

PROYECTO DE CUOTAS DE URBANIZACIÓN

I. Memoria

El artículo 181 de la LUV permite que pueda tramitarse el EXPEDIENTE DE CUOTAS DE URBANIZACIÓN junto al Proyecto de Reparcelación Forzosa.

Según el citado artículo, 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 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).

En el presente caso están obligados al pago de las cuotas de urbanización DÑA. DOLORES GIL MONTAÑANA, D. RAFAEL TORRES MELIÁ y DÑA. MERCEDES IBAÑEZ-ALGARRA MARTÍNEZ.

La mercantil ALTIPLÁ, S.L., en su condición de Agente Urbanizador será, a su vez, la perceptora de las cuotas de urbanización.

El plazo del que dispone el Urbanizador para finalizar las obras de urbanización de conformidad con la cláusula 2.1. del Convenio Regulador suscrito, será de TRES MESES desde la plena disponibilidad de los terrenos para realizar las obras de urbanización. Se entenderá, en todo caso, que la disponibilidad de los terrenos se produce con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

El Proyecto de Urbanización establece que el plazo de ejecución de las obras correspondientes a la actuación será de 4 meses desde la firma del acta de replanteo de inicio de obra.

Las facturas, por tanto, serán expedidas por ALTIPLÁ, S.L., en virtud de su condición de Agente Urbanizador. Dichas facturas se entregarán a todos los titulares con obligación de abonarlas del siguiente modo:

- la primera factura será emitida en el segundo mes desde el inicio de las obras de urbanización y por el importe del 50% del total que debe ser abonado más el I.V.A. correspondiente;
- la segunda y última factura será emitida en el cuarto mes desde el inicio de las obras de urbanización y por el importe del 50% restante del total que debe ser abonado más el I.V.A. correspondiente.

El presente Proyecto 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 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 cuotas de urbanización.

En este punto, conviene señalar que el Proyecto de Reparcelación Forzosa, en la Cuenta de Liquidación provisional, establece el saldo neto de adjudicación respecto a cada propietario compensando la totalidad de conceptos integrados en las cargas urbanísticas. Es decir, el saldo neto expresa 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 realiza sin tener en cuenta la tributación aplicable a cada concepto y a cada propietario concreto, en función de sus propias circunstancias y características. La aplicación del impuesto se realizará en el momento en el que se expidan las correspondientes facturas a los afectados, y en función de su concepto específico.

En relación a las indemnizaciones, el Proyecto establece para cada uno de los afectados por el proceso 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 de su aprovechamiento), resultando finalmente un saldo positivo (a pagar) o un saldo negativo (a cobrar) de indemnizaciones para cada uno de ellos. 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 de la 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. Así pues se plantea un primer pago (ó consignación, en su caso), adelantado por el Agente Urbanizador, que sirve tanto para compensar las indemnizaciones de los propietarios que no reciben adjudicación y salen fuera del

proceso de urbanización, como para abonar a los propietarios adjudicatarios con saldo negativo (a cobrar) de indemnizaciones.

Así pues, en el presente caso, el Agente Urbanizador realizará una primera consignación en la Caja General de Depósitos correspondiente al importe de las indemnizaciones sustitutorias del aprovechamiento de los propietarios desconocidos. Por otro lado, adelantará los saldos acreedores correspondientes a los propietarios con saldo negativo (a cobrar) por el concepto de indemnizaciones. Posteriormente, girará una primera cuota, comúnmente denominada cuota 0 "Indemnizaciones", para recuperar las cantidades adelantadas.

Por otro lado, están los costes propios que implica el desarrollo de la obra de urbanización. El montante total de estos costes a repercutir a los propietarios incluidos en el área reparcelable, asciende a la cantidad de 294.663,04 euros (I.V.A. no incluido). Cabe destacar que las obras de urbanización están gravadas con el tipo impositivo del 16 %, debiendo adicionarse consecuentemente este impuesto a los importes reflejados en la Cuenta de Liquidación Provisional correspondiente a cada uno de los afectados. Así pues, el montante total al que ascienden las obras de urbanización, incluyendo el IVA, es de 341.809,13 euros.

Como se ha mencionado con anterioridad, el plazo de ejecución previsto para la totalidad de la obra es de 4 meses desde el acta de replanteo de comienzo de las obras. La planificación temporal se establece por períodos de tiempo de dos meses, puesto que se prevé repercutir dos únicas cuotas de urbanización a los propietarios. Así pues, se establece para cada adjudicatario con saldo deudor, un calendario temporal estimado en el que se liquidarán las 2 cuotas, identificando las cantidades a girar a las cuales se les aplica un I.V.A. del 16,00 %.

II. Cuenta detallada y justificada

El presente proyecto incorpora una serie de tablas con el objetivo de detallar las cuotas a repercutir entre los propietarios afectados.

Se incorpora un primer cuadro denominado "Cuadro - Cuota 0 Indemnizaciones" en el cual se establece, para cada propietario afectado, las cantidades que les corresponden asumir/cobrar por los diferentes conceptos correspondientes a las indemnizaciones, resultando finalmente un saldo total una vez compensados los mismos.

Finalmente se incorporan dos tablas en las cuales se establece el calendario de cobros de las obras de urbanización. En una tabla el calendario aparece desglosado por adjudicatarios, recogándose el montante total que corresponde a los mismos, con independencia de las fincas resultantes que se les hayan adjudicado. En la otra tabla el calendario se desglosa por fincas resultantes, independientemente de quien sea su propietario.

En el primero de ellos se determina, para cada uno de los adjudicatarios, el momento y la cuantía en el que se liquidarán las dos cuotas de urbanización previstas, desglosándose la Base imponible del I.V.A. a repercutir sobre cada una de las mismas.

El último bloque de tablas se titula "Desglose por Fincas resultantes", en el mismo se establece para cada una de ellas el calendario de pagos desglosándose la Base imponible del I.V.A. a repercutir sobre cada una de las mismas.

El objetivo básico que se persigue con la inclusión de este último bloque de tablas es el de determinar para cada finca resultante el montante que le corresponde de la obra de urbanización y, de este modo, en el caso de que se produzcan cambios en la titularidad de dichas fincas resultantes respecto al Proyecto de Reparcelación aprobado durante la gestión de la urbanización, poder establecer de un modo inequívoco la cuantía que debe asumir el nuevo titular, el cual deberá acreditar su condición de forma fehaciente.