

RETASACIÓN DE CARGAS DE URBANIZACIÓN

BFA TENEDORA DE ACCIONES, S.A.U.

UNIDAD DE EJECUCIÓN 32.1 “ALAPLANA” DE VILA-REAL
(CASTELLÓN)

MEMORIA



JULIO 2021

0. ÍNDICE

1. ANTECEDENTES	3
INTRODUCCIÓN	3
1.1.- REFERIDOS A LA TRAMITACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN INTEGRANTE DEL PROGRAMA.	
ANTECEDENTES.....	3
1.2.- REFERIDOS A LA OBRA DE LA INFRAESTRUTURA ELÉCTRICA	4
2. DETERMINACIÓN DE LA LEGISLACIÓN APLICABLE	5
3. REGULACIÓN LEGAL DE LA RETASACIÓN DE CARGAS	6
3.1.- REGULACIÓN LEGAL DE LOS COSTES QUE PUEDEN SER OBJETO DE RETASACIÓN	6
3.2.- REGULACIÓN LEGAL DE LOS MOTIVOS DE RETASACIÓN DE CARGAS.....	6
3.3.- REGULACIÓN LEGAL DE LOS LÍMITES CUANTITATIVOS DE LA RETASACIÓN	7
3.4 REGULACIÓN LEGAL DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE LA RETASACIÓN.	7
3.5.- EFECTOS DE LA RETASACIÓN DE CARGAS.	8
4. COSTES QUE PUEDEN SER OBJETO DE RETASACIÓN. IMPORTE BASE DE CÁLCULO DE LA RETASACIÓN	8
5. CIRCUNSTANCIAS QUE MOTIVAN LA RETASACIÓN E IMPORTE JUSTIFICADO DE LAS MISMAS.	9
5.1.- CIRCUNSTANCIAS SOBREVENIDAS DE INTERÉS GENERAL:	10
5.2.- EXIGENCIAS DE COMPAÑÍAS	10
6. DETALLE DE LOS INCREMENTOS DE GASTOS (EXCLUIDO EL IVA)	11
6.3.- EXIGENCIAS DE COMPAÑÍAS	12
6.4.- TOTAL INCREMENTOS DE GASTOS (EXCLUIDO EL IVA).	13
7. LÍMITES CUANTITATIVOS DE LA RETASACIÓN	14
8. NUEVAS CARGAS DE URBANIZACIÓN Y SU IMPOSICIÓN.....	14

1. ANTECEDENTES

INTRODUCCIÓN

El Ayuntamiento de Vila-real, en sesión plenaria de 23 de enero de 2009 aprobó el Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la UE 32.1 "Alaplana", aprobándose el proyecto de urbanización con las condiciones señaladas en el informe emitido por los servicios técnicos municipales de la Oficina de Gestión Urbanística de 2 de diciembre de 2008, adjudicando la condición de agente urbanizador a la mercantil GRUPO PARA, S.A., publicándose en DOCV nº 5987 de 02/04/2009).

Mediante acuerdo plenario de fecha 28 de febrero de 2011, se aprobó la cesión de la condición de agente urbanizador a favor de la mercantil CISA, CARTERA DE INMUEBLES SL., la cual cambio posteriormente de denominación a CISA 2011, SLU.

Actualmente, la condición de agente urbanizador la ostenta la mercantil BANCO FINANCIERO Y DE AHORROS, S.A.U., entidad que se subrogó en los derechos y obligaciones de la mercantil CISA 2011 S.L.U. como consecuencia de la fusión por absorción.

Desde la aprobación del contrato para el despliegue y ejecución del Programa de Actuación Integrada (proposición jurídico económica) y posterior aprobación del Proyecto de Urbanización, y durante la ejecución del mismo, han acaecido diversas circunstancias y modificaciones al Proyecto inicialmente aprobado que motivan a este Agente Urbanizador a la formulación del presente documento de retasación de cargas con el objeto de actualizar y ajustar a la realidad las cargas de urbanización del Sector, adaptando la correspondiente cuenta de liquidación provisional a los gastos realmente producidos por la ejecución del Programa.

A continuación se exponen de forma resumida los hitos y hechos más relevantes relacionados con el Programa para el desarrollo de la actuación Integrada de la UE 32.1 del PGOU de Vila-real y en los que se ampara la presente memoria de retasación:

1.1.- REFERIDOS A LA TRAMITACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN INTEGRANTE DEL PROGRAMA. ANTECEDENTES

- En mayo de 2008, GRUPO PRASA presenta la proposición jurídico-económica del Programa ante el Ayuntamiento de Vila-real.
- El 23 de enero de 2009, se aprueba y adjudica el PAI para el desarrollo de la UE 32.1.
- El 27 de febrero de 2009 se formaliza el convenio entre el urbanizador, GRUPO PRASA, y el Ayuntamiento de Vila-real.
- El 18 de mayo de 2011, se presenta al Ayuntamiento y se aprueba posteriormente, el proyecto modificado de urbanización de la UE 32.1, en el que se mantiene el Presupuesto de Ejecución por Contrata indicado en la proposición jurídico económica.
- El 21 de marzo de 2011 se firma el acta de replanteo para el inicio de las obras de urbanización.

Como se ha señalado anteriormente, el Agente Urbanizador ha ido cambiando a lo largo del desarrollo temporal del desarrollo del PAI.

1.2.- REFERIDOS A LA OBRA DE LA INFRAESTRUTURA ELÉCTRICA

El 23 de abril de 2012, se formaliza el convenio de colaboración entre el Agente Urbanizador (CISA) e IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELECTRICA, S.A.U. (en adelante IBERDROLA), para el suministro eléctrico a la UE32.1. Del convenio se destaca lo siguiente:

- Se detalla la configuración de la infraestructura de alimentación eléctrica de la UE, según se recogió en el proyecto modificado, procedente de la subestación transformadora Assagadors (en adelante ST Assagadors).
- Se establece el pago a favor de IBERDROLA de 356.248,68 € para la participación en el nuevo Centro de Transformación de 50 MVA, y de 218.317,00 € para la construcción de dos celdas de salida de los nuevos alimentadores.

El 26 de octubre de 2012, se firma el acta de recepción de las obras de urbanización de la UE 32.1 entre el agente urbanizador y el Ayuntamiento de Vila-real, en la que queda constancia de lo siguiente:

1. Que se ha procedido a la comprobación de las obras y a su adecuación con respecto a la documentación entregada para la recepción de las mismas, no detectándose defecto alguno que impida su recepción por parte del Ayuntamiento de Villarreal
2. Se firma acta de recepción de las obras anteriormente descritas
3. Existen las siguientes reservas:
 - 3.1. Quedan pendientes de formalizarse las conexiones eléctricas interiores a la U.E. 32.1 así como de recepcionarse las líneas eléctricas de media y baja tensión que se energizarán a raíz de la mencionada conexión eléctrica.
 - 3.2. Queda pendiente de ejecutar la conexión eléctrica exterior de la U.E. 32.1 con la ST-ASSEGADOR.

En definitiva, siendo que no estaba construida en dicha fecha la ST Assagadors, quedan pendientes de recepción las instalaciones eléctricas interiores de la unidad, y también la ejecución de la conexión eléctrica entre la ST Assagadors y la UE 32.1.

El 7 de mayo de 2014, tras reiteradas consultas por parte del Agente Urbanizador sobre la ejecución de la ST, IBERDROLA comunica formalmente que la ejecución de la ST Assagadors no se encuentra ejecutada ni cuenta con fecha de ejecución a corto-medio plazo.

Al no estar disponible la ST Assegadors porque no fue ejecutada por la compañía, se solicitó a IBERDROLA una solución diferente. A este respecto, el 16 de septiembre de 2015, IBERDROLA emite informe (con ref. 00458/15), en el que se propone realizar definitivamente la conexión de la UE 32.1 a la ST Betxí. Para ello, solicita la ejecución de la alimentación mediante una canalización de 4 tubos hormigonados y la instalación de dos líneas de alimentación de 400 mm² en cada una de ellas. Las condiciones económicas modificadas que plantea son: 254.917 € para la participación en el nuevo CT de 50 MvA, y 164.750 € para la construcción de dos celdas de salida de los nuevos alimentadores. En total 419.667 €.

En fechas posteriores, en 2018, se solicitó a IBERDROLA actualización de las condiciones de suministro para conectar a la ST Betxí. En fecha 20 de febrero de 2018, la compañía actualiza las condiciones económicas que plantea a 190.334 € para la participación en el nuevo CT de 50 MVA, y 181.200 € para la construcción de dos celdas de salida de los nuevos alimentadores. En total 371.534 €.

El 18 de junio de 2018 son aceptadas las nuevas condiciones económicas por parte del Agente urbanizador, mediante escrito dirigido a la compañía.

Finalmente, el 1 de marzo de 2019 se firma la adenda definitiva al convenio con IBERDROLA, por la que se compromete la participación económica para la construcción de la ST Betxí por una cantidad de 371.534 €, y la construcción de dos alimentadores de 400 mm cada uno de ellos, desde la ST Betxí al centro de reparto de la UE 32.1.

2. DETERMINACIÓN DE LA LEGISLACIÓN APLICABLE

Es de aplicación, con carácter general, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, Estatal, por cuanto que Artículo 18, destinado a los Deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y a las actuaciones edificatorias, en su apartado 1 relativo a las actuaciones de urbanización a que se refiere el artículo 7.1,a) de dicho texto legal, comportan los siguientes deberes legales:

"a) Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos que se estipulen en los convenios que al efecto se suscriban y que deberán ser aprobados por la Administración actuante. En defecto de acuerdo, dicha Administración decidirá lo procedente.

Entre las obras e infraestructuras a que se refiere el párrafo anterior, se entenderán incluidas las de potabilización, suministro y depuración de agua que se requieran conforme a su legislación reguladora, y la legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá incluir asimismo las infraestructuras de transporte público que se requieran para una movilidad sostenible.

b) Entregar a la Administración competente, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras a que se refiere la letra anterior, que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera redes de dotaciones y servicios, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública."

Por lo que respecta a la aplicación de la normativa específica, en el presente caso nos encontramos con un programa de actuación integrada, proyecto de urbanización y proyecto de reparcelación tramitado y aprobado de conformidad con las determinaciones de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, Urbanística Valenciana (LUV).

La Disposición Transitoria Primera del DECRETO LEGISLATIVO 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje de la Comunitat Valenciana (en adelante LOTUP), establece que:

"Disposición transitoria primera. Régimen transitorio de los procedimientos iniciados con anterioridad a la Ley 5/2014, de 25 de julio.

1. Los instrumentos de planeamiento, programación, gestión urbanística, reparcelación y expropiación por tasación conjunta, así como las declaraciones de interés comunitario y las actuaciones territoriales estratégicas que hubiesen iniciado su información pública antes del 20 de agosto de 2014, se seguirán tramitando conforme a la legislación anterior. No obstante, su promotor o promotora podrá optar por reiniciar su tramitación acogándose a las disposiciones del presente texto refundido, o proseguirla conforme a ella cuando los trámites ya realizados sean compatibles con la misma."

Considerando que la presente retasación de cargas se configura como un expediente accesorio al Programa de Actuación Integrada, en concreto a su proposición jurídico económica, y al Proyecto de Reparcelación de la UE 32.1 "Alaplana", el marco normativo que ha de regir el presente expediente de retasación de cargas es el previsto por la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (en adelante LUV) y su Reglamento de desarrollo- Decreto 67/2006 de 12 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (en adelante ROGTU).

3. REGULACIÓN LEGAL DE LA RETASACIÓN DE CARGAS

3.1.- REGULACIÓN LEGAL DE LOS COSTES QUE PUEDEN SER OBJETO DE RETASACIÓN

De conformidad con lo establecido en el artículo 168.3 LUV:

"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."

Por lo tanto, la base de retasación la encontraremos en los costes contenidos en la proposición jurídico-económica aprobada que constituyen las cargas de urbanización que los propietarios deben retribuir al urbanizador, excluido el beneficio del urbanizador, una vez, en su caso, actualizadas las mismas (revisión de precios).

3.2.- REGULACIÓN LEGAL DE LOS MOTIVOS DE RETASACIÓN DE CARGAS

De conformidad con lo dispuesto en el apartado 4 del art. 168 de la LUV:

"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."

En referencia a ello, el artículo 389 ROGTU determina las "Causas de retasación de cargas (en referencia al artículo 168.3 de la Ley Urbanística Valenciana)" que determina:

"Sólo será motivo de retasación de cargas:

"1. El transcurso de dos años desde la presentación de la Proposición Jurídico-Económica sin que se haya iniciado la ejecución del Programa por motivos no imputables al Urbanizador. En este caso, la revisión de precios tendrá lugar automáticamente, con aplicación de lo dispuesto en el artículo 104 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio.

2. Aunque no haya transcurrido el plazo anterior, por la aparición de circunstancias sobrevenidas de interés general, imprevisibles o que no hubieran podido ser contempladas en las bases de programación, o por cambios legislativos."

3.3.- REGULACIÓN LEGAL DE LOS LÍMITES CUANTITATIVOS DE LA RETASACIÓN

De conformidad con lo dispuesto en los apartados 3 y 4 del Art. 168 de la LUV, se establece un límite del "20% del importe de las cargas previsto en la Proposición jurídico-económica".

3.4 REGULACIÓN LEGAL DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE LA RETASACIÓN.

Viene regulado en el Artículo 390 del ROGTU que determina:

"Procedimiento de retasación de cargas (en referencia al artículo 168.3 de la Ley Urbanística Valenciana)

El procedimiento por el que deberán tramitarse, en su caso, los expedientes de retasación de cargas que tengan su origen en el artículo anterior, será el siguiente:

- 1. Se redactará por parte del Urbanizador una memoria de la retasación de cargas que deberá justificar:*
 - a. La concurrencia de alguna de las causas legales que habilitan la tramitación de este tipo de expedientes, previstas en el artículo anterior de este Reglamento.*
 - b. La nueva tasación de las cargas cuya exacción se pretende.*
- 2. La memoria así redactada será presentada ante la Administración actuante y se someterá a información pública mediante:*
 - a. Notificación a quienes figuren como interesados en el expediente y, en cualquier caso, a los titulares registrales de derechos reales inscritos sobre fincas afectadas.*
 - b. Publicación de anuncio en el Diari Oficial de la Generalitat.*
- 3. El anuncio publicado en el Diari Oficial de la Generalitat determinará el inicio del cómputo de plazo de quince días hábiles para formular alegaciones a la retasación tramitada."*

3.5.- EFECTOS DE LA RETASACIÓN DE CARGAS.

Vienen recogidos en el Artículo 393 ROGTU que determina:

"Efectos de la retasación de cargas (en referencia al artículo 168.3 de la Ley Urbanística Valenciana)

1. *La aprobación del expediente de retasación de cargas comportará la adaptación de las cuotas de urbanización y del coeficiente de canje.*
2. *En caso de que, por salvaguardar los derechos de tercero de buena fe, sea imposible corregir la reparcelación por aplicación del nuevo coeficiente de canje, se procederá a compensar en dinero las diferencias que resulten.*
3. *En el plazo de diez días desde la aprobación del expediente de retasación, el Secretario expedirá certificación administrativa de las nuevas cargas que posibilite la ampliación, en su caso, de las afecciones inscritas en el Registro de la Propiedad.*
4. *Si como resultado del expediente de retasación de cargas, se produjera un incremento del precio consignado en la Proposición Jurídico-Económica, superior al 20%, ese exceso no se podrá repercutir a los propietarios y, por su parte, el Urbanizador podrá optar entre:*
 - a. Asumir ese exceso respecto del 20%; o*
 - b. Renunciar a la condición de Urbanizador, con los efectos previstos en el artículo 143.4 de la Ley y en este Reglamento."*

4. COSTES QUE PUEDEN SER OBJETO DE RETASACIÓN. IMPORTE BASE DE CÁLCULO DE LA RETASACIÓN

Teniendo en cuenta la justificación de los apartados precedentes, podrán ser objeto de retasación las cargas contenidas en la proposición jurídico-económica aprobada a excepción de la partida correspondiente al beneficio empresarial del urbanizador por la promoción de la actuación.

Por tanto, el presente documento parte de los conceptos e importes contenidos en el contrato para el desarrollo del PAI, aprobado y firmado por el Ayuntamiento en Pleno el 27 de febrero de 2009 y que se reproducen a continuación:

Presupuesto de Licitación	4.528.754,10 €
Coste de Proyectos	99.383,96 €
Gastos de Gestión	57.170,44 €
Beneficio Urbanizador	0,00 €
TOTAL	4.685.308,50 €

Coste del programa sin Beneficio Urbanizador	4.685.308,50 €
--	----------------

A estas cantidades habrá que aplicarle el impuesto sobre el valor añadido (IVA), al tipo impositivo vigente.

Adicionalmente, la base para la presente retasación es el presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización iniciales. El proyecto de urbanización fue redactado en 2008 y aprobado por el Ayuntamiento, cuyo resumen del presupuesto es el siguiente:

P. URBANIZACION INICIAL		
Nº	CAPÍTULO	IMPORTE (€)
01	MOVIMIENTO DE TIERRAS	264.116,96 €
02	FIRMES Y PAVIMENTOS	1.022.412,91 €
03	RE DE ALCANTARILLADO	358.307,62 €
04	RED AGUA	268.090,19 €
05	RED ALUMBRADO	308.858,29 €
06	TELECOMUNICACIONES	114.150,79 €
07	MEDIA Y BAJA TENSIÓN	1.012.685,27 €
08	SEÑALIZACIÓN	24.443,31 €
09	JARDINERÍA	153.589,73 €
10	MOBILIARIO URBANO	106.631,49 €
11	GAS	9.160,20 €
12	CONTROL DE CALIDAD	18.843,12 €
13	SEGURIDAD Y SALUD	112.671,85 €
		3.773.961,75 €

TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	3.773.961,75 €
TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA (PEC)	4.491.014,49 €*
HONORARIOS DE ASISTENCIA TÉCNICA SEGÚN BASES (1%)	37.739,62 €

TOTAL PRESUPUESTO DE LICITACIÓN 4.528.754,10 €

* En el PEC se incluyen los Gastos Generales y el Beneficio Industrial (13%+6%)

Cabe destacar que se advierten algunos errores de 2-3 céntimos de euro debido a fallos en el redondeo de los decimales. Dado que se son valores ínfimos en comparación con los totales, para la presente Retasación se mantienen los valores totales recogidos en los documentos aprobados por el Ayuntamiento.

5. CIRCUNSTANCIAS QUE MOTIVAN LA RETASACIÓN E IMPORTE JUSTIFICADO DE LAS MISMAS

La presente Memoria de retasación se justifica en base a los siguientes supuestos legalmente previstos, referidas a determinadas modificaciones propuestas al proyecto de urbanización original, justificando la adopción de las mismas en base a criterios técnicos, funcionales y/o económicos, de manera que se acredita la conveniencia de las mismas, dado que responden al criterio de utilidad pública para el que se han concebido las obras.

5.1.- CIRCUNSTANCIAS SOBREVENIDAS DE INTERÉS GENERAL:

Las partidas del Proyecto de Urbanización original que sirvió de base para la determinación de la Proposición Jurídico-Económica y que deben ser objeto de retasación de cargas de urbanización se encuentran recogidas en la **Propuesta de Modificación nº 2 del Proyecto de Urbanización** de fecha julio de 2021.

se han visto afectadas por las decisiones técnicas tanto de la empresa suministradora de electricidad, durante la fase de ejecución del proyecto y de las obras de urbanización, y que son causa de retasación en la presente Memoria se encuentran determinadas en:

En el mismo, se recogen los nuevos trabajos derivados de las exigencias técnicas impuestas por la compañía suministradora de electricidad (IBERDROLA) durante la fase de ejecución del proyecto y de las obras de urbanización. Básicamente se refieren a:

- Modificación de la conexión eléctrica al alimentador de la ST Betxí.
- Adecuación de los Centros de Transformación y Reparto a las normas actuales de la compañía.

5.2.- EXIGENCIAS DE COMPAÑÍAS

Como se ha señalado anteriormente, principalmente, se resumen los cambios y actualizaciones de las exigencias de la compañía IBERDROLA, para dotar de infraestructura y conexión eléctrica a la UE 32.1 del PGOU de Vila-real.

A lo largo del desarrollo del PAI, en su fase de ejecución, se han modificado en varias ocasiones las condiciones técnicas establecidas por la compañía IBERDROLA para la conexión de la nueva urbanización, cuya cronología es la siguiente:

El 23 de abril de 2012, se firma el convenio de colaboración entre el Agente urbanizador (CISA) e IBERDROLA para el suministro eléctrico a la UE 32.1. Este convenio, se recoge la alimentación eléctrica al mismo, según el proyecto modificado nº1, desde la ST Assagadors. El convenio, contempla el pago de una cantidad para la ejecución de la subestación a favor de IBERDROLA, no prevista en el proyecto inicial presentado. Las cantidades solicitadas por la compañía para la ejecución de la ST, no previstas en el proyecto de urbanización inicial, eran 356.248,68 € para la participación en el nuevo CT de 50 MVA, y 218.317,00 € para la construcción de dos celdas de salida de los nuevos alimentadores.

El 26 de octubre de 2012, se firma el acta de recepción de las obras de urbanización de la UE 32.1 entre el agente urbanizador y el Ayuntamiento de Vila-real, en la que queda constancia de que, al no estar construida en dicha fecha la ST Assagadors, quedan pendientes de recepción las instalaciones eléctricas interiores de la unidad y también la ejecución de la conexión eléctrica entre la ST Assagadors y la UE 32.1.

Al no estar disponible la ST Assagadors, se solicitó a IBERDROLA una solución de suministro eléctrico diferente. A este respecto, el 16/09/2015 IBERDROLA emite informe (con ref. 00458/15), en el que se propone realizar definitivamente la conexión de la UE 32.1 a la ST Betxí. Para ello, exige la ejecución de:

- Alimentación mediante una canalización de 4 tubos hormigonados de 200 mm de diámetro.
- La instalación de dos líneas de alimentación de 400 mm² de sección cada una de ellas.
- Nuevas condiciones económicas modificadas por importes de 254.917 € para la participación en el nuevo CT de 50 MvA, y 164.750 € para la construcción de dos celdas de salida de los nuevos alimentadores. En total 419.667 €.

Debido a los cambios frecuentes de la compañía, en 2018 se solicitó a IBERDROLA actualización de las condiciones de suministro para conectar a la ST Betxí. En fecha 20 de febrero de 2018, la compañía actualiza las condiciones económicas que plantea a 190.334,00 € para la participación en el nuevo CT de 50 MVA, y 181.200,00 € para la construcción de dos celdas de salida de los nuevos alimentadores. En total 371.534 €.

El 18 de junio de 2018, son aceptadas las nuevas condiciones económicas por parte del Agente urbanizador, mediante escrito dirigido a la compañía y, finalmente, el 1 de marzo de 2019 se firma la adenda definitiva al convenio con IBERDROLA, con las condiciones técnicas y económicas señaladas.

Adicionalmente, con motivo de la firma de la adenda al convenio en 2018, teniendo en cuenta que las instalaciones se finalizaron en 2012 y de acuerdo a las Normas vigentes internas de la Compañía Iberdrola, se ha exigido por la compañía las siguientes adaptaciones:

- Sustitución de las celdas instaladas en los dos centros de reparto, dado que el telemando instalado no es compatible con el sistema que utiliza Iberdrola en la actualidad, debiendo instalar nuevas celdas telemandadas compatibles con el sistema actual.
- Instalación de un sistema de telegestión de los cuadros de baja tensión instalados en todos los transformadores. Esto conlleva la sustitución de todos los cuadros de baja tensión instalados en el interior de los centros por otros compatibles con la telegestión, así como la instalación en cada centro de transformación de un sistema de comunicación GPRS.

Todos estos aspectos, se recogen en los nuevos capítulos de la propuesta de modificación nº2 del proyecto de Urbanización, concretamente en el Capítulo 7: BAJA Y MEDIA TENSIÓN.

6. DETALLE DE LOS INCREMENTOS DE GASTOS (EXCLUIDO EL IVA)

El siguiente apartado, resumen los incrementos de coste en función de su motivación o condicionantes que ha sufrido la ejecución de las Obras de Urbanización respecto al PU aprobado inicialmente en 2009.

Se evalúan conceptos e importes, aprobados por resoluciones y convenios con la compañía, así como de los proyectos y modificaciones del PU, siendo su justificación técnica y económica validada previamente y desarrollada en los proyectos referidos.

Cabe destacar que los importes manejados en los proyectos y el presente documento, mantienen los precios unitarios del proyecto original sin revisión de precio aprobados inicialmente, variando únicamente las unidades de medición en función de los cambios exigidos.

6.3.- EXIGENCIAS DE COMPAÑÍAS

Como se ha indicado anteriormente, las exigencias de la compañía IBERDROLA, tanto a nivel técnico como económico, son las que principalmente han motivado el incremento de costes objeto de la presente Retasación.

Por lo que respecta a las condiciones técnicas, debido a que las obras de urbanización fueron finalizadas en 2012 y que el último convenio firmado con IBERDROLA data de 2018, se ha exigido por la compañía:

- Adaptación de las Celdas de los Centros de Reparto conforme a la normativa de compañía vigente con nuevas celdas telemandadas compatibles con el sistema actual.
- Instalación de sistemas de de telegestión de los cuadros de baja tensión instalados en todos los transformadores.
- Esto último conlleva la sustitución de todos los cuadros de baja tensión instalados en el interior de los centros por otros compatibles con la telegestión, así como la instalación en cada centro de transformación de un sistema de comunicación GPRS.
- Alimentación de la UE mediante una canalización de 4 tubos hormigonados de 200 mm de diámetro.
- La instalación de dos líneas de alimentación de 400 mm² de sección cada una de ellas.

Los costes de estos trabajos han sido recogidos en la propuesta de modificación nº2 del PU presentada en el Ayuntamiento, cuya finalidad es recoger las modificaciones necesarias en el proyecto modificado de urbanización aprobado por el Ayuntamiento de Vila-real en 2011, y que se originan por circunstancias sobrevenidas por no haberse ejecutado la subestación eléctrica "Assagadors", prevista por Iberdrola y desde la que se preveía el suministro eléctrico a la Unidad de Ejecución 32.1, en favor de una nueva conexión a la ST Betxí de acuerdo a las nuevas condiciones técnico-económicas de la compañía.

Los importes que reflejan el coste de dichos trabajos se detallan a continuación en Presupuesto de Ejecución Material y recogen en exclusiva las variaciones respecto al proyecto de urbanización modificado aprobado en 2011. Como se puede observar, únicamente se ven alterados los capítulos correspondientes a la Media Tensión y Centros de Transformación y reparto:

	CAPÍTULO	PTO. MOD. APROBADO	PTO. MODIFICADO Nº 2
1	MOVIMIENTO DE TIERRAS	230.374,88	230.374,88
2	FIRMES Y PAVIMENTOS	982.641,49	982.641,49
3	RED DE ALCANTARILLADO	300.831,72	300.831,72
4	RED DE AGUA	155.908,8	155.908,8
5	TELECOMUNICACIONES	103.587,62	103.587,62
6	RED DE ALUMBRADO	225.563,75	225.563,75
7	BAJA Y MEDIA TENSIÓN	1.410.138,78	2.940.657,97

MEMORIA DE RETASACIÓN DE CARGAS

7.1	Línea subterránea de media tensión	466.575,10	1.700.219,87
7.2	Línea subterránea de baja tensión	541.278,09	541.278,0
7.3	CTR1	50.388,92	190.423,05
7.4	CTR6	46.658,92	125.398,73
7.5	CTD8	50.664,99	61.815,07
7.6	CTD 2,3,4,5 y 7	241.844,60	308.795,00
7.7	Sistemas de puesta a tierra	12.728,16	12.728,16
8	SEÑALIZACIÓN	21.978,58	21.978,58
9	JARDINERÍA	169.759,58	169.759,58
10	MOBILIARIO URBANO	70.168,23	70.168,23
11	GAS	10.286,11	10.286,11
12	CONTROL DE CALIDAD	39.734,99	39.734,99
13	SEGURIDAD Y SALUD	52.987,13	52.987,13
	TOTAL PEM	3.773.961,75	5.304.480,94
	TOTAL PEC	4.491.014,48 €	6.312.332,32 €

Teniendo en cuenta los importes anteriores, se extrae que el coste de ejecución material de los trabajos exigidos por IBERDROLA, de acuerdo a las últimas condiciones técnicas exigidas por la compañía, ascienden a un total de **1.530.519,19 €**. Añadiendo a este PEM los Gastos Generales (13%) y Beneficio Industrial (6%), resulta un sobrecoste por ejecución de las condiciones técnicas de **1.821.317,84 €**.

Por otro lado, se deben considerar los costes de las condiciones económicas exigidos por IBERDROLA para la participación en el nuevo CT de 50 MVA (190.334,00 €) y para la construcción de dos celdas de salida de los nuevos alimentadores (181.200,00 €). Estos sobrecostes no se han incluido en el PU aprobado inicialmente ni en el PU modificado. En total, la compañía exige un importe por exigencias económicas de ampliación y refuerzo de sus redes de **371.534,00 €**.

En resumen, **el sobrecoste debido a exigencias técnicas y económicas impuestas por IBERDROLA asciende a un total de 2.192.851,84 €**.

6.4.- TOTAL INCREMENTOS DE GASTOS (EXCLUIDO EL IVA).

Además del incremento de costes reflejado en el apartado anterior, se debe tener en cuenta que la modificación del PU nº1 aprobada en 2011, contempla un PEC total de 4.491.014,48 €, frente al PEC de la propuesta jurídico-económica firmada por el Agente Urbanizador y el Ayuntamiento en 2009 con un importe de 4.491.014,49 €. Esto supone que no existe una diferencia entre el PEC aprobado inicialmente en la PJE y el PEC del proyecto modificado y aprobado en 2011.

Cabe destacar que, si bien en el proyecto modificado de 2011 se consiguió reducir el importe en otros trabajos diferentes de la infraestructura eléctrica, quedaron compensados con el sobrecoste de los trabajos que se tuvieron que asumir a raíz de las exigencias de IBERDROLA, que posteriormente fueron modificadas de nuevo en varias ocasiones.

Teniendo en cuenta los sobrecostes reflejados en el apartado anterior, se determina que son susceptibles de retasación aquellos cambios en las obras de urbanización derivados de las exigencias de la compañía IBERDROLA de acuerdo al último convenio formalizado en 2018 y en base a los proyectos y autorizaciones aprobadas por el Ayuntamiento, que asciende a un total de 2.192.851,84 €. Este importe refleja los costes en PEC de acuerdo a la legislación vigente.

Por lo tanto, teniendo en cuenta el importe susceptible de retasación por exigencias de IBEDROLA de 2.192.851,84 € sobre el PU modificado nº1 y que dicho PU modificado, mantuvo el PEC respecto al PU aprobado inicialmente, se determina que el importe total susceptible de retasación es **2.192.851,84 €**.

Existen otros sobrecostos menores debido a otras causas, pero dada su menor influencia comparativa respecto a los derivados de la infraestructura eléctrica, no han sido mencionados.

7. LÍMITES CUANTITATIVOS DE LA RETASACIÓN

La vigente legislación aplicable (artículos 168.4 de la Ley 16/2005 y 393.4 del ROGTU), establece un umbral máximo de la retasación que se cifra en un *"20% del importe de las cargas previsto en la Proposición jurídico-económica"* excluido el beneficio del urbanizador. Tal y como se refleja en la presente memoria, la base sobre la que actúa el límite lo es sobre las cargas urbanísticas totales (a excepción del beneficio del urbanizador).

Puesto que los costes totales de urbanización de la UE 32.1 (sin beneficio del urbanizador), ascendían originalmente a 4.685.308,50 € y con las cargas retasadas ascienden a 6.878.160,34 €, el incremento de las cargas (2.192.851,84 €) supone un incremento del 46,80 %.

De conformidad con lo establecido en el artículo 168.3 y 4 de la LUV, el límite repercutible a los propietarios es del 20 %, por lo que el agente urbanizador asumirá el exceso a su cargo, es decir el 26,80%, repercutiendo el resto, es decir el 20%, a los propietarios afectados proporcionalmente a su porcentaje de participación en las cuotas de urbanización, lo que resulta una carga total repercutible a los propietarios que asciende a un total de 5.622.370,20 € de los que **937.061,70 € corresponden a la cuota retasada**.

8. NUEVAS CARGAS DE URBANIZACIÓN Y SU IMPOSICIÓN

Teniendo en cuenta todo lo anterior, y en especial lo expuesto sobre los condicionantes que justifican los sobrecostos sufridos en la ejecución de las obras de urbanización de la UE 32.1 de Vila-real, así como las consideraciones del apartado anterior respecto al límite que puede ser repercutido a los propietarios, el importe a retasar que será objeto de nueva imposición de cuotas a los propietarios asciende a **937.061,70 €** más el IVA correspondiente

Por lo tanto, se determina en el cuadro adjunto la repercusión a cada una de las fincas incluidas en la Unidad de Ejecución, en función de su aprovechamiento, con el solo fin de que se apruebe por el Ayuntamiento la imposición de la cuota correspondiente, para que, una vez aprobada, pueda ser girada por el agente urbanizador a los propietarios afectados.

El saldo resultante imputable a cada propietario genera una cuota que se documenta en este mismo expediente y con su misma tramitación y aprobación, de tal forma que dicha cuota no requerirá una nueva aprobación posterior sino que solo requerirá la puesta al cobro para su recaudación una vez sea aprobada la presente Retasación.

MEMORIA DE RETASACIÓN DE CARGAS

En la siguiente tabla se resumen las cuotas de retasación, así como cuota final de participación tras retasación:

Parcela	F. Registral	Propietario	Coficiente Participación	Cuota Retasación	Cuota Final
A	77897	SAREB, S.A.	22,82%	213.837,48 €	1.283.024,88 €
B	77898	SAREB, S.A.	12,03%	112.728,52 €	676.371,13 €
C	77899	SAREB, S.A.	3,02%	28.299,26 €	169.795,58 €
D	77900	SAREB, S.A.	23,30%	218.335,38 €	1.310.012,26 €
E	77901	SAREB, S.A.	14,27%	133.718,71 €	802.312,23 €
F	77902	SAREB, S.A.	21,02%	196.970,37 €	1.181.822,22 €
G	77903	SAREB, S.A.	3,54%	33.171,98 €	199.031,90 €
H	77904	AYTO VILA-REAL	0,00%	0,00 €	0,00 €
I	77905	AYTO VILA-REAL	0,00%	0,00 €	0,00 €
J	77906	AYTO VILA-REAL	0,00%	0,00 €	0,00 €
K	77907	AYTO VILA-REAL	0,00%	0,00 €	0,00 €
VIALES	77908	AYTO VILA-REAL	0,00%	0,00 €	0,00 €
	77909				
	77910				
	77911				
	77912				
	77913				
	77914				
	77915				
	77916				
	77917				
	77918				
			100,000%	937.061,70 €	5.622.370,20 €

En Vila-real a 30 de junio de 2021

Equipo redactor

Urbemed Consultores, SL

Pablo Martín del Barrio

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos