" la propuesta de Cuenta de Liquidación Definitiva del Programa y Proyecto de Reparcelación del mismo nombre y ámbito.

2.- Para evitar transcripciones parciales o reiteraciones innecesarias, se acompaña copia de la citada Memoria, sin los anexos citados en la misma, pues ya obran en el expediente administrativo y han sido objeto de un detallado y prolijo informe del Arquitecto Municipal, don Ángel Fernández Fernández, emitido con fechas 29 de enero de 2016 y 9 de febrero de 2018, y del Ingeniero Técnico Municipal, don Rodrigo López Verdú, de fecha 6 de febrero de 2018 (cuyas copias también se acompañan).

3.- Con fecha 12 de febrero de 2018, la AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO LA ALGOLEJA procedió a la aprobación en Asamblea General Extraordinaria de la "*Propuesta municipal de liquidación final, febrero 2018*", contenida en los informes técnicos municipales antes referidos, acordando facultar al Abogado contratado por la Agrupación, don Ernesto López de Atalaya Alberola, para la presentación ante el Ayuntamiento de un documento con una breve Memoria junto con el cuadro del reparto de cuotas que se explicó en dicho acto, todo ello para su exposición pública y aprobación como Cuenta de Liquidación Definitiva de las cargas de urbanización del Programa de Actuación Integrada *Cementeri Vell* de Novelda.

4.- Por lo tanto, este documento final es complementario del presentado en fecha 9 de abril de 2015, y supone la adaptación al resultado de los informes técnicos municipales que han sido objeto de exposición, aceptación y aprobación por la Agrupación en la Asamblea indicada, y en cumplimiento del acuerdo se adjunta a esta breve Memoria el cuadro de reparto de cuotas y las direcciones de los propietarios para que el Ayuntamiento pueda proceder a su exposición pública y notificación a los afectados, previamente a la aprobación definitiva.

2.- PREVISION INICIAL DE CARGAS DEL PROGRAMA.

2. PRESUPUESTO INICIAL DE CARGAS DE URBANIZACIÓN DEL PROGRAMA.

Conforme al Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación del Programa de la UE CEMENTERI VELL, aprobado el 10 de junio de 2010 por la Junta de Gobierno Local, la previsión inicialmente aprobada de costes de urbanización era la siguiente:

PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIAL	euros
(Proyecto Urbanización aprobado que incluye los condicionantes impuestos por la Administración.	1.017.116,71 €
Aplicando el mismo % de baja que consta en la PJE /4,37%)	972.668,71 €
10% Gastos Generales	97.266,87 €
5% Beneficio Industrial	48.633,43 €
TOTAL	1.118.569,01 €
IVA	178.971,04 €
PRESUPUESTO DE EJECUCION POR CONTRATA (1)	1.297.540,05 €
Honorarios Técnicos	87.146,76 €
Otros Gastos (Notaría, Registro, anuncios, tasas)	15.626,31 €
Gastos de gestión del urbanizador (5%)	46.671,69 €
Beneficio del urbanizador (0%)	- €
SUMA GASTOS	149.444,76 €
IVA	23.911,16 €
TOTAL GASTOS (2)	173.355,92 €
TOTAL CARGAS DE URBANIZACION (1+2)	1.479.895,97 €

Y como no se efectuó en el Programa de Actuación Integrada una estimación de las cuantías correspondientes a indemnizaciones por demoliciones y extinción de derechos y cargas, se estimaron en 235.940,91 euros, presentándose una carga urbanística total por la Agrupación, en abril de 2015,

de 2.925.707 euros, que fue objeto de los informes municipales antes referidos a cuyo contenido nos remitimos.

El conjunto de las indemnizaciones debe ser incrementado en virtud de la sentencia de 8 de marzo de 2012, del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 3 de Alicante, que reconoce el derecho de cobro de intereses de demora por importe de 15.096,70 (Decreto de 10 de mayo de 2012, del mismo Juzgado), como se indica en los siguientes cuadros.

3.- PROPUESTA MUNICIPAL DE CARGAS DEL PROGRAMA ACEPTADA POR LA AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO EN ASAMBLEA DE FECHA 12 DE FEBRERO DE 2018

3.-PRESUPUESTO PROPUESTO DE CARGAS DE URBANIZACIÓN DEL PROGRAMA, DE CONFORMIDAD CON EL CONTENIDO DE LOS INFORMES TÉCNICOS MUNICIPALES DE FECHAS 29 DE ENERO DE 2016, 6 Y 9 DE FEBRERO DE 2018, Y ACEPTADO POR LA AGRUPACIÓN DE INTERES URBANÍSTICO LA ALGOLEJA.

Conforme a los informes técnicos indicados, el presupuesto de cargas de urbanización paso a ser el siguiente resumen:

PROPUESTA MUNICIPAL LIQUIDACIÓN FINAL	
Proyecto de Urbanización y Retasación inicial aprobada =	1.470.897,00
Retasación infraestructuras eléctricas (6/02/2018) =	554.793,98
Total liquidación:	2.025.690,98
Incremento de las indemnizaciones por intereses ¹ =	15.096,70
TOTAL LIQUIDACIÓN DEFINITIVA:	2.040.787,68

Dicho presupuesto de cargas de **2.040.787,68 €** es el que se acepta como importe de la cuenta de liquidación final, y es el que se tomará como referencia a los efectos del art. 128 del Reglamento de Gestión Urbanística de 1978 (RD 3288/1978), como importe de la liquidación definitiva, a que se refiere el apartado 3 del citado precepto:

Artículo 128

1. La liquidación definitiva de la reparcelación tendrá lugar cuando se concluya la urbanización de la unidad reparcelable y, en todo caso, antes de que transcurran cinco años desde el acuerdo aprobatorio de la reparcelación.
2. Tendrá exclusivamente efectos económicos y no podrá afectar a la titularidad real sobre los terrenos.
3. En la liquidación definitiva se tendrán en cuenta:
 - a) Las cargas y gastos prorrateables entre los adjudicatarios de fincas resultantes, que se hayan producido con posterioridad al acuerdo de reparcelación.

¹ Según Decreto de 9 de agosto de 2018

- b) Los errores u omisiones que se hayan advertido con posterioridad a dicho acuerdo.
 - c) Las rectificaciones impuestas por resoluciones administrativas o judiciales posteriores al mismo.
4. Si con posterioridad a la liquidación definitiva se produjeran nuevas resoluciones administrativas o judiciales, con efecto sobre los intereses económicos de los afectados, la ejecución de las mismas habrá de producirse en un expediente nuevo y distinto.

Y ello, por cuanto que el artículo transcrito señala el **acuerdo de reparcelación como el hito temporal a considerar inicialmente para fijar los importes a considerar en la liquidación definitiva, junto al hecho de que los desembolsos ya efectuados por los propietarios en concepto de cuotas de urbanización, se han realizado atendiendo a la cuenta de liquidación provisional de la reparcelación inicialmente aprobada.** Por tanto, ya ha existido un pago real y efectivo de las cargas, pago que se considera provisional, y sobre cuyo importe deben añadirse ahora los gastos definitivos sufragados por el Urbanizador, todo ello según los criterios expuestos en el transcrito art. 128 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Dichas cargas deberán repercutirse entre todos los propietarios del Sector que sean adjudicatarios de parcelas o partes alícuotas de éstas, en proporción al aprovechamiento de las mismas. Estas diferencias se saldarán mediante compensaciones en metálico, incluso en el supuesto de propietarios que optaron por la retribución en especie, dada la imposibilidad de modificar el coeficiente de canje y, por ende, las parcelas resultantes, sin perjudicar a terceros de buena fe. Hacemos la aclaración que el importe de la liquidación definitiva indicado de **2.040.787,68 euros** constituye el saldo que se somete a aprobación del Ayuntamiento de Novelda, antes de la Agrupación proceda a girar las correspondientes liquidaciones a todos los propietarios de fincas resultantes, entre los que se encuentran los miembros de la Agrupación y tres propietarios que no forman parte de la misma (don Francisco Cid Pineda, don José Pérez Sempere y el propio Ayuntamiento de Novelda).

Al margen de ello, se informa la existencia de otros costes de la actuación que ha tenido que satisfacer la Agrupación mediante el ingreso de cuotas de sus miembros que, si bien no procede su inclusión en la presente memoria, si se deja constancia de esta explicación para evitar confusiones futuras.

En cuanto al procedimiento administrativo formal -decimos formal pues el contenido material en este Programa quedó bajo la regulación de la Ley 6/1994 LRAU, por razón de su aplicación temporal- para la aprobación de esta Cuenta de Liquidación Definitiva y de su retasación de cargas, consideramos de aplicación el previsto en el artículo 147.2 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (LOTAU), con audiencia a los afectados por plazo de un mes, y aprobación del órgano -pleno municipal- que aprobó el Programa de Actuación

Integrada UE CEMENTERI VELL, para lo cual se adjunta un cuadro de domicilios actualizados de los mismos.

Todos y cada uno de los conceptos que se incorporan a la Cuenta de Liquidación Definitiva han quedado explicados en esta Memoria y su justificación documental se encuentra en los documentos y Anexos a que a la misma se acompañan y a los que se hace referencia en cada uno de los apartados específicos, todo ello sin perjuicio de que todos los documentos constan aportados por la Agrupación, cuya aprobación por el Excmo. Ayuntamiento de Novelda solicitamos.

En Novelda, 5 octubre de 2018.

Por el Equipo Redactor



Fdo. Ernesto López de Atalaya Alberola
Abogado Urbanista
PEREZ SEGURA ASOCIADOS

Conforme por la A.I.U. LA ALGOLEJA

Fdo. Concepción Bautista Llorc
Presidente A.I.U.