Documentación presentada el 21-1-2010 - E2010000726

APROBADO por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 21 de junio de 2010.
La Concejala – Secretaria

Marta García-Romeu de la Vega

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DEL ÁREA RESIDENCIAL U. E. Nº 30 DE VILLAFRANQUEZA (ALICANTE)

CUENTA DE LIQUIDACIÓN DEFINITIVA

ENERO 2010

PROPONENTE
URBANIZADORA BALSAS NUEVAS S.L

ayuntamiento alicante

CUENTA DE LIQUIDACIÓN DEFINITIVA

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA U. E. Nº 30 "VILLAFRANQUEZA" DEL PLAN GENERAL DE ALICANTE

Enero de 2010

URBANIZADORA BALSAS NUEVAS, S. L.

INDICE:

1. ANTECEDENTES Y OBJETO DE ESTE DOCUMENTO 1

2. LEGISLACIÓN APLICABLE Y PROPUESTA DE CRITERIOS DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE 3

3. RESUMEN DE LA RETASACIÓN DE CARGAS DE MARZO DE 2009 4

3.1. RETASACIÓN POR ACTUALIZACIÓN DE PRECIOS POR EL TRANSCURSO DEL TIEMPO 4

3.2. RETASACIÓN POR OBRAS SOBREVENIDAS 8

3.3. RETASACIÓN POR INCREMENTO DE PRECIOS POR IMPOSICIONES DE LA ADMINISTRACIÓN EN LOS ACUERDOS DE APROBACIÓN 9

3.4. DESCUENTOS POR APLICACIÓN DE CONVENIOS SUSCRITOS CON CEGAS, TELEFÓNICA E IBERDROLA Y DEDUCCIÓN POR OBRAS NO EJECUTADAS 10

4. RESULTADO FINAL DE LA APLICACIÓN DE LA RETASACIÓN 12

4.1. INCREMENTO DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN 12

4.2. OTROS COSTES REPERCUTIBLES 13

4.3. RELACIÓN DE GASTOS A JUSTIFICAR 13

4.4. RESULTADO DE LA RETASACIÓN DE CARGAS 14

5. RESULTADO FINAL DE LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN DEFINITIVA 15

5.1. RESULTADO DE LA RETASACIÓN Y CRITERIOS A APLICAR EN LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN DEFINITIVA 15

5.2. CUENTA DE LIQUIDACIÓN DEFINITIVA 17

ANEXO. CERTIFICACIÓN REGISTRAL DE TITULARES AFECTADOS 18

CERTIFICADO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 4 DE ALICANTE, DE JULIO DE 2008 23

1. ANTECEDENTES Y OBJETO DE ESTE DOCUMENTO

El día 2 de agosto de 2.007, se firmó el Acta de Recepción de las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución nº 30 del Plan General de Alicante. Esta acta excluía las obras de jardinería, zonas verdes, red de riego y parque urbano, cuyas obras fueron recibidas el día 30 de noviembre de 2.007.

Por lo tanto, una vez recibidas las obras de urbanización por el Excmo. Ayuntamiento de Alicante, procede a la retasación de los costes de urbanización por aplicación de la normativa vigente, cuya documentación fue entregada al Ayuntamiento en marzo de 2009, y expuesta al público y tramitada.

En este documento, y de acuerdo con la retasación de cargas, se presenta la Cuenta de Liquidación Definitiva de las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución nº 30 del Plan General de Alicante.

Una de las particularidades de esta actuación es la de situarse temporalmente entre dos legislaciones distintas, puesto que a partir del día 31 de diciembre de 2005, se produce la publicación en el DOGV de la Ley 16/2005 Urbanística Valenciana, que entra en vigor en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente al de su publicación.

La Disposición Transitoria Primera de la mencionada Ley, establece que los procedimientos urbanísticos, sea cual sea su denominación o naturaleza, iniciados antes de la entrada en vigor de la presente ley, se regirán por la legislación anterior siempre que hubiera concluido el trámite de información pública, cuando tal trámite fuera preceptivo.

Por otra parte, el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, en su texto refundido del Decreto 67/2006, de 12 de mayo y la posterior modificación por el Decreto 36/2007, de 13 de abril, establece las condiciones en las cuales es necesaria la adaptación a la nueva Ley, que se regulan para este caso en la en la Disposición Transitoria Tercera, que vamos a analizar a continuación.

La disposición, de modo textual, dice lo siguiente:

"Disposición transitoria tercera. Procedimientos de programación iniciados antes de la entrada en vigor de la Ley Urbanística Valenciana, que hayan sido objeto de aprobación definitiva.

Los procedimientos de programación en los que la Alternativa Técnica y la Proposición Jurídico-Económica hubieran sido objeto de aprobación definitiva con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley Urbanística Valenciana, se regirán en su cumplimiento y ejecución por lo previsto en la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, por la que se regirán las siguientes actuaciones:

a) La tramitación y aprobación del Proyecto de Urbanización, cuando se hubiese presentado Anteproyecto de Urbanización junto con la Alternativa Técnica.

b) La prestación de garantías.

c) La firma del Convenio de programación.

d) La ejecución de las obras de urbanización.

e) El contenido, tramitación y aprobación del Proyecto de Reparcelación, si ese Proyecto hubiese formado parte de la Alternativa Técnica aprobada y hubiese sido objeto de aprobación junto con ella. En otro caso, su contenido, tramitación y aprobación se regirá por la Ley Urbanística Valenciana, al igual que los eventuales expedientes de retasación."

Analizando el expediente de tramitación del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución nº 30 del Plan General, y teniendo en cuenta las fechas de tramitación de los diferentes expedientes, tendremos:

- El proyecto de reparcelación se aprueba por acuerdo de la Junta de Gobierno Local, con fecha 31 de enero de 2005.

- Las obras de urbanización se inician, con la firma del Acta de Replanteo, con fecha 4 de julio de 2.005.

Por tanto, y analizando las disposiciones transitorias referenciadas, el proyecto de reparcelación fue tramitado y aprobado con la entrada en vigor de la Ley Urbanística Valenciana.

En consecuencia entendemos que la tramitación de este expediente de retasación de cargas y esta Cuenta de Liquidación definitiva, se tramita de acuerdo con los criterios establecidos en la Ley Urbanística Valenciana, y en todo caso adaptada a los criterios que fija la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Alicante de fecha 24 de enero de 2001, y la posterior rectificación de 4 de julio de 2001.

2. LEGISLACIÓN APLICABLE Y PROPUESTA DE CRITERIOS DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

La legislación aplicable en los criterios de retasación de cargas, y en la tramitación de la misma, es la Ley Urbanística Valenciana, regulado en el artículo 168:

> 3. El importe máximo de las cargas de urbanización a que se refiere el punto 1 será el ofertado en la proposición jurídico económica sin que pueda ser modificado al alza, salvo retasación de cargas. A tal efecto, la retasación de cargas exigirá la tramitación de un procedimiento administrativo específico con notificación y audiencia de todos los propietarios afectados. La retasación de cargas no podrá suponer modificación o incremento en la parte de ellas correspondiente al beneficio empresarial del urbanizador por la promoción de la actuación.
>
> 4. Sólo será motivo de retasación el transcurso de dos años desde la presentación de la proposición jurídico económica por motivos no imputables al Urbanizador, y la aparición de circunstancias sobrevenidas que no hubieran podido preverse en el momento de la redacción de la misma. Si el resultado de la retasación superara el 20% del importe de las cargas previsto en la Proposición jurídico-económica, la cantidad que exceda de dicho porcentaje no podrá en ningún caso repercutirse a los propietarios.

De acuerdo con los criterios de retasación del Ayuntamiento de Alicante, son causas de la misma:

- La actualización de precios en el transcurso del tiempo. Para esta actualización, se toma como referencia la presentación de la Propuesta Jurídico-Económica, y hasta la fecha de aprobación del proyecto de reparcelación.
- Obligación sobrevenida de ejecutar más obras de urbanización de las inicialmente previstas, por decisión administrativa o de las compañías suministradoras de servicios.
- Incremento de precios por imposiciones de la Administración en los acuerdos de planes y programas.

Por tanto, la retasación de cargas con los criterios establecidos, se incorpora a la Cuenta de Liquidación definitiva.

3. RESUMEN DE LA RETASACIÓN DE CARGAS DE MARZO DE 2009

De acuerdo con el documento de retasación de cargas de marzo de 2009, tendremos la siguiente retasación de cargas:

3.1. RETASACIÓN POR ACTUALIZACIÓN DE PRECIOS POR EL TRANSCURSO DEL TIEMPO

Las retasaciones por actualización, son consecuewncia directa del calendario de actuaciones, que fue el siguiente:

ACTUACIÓN	FECHA	OBSERVACIONES
Presentación del Programa	Septiembre de 2001	Sometimiento a información pública
Presentación de Propuesta Jurídico-Económica	Octubre de 2001	
Propuesta refundida, con Propuesta Jurídico-Económica. Adjudicación	Abril de 2003	No se alteran los precios unitarios respecto a 2001, excepto en jardinería
Aprobación Homologación y PRIM	8 de enero de 2004	Por la Comisión Territorial de Urbanismo
Aprobación del Proyecto de Reparcelación	31 de enero de 2005	
Acta de Replanteo de las obras	4 de julio de 2005	
Acta de Recepción de las obras	2 de agosto de 2007	Sin incluir jardinería
Acta de Recepción de jardinería	30 de noviembre de 2007	

Las propuestas jurídico-económicas presentadas en octubre de 2001, y en abril de 2.003, en cantidades sin IVA, fueron las siguientes:

COSTES PAI DE LA U.E. Nº 30 "VILLAFRANQUEZA" DEL P.G. DE ALICANTE			
CONCEPTO	COSTE, €. Entrega inicial 2001 Proposición Jurídico Económica PAI	COSTE, €. Entrega aprobación 2003 Proposición Jurídico Económica PAI	OBSERVACIONES
Coste de urbanización	957.697,96	1.188.189,17	Presupuesto de Contrata
Actualización por transcurso del tiempo			Retasación
Obras sobrevenidas			Retasación
Imposiciones de la Administración			Retasación
Partidas a deducir			Retasación
TOTAL COSTE URBANIZACIÓN	**957.697,96**	**1.188.189,17**	
Indemnizaciones	21.035,42	21.000,00	Ajustadas en la Reparcelación
Indemnización Centro de Transformación	0,00	0,00	
Gastos Generales del Urbanizador	67.917,90	67.107,47	
Beneficio Industrial del Urbanizador	67.917,90	67.107,47	
Redacción del PRIM	9.015,18	9.015,00	
Redacción del Programa: Memoria y Propuesta Jurídico-Económica	16.828,34	16.828,00	
Redacción del Programa:Proyecto de Urbanización	43.272,87	43.272,00	
Redacción del Proyecto de Reparcelación	9.015,18	9.015,00	
Dirección de Obra	37.875,78	37.863,00	
Proyecto y Dirección de las Instalaciones eléctricas	6.010,12	6.010,00	
Topografía y Replanteo	1.781,40	1.781,00	
Certificaciones e inscripción el Registro de la Propiedad	6.010,12	6.010,00	A justificar
Costes de publicaciones y notificaciones	3.005,06	3.005,00	A justificar
Tasas Plan de Reforma Interior	2.512,23	2.512,00	A justificar
Tasas Proyecto de Urbanización	2.539,52	2.539,00	A justificar
Tasas Reparcelación	3.696,22	3.696,00	A justificar
TOTAL COSTES PROGRAMA	**1.256.131,22**	**1.484.950,10**	

Cantidades sin IVA

Todos estos cambios aumentaron el coste de urbanización, pero cambio **SE REALIZÓ SIN ALTERAR LOS PRECIOS UNITARIOS DEL PROYECTO INICIAL DEL AÑO 2.001**, para tener una referencia clara en la actualización, todo ello de acuerdo con el Departamento Técnico de Obras y Proyectos.

El Departamento de Parques y Jardines, a través de diversos informes, pide la modificación del presupuesto de jardinería en el año 2003, indicando el aumento de la cantidad presupuestaria en jardinería y riego. Como consecuencia de ello, y teniendo en cuenta que en el proyecto de urbanización de 2001 y de 2003 de mantienen los precios unitarios, habrá que actualizar el incremento de presupuesto de jardinería desde abril de 2.003.

- Presupuesto a actualizar desde octubre de 2.001, PEC en € 1.111.302,97
- Presupuesto a actualizar desde abril de 2.003, PEC en € 76.886,20

De acuerdo con el acuerdo de la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Alicante, de fecha 24 de enero de 2.001, el computo inicial de la actualización será el de la presentación de la proposición jurídico-económica, y el cómputo final será la aprobación del proyecto de Reparcelación, el mes que hemos computado como final es febrero de 2.005, puesto que el índice de febrero se refiere al mes de enero, que se ha cumplido cuando se aprueba el referido documento. En consecuencia, aplicando el periodo de carencia de un año, resulta:

PARTIDA	CANTIDAD, €	PRESENTACIÓN DE PROP JUR-ECON	INICIO PLAZO RETASACIÓN	FINAL PLAZO RETASACIÓN	PLAZO ACTUALIZACIÓN
1. Demoliciones y Movimientos de Tierras	43.804,16	Octubre de 2001	Octubre de 2002	Febrero de 2005	28 meses
2. Pavimentación y Señalización	145.167,41	Octubre de 2001	Octubre de 2002	Febrero de 2005	28 meses
3. Abastecimiento de agua potable	158.174,76	Octubre de 2001	Octubre de 2002	Febrero de 2005	28 meses
4. Red de Saneamiento y Pluviales	126.008,42	Octubre de 2001	Octubre de 2002	Febrero de 2005	28 meses
5. Red eléctrica en media tensión	62.607,10	Octubre de 2001	Octubre de 2002	Febrero de 2005	28 meses
6. Red eléctrica en baja tensión	68.138,51	Octubre de 2001	Octubre de 2002	Febrero de 2005	28 meses
7. Alumbrado público	103.024,65	Octubre de 2001	Octubre de 2002	Febrero de 2005	28 meses
8. Red de telefonía	30.611,55	Octubre de 2001	Octubre de 2002	Febrero de 2005	28 meses
9. Jardinería y Mobiliario Urbano	162.387,34	Octubre de 2001	Octubre de 2002	Febrero de 2005	28 meses
9. Bis, Incremento de Jardinería	66.281,21	Abril de 2003	Abril de 2004	Febrero de 2005	10 meses
10. Seguridad y Salud	32.273,18	Octubre de 2001 y Abril de 2003	Octubre de 2002 y Abril de 2004	Febrero de 2005	28-10 meses, aplic proporcionalidad
PEM	**998.478,29**				
PEC	**1.188.189,16**				

Se aplicaron las Fórmulas-tipo generales de revisión de precios de los contratos de obras, aprobadas por Decreto 3650/1970, de 19 de diciembre (BOE de 29 de diciembre de 1.970), de las que se obtuvieron los siguientes resultados:

PARTIDA	CANTIDAD, €	CANTIDAD CON SS, €	FÓRMULA TIPO	PERIODO ACTUALIZ
1. Demoliciones y Movimientos de Tierras	52.126,95	53.868,09	1	10-2.002 A 02-2.005
2. Pavimentación y Señalización	172.749,22	178.519,39	5	10-2.002 A 02-2.005
3. Abastecimiento de agua potable	188.227,96	194.515,15	9	10-2.002 A 02-2.005
4. Red de Saneamiento y Pluviales	149.950,02	154.958,65	9	10-2.002 A 02-2.005
5. Red eléctrica en media tensión	74.502,45	76.990,98	26	10-2.002 A 02-2.005
6. Red eléctrica en baja tensión	81.084,83	83.793,22	29	10-2.002 A 02-2.005
7. Alumbrado público	122.599,33	126.694,40	29	10-2.002 A 02-2.005
8. Red de telefonía	36.427,74	37.644,50	9	10-2.002 A 02-2.005
9. Jardinería y Mobiliario Urbano	193.240,93	199.695,57	24	10-2.002 A 02-2.005
9. Bis, Incremento de Jardinería	78.874,64	81.509,21	24	10-2.002 A 02-2.005
10. Seguridad y Salud	38.405,08	0,00	Proporcional	10-2.002 (04-2.004) A 02-2.005
PEC	**1.188.189,16**	**1.188.189,16**		

Por tanto, y de acuerdo con los criterios aplicados, la actualización de las obras de urbanización asciende a la cantidad total, referida a **Presupuesto de Ejecución por Contrata, de 1.328.970,51 €.**

PARTIDA POR CAPÍTULOS	CANTIDAD, €	CANTIDAD CON SS, €	FÓRMULA TIPO	PERIODO ACTUALIZ	RESULTADO ACTUALIZ	CANTIDAD ACTUALIZ, €
1. Demoliciones y Movimientos de Tierras	52.126,95	53.868,09	1	10-2.002 A 02-2.005	1,0574	56.960,66
2. Pavimentación y Señalización	172.749,22	178.519,39	5	10-2.002 A 02-2.005	1,0411	185.856,02
3. Abastecimiento de agua potable	188.227,96	194.515,15	9	10-2.002 A 02-2.005	1,0915	212.309,33
4. Red de Saneamiento y Pluviales	149.950,02	154.958,65	9	10-2.002 A 02-2.005	1,0915	169.134,21
5. Red eléctrica en media tensión	74.502,45	76.990,98	26	10-2.002 A 02-2.005	1,2950	99.700,62
6. Red eléctrica en baja tensión	81.084,83	83.793,22	29	10-2.002 A 02-2.005	1,3032	109.197,03
7. Alumbrado público	122.599,33	126.694,40	29	10-2.002 A 02-2.005	1,3032	165.104,67
8. Red de telefonía	36.427,74	37.644,50	9	10-2.002 A 02-2.005	1,0915	41.088,21
9. Jardinería y Mobiliario Urbano	193.240,93	199.695,57	24	10-2.002 A 02-2.005	1,0280	205.278,58
9. Bis, Incremento de Jardinería	78.874,64	81.509,21	24	04-2.004 A 02-2.005	1,0347	84.341,18
10. Seguridad y Salud	38.405,08	0,00	Proporcional	10-2.002 (04-2.004) A 06-2.005		
PEC	**1.188.189,16**	**1.188.189,16**				**1.328.970,51**
DIFERENCIA PEC F - PEC I						**140.781,35**

La diferencia por actualización de precios resultó ser, de acuerdo con el documento de retasación de cargas de marzo de 2009:

PEC INICIAL, €	**1.188.189,16**
RESULTADO DE LA ACTUALIZACIÓN, €	140.781,35
PEC ACTUALIZADO, €	**1.328.970,51**
INCREMENTO, %	**11,85**

3.2. RETASACIÓN POR OBRAS SOBREVENIDAS

Respecto a las obras sobrevenidas a lo largo de la ejecución de las obras de urbanización, y de acuerdo con las Certificaciones de Obra o con los precios originales del proyecto, resultaron las siguientes partidas:

Nº PARTIDA DE CERTIFICACIÓN	DESCRIPCIÓN	MEDICIÓN	PRECIO UNITARIO, €	PRECIO TOTAL, €
11.01	m3 Pedraplén para cimiento de terraplén	6.108,25	11,08	67.679,41
11.10	Ud Limpieza de fosa séptica	1,00	5.675,00	5.675,00
04.14	m3 Ecx zanja conexión a pozo	48,00	3,82	183,36
04.15	m Conducción PVC 200 conex a pozo	20,00	11,75	234,91
04.03	Ud Pozo registro D 110, prof 150, en riego	3,00	423,31	1.269,92
11.08	ml Tubería riego D 400 H	120,17	35,41	4.255,22
04.14	m3 Ecx zanja, Riego	120,17	3,82	459,04
11.49	Ud Reparación y enfoscado de muro de bloque explanada	1,00	3.055,68	3.055,68
11.50	Ud Pintado de fachada y tirolesa en edificio existente	1,00	3.148,86	3.148,86
SUMA, PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA				**85.961,39**

3.3. RETASACIÓN POR INCREMENTO DE PRECIOS POR IMPOSICIONES DE LA ADMINISTRACIÓN EN LOS ACUERDOS DE APROBACIÓN

Por imposiciones de la Administración o en su caso, por las Compañías que explotan los servicios, resultaron las siguientes partidas:

Nº PARTIDA DE CERTIFICACIÓN	DESCRIPCIÓN	MEDICIÓN	PRECIO UNITARIO, €	PRECIO TOTAL, €
11.13	Ml Tubo D 160 mm telemando Iberdrola	1.120,00	12,40	13.888,00
11.15	Ud Hinca metálica paso carretera	1,00	28.971,00	28.971,00
11.18	Ml Tubería ribloc D 1180 mm reentubado hinca	25,00	105,00	2.625,00
11.19	Ud Sellado hinca con SIKA 122	1,00	830,00	830,00
11.20	Ml Tubería riego D 110 bajo bordillo	2.347,50	9,40	22.066,50
11.41	Ml Barandilla de fundición en plaza	33,00	382,69	12.628,77
11.47	Ud Pilona de fundición	71,00	138,46	9.830,66
11.48	Ud Pilona de fundición móvil	4,00	292,60	1.170,40
Cobra	Ud Columna de 10 m dos proyectores 400 KW	1,00	1.884,21	1.884,21
Cobra	Ud forrado de armarios de BT	13,00	170,53	2.216,89
Cobra	Ud Armario con tarificador y esq 10	1,00	2.363,16	2.363,16
Cobra	Ud Montaje y suministro cabeza de columna	1,00	3.233,70	3.233,70
Cobra	Ud Forrado de armarios de mando y colocación puertas	1,00	2.475,79	2.475,79
SUMA, PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA				**104.184,08**

Por imposición del Ayuntamiento: partidas 11.12, 11.20 (jardinería), 11.41, 11.47, 11.48, la columna de 10 m instalada junto a la rotonda, el armario con tarificador y el forrado de armarios de mando y colocación de puertas.

Por imposición del Ministerio de Fomento: partidas 11.15, 11.18, 11.19, al imponer el cruce con hinca de saneamiento de la carretera, en vez de la excavación tradicional prevista en el proyecto.

Por imposición de Iberdrola, el tubo de telemando y el forrado de armarios de BT.

3.4. DESCUENTOS POR APLICACIÓN DE CONVENIOS SUSCRITOS CON CEGAS, TELEFÓNICA E IBERDROLA Y DEDUCCIÓN POR OBRAS NO EJECUTADAS

De la aplicación de los Convenios suscritos cabe destacar:

CEGAS: Se ha ejecutado red de gas en el sector, sin que suponga coste económico alguno, puesto que la propia compañía sufragó toda la implantación.

TELEFÓNICA: Se firmó un Convenio en el que Telefónica se comprometió a servir las tapas de las arquetas y los tubos a pié de obra. Finalmente sólo sirvió parte de los tubos por no tener disponibilidad en los almacenes.

IBERDROLA: Se aceptó el informe de suministro, en el que Iberdrola no se comprometió a pagar nada, más bien al contrario, exigió la instalación de tubo de telemando, ya evaluada anteriormente, el forrado de armarios, y la sustitución de la columna de entrada de media tensión.

En el proyecto original ya se habían excluido las tapas de arquetas de telefonía de los costes de urbanización. Pero estos precios son los de contrata original del proyecto, y por tanto deben ser actualizados, por lo que tendremos:

Nº PARTIDA DE PROYECTO	DESCRIPCIÓN	MEDICIÓN	PRECIO UNITARIO, €	PRECIO TOTAL, €
0801	M 1 tubo D 63 mm PVC (sólo los tubos)	1.584,00	3,07	4.863,20
0803	M 1 tubo D 110 mm PVC (sólo los tubos)	720,00	5,01	3.607,13
0104	M3 Relleno y extendido de suelo adecuado	6.634,25	6,93	45.947,49
0413	M Canalización de hormigón de D 1.000 mm cruce carretera, incluido relleno de zanja	25,00	151,36	3.783,90
0414	M3 Excavación en zanja para alcantarillado	127,35	3,82	486,46
0102	M2 Demolición de asfalto y base	45,00	1,58	71,22
0202	M2 Pavimento Asfáltico	45,00	12,90	580,48
SS	Ud Peón de apoyo al tráfico	36,00	14,30	514,94
SS	Ud Señal normalizada para tráfico	4,00	58,93	235,72
SS	ML Valla normalizada desvío de tráfico	15,00	68,66	1.029,95
SS	Ud Cordón de balizamiento refrectante	60,00	4,69	281,32
0703	Ud Punto de luz de vapor de mercurio 150 W completo	1,00	388,69	388,69
SUMA, PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA				**61.790,49**

La actualización de las partidas anteriores, aplicando los mismos criterios que se han utilizado para la actualización de la obra por el transcurso del tiempo, resulta:

PARTIDA	CANTIDAD, €	CANTIDAD CON SS, €	FÓRMULA TIPO	PERIODO ACTUALIZ	RESULTADO ACTUALIZ	CANTIDAD ACTUALIZADA, €
ML tubo D 63 mm PVC (sólo los tubos)	4.863,20	5.020,39	9	10-2.002 A 02-2.005	1,0870	5.457,16
ML tubo D 110 mm PVC (sólo los tubos)	3.607,13	3.723,72	9	10-2.002 A 02-2.005	1,0870	4.047,68
M3 Relleno y extendido de suelo adecuado	45.947,49	47.432,63	1	10-2.002 A 02-2.005	1,0574	50.155,26
M Canalización de hormigón de D 1.000 mm cruce carretera, incluido relleno de zanja	3.783,90	3.783,90	9	10-2.002 A 02-2.005	1,0870	4.113,10
M3 Excavación en zanja para alcantarillado	486,46	486,46	9	10-2.002 A 02-2.005	1,0870	528,78
M2 Demolición de asfalto y base	71,22	71,22	1	10-2.002 A 02-2.005	1,0574	75,31
M2 Pavimento Asfáltico	580,48	580,48	5	10-2.002 A 02-2.005	1,0411	604,34
Ud Peón de apoyo al tráfico	514,94	514,94	Prop 1-9-5	10-2.002 A 02-2.005	1,0812	556,75
Ud Señal normalizada para tráfico	235,72	235,72	Prop 1-9-5	10-2.002 A 02-2.005	1,0812	254,86
ML Valla normalizada desvío de tráfico	1.029,95	1.029,95	Prop 1-9-5	10-2.002 A 02-2.005	1,0812	1.113,58
Ud Cordón de balizamiento refrectante	281,32	281,32	Prop 1-9-5	10-2.002 A 02-2.005	1,0812	304,16
Ud Punto de luz de vapor de mercurio 150 W completo	388,69	388,69	Prop 1-9-5	10-2.002 A 02-2.005	1,0812	420,25
TOTAL SUMA			**1,08**			**67.631,25**

4. RESULTADO FINAL DE LA APLICACIÓN DE LA RETASACIÓN

4.1. INCREMENTO DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN

En resumen, los costes de la obra de urbanización son:

CONCEPTO	IMPORTE, €	INCREMENTO PAI, %
ACTUALIZACIÓN DE PRECIOS	140.781,35	9,62
PRECIOS SOBREVENIDOS	85.961,39	5,87
IMPOSICIONES ADMINISTRACIONES	104.184,08	7,12
PARTIDAS A DEDUCIR ACTUALIZADAS	-67.631,25	-4,62
INCREMENTO COSTE OBRA, PEC	**263.295,58**	**17,99**
INDEMNIZACIONES	3.813,88	0,26
DEDUCCIÓN POR GASTOS NO JUSTIFICADOS	-8.122,15	-0,55
TOTAL INCREMENTO COSTES	**258.987,31**	**17,69**
TOTAL COSTE INICIAL DEL PROGRAMA	**1.463.950,10**	
TOTAL COSTE FINAL PROGRAMA	**1.722.937,41**	

En consecuencia, la obra de urbanización se incrementa en un porcentaje total del 17,69 %, de los cuales un 9,62 % corresponde a actualización por el transcurso del tiempo, y un 7,59 % a las modificaciones justificadas del proyecto original. Estas cantidades están referenciadas respecto al coste del Programa aprobado, del que se han deducido las indemnizaciones iniciales que ya se regularizaron en el proyecto de reparcelación.

COSTE INICIAL DEL PROGRAMA	**1.484.950,10**
INDEMNIZACIONES	-21.000,00
TOTAL COSTE INICIAL DEL PROGRAMA	**1.463.950,10**

4.2. OTROS COSTES REPERCUTIBLES

El único Centro de transformación previsto, en la manzana 3, fue reubicado en la manzana 5, con el objeto de equilibrar la red de baja tensión, dado que en el transcurso de la tramitación de la actuación entró en Vigor el nuevo Reglamento de Baja Tensión.

En el proyecto de reparcelación tramitado, no se valoró ninguna servidumbre sobre la parcela donde inicialmente estaba previsto ubicar el C. T. (Parcela de resultado 3.1), puesto que ya estaba claro que este no se podía ubicar en ella, e Iberdrola exigía una posición más centrada. Se estuvo negociando con el Ayuntamiento la posibilidad de crear una parcela de equipamiento junto a la manzana 5, o incluso ubicarla en la zona verde. Al final, con la reparcelación ya aprobada, se llegó a un acuerdo entre Iberdrola, el Ayuntamiento, la Dirección de Obra y el propietario de la manzana 5 para ubicarla dentro de esta, valorando la indemnización en la retasación de cargas. Se constituyó una servidumbre por parte de Costanova, S.A., para la posterior legalización del centro, y por lo tanto, se calculó la correspondiente indemnización en el documento de retasación de cargas de marzo de 2009.

La indemnización total por la constitución de una servidumbre para la instalación de un centro de transformación, resultó ser de **3.813,88 €**

4.3. RELACIÓN DE GASTOS A JUSTIFICAR

Derivado de la Proposición Jurídico-Económica, en el documento de retasación se consignaban los siguientes gastos a justificar:

CONCEPTO	FECHA	GASTO, €
Solicitud inserción BOP Aprobación Homologación y PRI UE 30	21-01-04	571,95
Publicación Proyecto de Reparcelación	11-08-04	38,32
Tasa Ayuntamiento Alicante Proyecto Reparcelación	04-03-05	3.696,22
Información pública y notificaciones PRIM Modificado nº 1, U.E.-30	10-03-05	318,27
Inscripción Reparcelación	1-10-05	5.015,09
TOTAL		**9.639,85**

Cantidades sin IVA

Por tanto, dado que en la propuesta jurídico-económica se consignaron 17.762,00 € en estos conceptos, hay que descontar 8.122,15 € del resto de gastos del Programa.

4.4. RESULTADO DE LA RETASACIÓN DE CARGAS

RETASACIÓN DE COSTES PAI DE LA U.E. Nº 30 "VILLAFRANQUEZA" DEL P.G. DE ALICANTE			
CONCEPTO	**COSTE, €. Entrega aprobación** Proposición Jurídico Económica PAI	**COSTE, €** Retasación de cargas julio 2008	**OBSERVACIONES**
Coste de urbanización	1.188.189,17	1.188.189,17	Presupuesto de Contrata
Actualización por transcurso del tiempo		140.781,35	Retasación
Obras sobrevenidas		85.961,39	Retasación
Imposiciones de la Administración		104.184,08	Retasación
Partidas a deducir		-67.631,25	Retasación
TOTAL COSTE URBANIZACIÓN	**1.188.189,17**	**1.451.484,74**	
Indemnizaciones	21.000,00	0,00	Ajustadas en la Reparcelación
Indemnización Centro de Transformación	0,00	3.813,88	
Gastos Generales del Urbanizador	67.107,47	67.107,47	
Beneficio Industrial del Urbanizador	67.107,47	67.107,47	
Redacción del PRIM	9.015,00	9.015,00	
Redacción del Programa: Memoria y Propuesta Jurídico-Económica	16.828,00	16.828,00	
Redacción del Programa:Proyecto de Urbanización	43.272,00	43.272,00	
Redacción del Proyecto de Reparcelación	9.015,00	9.015,00	
Dirección de Obra	37.863,00	37.863,00	
Proyecto y Dirección de las Instalaciones eléctricas	6.010,00	6.010,00	
Topografía y Replanteo	1.781,00	1.781,00	
Certificaciones e inscripción el Registro de la Propiedad	6.010,00	5.015,09	A justificar
Costes de publicaciones y notificaciones	3.005,00	928,54	A justificar
Tasas Plan de Reforma Interior	2.512,00	0,00	A justificar
Tasas Proyecto de Urbanización	2.539,00	0,00	A justificar
Tasas Reparcelación	3.696,00	3.696,22	A justificar
TOTAL COSTES PROGRAMA	**1.484.950,10**	**1.722.937,40**	

Cantidades sin IVA

5. RESULTADO FINAL DE LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN DEFINITIVA

5.1. RESULTADO DE LA RETASACIÓN Y CRITERIOS A APLICAR EN LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN DEFINITIVA

Como consecuencia del resultado de la actualización de precios, las imposiciones de Administraciones y Compañías, las deducciones de obra no ejecutada, y la indemnización del centro de transformación, la cuenta de liquidación, ya definitiva, queda consignada en el Anexo n° 1, donde las cantidades están expresadas en base imponible, siendo el IVA aplicable el de la legislación vigente.

RETASACIÓN	VALOR, €
Por actualización en el tiempo	140.781,35
Por obras sobrevenidas	85.961,39
Por imposiciones de la Administración	104.184,08
Partidas a deducir	-67.631,25
Descuento por gastos a justificar	- 8.122,15
TOTAL	**255.173,42**
Indemnización C. T.	3.813,88
TOTAL CUENTA DE LIQUIDACIÓN	**258.987,30**

TODAS ESTAS CANTIDADES SE REFIEREN A BASE IMPONIBLE, SIN IVA.

Sobre el total de costes del Programa de Actuación Integrada, la retasación supone un incremento de coste:

CONCEPTO DE RETASACIÓN	VALOR, €
COSTES TOTALES DEL PROGRAMA INICIAL (sin indemnizaciones), €	1.463.950,10
RESULTADO DE LA RETASACIÓN (incluso indemnizaciones), €	258.987,30
COSTES TOTALES DEL PROGRAMA FINAL, €	**1.722.937,4**
PORCENTAJE DE RETASACIÓN RESPECTO AL INICIAL, %	**17,69**

Las indemnizaciones previstas en el Programa (21.000 €), así como las establecidas por el proyecto de reparcelación, ya fueron satisfechas en su momento por los propietarios.

Por tanto, procedamos a integrar estos costes en la cuenta de liquidación, elevando la misma a definitiva, puesto que las obras y el periodo de garantía han finalizado en la actualidad.

La retasación no puede provocar ningún tipo de nueva retribución en terrenos, por lo que se reparte proporcionalmente entre la edificabilidad adjudicada.

En la cuenta de liquidación definitiva se establecen columnas independientes, en los conceptos de:

- Por actualización en el tiempo: se aplica a todos los propietarios que hayan retribuido en metálico, no así a los que hayan retribuido en terrenos, de acuerdo con las normas municipales de retasación.
- Por obras sobrevenidas: se aplica a todos los propietarios.
- Por imposiciones de la Administración: se aplica a todos los propietarios.
- Partidas a deducir: se aplica a todos los propietarios.
- Descuento por gastos a justificar: se aplica a todos los propietarios.
- Indemnización por el Centro de Transformación: se aplica a todos los propietarios.

La actualización se reduce por tanto, en la cantidad resultante de no aplicar la misma a los propietarios que retribuyeron en terrenos, y queda:

CONCEPTO DE RETASACIÓN	VALOR, €
Por actualización en el tiempo	140.781,35
Deducción propietario Parcela 6.3	- 2.184,59
Deducción propietario Parcela 6.2	- 2.890,67
TOTAL ACTUALIZACIÓN POR TRANSCURSO DEL TIEMPO	**135.706,09**

5.2. CUENTA DE LIQUIDACIÓN DEFINITIVA

Alicante, a 20 de enero de 2010

Fdo. Salvador Muñoz Ramón

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Colegiado nº 15.221