

PROYECTO DE REPARCELACIÓN

UNIDAD DE EJECUCIÓN PALLETER

VERSION FEB-2014

PROMUEVE : PROMOTORA DE URBANIZACIONES PALLETER S.L.

EMPLAZAMIENTO: Unidad de Ejecución-PALLETER

VALENCIA

D. BENITO PÉREZ MARTÍN

COLEGIADO N° 6248

ARQUITECTO.

ÍNDICE GENERAL

1.- MEMORIA

- 1.0 Exposición previa
- 1.1 Finalidad legal y justificación de la actuación
- 1.2 Delimitación de la unidad reparcelable
- 1.3 Identificación de fincas y definición de derechos aportados
- 1.4 Criterios de valoración de las superficies adjudicadas
- 1.5 Criterios de adjudicación
- 1.6 Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan.
- 1.7.- Cuenta de liquidación provisional.

2.- PARCELAS APORTADAS

- 2.1 Fichas de descripción de parcelas aportadas
- 2.2 Cuadro de parcelas aportadas y cuantificación de derechos
- 2.3 Solicitudes de adjudicación conjunta

3.- PARCELAS RESULTANTES

- 3.1 Fichas de descripción de parcelas resultantes
- 3.2 Diferencias de adjudicación

4.- VALORACION Y TASACION DE LOS DERECHOS INDEMNIZABLES

- 4.1 Indemnizaciones por construcciones
- 4.2 Indemnizaciones por actividades

5.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

6.- PLANOS

- Situación en relación a la ciudad
- Delimitación sobre la unidad reparcelable
- Delimitación de fincas aportadas
- Situación de edificaciones existentes
- Ordenación PGOU sobre fincas aportadas
- Delimitación de fincas resultantes
- Superposición de fincas resultantes-aportadas

ANEXOS

- 1.- Certificaciones registrales
- 2.- Fichas de catastro
- 3.- Documento de aprobación

PROYECTO DE CUOTAS DE URBANIZACIÓN

1.- MEMORIA

1.0 EXPOSICIÓN PREVIA

El presente Documento Refundido del Proyecto de Reparcelación Forzosa incorpora los cambios derivados de la estimación de alegaciones producidas dentro de los periodos de información pública y de audiencia ya celebrados, así como de los diversos informes que, en relación con el Proyecto de Reparcelación Forzosa, han venido siendo emitidos a lo largo del procedimiento. Por otra parte, incorpora las modificaciones de titularidad derivadas de las nuevas certificaciones registrales que han sido aportadas y que actualizan la información preexistente.

Exige por tanto someter el documento a un nuevo periodo de información pública a fin de facilitar a todos los titulares de bienes y derechos afectados una información ajustada acerca de su concreta situación, de modo que, en ningún caso pueda producirse indefensión.

Se realiza la descripción de las diversas modificaciones que se introducen en el presente Documento Refundido del Proyecto de Reparcelación Forzosa detallándose, en aquellas partes del documento.

1.1 FINALIDAD LEGAL Y JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN

En urbanismo, la Reparcelación es una operación en virtud de la cual se redistribuyen entre los distintos propietarios de un área determinada las cargas y los beneficios derivados de una actuación urbanística sobre la misma.

Así pues, mediante el procedimiento de reparcelación, tal y como se indica en el artículo 169.1 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, se sustituyen las parcelas iniciales, llevando a cabo una nueva distribución de fincas ajustada al planeamiento, previa su agrupación si es preciso, para adjudicarlas entre los afectados según su derecho y recomponiendo las desigualdades que se pudieran originar en la planificación.

El objeto de la Reparcelación viene definido principalmente en los artículos 169 y siguientes de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, Urbanística Valenciana (LUV), desarrollados en el art. 394 y siguientes del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, aprobado por Decreto 67/2006, de 19 de mayo (ROGTU), con el siguiente contenido:

"1. Reparcelación es la actividad de ejecución del planeamiento que tiene por objeto la nueva división de fincas ajustada al planeamiento para adjudicarlas entre los afectados según su derecho.

2. La reparcelación podrá llevarse a cabo de forma voluntaria o forzosa, pudiendo dar lugar a la adjudicación de suelo resultante o a indemnización compensatoria o sustitutoria de la adjudicación de suelo.

3. La reparcelación forzosa tiene por objeto:

a) Regularizar urbanísticamente la configuración de fincas.

b) Materializar la distribución de beneficios y cargas derivadas de la ordenación urbanística y retribuir al Urbanizador por su labor, ya sea adjudicándole parcelas edificables, o bien, afectando las parcelas edificables resultantes a sufragar esa retribución.

c) Adjudicar a la administración los terrenos, tanto dotacionales como edificables, que legalmente le correspondan.

d) La permuta forzosa, en defecto de acuerdo, de las fincas originarias de los propietarios por parcelas edificables.

e) Si procede, materializar el cumplimiento de la carga de obtener suelo no urbanizable protegido a que se refiere la Ley 4/2004 de 30 de junio, de la Generalitat de ordenación del territorio y protección del paisaje, en el caso en que la reparcelación se produzca en ejecución de un instrumento de planeamiento que implique el cambio de clasificación de suelo no urbanizable a urbanizable, estableciendo los oportunos coeficientes de ponderación de valor entre el suelo no urbanizable y el urbanizable a que se adscribe, de acuerdo con la Ley 6/1998, de 13 de abril, de régimen del suelo y valoraciones.”

De acuerdo, pues, con el art. 169.3.d) de la LUV, y sobre la base de las manifestaciones de los propietarios respecto a la forma de retribución elegida por los mismos tal y como establece el art. 167.3 de la LUV, se procede a la redacción del presente Proyecto de Reparcelación Forzosa.

El presente Proyecto tiene por objeto la Reparcelación de la **Unidad de Ejecución Palleter** y se redacta de acuerdo con la Ley Urbanística Valenciana LUV (Ley 16/2005 de 30 de diciembre, artículos 169 a 180) y con el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia (28 de diciembre de 1988), el cual establece su ordenación pormenorizada en los correspondientes Planos de Ordenación y en las Normas Urbanísticas de la Zona de Ensanche (ENS-1).

El agente urbanizador de la presente Unidad de Ejecución es **Promotora de Urbanizaciones Palleter S.L.** con CIF B 97205777 ubicada en la calle Tarazona nº 10 de Valencia (representante José Pérez PÉris – 963449750 - 650890441)

ANTECEDENTES:

Según el Acuerdo del Ayuntamiento en Pleno de 26 de mayo de 2006 se aprueba el Programa de Actuación Integrada presentado por la Promotora de Urbanizaciones Palleter S.L., para el desarrollo de la Unidad de Ejecución "Palleter" de Valencia, comprensivo de Plan de Reforma Interior de Mejora, Homologación Sectorial y Proyecto de Urbanización, todo ello en ejecución de la Sentencia nº 1220/2005, de 17 de octubre, de la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunitat Valenciana, la cual establece nuevas condiciones de la Actuación.

Así pues, se aprueba el citado Programa para el desarrollo de la Actuación integrada con la condición suspensiva de aceptación y cumplimiento por el adjudicatario tanto del ajuste de la documentación a los términos del fallo de la referida sentencia, como a las modificaciones y correcciones parciales establecidas en los informes técnicos municipales.

Por otro lado, en esa misma Orden del Ayuntamiento de Valencia (27-10-08) se aprueba el Proyecto de Urbanización presentado por la Promotora de Urbanizaciones Palleter S.L., para el desarrollo de la Unidad de Ejecución Palleter de Valencia, con la condición de que en el plazo de dos meses contados a partir de la aprobación definitiva del planeamiento, se presente por el adjudicatario del mismo un Proyecto de Urbanización, firmado y visado por el Colegio Profesional competente, en el que se subsanen las deficiencias documentales y se incorporen las correcciones técnicas y observaciones relativas a las obras de urbanización a ejecutar puestas de manifiesto en el informe emitido por la Sección de Proyectos de Infraestructura del Servicio de Proyectos Urbanos en fecha de 15 de abril de 2006. Se asigna el seguimiento y control de la obra al Servicio Municipal de Obras de Infraestructura.

La Orden del Ayuntamiento de Valencia (27-10-08) aprueba provisionalmente el Plan de Reforma Interior de Mejora y la Homologación Sectorial presentado por la Promotora de Urbanizaciones Palleter S.L., cuyo objeto es la delimitación de la Unidad de Ejecución en suelo urbano denominada Palleter, que fue aprobada por la Consellería de Territorio y Vivienda..

Finalmente la susodicha Orden, aprueba las condiciones económicas de la actuación derivadas de los ajustes efectuados en ejecución de la Sentencia nº 1220/2005, de 17 de octubre de la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana.

CONDICIONANTES:

La Reparcelación de la Unidad de Ejecución Palleter se elabora a partir de los siguientes condicionantes:

- Se respetan las determinaciones establecidas en el PGOU (28 de diciembre de 1988) de Valencia (NNUU Ensanche 1) en cuanto a alineaciones y alturas.
- Se procede a la apertura la calle Palleter hasta su intersección con la calle Literato Gabriel Miró, manteniendo la ordenación del Plan General.
- La calle Tarazona deja de ser vial para convertirse en parcela edificable.

1.2.- DELIMITACION DE LA UNIDAD REPARCELABLE

Se trata de la Reparcelación de un área de actuación sobre suelo urbano en la zona norte del denominado segundo ensanche del municipio de Valencia.

El ámbito concreto de la reparcelación se grafía en el plano adjunto nº1 Emplazamiento y afecta al entorno urbano inmediato a la calle Tarazona, desde la calle Palleter a la calle Literato Gabriel Miró.

- Clasificación del suelo: Urbano
- Zonificación: Ensanche
- Uso dominante: Residencial
- Superficie total (incluidos viales): 5.199,33 m².

Las previsiones urbanísticas para este ámbito son las siguientes:

- a) Superficie parcelas edificables: 3.712,70 m²s.
- b) Superficie viales: 1.486,54 m²s.
- c) Parcela mínima: 100 m²s.
- d) Fachada mínima: 8 m.

según el art. 6.18.1 de las NNUU del Plan General del Ayuntamiento de Valencia.

La Unidad de Ejecución Palleter presenta los siguientes límites:

Norte: c/ Palleter

Sur: c/ Literato Gabriel Miró

Este: fachadas posteriores de edificios recayentes a c/ Jesús y María

Oeste: medianeras edificios recayentes a c/ Palleter y a c/ Literato Gabriel Miró

El procedimiento de reparcelación de la UE Palleter incluye veintitrés Fincas Aportadas descritas en el apartado segundo de la siguiente memoria.

1.3 IDENTIFICACION DE FINCAS Y DEFINICION DE DERECHOS APORTADOS

La totalidad de suelo de aportación privada incluido en la presente Unidad de Ejecución viene constituido por las fincas iniciales, detalladas en el y en el **Capítulo 2. Fincas Aportadas** tanto en las fichas como en el Cuadro de Parcelas Aportadas y Cuantificación de Derechos.

En cumplimiento de lo previsto en el art. 176.3 de la LUV, la totalidad de la superficie incluida en el área reparcelable debe ser objeto de identificación registral. Se relacionan mediante las fichas de fincas aportadas los datos necesarios para la identificación registral de bienes y derechos afectados de las fincas incluidas dentro del ámbito del Sector.

Las fincas que no constan inscritas en el Registro de la Propiedad, se han descrito en el Proyecto de Reparcelación y se propone la inmatriculación de las mismas. En dichos supuestos, de existir constancia del titular catastral se ha identificado a éste como propietario de la misma, en su defecto, y cuando se carece de información alguna se ha considerado de titularidad desconocida.

Determinación de la superficie de las fincas aportadas.

Se ha procedido a obtener la medición de la superficie de las diversas parcelas aportadas de la base parcelario del documento de planeamiento del PGOU de Valencia, siendo proporcional el aprovechamiento subjetivo que corresponda a la superficie de sus respectivas fincas que queden incluidas dentro del área reparcelable, de acuerdo con el art. 172.1 de la LUV

En el supuesto de que el expediente de Reparcelación no incorpore levantamiento topográfico realizado por técnico competente, los propietarios podrán solicitar deslinde

contradictorio durante el periodo de información pública, deslinde que se llevara a cabo en presencia de los técnicos redactores del proyecto de reparcelación y técnicos municipales con levantamiento de acta administrativa a incluir en el propio proyecto (art 164.5 LUV y 379.4 ROGTU).

En caso de discordancia entre títulos y la realidad física de las fincas prevalecerá ésta sobre aquellos en el expediente de reparcelación.

La fecha para determinar el derecho de los propietarios afectados será la de iniciación del expediente de reparcelación.

1.4 CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS SUPERFICIES ADJUDICADAS

En el presente Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución Palleter, se parte de un mismo valor para toda la unidad de actuación, proporcional al suelo aportado y sin coeficientes, ya que el uso, volumen, tipología, situación, destino de la edificación y grado de urbanización, son los mismos en toda la Unidad.

El valor unitario del aprovechamiento es el que resulta de la Proposición Jurídico-Económica aprobada por el Ayuntamiento, así como de las correcciones y modificaciones parciales establecidas en el Acuerdo del Ayuntamiento en pleno de fecha 26 de mayo de 2006.

La edificabilidad total de la Unidad de Ejecución es de 16.488'00 m²t y las superficies por cada finca adjudicada (A a G) y sus valores son los que figuran en el cuadro que sigue a continuación:

TABLA DE PARCELAS RESULTANTES

Valor de repercusión del suelo (terrenos urbanizados)

264,62 €

PARCELA RESULTANTE	Planta baja	Planta tipo	Planta atico	TECHO ADJUDICADO	VALOR PARCELA	
A	245,08	245,08 x 5	1.225,40	142,53	1.613,01 m2t	426.834,71 €
B	235,19	235,19 x 5	1.175,95	184,79	1.595,93 m2t	422.315,00 €
C	275,90	275,9 x 5	1.379,50	197,08	1.852,48 m2t	490.203,26 €
D	226,85	179,81 x 5	899,05	147,34	1.273,24 m2t	336.924,77 €
E	898,86	329,95 x 5	1.649,75	256,55	2.805,16 m2t	742.301,44 €
F	930,18	619,6 x 5	3.098,00	453,75	4.481,93 m2t	1.186.008,32 €
G	900,54	342,71 x 5	1.713,55	252,16	2.866,25 m2t	758.467,08 €
				16.488,00 m2t		4.363.054,56 €

1.5.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

a) Normativa aplicable

El artículo 170 de la LUV establece los principios inspiradores en orden a adjudicar los derechos de los propietarios afectados:

1. Son principios inspiradores de la reparcelación los siguientes

a) La justa valoración de los bienes y derechos aportados

b) La proporcionalidad directa entre el aprovechamiento objetivo de la finca adjudicada a un propietario y la superficie de su finca originaria, según el aprovechamiento subjetivo del que por ella sea titular.

c) La concentración de las adjudicaciones en el supuesto de que los propietarios sean titulares de varias fincas aportadas, reduciendo en lo posible las adjudicaciones en condominio, sin perjuicio del criterio de proximidad en la adjudicación.

2. El proyecto de reparcelación procurará el mantenimiento en el proceso urbanizador del mayor número de propietarios posible, reduciendo al máximo los supuestos de indemnización sustitutoria de adjudicación. Por ello, se procurará que la ordenación detallada establezca, en la medida que lo permitan las características constructivas de las tipologías edificatorias previstas, una parcela mínima acorde con los derechos derivados de las superficies de las fincas originarias.

Lo anterior se completa con su desarrollo reglamentario en el artículo 397 del ROGTU:

Son principios inspiradores de la reparcelación los siguientes:

1. La libertad de pactos entre los propietarios y el Urbanizador, a efectos de consensuar reparcelaciones voluntarias, incluso horizontales. Estos pactos tendrán como único límite la observancia de la normativa aplicable y del planeamiento.

2. La justa valoración de los bienes y derechos aportados

3. La adjudicación de Aprovechamiento Subjetivo a los propietarios será directamente proporcional a la superficie de las fincas de origen que aquéllos aporten a la reparcelación. Este principio se traducirá en las siguientes reglas:

a) El derecho de los propietarios será proporcional al Aprovechamiento Subjetivo que corresponda a la superficie de sus respectivas fincas que queden incluidas dentro

del Área Reparcelable, sin perjuicio del régimen jurídico propio de las áreas semiconsolidadas previsto en este Reglamento.

b) En caso de discordancia entre los títulos y la realidad física prevalecerá ésta sobre aquellos en el expediente de reparcelación, en los términos previstos en este Reglamento.

c) En su caso, el derecho de los propietarios será equivalente al aprovechamiento que haya sido objeto de reserva. En el supuesto de que la reserva de aprovechamiento se haya constituido en virtud de convenio para la determinación del justiprecio de una expropiación, la eficacia del convenio no requerirá aprobación municipal. En ningún caso, la Administración puede oponerse a la materialización del aprovechamiento correspondiente a reservas que fueron en su momento aprobadas por ella.

4. Cuando un propietario aporte varias fincas a la reparcelación, independientemente de su localización, se tratará de agrupar el aprovechamiento generado por todas ellas y se procurará concentrar su adjudicación en el menor número de fincas posible, localizándolas de forma contigua o, al menos, próxima entre sí, en la medida en que sea técnicamente viable y no se perjudique el interés público o el derecho de terceros.

5. El Proyecto de Reparcelación procurará el mantenimiento en el proceso Urbanizador del mayor número de propietarios posible, reduciendo al máximo los supuestos de indemnización sustitutoria de adjudicación. Por ello, se procurará que la ordenación detallada establezca, en la medida que lo permitan las características constructivas de las tipologías edificatorias previstas, una parcela mínima acorde con los derechos derivados de las superficies de las fincas originarias. La consecución de este principio no puede comportar, en ningún caso, el menoscabo de la mejor ordenación urbanística, en función del interés público.

b) Otras cuestiones de la adjudicación.

En el **Documento 3. Parcelas Resultantes**, se presenta la descripción individualizada de todas las fincas, indicando la finca aportada, titularidad, descripción, superficie, cargas de urbanización e indemnizaciones, así como cualquier otro dato que proceda. En el caso en el que en una parcela adjudicada, todos los conceptos de cobro o pago guardan proporcionalidad con el porcentaje de propiedad de sus titulares, sólo tendrá una ficha entendiéndose que cobros y pagos se reparten conforme al porcentaje de propiedad cada titular.

En caso contrario, aparecerá una segunda ficha en la que se identificarán pormenorizadamente los cobros o pagos que deben de asumir cada uno de los propietarios de

la parcela, constituyéndose ésta como **Cuenta de Liquidación Provisional por propietario** vinculada a cada parcela adjudicada, al incluirse también excesos y defectos de adjudicación, así como el balance de indemnizaciones a percibir y/o pagar individualmente cada propietario.

En virtud de lo dispuesto en el artículo 181.2 de la LUV, las fincas resultantes sujetas al pago de cuotas de urbanización se afectaran a éste, como carga real a hacer constar en el Registro de la Propiedad, por el importe cautelar estipulado en la cuenta de liquidación provisional. Las fincas adjudicadas al urbanizador en su condición de propietario no están exentas de dicha afección.

Así, se hace constar en las fichas individualizadas de cada una de las Parcelas Adjudicadas esta afección hasta cubrir el importe total debido por cuenta de cada una de las fincas, exceptuándose de la afección los débitos que el adjudicatario de la finca de resultado tenga garantizados.

Las parcelas adjudicadas a titulares que retribuyen en terrenos han quedado libres de afección real, y por el contrario se afecta en garantía real de la ejecución de la obra urbanizadora las fincas que el urbanizador recibe en concepto de retribución en especie.

A este respecto los propietarios que han optado por la retribución en terrenos son:

- Parcela 8 – Señorío de Valencia
- Parcela 17 – Francisco Javier Sauquillo Laliga, Jose Luis Sauquillo Laliga y Sonia Caroline Holzhauser

En el presente Proyecto, se ha considerado que los derechos y cargas sobre las fincas aportadas que sean compatibles con el planeamiento urbanístico a ejecutar, se declararán así por el Proyecto de Reparcelación Forzosa y, en consecuencia, sus titulares, aunque no se les mencione en el Proyecto, se subrogarán y serán adjudicatarios en el mismo concepto en que lo fueron anteriormente.

Tras un análisis detallado de los diversos supuestos de derechos reales y personales, así como de cargas y otros gravámenes existentes sobre las diversas fincas aportadas, se ha considerado que las que se detallan, seguidamente, son compatibles con el planeamiento, razón por la cual, sus titulares, aunque no se les mencionare expresamente en el apartado dedicado a la adjudicación de parcelas resultantes, quedarán subrogados realmente y serán adjudicatarios en el mismo concepto en que lo fueron anteriormente.

Son **compatibles con el planeamiento** y, por tanto, serán objeto de traslado a las fincas de resultado o cuotas indivisas en aplicación del principio de subrogación real, los siguientes derechos reales y personales con trascendencia registral:

- a) Las afecciones fiscales, ya sean de carácter meramente cautelar o referidas a una liquidación.
- b) Los embargos, anotaciones preventivas y otras medidas cautelares que pudieran pesar sobre las fincas aportadas.
- c) Las hipotecas, condiciones resolutorias de compraventa y otros derechos reales de garantía.

La compatibilidad con el Planeamiento, se entiende sin perjuicio de la concreta situación de la finca, en el sentido de que si la finca afectada, por la escasa cuantía de su derecho no diera lugar a adjudicación sobre parcela (p.e., como consecuencia del ejercicio de los requerimientos recíprocos a que se refiere el artículo 174.7 de la Ley), la carga debería extinguirse, quedando consignada la cantidad en que consiste la indemnización sustitutoria de adjudicación a resultas del eventual Acuerdo o resolución del órgano competente.

Por el contrario se ha considerado que son **incompatibles con el planeamiento** las restantes situaciones jurídicas que pudieran plantearse, si bien, de la información registral manejada, no resultan otras situaciones jurídicas que las expresadas en las fichas descriptivas de las fincas aportadas.

Debe hacerse, asimismo, mención de las **notas marginales de afección a determinadas obligaciones de tipo fiscal**, las cuáles son notificadas a la Consellería de Economía, Hacienda y Empleo (para las notas de afección a tributos autonómicos). Si la afección tuviera por objeto garantizar el pago de las cuotas del Impuesto Municipal sobre Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (Plusvalía), el Ayuntamiento de Valencia, titular del derecho, ya es parte en el procedimiento. Las dos Administraciones, en su caso, pueden manifestar lo que a su derecho o al interés público que representa convenga, en el bien entendido de que las afecciones que pesen sobre fincas que den lugar a adjudicación de parcela serán trasladadas mediante subrogación real y pasarán a gravar las fincas o cuotas indivisas provenientes de las fincas aportadas gravadas. Por el contrario, las afecciones que, en su caso, deban extinguirse, por extinguirse, asimismo, las fincas que las soportan deben serles comunicadas, a los efectos procedentes, y en todo caso, pagado, consignado o avalado su importe, con carácter previo a la inscripción del Proyecto en el Registro de la Propiedad.

1.6 TASACIÓN DE LOS DERECHOS, EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES O PLANTACIONES QUE DEBAN EXTINGUIRSE O DESTRUIRSE PARA LA EJECUCIÓN DEL PLAN.

En el **Documento 4. Valoración y Tasación de derechos indemnizables**, se describen los criterios generales en Memoria específica, que se han considerado para realizar las valoraciones de las indemnizaciones pertinentes así como la cuantía unitaria en cada caso.

Conforme al art. 176.5 de la LUV, el propietario tendrá derecho a que se le indemnice el valor de las plantaciones, instalaciones y construcciones de su finca originaria que sean incompatibles con la Actuación.

Al presente procedimiento le resulta de aplicación la Ley 6/1998, del Régimen del Suelo y Valoraciones en virtud de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Tercera del RDL 2/2008, Texto Refundido de la Ley del Suelo. El artículo 31 de la misma al efecto dispone:

1. Las plantaciones, sembrados, obras e instalaciones que existan en el suelo, salvo que por su carácter de mejoras permanentes hayan sido tenidas en cuenta en la determinación del valor del terreno se valorarán, con independencia del mismo, con arreglo a los criterios de la Ley de Expropiación Forzosa y su importe será satisfecho a sus titulares.

2. El valor de las edificaciones, que asimismo se calculará con independencia del suelo, se determinará de acuerdo con la normativa catastral en función de su coste de reposición, corregido en atención a la antigüedad y estado de conservación de las mismas.

La tasación de estos elementos se efectúa en el propio Proyecto de Reparcelación Forzosa, con arreglo a la Ley 6/1.998, del Régimen de Suelo y Valoraciones y al artículo 403 del ROGTU, de tal modo que las indemnizaciones resultantes (de las que el propietario de la finca aportada es acreedor) serán objeto de compensación, en la Cuenta de Liquidación Provisional, en su caso, con las cantidades de las que resulte deudor el propio propietario por diferencias de adjudicación y/o por gastos de urbanización, de proyectos y de gestión.

Por tanto, sólo los bienes que deben desaparecer como consecuencia de la ejecución del planeamiento y que preexistían a él pueden ser objeto de indemnización, con las siguientes limitaciones. Sólo son indemnizables aquellas construcciones o edificaciones que, existiendo al tiempo de ejecución del planeamiento, tienen algún valor residual. Por tanto, si existían al tiempo de la aprobación del planeamiento y ya no existen en la actualidad, es evidente, que su

extinción no se debe a la ejecución del planeamiento y, en consecuencia, no deben ser indemnizadas.

La valoración de obras, edificaciones, instalaciones y plantaciones existentes en el presente ámbito de actuación y deban ser destruidas, se justifica en el Documento IV. Valoración y Tasación de los derechos indemnizables.

Asimismo, para dar cumplimiento al artículo 411 del ROGTU, se indica que no existen elementos útiles para la urbanización y compatibles con la misma.

La determinación de las indemnizaciones tendrá en cuenta, finalmente las correcciones y modificaciones parciales establecidas según informe del servicio de gestión urbanística Sección Reparcelaciones II de fecha 08/06/11.

1.7.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.

En el **Documento nº V** se incorpora la **Cuenta de Liquidación Provisional**, indicativa de los propietarios, derechos, adjudicación, diferencias de adjudicación, porcentaje de participación, costes de urbanización, indemnizaciones y compensaciones en metálico, conceptos estos últimos que conforman el saldo provisional.

Las cantidades expresadas en la columna denominada "SALDO PROVISIONAL" del cuadro representativo de la **Cuenta de Liquidación Provisional**, se corresponden con los saldos deudores (signo positivo) o acreedores (signo negativo) individualmente imputables a cada titular afectado, resultantes del proceso reparcelatorio.

Los saldos resultantes con que quedan afectos los solares adjudicados vienen especificados de forma individualizada en la descripción de las fincas adjudicadas especificadas en el **Documento V. Parcelas Adjudicadas**.

Al final de la Cuenta de Liquidación aparecen las compensaciones monetarias sustitutorias correspondientes a los derechos no adjudicados a sus titulares o por excesos y defectos en el procedimiento de la adjudicación. Del mismo modo aparece el total de indemnizaciones a percibir por los propietarios que no han resultado ser adjudicatarios de parcelas.

La aplicación del ITP a los defectos de adjudicación en la Cuenta, no supondrá un concepto a restar al saldo de los titulares, sino que será un impuesto que pagarán los perceptores de los excesos, lo recogerá el Urbanizador en la Cuota 0 del Calendario, y lo depositará en la Consellería de Hacienda.

En cuanto a la posibilidad de Exención Tributaria, debemos tener en cuenta la aplicación del artículo 180 de la LUV, referente a los efectos de la reparcelación, según el cual:

- 1. El acuerdo aprobatorio de la reparcelación se notificará a los interesados y, una vez definitivo en vía administrativa, se inscribirá en el Registro de la Propiedad, previo otorgamiento de documento público, notarial o administrativo, que exprese su contenido. El Urbanizador, o la Administración actuante, presentarán dicho documento público en el Registro de la Propiedad. Los gastos derivados de la inscripción se entenderán incluidos en los gastos de gestión del Urbanizador.*
- 2. La aprobación de la reparcelación forzosa producirá, además de los efectos previstos en los artículos 168, 169 y 170.1 del Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1.992, de 26 de Junio, los siguientes:*

- a) *Transmisión, a la Administración correspondiente, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio del suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento, una vez recibida la urbanización.*
- b) *Subrogación, con plena eficacia real, de las fincas resultantes por las fincas aportadas debiendo quedar establecida la correspondencia.*
- c) *Afectación real de las fincas resultantes adjudicadas al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos inherentes al sistema de actuación correspondiente”.*

Por remisión expresa del artículo 180 de la LUV, se aplica el artículo 170.1 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1.992, de 26 Junio, que establece que

“Las adjudicaciones de terrenos a que dé lugar la reparcelación cuando se efectúen en favor de los propietarios comprendidos en la correspondiente unidad de ejecución, y en proporción a sus respectivos derechos, estarán exentas, con carácter permanente, si cumplen todos los requisitos urbanísticos, del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y no tendrán la consideración de transmisiones de dominio a efectos de de la exacción del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. Cuando el valor de los solares adjudicados a un propietario exceda del que proporcionalmente corresponda a los terrenos aportados por el mismo, se girarán las liquidaciones procedentes en cuanto al exceso.”

Por consiguiente, cuando la adjudicación es proporcional respecto de los terrenos aportados, dada la subrogación real, la entrega de parcelas urbanizadas no estará sujeta al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados; ni tampoco en el supuesto de que la adjudicación se produzca por defecto, ya que en él la entrega de parcelas es proporcionalmente inferior a la de los terrenos aportados. En cambio, cuando la adjudicación sea en exceso, puesto que el valor de los terrenos adjudicados es superior al de los aportados, se sujetará al pago del referido Impuesto únicamente por el exceso.

Resolución 2079/2005 de la Dirección General de Tributos de la consulta vinculante relativa a la tributación en el IVA del pago de indemnizaciones a empresarios ubicados en el polígono y a particulares por el derribo de inmuebles utilizados en uso propio y su reparto por medio de la cuenta de liquidación del proyecto. En contestación a dicha consulta se pronuncia:

[...] En relación con las indemnizaciones a que se refiere la última de las cuestiones planteadas, hay que considerar que dichas indemnizaciones son la compensación que recibe el propietario al ser privado de bienes y derechos incompatibles con el procedimiento urbanístico. Estas indemnizaciones tienen la condición legal de gastos de urbanización, por lo que también forman parte de la cuenta de liquidación que se girará definitivamente a cada uno de los propietarios. En principio, dado que estas cantidades se consideran gastos de urbanización se deberá repercutir el Impuesto, independientemente de quien sea el destinatario de dicha indemnización. Sin embargo, cabe la posibilidad de que estas indemnizaciones tuviesen el carácter de suplido, en cuyo caso no procedería la anterior repercusión [...].

Por tanto, si bien la indemnización que cobra el propietario por la privación de sus bienes no está sujeta a IVA, por ser una mera compensación, el pago por dicho concepto, al ser una carga de urbanización, sí está sujeta a IVA.

Valencia, noviembre de 2013

Benito Pérez Martín
ARQUITECTO