



terra village land

Asunto: Presentación revisión precios proyecto de urbanización del sector PP 3/1 de Benidorm (Alicante).

Don Enrique Ballester Chofre, con DNI nº 25122818X, en nombre y representación de TERRA CONSULTING LAND, S.L. y Don Miguel Carratalá Ferrández con DNI nº 21447126V, en nombre y representación de ORTIZ DESARROLLOS URBANISTICOS, S.L.U., mercantiles que intervienen a su vez, como Consejeros delegados mancomunados, de la mercantil **TERRA VILLAGE LAND, S.L.** con domicilio a estos efectos en Benidorm, Plaza de la Hispanidad, nº4 (oficinas Grupo Plaza), con C.I.F. nº B-53634960, comparecen y EXPONEN:

- Que, junto al presente se adjunta **la legítima y exigible revisión de precios** sobre la obra ejecutada, conforme al Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio (TRLCAP), por resultar de aplicación por razones temporales (Disposición transitoria primera de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público) y de aplicación supletoria en nuestra normativa urbanística que en el presente Programa se corresponde con la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de Actividad Urbanística de la Comunidad Valenciana (LRAU), de conformidad con lo dispuesto en la Disposición transitoria duodécima 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.
- Que, la revisión de precios constituye, en todo caso, un sistema establecido en la normativa contractual, en aras del principio de equilibrio financiero del contrato para compensar los desajustes que la falta de estabilidad de la realidad socioeconómica causa a los contratistas privados, suponiendo por tanto, una excepción al principio de riesgo y ventura. En la contratación administrativa la revisión de precios es un mecanismo de reasignación de riesgos y, por tanto, se configura como **un derecho que en este supuesto le corresponde al agente urbanizador, dada la naturaleza contractual del vínculo jurídico creado con ocasión de la adjudicación del PAI.**



terra village land

- Que, para el cálculo del coeficiente de revisión de los precios del Proyecto de Urbanización, se deben de aplicar las fórmulas tipo extraídas del Decreto 3650/1970, de 19 de diciembre, por el que se aprueba el cuadro de fórmulas-tipo generales de revisión de precios de los contratos de obras del estado y organismos autónomos, y de acuerdo con lo indicado en el pliego de condiciones generales del proyecto de urbanización aprobado por el ayuntamiento de Benidorm.

Se aplica, por tanto, la fórmula polinómica siguiente prevista en el proyecto de urbanización aprobado por el ayuntamiento de Benidorm.

$$Kt = 0,31 Ht/Ho + 0,25 Et/Eo + 0,13 St/So + 0,16 Lt/Lo + 0,15$$

Para dicho cálculo, y tal y como prevé la normativa de contratación están exentos de revisión tanto el 20 % del importe de la obra (precio de adjudicación) como el primer año desde la adjudicación del Programa para el desarrollo de la Actuación integrada.

A tal efecto, resulta de aplicación lo dispuesto en el art. 103 del RDL 2/2000, de 16 de junio, donde se indica:

“ La revisión de precios en los contratos regulados en esta Ley tendrá lugar en los términos establecidos en este título cuando el contrato se hubiese ejecutado en el 20 por cien de su importe y haya transcurrido un año desde su adjudicación , de tal modo que ni el porcentaje del 20 por cien, ni el primer año de su ejecución, contado desde dicha adjudicación, pueden ser objeto de revisión.”

El coeficiente Ho de referencia se ha tomado el publicado en enero de 2003 (fecha aprobación proyecto urbanización), por resultar la más garantista, en la medida que en dicho proyecto se fijan los precios unitarios y la fórmula de revisión, descartándose la fecha de licitación (1999) y fecha adjudicación 2002, puesto que se acompañaba de anteproyecto de urbanización, que no de proyecto de urbanización.

- Que, **el presente documento de revisión de precios** y por economía procesal, **debe de someterse a información al público junto al proyecto modificado nº 1 del proyecto de urbanización del sector PP 3/1 de Benidorm (Alicante)**, en la medida que el importe de dicha revisión de precios se requiere para acometer y reanudar las obras requeridas para culminar las obras de



terra village land

urbanización, por cuanto el importe limitado legalmente de la retasación de cargas no cubre la totalidad del sobrecoste de las modificaciones impuestas por las Administraciones con ocasión de la aprobación de la modificación nº 1 del Plan Parcial ni el incremento de los costes de urbanización desde el año 2003.

- Que, la revisión de precios resultante asciende a la cantidad de 4.774.378,09 € , tal y como se concreta y se justifica en la tabla adjunta al presente escrito.

En virtud de todo lo expuesto,

SOLICITO A S.Sª que, teniendo por presentado este escrito junto a la documentación adjunta, se tenga por presentada la **Revisión de precios de las obras ejecutadas de las obras de urbanización del proyecto de urbanización del sector PP 3/1 de Benidorm (Alicante)**, acordando su sometimiento al público, junto al proyecto modificado nº 1 del proyecto de urbanización por economía procesal, aprobando dicha revisión, tras los informes requeridos, por el órgano municipal competente.

En Benidorm, a 16 de septiembre de 2022.

SR. ALCALDE- PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE BENIDORM.

FECHA DE INICIO REVISIÓN	Enero de 2003
--------------------------	---------------

LEGISLACIÓN APLICABLE	
Ley	Ley de contratos 00 /TRLCAP
Reglamento	Reglamento 2001

PRESUPUESTO VIGENTE	14.027.920,55	(PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL)
20% PRESUPUESTO VIGENTE	2.805.584,11	

FECHA	NÚMERO DE CERTIFICACIÓN	IMPORTE CERTIFICACIÓN MENSUAL	IMPORTE CERTIFICACIÓN A ORIGEN	IMPORTE A REVISAR
septiembre-07	1	251.147,71	251.147,71	0,00
octubre-07	2	63.346,95	314.494,66	0,00
noviembre-07	3	105.157,25	419.651,91	0,00
diciembre-07	4	28.395,18	448.047,09	0,00
enero-08	5	46.608,41	494.655,50	0,00
febrero-08	6	1.783.357,79	2.278.013,29	0,00
marzo-08	7	179.868,41	2.457.881,70	0,00
abril-08	8	201.995,57	2.659.877,27	0,00
mayo-08	9	468.041,67	3.127.918,94	322.334,83
junio-08	10	182.731,76	3.310.650,70	182.731,76
julio-08	11	85.550,12	3.396.200,82	85.550,12
agosto-08	12	79.248,19	3.475.449,01	79.248,19
septiembre-08	0	0,00	3.475.449,01	0,00
octubre-08	0	0,00	3.475.449,01	0,00
noviembre-08	0	0,00	3.475.449,01	0,00
diciembre-08	0	0,00	3.475.449,01	0,00
enero-09	0	0,00	3.475.449,01	0,00
febrero-09	0	0,00	3.475.449,01	0,00
marzo-09	0	0,00	3.475.449,01	0,00
abril-09	0	0,00	3.475.449,01	0,00
mayo-09	0	0,00	3.475.449,01	0,00
junio-09	13	321.571,13	3.797.020,14	321.571,13
julio-09	14	402.043,96	4.199.064,10	402.043,96
agosto-09	15	209.391,32	4.408.455,42	209.391,32
septiembre-09	16	144.078,72	4.552.534,14	144.078,72
octubre-09	17	101.464,05	4.653.998,19	101.464,05
noviembre-09	18	152.194,08	4.806.192,27	152.194,08
diciembre-09	19	119.197,25	4.925.389,52	119.197,25
enero-10	20	61.261,87	4.986.651,39	61.261,87
febrero-10	21	104.524,26	5.091.175,65	104.524,26
marzo-10	22	305.302,42	5.396.478,07	305.302,42
abril-10	23	364.023,48	5.760.501,55	364.023,48
mayo-10	24	1.666.411,61	7.426.913,16	1.666.411,61
junio-10	25	452.661,21	7.879.574,37	452.661,21
julio-10	26	906.701,85	8.786.276,22	906.701,85
agosto-10	27	1.851.001,02	10.637.277,24	1.851.001,02
septiembre-10	28	622.705,98	11.259.983,22	622.705,98
octubre-10	29	365.478,13	11.625.461,35	365.478,13
noviembre-10	30	316.227,38	11.941.688,73	316.227,38

Coefficientes de la fórmulas tipo aplicables a la revisión

Tipo	Ht/Ho	Et/Eo	St/So	Lt/Lo	Fijo
5	0,31	0,25	0,13	0,16	0,15

Indices iniciales (de referencia)

Mes	1	Ho	Eo	So	Lo
Año	2003	313	2017	719,9	1453,9

N° CERT	Ht	Et	St	Lt	FIJO	COEFICIENTE	IMPORTE REVISIÓN
9	367,52	3.248,30	1.295,50	3.525,60	0,15	1,5385430982	173.591,20
10	369,40	3.453,10	1.368,80	3.871,80	0,15	1,6171247801	112.768,30
11	367,83	3.726,50	1.446,50	4.196,80	0,15	1,6992537754	59.821,24
12	367,20	3.446,50	1.455,40	4.318,70	0,15	1,6789469268	53.805,32
13	367,20	3.160,60	1.430,10	4.273,20	0,15	1,6339347233	0,00
14	368,14	2.945,60	1.327,40	3.245,00	0,15	1,4765193832	0,00
15	366,89	2.501,60	1.201,00	2.120,10	0,15	1,2736298120	0,00
16	365,33	2.190,30	1.173,70	1.697,70	0,15	1,1820857537	0,00
17	361,60	2.179,80	1.102,90	2.018,30	0,15	1,1995866139	0,00
18	361,60	2.199,00	1.099,30	2.205,00	0,15	1,2218624129	0,00
19	362,22	2.169,80	1.030,50	2.237,40	0,15	1,2099988683	0,00
20	365,29	2.259,00	983,30	2.540,30	0,15	1,2489058531	0,00
21	365,29	2.314,10	958,60	2.885,90	0,15	1,2893078381	0,00
22	366,54	2.455,30	954,00	3.215,20	0,15	1,3434555069	110.445,38
23	363,73	2.498,10	951,00	3.364,00	0,15	1,3618108727	145.463,88
24	364,66	2.563,20	951,60	3.633,70	0,15	1,4005893922	83.879,94
25	364,04	2.513,90	946,40	3.478,40	0,15	1,3758351712	54.149,85
26	366,21	2.528,30	954,80	3.502,30	0,15	1,3839162459	38.953,70
27	367,76	2.596,60	926,40	3.729,40	0,15	1,4137805327	62.974,95
28	367,76	2.575,30	909,90	3.684,00	0,15	1,4031646756	48.056,12
29	364,64	2.669,90	942,10	3.896,20	0,15	1,4409669735	27.014,46
30	364,02	2.680,90	941,80	4.239,00	0,15	1,4793868932	50.107,56
31	366,18	2.754,50	968,80	4.171,00	0,15	1,4880410059	149.000,10
32	369,61	2.862,20	1.048,60	4.463,80	0,15	1,5514197971	200.729,75
33	370,23	2.884,80	1.089,30	4.466,70	0,15	1,5625038180	937.362,89
34	370,86	2.866,20	1.075,60	4.477,10	0,15	1,5594929288	253.260,75
35	369,60	2.864,30	1.051,60	4.365,40	0,15	1,5413831171	490.873,07
36	370,55	2.864,20	1.081,40	4.397,10	0,15	1,5511814681	1.020.237,46
37	370,86	2.847,20	1.094,30	4.285,30	0,15	1,5394074376	335.892,24
38	373,70	2.831,30	1.068,40	4.236,30	0,15	1,5301800372	193.769,21
39	375,29	2.865,40	1.036,90	4.366,40	0,15	1,5446104350	172.220,73

IMPORTE DE LA REVISIÓN	4.774.378,09
------------------------	--------------

DESDE INICIO HASTA PARALIZACIÓN EN NOVIEMBRE 2010