

**EXPOCASA S.A.**

---

PROYECTO DE REPARCELACION FORZOSA PARA LA UNIDAD DE EJECUCION UNICA DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA "CAMINO DE MONCADA, HNOS. MACHADO, JUAN XXIII y RIO SEGRE" DEL P.G.O.U. DE VALENCIA

---

**MEMORIA DEL PROYECTO DE REPARCELACION FORZOSA DE LA UNIDAD DE EJECUCION UNICA DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR "CAMINO DE MONCADA, HNOS. MACHADO, JUAN XXIII y RIO SEGRE" DEL P.G.O.U. DE VALENCIA. DOCUMENTO REFUNDIDO**

---

Valencia, Abril de 2007

**EXPOCASA S.A.**

PROYECTO DE REPARCELACION FORZOSA PARA LA UNIDAD DE EJECUCION UNICA DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA "CAMINO DE MONCADA, HNOS. MACHADO, JUAN XXIII y RIO SEGRE" DEL P.G.O.U. DE VALENCIA

**INDICE:**

<b>EXPOSICION PREVIA</b>	<b>4</b>
<b>PREAMBULO</b>	<b>5</b>
<b>CAPITULO I. INTRODUCCION.</b>	<b>7</b>
<b>CAPITULO II. ANTECEDENTES.</b>	<b>9</b>
2.1. PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA.	9
2.2. MARCO JURÍDICO DE REFERENCIA.	10
<b>CAPITULO III. DESCRIPCION DE LA UNIDAD DE EJECUCION.</b>	<b>18</b>
<b>CAPITULO IV. CONDICIONANTES PREVIOS DEL PROYECTO DE REPARCELACION FORZOSA.</b>	<b>19</b>
<b>CAPITULO V. FINCAS APORTADAS. DERECHOS Y BIENES.</b>	<b>24</b>
5.1. OPERACIONES PREVIAS A LA APORTACIÓN DE FINCAS AL PROYECTO DE REPARCELACIÓN.	24
5.2. RELACIÓN Y VALORACIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS.	24
5.3. RELACIÓN Y VALORACIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS.	25
5.4. RELACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS DERECHOS REALES Y/O PERSONALES CONSTITUIDOS SOBRE LAS FINCAS APORTADAS.	35
5.5. RELACIÓN Y VALORACIÓN DE EDIFICACIONES, OBRAS PLANTACIONES E INSTALACIONES QUE DEBAN DERRUIRSE O DEMOLERSE.	38
<b>CAPITULO VI. FINCAS RESULTANTES DEL PROYECTO DE REPARCELACION FORZOSA.</b>	<b>41</b>
<b>CAPITULO VII.- ADJUDICACION DE FINCAS RESULTANTES DEL PROYECTO DE REPARCELACION FORZOSA.</b>	<b>43</b>
7.1. CRITERIOS PARA LA ADJUDICACIÓN.	43
7.2. ADJUDICACIONES.	43
7.3. CARGAS QUE GRAVAN LAS FINCAS Y QUE TIENEN SU ORIGEN EN EL PROCESO REPARCELATORIO.	44
<b>CAPITULO VIII. CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL.</b>	<b>46</b>
<b>CAPITULO IX. TABLAS DEL PROYECTO DE REPARCELACION FORZOSA.</b>	<b>47</b>
9.1.- IDENTIFICACIÓN DE FINCAS APORTADAS Y DERECHOS DE APROVECHAMIENTO.	47
9.2.- RETRIBUCIÓN DEL AGENTE URBANIZADOR SEGÚN PROGRAMA.	49
9.3.- TASACIÓN DE BIENES Y DERECHOS.	50
9.4.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.	51
9.5.- ADJUDICACIÓN EN APROVECHAMIENTO O INDEMNIZACIONES.	52

**EXPOCASA S.A.**

---

PROYECTO DE REPARCELACION FORZOSA PARA LA UNIDAD DE EJECUCION UNICA DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA "CAMINO DE MONCADA, HNOS. MACHADO, JUAN XXIII y RIO SEGRE" DEL P.G.O.U. DE VALENCIA

**ANEXOS A LA MEMORIA:**

- 1.- Fincas aportadas.
- 2.- Fincas resultantes.
- 3.- Valoración de edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones que deban demolerse
- 4.- Valoración de instalaciones y actividades (Tomos I y II)
- 5.- Valoración de arrendamientos
- 6.- Tablas y Cuenta de Liquidación Provisional.
- 7.- Planos.

**EQUIPO REDACTOR**

Alejandro Escribano Beltran  
Carlos Aubán Nogués  
Francisco Aibar Teruel  
Arquitectos

José Cardona Baixauli  
José M. Pastor Zacarés  
Jose Vicente Giner López  
Cristina Fortea García  
Julia Pizcuela Sales  
Abogados

## **EXPOSICION PREVIA**

El presente Proyecto de Reparcelación Forzosa ha sido elaborado al amparo de lo prescrito en la Ley de la Generalitat Valenciana 16/2005, de 30 de Diciembre, Urbanística Valenciana y se encuentra marcado por la situación transitoria derivada de los cambios normativos sufridos.

El procedimiento se inició mediante la presentación de un Proyecto de Reparcelación Forzosa, elaborado con arreglo a las previsiones de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística. La presentación del Proyecto tuvo lugar a finales de Diciembre de 2.005, y el periodo de información pública convocado no pudo ser completado antes de la entrada en vigor de la Ley Urbanística Valenciana, lo que, de acuerdo con lo previsto en la Disposición Transitoria Primera, apartado 1 de la referida Ley, determinaba su sujeción a la Ley Urbanística Valenciana. En este mismo sentido se pronuncia el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística aprobado por Decreto del Consell 67/06, de 12 de mayo de 2.006 (D.O.G.V. nº 5264 bis, de 23 de mayo de 2.006), cuya Disposición Transitoria Tercera establece que, al no haber formado parte de la Alternativa Técnica, el Proyecto de Reparcelación Forzosa debe tramitarse de acuerdo con las previsiones de la Ley Urbanística Valenciana.

No obstante, lo cierto es que, iniciado el procedimiento, parecía razonable aprovechar la información derivada de la información pública convocada, así como los informes de los servicios técnicos municipales y la certificación registral de dominio y cargas expedida por el Registrador de la Propiedad de Valencia nº 10, como consecuencia de la solicitud efectuada por EXPOCASA S.A. al inicio del procedimiento.

Toda esta información ha sido objeto de depuración y refundición en el presente Proyecto de Reparcelación Forzosa que, para dar cumplimiento a la tramitación establecida en la Ley 16/2005 ahora se presenta, ajustado a las determinaciones sustantivas contenidas en la referida Ley Urbanística Valenciana y en el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, aprobado por Decreto del Consell 67/06, de 12 de mayo de 2.006.

## **PREAMBULO**

El Proyecto de Reparcelación Forzosa de esta Unidad de Ejecución, ha sido elaborado al amparo de lo prescrito en el artículo 169, en relación con el artículo 134, y demás normas concordantes, todos ellos de la Ley de la Generalitat Valenciana 16/2.005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana (D.O.G.V. nº 5167, de 31.12.2005), en adelante L.U.V.

Previas las oportunas notificaciones y avisos a los propietarios y otros titulares de derechos cuya existencia se desprende de la información registral consultada, así como de las publicaciones tanto en prensa diaria, como en el Diario Oficial de la Generalidad Valenciana y el Boletín Oficial de la Provincia se somete a la pertinente información pública con arreglo a lo dispuesto en el artículo 177.1.a) de la LUV, por plazo de un mes, con carácter simultáneo en la Notaria de D. Manuel Ángel Rueda Pérez y D. Salvador Alborch Domínguez y en el Excmo. Ayuntamiento de Valencia durante cuyo periodo los propietarios de suelo afectados y otros interesados tienen ocasión de realizar cuantas alegaciones convengan a su derecho. Al respecto, se indica que, dada la antigüedad de algunos de los datos personales obtenidos del Registro de la Propiedad, se ha considerado oportuno que las publicaciones incorporen un listado completo de las fincas aportadas, con los datos que puedan hacer posible el conocimiento de quienes pudieran ser sus titulares caso de ser distintos de los que resultan de los Registros Públicos.

Expresamente se hace constar que se ha procedido a la notificación personalizada de los titulares registrales y otros interesados cuya identidad consta en la información obtenida del Registro de la Propiedad de Valencia número 10, que ha sido utilizada para la elaboración del presente Proyecto. Todo ello resulta del Acta notarial de protocolización y remisión de cartas autorizada por el Notario de Valencia D. Manuel Ángel Rueda Pérez, de la que resulta la remisión de las notificaciones por correo certificado con acuse de recibo y será aportada, una vez cerrada, al expediente administrativo.

Con carácter previo al inicio del procedimiento, y tras la aprobación municipal del P.A.I., se ha producido un proceso de compras de suelo, se aprecia, asimismo, una ligera incidencia de las actuaciones expropiatorias del Ministerio de Fomento para la ejecución de la Ronda Norte, que han tenido como consecuencia la alteración de la titularidad de una pequeña parte de la superficie del Sector. El Proyecto considera siempre a los titulares registrales, si

**EXPOCASA S.A.**

---

PROYECTO DE REPARCELACION FORZOSA PARA LA UNIDAD DE EJECUCION UNICA DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA "CAMINO DE MONCADA, HNOS. MACHADO, JUAN XXIII y RIO SEGRE" DEL P.G.O.U. DE VALENCIA

bien, cuando se tiene conocimiento de la información, no obvia la existencia de otros posibles interesados, que, en tal caso, serán, asimismo, objeto de notificación fehaciente. En todo caso, la Certificación Registral de Dominio y Cargas, que de nuevo se ha solicitado ahora, habiéndose obtenido en fecha 20 de octubre de 2006, permite tener constancia expresa y fehaciente de la titularidad de las diversas fincas registrales aportadas a la Reparcelación.

En los supuestos en que no consta la titularidad registral la comunicación se dirige a los titulares catastrales que pudieran resultar conocidos. Igualmente, para el caso de bienes de titularidad desconocida o, de supuestos, en que resultando conocido el titular, no lo es su domicilio, se ha considerado oportuno remitir notificación al Ministerio Fiscal, a los efectos prevenidos en el artículo 10.2 del R.D. 1093/1997, de 4 de Julio, por el que se aprueban normas complementarias al Reglamento Hipotecario sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

## **CAPITULO I. INTRODUCCION.**

El presente Proyecto de Reparcelación Forzosa se redacta con el fin de dar cumplimiento al conjunto de las normas e instrumentos de planeamiento, que posteriormente serán detallados, operando de este modo la equidistribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento urbanístico, produciendo también, las cesiones obligatorias y gratuitas en favor de la Administración actuante prescritas por el ordenamiento jurídico aplicable, y finalmente, satisfaciendo las exigencias del Acuerdo Plenario del Excmo. Ayuntamiento de Valencia de 30 de Abril de 2.004, por el que se aprobaba el Programa de Actuación Integrada de esta Unidad de Ejecución.

La información de entrada que se ha considerado en el presente Proyecto de Reparcelación Forzosa, tiene su origen en el Registro de la Propiedad, cotejado en determinados supuestos con las fuentes más antiguas, en particular, los ficheros y cartografía del Catastro de 1931 y otros posteriores. Se ha obtenido, asimismo, información procedente de los escritos de alegaciones que, en su día, presentaron los interesados durante el trámite de los instrumentos de planeamiento.

Dicha información se ha completado con los bienes de dominio público aparentes, o respecto de los cuales, su demanialidad resulta generalmente admitida, así como con la identificación de bienes de titularidad pública efectuada por el Excmo. Ayuntamiento de Valencia, mediante Informe emitido por el Servicio de Patrimonio del Ayuntamiento de Valencia. Esta información se ha completado con otra obtenida en las Secciones de Expropiaciones y en la Oficina Técnica del Suelo del Servicio de Gestión Urbanística, que permiten completar, hasta donde es posible, la identificación de los bienes de titularidad municipal, aun cuando no hubieran causado alta en el Inventario Municipal de Bienes o en el Sistema Informático de Gestión del Patrimonio.

Asimismo, consta la información relativa al Ministerio de Fomento, en cuanto al Proyecto de Expropiación para la ejecución del tramo de Ronda Norte correspondiente a la Avenida Hermanos Machado que no ha tenido acceso al Registro de la Propiedad. La tramitación del presente proyecto será notificada, igualmente, al Servicio de Patrimonio de la Consellería de Economía y Hacienda de la Generalidad Valenciana.

**EXPOCASA S.A.**

---

PROYECTO DE REPARCELACION FORZOSA PARA LA UNIDAD DE EJECUCION UNICA DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA "CAMINO DE MONCADA, HNOS. MACHADO, JUAN XXIII y RIO SEGRE" DEL P.G.O.U. DE VALENCIA

Además de todo lo expuesto, y en aras a la economía procesal, el presente Proyecto aprovecha la información obtenida de la información pública a la que fue sometida su anterior versión, en el sentido de que tanto las alegaciones formuladas por los diversos interesados, como los títulos aportados al expediente, la certificación registral de dominio y cargas y los informes emitidos por los Servicios Técnicos Municipales (Planeamiento, Gestión Urbanística, Patrimonio y Actividades, entre otros), de modo que, aun cuando, a los efectos del cumplimiento de los trámites formales de la Ley Urbanística Valenciana, el anterior Proyecto carezca de relevancia, su utilidad, desde el punto de vista sustantivo está fuera de toda duda.



## **CAPITULO II. ANTECEDENTES.**

### **2.1. Planeamiento que se ejecuta.**

El P.G.O.U. de Valencia, fue aprobado definitivamente por Resolución del Hble. Sr. Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de fecha 28 de Diciembre de 1.988, por la que se introdujeron determinadas modificaciones en el P.G.O.U. provisionalmente aprobado, ratificada por Acuerdo del Pleno del Consell de la Generalitat Valenciana de 30 de Diciembre de 1.988 (DOGV de 16.1.1989).

EXPOCASA S.A. presentó Alternativa Técnica de Programa de Actuación Integrada para un ámbito de suelo urbano comprendido entre la Ronda Norte, el Camino de Moncada y la Avenida Juan XXIII. Esta Alternativa Técnica comprendía un Documento de Homologación Sectorial Modificativa, un Plan de Reforma Interior de Mejora y un Proyecto de Urbanización, que previa la oportuna tramitación fue aprobado por Acuerdo del Pleno Municipal de 30 de abril de 2.004. En dicho acuerdo fueron seleccionadas y aprobadas, con las modificaciones que el texto del Acuerdo se indican, tanto la alternativa técnica, como la proposición jurídico-económica presentada por EXPOCASA S.A., que resultó adjudicataria de la condición de Agente Urbanizador del Sector. El referido Acuerdo, asimismo, aprobaba provisionalmente los instrumentos de planeamiento, introduciendo en los mismos determinadas modificaciones y ordenando su remisión, una vez introducidas en los documentos de planeamiento, las subsanaciones ordenadas a la Consellería de Territorio y Vivienda de la Generalidad Valenciana para su aprobación definitiva. Su publicación consta en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia nº 136, de 10 de junio de 2.005, pgs. 16 y 17.

Previos los trámites oportunos, el Hble. Sr. Conseller de Territorio y Vivienda de la Generalitat Valenciana, el 19 de noviembre de 2.004, dictó Resolución por la que aprobaba definitivamente el Documento de Homologación Sectorial Modificativa y el Plan de Reforma Interior de Mejora, que fue publicada, junto con las normas urbanísticas en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia nº 14, de 18 de enero de 2.005, publicándose la oportuna reseña en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana nº 4953, de 24 de febrero de 2.005.

Dado que el Acuerdo de Pleno Municipal de 30 de abril de 2.004, contenía entre sus pronunciamientos el de aprobación del Proyecto de Urbanización, una vez éste Acuerdo hubo entrado en vigor, es decir, una vez cumplida la condición suspensiva de aprobación definitiva del planeamiento ya subsanado, procedía dar cumplimiento a la exigencia legal contenida en el artículo 71.3 de la L.R.A.U. y, en tal sentido, proporcionar a los propietarios de suelo del Sector la oportunidad de que pudieran optar por una u otra modalidad de retribución al Agente Urbanizador, en el plazo de veinte días hábiles indicado por el Ayuntamiento de Valencia. Dicho plazo se computó de la forma más favorable para los interesados, bien desde el siguiente día a practicarse la notificación, bien desde el siguiente día a la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia del edicto complementario de las notificaciones (el 11 de julio de 2.005), al amparo de lo establecido en el artículo 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y el Procedimiento Administrativo Común.

Y una vez despejadas todas estas cuestiones previas, y en cumplimiento del marco normativo vigente, se presenta a trámite el presente Proyecto de Reparcelación Forzosa.

## **2.2. Marco jurídico de referencia.**

La redacción del presente Proyecto de Reparcelación Forzosa se enmarca en un régimen jurídico caracterizado esencialmente por la novedad legislativa introducida por la Ley de la Generalitat Valenciana 16/2005, de 30 de Diciembre, Urbanística Valenciana y su aplicación al caso concreto. La determinación del concreto régimen transitorio y su integración con el marco normativo preexistente constituyen, pues, la mayor dificultad, que se trata de salvar en la exposición que, seguidamente se expone.

El ordenamiento jurídico vigente, está integrado, básicamente, por las siguientes fuentes:

a) En cuanto al ordenamiento jurídico estatal.-

En esta materia están vigentes aquellas partes del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1346/1.976, de 9 de Abril, todavía vigentes después de que el 20 de Marzo de 1.997, el **Tribunal Constitucional** dictara Sentencia en los recursos de inconstitucionalidad acumulados que habían sido interpuestos por diversas

Comunidades Autónomas frente al Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de Junio. Dicha Sentencia fue publicada en el Boletín Oficial del Estado, el 25 de Abril de 1.997, al amparo de lo establecido en el art. 164.1 de la Constitución y, coherentemente con él, en el art. 38 de la vigente Ley Orgánica del Tribunal Constitucional, a partir de dicha publicación ha desplegado los efectos generales, inherentes a dicho pronunciamiento.

Como consecuencia de la doctrina acerca del sistema constitucional de distribución de competencias entre el Estado y las Comunidades, las Cortes Generales aprobaron la Ley 6/1998, de 13 de Abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, publicada en el Boletín Oficial del Estado el día 14 de Abril, cuya entrada en vigor, una vez transcurrida la '*vacatio legis*' ( arts. 2.1 y 5 del Código Civil) se produjo el día 4 de Mayo de 1.997. Por lo demás, esta norma no contiene ninguna previsión de Derecho transitorio, de forma que la citada norma incide directamente en el presente procedimiento, que deberá regirse, pues, por las normas vigentes al inicio del mismo.

b) En cuanto al ordenamiento jurídico autonómico.-

En desarrollo del ámbito competencial propio, las Cortes Valencianas habían aprobado la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística, que al ejercitar, tanto la competencia autonómica de desarrollo de la legislación básica estatal, como la de aquellas materias respecto de las que la Generalitat Valenciana es la única titular de competencias normativas, produce el desplazamiento y consiguiente inaplicabilidad de parte de la regulación estatal anteriormente citada, lo que, por otra parte, coincide básicamente con la doctrina expuesta por el Tribunal Constitucional en la Sentencia a que ya hemos aludido.

Recientemente y como ya se ha indicado, la Generalitat Valenciana ha promulgado la Ley 16/2005, de 30 de Diciembre, Urbanística Valenciana, cuya Disposición derogatoria primera deroga la Ley 6/1994, Reguladora de la Actividad Urbanística. Tal y como ya se ha indicado en el Preámbulo esta norma entró en vigor el día 1 de Febrero de 2.006 y resulta de plena aplicación al procedimiento administrativo que debe ser iniciado para la tramitación y posterior aprobación del Proyecto de Reparcelación Forzosa

La prolija y detallada regulación contenida en la Ley 16/2005, permite considerar suficientemente regulada esta materia, de modo que solo en los supuestos en que por razón de la materia, la competencia excede del ámbito propio de la Generalitat Valenciana (normas básicas de procedimiento y garantías de los

derechos de los interesados, valoraciones, derecho hipotecario) cabe entender aplicables las normas reglamentarias estatales.

Recientemente, se ha publicado el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística aprobado por Decreto del Consell de la Generalitat Valenciana 67/2006, de 12 de mayo (D.O.G.V. nº 5264 bis, de 23 de mayo de 2.006), dado que su publicación es anterior al sometimiento a información pública del Proyecto de Reparcelación Forzosa, se considera de aplicación al presente procedimiento. Se hace constar, no obstante que el Proyecto de Reparcelación Forzosa ha sido redactado con anterioridad a la publicación del Reglamento, teniendo en cuenta las extensas determinaciones que, en materia de reparcelación, contiene la Ley, sin perjuicio de las ventajas, hermenéuticas sobre todo, de un texto reglamentario más extenso.

De modo que, tan solo por la vía de una muy justificada "laguna jurídica" cabría entender aplicables, por supletoriedad, las normas reglamentarias estatales relativas a la gestión urbanística.

c) El desarrollo reglamentario de la legislación aplicable.-

En cuanto a las normas de carácter reglamentario, después de la promulgación del referido Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística aprobado por Decreto del Consell de la Generalitat Valenciana 67/2006, de 12 de mayo (D.O.G.V. nº 5264 bis, de 23 de mayo de 2.006), merece ser destacado por su relevancia histórica, aun cuando reducido a mera referencia de supletoriedad, el Reglamento de Gestión Urbanística de 1978, en aquellos preceptos que continúan en vigor tras la aparición de la tabla de vigencias de 1993, y no han sido desplazados en cuanto a su aplicabilidad o resultan incompatibles con los principios propios de la legislación autonómica, así como las demás normas concordantes atinentes al contenido material de este Proyecto, y en particular, las normas de valoración catastral aplicadas en la valoración de inmuebles, instalaciones, así como el Texto Refundido del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en relación con la valoración de los derechos reales y personales que deban quedar extinguidos como consecuencia de la ejecución del planeamiento.

Finalmente, el 24 de Julio de 1.997, entraba en vigor el Real Decreto 1093/ 1997, de 4 de Julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística. Habida cuenta de la exigencia formal que de este Real Decreto deriva, como requisito para la inscripción registral

de los actos administrativos en materia de Urbanismo, el presente proyecto ha sido elaborado adaptado a las indicaciones que en el mismo se contienen, de modo que se garantice la inexistencia de indefensión y queden justificados todos los aspectos y cuestiones que deben ser objeto de pronunciamiento expreso por parte del Ayuntamiento de Valencia.

A modo de ejemplo, y sin perjuicio de justificar en cada caso la interpretación jurídica efectuada, se pone de manifiesto que, para la iniciación del procedimiento para la aprobación del presente Proyecto, se procede a la **notificación individualizada**, practicada mediante remisión de una comunicación mediante correo certificado con acuse de recibo que consta en la propia acta de protocolización del Proyecto de Reparcelación Forzosa, todo ello en cumplimiento de lo establecido en el artículo 177.1.a) en relación con el artículo 166.3 de la Ley Urbanística Valenciana.

Al mismo tiempo, se ha procedido a publicar en el D.O.G.V., B.O.P. y prensa diaria, sendos anuncios indicativos del inicio del procedimiento, así como de la relación completa de bienes y derechos afectados por el Proyecto, que incorpora, datos catastrales, registrales y de identificación personal de los interesados. Tan solo no se ha tenido en cuenta los datos registrales, o bien, cuando éstos no existían, o bien, cuando pese a existir, constaba fehacientemente al equipo redactor la existencia de una transmisión del bien en cuestión, lo que, en todo caso, se acreditará en el curso del procedimiento. Si la constancia de los datos no pueda ser considerada fehaciente, se incorpora a la ficha de las fincas aportadas una nota indicativa de la existencia de otros interesados que, igualmente, son objeto de notificación individualizada. De este modo, además, queda satisfecha la exigencia de notificación edictal prevista en el artículo 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

La notificación ha sido cursada, no solo a quienes aparecen como titulares registrales en la información registral consultada por el equipo redactor, sino también a quienes por diversas causas aparecen como posibles titulares de algún derecho real o personal. Así ha ocurrido con quienes, han manifestado ser titulares de derechos de arrendamiento, con independencia de que en la actualidad la relación jurídica de que, en cada caso, se trata perviva o no. Se opta, en definitiva por un modelo de notificación dirigida a un ámbito de sujetos que puede exceder de quienes tienen la condición de interesados en sentido estricto, pero que permite la depuración gracias a la aportación de información que se requiere a los propios notificados, sin que, en ningún caso pueda producirse indefensión.

Finalmente, se ha cursado comunicación al Ministerio Fiscal para que intervenga en cuanto sea necesario, en defensa de los intereses de aquellos propietarios cuya identidad o domicilio sean desconocidos y no se personen en el expediente como consecuencia de las diversas publicaciones.

En cuanto a las **Administraciones Públicas titulares de bienes afectados**, debe reseñarse en primer lugar, debe reseñarse la acción expropiatoria que ha llevado a cabo el Ministerio de Fomento, referida a la obtención de los suelos correspondientes a la Ronda Norte. En particular, debemos hacer referencia a la finca aportada nº 1 que es un resto de la finca registral 23.541, objeto de expropiación parcial por parte del Ministerio de Fomento para la ejecución de la Ronda Norte y conexión con la Avenida de Juan XXIII.

La superficie de la finca aportada nº 1 fue objeto de expropiación, si bien, una vez finalizada la ejecución de las obras, se ha verificado que no ha sido objeto de ocupación por parte del Ministerio, por lo que la titular registral expropiada D<sup>a</sup> Amparo Gil Garibo ha instado la reversión mediante escrito de 29 de septiembre de 2.004, respecto de una superficie de 158 metros cuadrados.

Al no recibir respuesta del Ministerio, entendió desestimada su petición por lo que el 7 de febrero de 2.005 interpuso recurso contencioso-administrativo que se sigue ante la Sección Tercera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo con el número 328/2005, y que ha sido admitido a trámite. Posteriormente, el 9 de mayo de 2.005, por la Demarcación de carreteras se indica que el resto no ocupado de la parcela 30 del Proyecto de expropiación es de 82,50 metros cuadrados, fijando como justiprecio de la reversión la suma de 7.002,76 €.

La titularidad registral de la finca corresponde a D<sup>a</sup> Amparo Gil Garibo, aun cuando cabe concluir que la titularidad real de dicha finca corresponde al Ministerio de Fomento, por título de expropiación, ostentando la interesada el derecho a la reversión de la superficie no ocupada, cuya procedencia y cabida constituyen el objeto del recurso contencioso-administrativo. Por todo ello, la finca en el Proyecto de Reparcelación ha sido calificada como de titularidad litigiosa, ya que el recurso contencioso-administrativo 03/00328/2005 se encuentra en trámite. Son interesados en dicha finca, la Administración expropiante, la Sociedad Estatal de Promoción y Equipamiento de Suelo (SEPES) y D<sup>a</sup> Amparo Gil Garibo, que deben ser notificados de cuantas actuaciones se produzcan en relación con la misma.

Por la escasa cuantía del derecho, y por la situación litigiosa que corresponde a esta finca no debe recibir adjudicación sobre parcela, ya que ello implicaría una adjudicación en proindiviso con un tercero que se vería perjudicado

por las limitaciones que, para la disposición de la finca, produce un condeño desconocido hasta la firmeza de la sentencia que resuelva la titularidad.

Por otra parte, y, como luego se verá, en relación con la propuesta de adjudicación, en el caso de algunas parcelas se han producido adjudicaciones en proindiviso que exceden, con mucho, de la recomendación contenida en el art. 174.6 de la LUV, y ello, a fin de evitar, en lo posible que se produzcan situaciones de fincas aportadas que no reciben adjudicación de finca de reemplazo o cuota indivisa de ella y en cambio reciben indemnización sustitutoria de adjudicación. En estos casos, la situación de proindivisión, podría resolverse por ejercicio del trámite de requerimientos recíprocos de compra y venta previsto en el artículo 174.7 de la LUV. Por otra parte, de este modo, tampoco se impide que los indicados copropietarios soliciten la indemnización sustitutoria de adjudicación si consideran que la situación, así generada, es contraria a sus intereses. Las razones, para este tratamiento son diversas aun cuando a efectos meramente enunciativos citaremos, los supuestos en que consta la existencia de compraventas de fincas aportadas en documento privado. En tales casos se ha optado por adjudicar en régimen de condominio los derechos correspondientes a los titulares de fincas aportadas (en escritura pública o en virtud de títulos inscritos), junto con los derechos correspondientes a fincas con distinto titular registral, pero cuya compraventa en documento privado consta. Este tipo de situaciones se ha reducido de forma ostensible entre el primer proyecto presentado y el actual. Es el caso de CONSTRUCCIONES LIDON S.A., de modo que en caso de que dicha mercantil regularizara, documentalmente su situación antes de la aprobación del Proyecto de Reparcelación Forzosa, no se alterarían las parcelas resultantes adjudicadas y, en todo caso, la situación de proindivisión, que era preexistente al Proyecto de Reparcelación podría resolverse por ejercicio del trámite de requerimientos recíprocos de compra y venta previstos en el ya indicado precepto de la L.U.V. Por otra parte, de este modo, tampoco se impide que los indicados copropietarios soliciten la indemnización sustitutoria de adjudicación si consideran que la situación, así generada, es contraria a sus intereses.

La situación de contradicción entre títulos que pudiera producirse, se resolverá mediante la aportación de copia de los indicados títulos, para lo que la notificación de inicio del procedimiento y los edictos requieren a los interesados, al amparo de lo establecido en el artículo 172.3 de la LUV, a exhibir los títulos en que funden su derecho, sin perjuicio de la posibilidad que tienen de inscribirlos con carácter voluntario en el Registro de la Propiedad. Todos los interesados conocidos,, no obstante, mantienen dicha condición de interesados a los efectos del procedimiento, y han sido o serán objeto de notificación individualizada y/o incorporación a los edictos publicados a fin de no producir merma alguna de los derechos subjetivos que el ordenamiento jurídico les reconoce.

Pero en el caso de que la contradicción entre títulos resulte insalvable, solo queda aplicar el criterio jurisprudencial interpretativo del antiguo artículo 103.4 del Reglamento de Gestión Urbanística de 1.978, cuyo espíritu y buena parte de la letra sobrevive en el artículo 172.4 de la LUV. Si tal situación se produce, surge la obligación de la Administración actuante de declarar como dudosa o litigiosa de la parcela correspondiente.

En nuestro caso, dada la coincidencia de las regulaciones entre el Reglamento de Gestión Urbanística de 1.978 y la Ley Urbanística Valenciana de 30 de Diciembre de 2.005, debe concluirse que la indicada doctrina jurisprudencial resulta de plena aplicación. Ello no obstante, dado que se dispone de un reciente informe del Servicio de Patrimonio Municipal, allí donde existía una clara identificación como camino público existente, apoyado inequívocamente en datos de la cartografía histórica, se ha hecho prevalecer la condición de bien de dominio público, por no ofrecer duda alguna su identificación y titularidad. Así pues, la aportación de título basado en los informes emitidos por el Servicio de Patrimonio, produce como efecto la imputación de titularidad a favor del Excmo. Ayuntamiento de Valencia, sin perjuicio de incorporar como titulares a los que lo son registralmente, con el fin de identificar a los afectados por la discrepancia y facilitar la consulta por parte de todos los interesados.

Además, y en cuanto se refiere al tratamiento de los bienes de dominio y uso público en la reparcelación, también ha recaído jurisprudencia procedente de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia en la Comunidad Valenciana que, posteriormente, será objeto de detallado análisis. Pero también en esta materia se muestra la incidencia del nuevo marco normativo de modo que, la Ley Urbanística Valenciana regula con notable claridad el tratamiento que a los bienes de dominio público debe dispensarse en la reparcelación, tal y como resulta del artículo 171, apartados 1 y 2 de la Ley, que son aplicados en el presente Proyecto de Reparcelación Forzosa, de modo que solo cuando los bienes de dominio público han sido adquiridos onerosamente generan aprovechamiento para la Administración y, por el contrario, cuando dicha adquisición onerosa no ha quedado acreditada, el aprovechamiento que a tales bienes acrece el derecho de los demás propietarios, como consecuencia de la fijación definitiva del área de reparto y recálculo del aprovechamiento tipo que resulta del artículo 394 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística aprobado por Decreto del Consell 67/2006, de 12 de mayo de 2.006.

Aun cuando por razones de orden sistemático, esta cuestión deba ser



abordada con posterioridad, debemos detenernos en este momento, en el tratamiento de la parcela mínima edificable y en el criterio seguido para verificar el cumplimiento de lo establecido en el art. 174.6 de la LUV, en el sentido de no adjudicar la misma finca en proindiviso, contra la voluntad de los interesados, a propietarios cuyo derecho no alcance la mitad la parcela mínima, salvo que el condominio ya estuviera constituido en la finca inicial.

En este punto debe recordarse que la ordenación pormenorizada del Plan distingue entre uso terciario, residencial libre y uso residencial sometido a algún régimen de protección pública), aplicando al último de ellos coeficientes correctores del valor con respecto al uso dominante. Ello permite, que una parcela con la misma edificabilidad neta, tenga, en cambio un menor aprovechamiento (a los efectos del Proyecto de Reparcelación) si el uso es Vivienda de Protección y, en consecuencia, puede dar lugar a adjudicaciones de parcelas en un condominio formado por un menor número de interesados, o incluso, a adjudicaciones íntegras para algunos de los propietarios. Es decir, mediante la asignación de la totalidad de sus derechos en uso residencial de protección pública a una serie de propietarios, se ha conseguido reducir considerablemente el número de proindivisos, logrando adjudicaciones independientes para estos propietarios, que de no haber actuado así, inevitablemente tendrían adjudicaciones en proindivisión. Esto se puede observar con claridad en el cuadro resumen de aprovechamientos y edificabilidades denominado "Reparto de la Vivienda Protegida entre los adjudicatarios", incorporado en el anexo de "tablas y cuenta de liquidación".

La indemnización sustitutoria de adjudicación se reserva, a los supuestos previstos en el artículo 172.2 de la LUV. Lo anterior se entiende sin perjuicio del derecho que asiste a los demás propietarios minoritarios a solicitar la adjudicación en proindiviso junto con otros hasta formar la parcela mínima. A estos efectos, tanto la notificación que se practique a los propietarios de suelo afectados, como los anuncios y edictos que se publiquen incorporando una cláusula explicativa de dicho derecho que posibilite a los propietarios de suelo su ejercicio, de modo que ningún propietario quede sin dicha posibilidad, salvo por propia voluntad, entendiéndose que con ello quedan garantizados al máximo los derechos de los propietarios afectados.

### **CAPITULO III. DESCRIPCION DE LA UNIDAD DE EJECUCION.**

#### Descripción de la Unidad de Ejecución:

La Unidad de ejecución es coincidente con el ámbito del Plan de Reforma Interior de Mejora, excluidas las dos bolsas de actuaciones aisladas, y tiene una superficie de 92.379,15 metros cuadrados y sus límites físicos son los siguientes:

- El Oeste: Calle de Juan XXIII.
- El Este: Camino de Moncada
- El Norte: Hermanos Machado (Ronda Norte).
- El Sur: C/ Rio Nervión.

Tratándose de suelo urbano, el aprovechamiento objetivo coincide con el subjetivo que a los propietarios corresponde, de modo que no existe excedente de aprovechamiento.

Las superficies señaladas por el Plan de Reforma Interior de Mejora, así como las reflejadas en este documento, han sido verificadas con medición de precisión sobre cartografía analítica a escala 1:1.000 y 1:2.000, utilizando sistema informático de CAD.

Dentro de la documentación gráfica integrante de los planos de información (serie A) y con el nº 9 de la misma, se incorpora levantamiento topográfico levantado por técnico competente, según el artículo 379.3 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (R.O.G.T.U.).

## **CAPITULO IV. CONDICIONANTES PREVIOS DEL PROYECTO DE REPARCELACION FORZOSA.**

El contenido sustantivo de este Proyecto de Reparcelación Forzosa viene marcado por diversos condicionantes previos, a los que seguidamente, hacemos referencia.

En primer lugar, **la estructura de propiedad del suelo** en el ámbito de actuación es extremadamente heterogénea, lo que agrava el problema del elevado número de fincas de entrada. El proceso de compraventas y concentración de la propiedad, no altera esta calificación, toda vez que tan solo permite reducir el número de interesados no el de fincas registrales. Deben, pues, destacarse las siguientes situaciones:

a).- Para una superficie inferior a los 100.000 metros cuadrados de suelo (sin incluir las superficies exteriores a la Unidad de Ejecución que se aportan, nos encontramos con un número de fincas de entrada que rebasa las 60, lo que determina una superficie media de parcela de 1.500 metros cuadrados aproximadamente. No obstante, el elevado número de fincas registrales no impide verificar que el número de propietarios es muy limitado, existiendo dos grandes propietarios de suelo y a mucha distancia los restantes propietarios que, en unos casos, reciben adjudicación de parcela independiente y, en otros, porción indivisa de finca resultante en régimen de condominio.

b).- El Excmo. Ayuntamiento de Valencia, que resulta titular de suelo patrimonial y de dominio público, cuya identificación y régimen jurídico ha sido realizada con los datos obtenidos por el equipo redactor, así como con el Informe emitido por el Servicio de Patrimonio, debiendo ser destacada la gran superficie que el Ayuntamiento ha obtenido por cesiones, correspondiente a suelos incluidos en el ámbito vial de servicio de las promociones inmobiliarias ejecutadas en el borde urbano, o bien que corresponde a bienes de dominio y uso público desde tiempo inmemorial.

c).- Las del resto de los propietarios, cuya situación queda caracterizada, por la atomización de propiedades, que en algunos casos soportan construcciones que por su incompatibilidad con el Planeamiento que se ejecuta, deberán ser indemnizadas en su valor y demolidas. Al respecto debe indicarse que buena parte del suelo que se incluye en esta categoría de pequeñas propiedades, ha debido soportar, diversas actuaciones jurídicas, que no han tenido trascendencia real ni, en ocasiones, registral, por lo que no son

evidentes al observar la realidad física, lo que ha dificultado sobremanera la identificación.

En relación con la **modalidad de pago de la retribución** que corresponde abonar al Urbanizador, debe recordarse que el Programa establecía como preferente la retribución al Urbanizador en especie, sin perjuicio del derecho de los propietarios de suelo a ejercitar la opción prevista en el art. 71.3 de la Ley de la Generalidad Valenciana 6/1994, de 15 de Noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística.

A tal fin, el Urbanizador requirió notarialmente a todos y cada uno de los propietarios cuya identidad y domicilio le constan, a fin de que se pronunciaran en el plazo de veinte días hábiles establecido por el Acuerdo de Pleno aprobatorio del Programa, acerca de su opción a los efectos del pago de la retribución al Urbanizador, de modo que solo por cumplimiento de los requisitos legales, los propietarios de suelo podían pretender el pago de la retribución en metálico. Este trámite ya quedó cumplido con la anterior legislación, de modo que se ha considerado innecesario reiterarlo en este momento.

En todo caso, se deja constancia de que se ha entendido que eran propietarios los titulares registrales, toda vez que, al amparo de lo establecido en el Real Decreto 1093/ 1997, de 4 de Julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, es, precisamente con ellos con quienes se entiende la Reparcelación, de tal forma que, el titular registral inicial, que será, en su caso, adjudicatario de las fincas de resultado es quien ejercita la opción, sin perjuicio de los derechos que puedan ostentar terceros en virtud de títulos que no han tenido acceso al Registro de la Propiedad. No se discute la validez o eficacia de título alguno, nos limitamos a resaltar la prevalencia de la fe pública registral, salvo el supuesto de aquellos propietarios no titulares registrales que aportan títulos que permiten la restauración del tracto registral.

Finalizada la redacción del Proyecto de Reparcelación es posible fijar el importe a que, provisionalmente, ascienden los costes de urbanización que debe soportar cada propietario, por referencia a la adjudicación propuesta y al saldo resultante de la cuenta de liquidación provisional, lo que permitirá comunicar a los propietarios fehacientemente cual es el importe que debe ser retribuido al Urbanizador y por tanto el importe que debe ser garantizado para considerar que la garantía es bastante o, en su caso, para proceder a su

reducción o, incluso, a su total devolución, si es que el saldo resultante de la cuenta de liquidación provisional fuera acreedor para el propietario de suelo.

Para los propietarios de suelo, que por la escasa cuantía de sus derechos no puedan recibir su adjudicación sobre parcela, la modalidad de pago resulta irrelevante, toda vez que la indemnización sustitutoria a metálico, contemplada en el presente Proyecto, les exime del pago de costes de urbanización. Pese a ello, es lo cierto que, algunos de los propietarios incluidos en este grupo han solicitado el pago de la retribución al urbanizador en metálico. En este caso, cabían dos opciones. La primera, considerar que, puesto que quienes reciben adjudicación en metálico, no están obligados a costear la urbanización, ni, por tanto, a retribuir al Urbanizador, no existiendo la obligación principal carecería de sentido, la aportación de garantía alguna que, por este motivo les debería ser reintegrada. La segunda de las opciones, consistía en estimar que la presentación de la garantía era una manifestación de voluntad de continuar en el proceso urbanizador, de tal modo que se ha procedido a la adjudicación en proindiviso del derecho que les correspondiera. Esta segunda opción, se ajusta al criterio del equipo redactor.

En cuanto a los **criterios de adjudicación**, su aplicación parte del análisis detallado de la realidad, de modo que, en primer lugar, se observa que los suelos de titularidad privada en que se concretan las fincas resultantes de la Reparcelación, están concentradas en la mitad Norte del Plan de Reforma Interior, en tanto que en la mitad Sur, por el contrario, no existen suelos de dominio privado en los que adjudicar el derecho de los propietarios de fincas iniciales ubicados en aquella zona. Ello obliga a que los derechos de los propietarios de la mitad sur de la superficie del PRI deban generar fincas resultantes en la mitad norte, no pudiéndose aplicar las reglas de superposición en ningún caso y las de proximidad sólo parcialmente. Ello conduce a que a los propietarios de la zona sur se les haya adjudicado en el borde de la zona norte más próximo a sus propiedades, como más adelante se detalla.

En segundo lugar, la densidad media de edificabilidad privada sobre las parcelas es muy elevada, lo que determina que para la adjudicación independiente de una finca de resultado se requiere la propiedad de una finca aportada de dimensiones muy elevadas, a la vista de la media de las propias fincas aportadas. De primar el criterio de proximidad de forma indiscriminada, algunos grandes propietarios consumirían las manzanas en que se ubican las parcelas con inferior dimensión, de modo que, "condenarían" a otros pequeños propietarios a la indemnización sustitutoria de la adjudicación.

Para resolver este problema se ha considerado preferible potenciar el criterio de adjudicación a los propietarios, mediante la concentración de los derechos procedentes de sus fincas aportadas, para que continúen en el proceso urbanizador todos aquellos propietarios que así lo deseen, minimizando, en lo posible, los supuestos de indemnización sustitutoria a metálico.

Con carácter subsidiario, se propone la utilización de técnicas de adjudicación con exceso/defecto de aprovechamiento con indemnización sustitutoria a metálico, que quedará reflejada en la Cuenta de Liquidación Provisional del Proyecto de Reparcelación Forzosa. Algunos de los derechos procedentes de las fincas registrales que por la escasa cuantía de su derecho salen a metálico de la Reparcelación han sido distribuidos entre algunos de los adjudicatarios de fincas resultantes, tratando de completar así el derecho necesario para la adjudicación de parcela independiente o, en su caso, para evitar incrementar el número de integrantes del condominio que se forma sobre la finca de resultado, tal y como se puede apreciar en la Tabla correspondiente del Proyecto de Reparcelación Forzosa. De igual manera, y tal y como se ha mencionado en el capítulo anterior, se proponen técnicas de adjudicación de la mayor parte de los derechos de algunos propietarios minoritarios en edificabilidad residencial vinculada al régimen de protección pública (afectada por el coeficiente de ponderación) para lograr el mencionado objetivo de disminuir al máximo tanto las adjudicaciones en condominio como las indemnizaciones en metálico, sustitutorias de adjudicación, por escasa cuantía de derechos.

A este mismo objetivo contribuyen las exigencias contenidas en el artículo 174 de la Ley 16/2005 en lo relativo a la disminución (o al menos, al no incremento) del número de integrantes de los solares adjudicados en régimen de proindivisión (párrafo 6), y en lo relativo a las técnicas que permiten reducir dicho número facilitando la salida extrajudicial a las situaciones de condominio mediante mutuos requerimientos por medio de los que, los condueños, se compelen recíprocamente a la compraventa de sus participaciones indivisas (párrafo 7) in fine. Dicha posibilidad se explicita en el cuerpo de las notificaciones que se entregan a los propietarios y en los edictos y anuncios que se publican. Asimismo, se incluye en las notificaciones, anuncios y edictos, información relativa a la posibilidad de solicitar la adjudicación en proindiviso junto con otros propietarios dentro del periodo de información pública del Proyecto de Reparcelación Forzosa.

La adjudicación que reciben los propietarios, en aplicación de lo previsto en el artículo 174.1 de la Ley se reduce en el porcentaje de equivalencia

para aquellos propietarios que optan por abonar la retribución al Urbanizador en especie mediante minoración de parte de su derecho, lo que exige la aplicación del **coeficiente R, fijado por el Acuerdo de 30 de abril de 2.004 en 0,1730.**

La valoración de las actividades existentes en el interior de la Unidad se ha realizado a partir de los trabajos realizados por el Ingeniero Industrial D. Fernando González Méndez que se incorpora al Proyecto de Reparcelación, con la documentación que los interesados, en cada caso, han aportado. Dicha valoración, además, incorpora los datos facilitados por los interesados con motivo de la presentación de escritos de alegaciones dentro del primer periodo de información pública, así como el criterio municipal expresado en los diversos informes emitidos por los servicios técnicos, tanto en relación con el Proyecto de Reparcelación inicialmente presentado, como sobre las pretensiones formuladas por los interesados en los correlativos escritos de alegaciones.

**Tratándose de suelo urbano, el aprovechamiento tipo y el subjetivo son coincidentes con lo que no existe excedente de aprovechamiento que deba ser cedido al Ayuntamiento de Valencia.** De modo que el aprovechamiento urbanístico, una vez homogeneizado por aplicación de los coeficientes de ponderación previstos en el planeamiento, será objeto de distribución entre toda la superficie de suelo que tenga derecho a adjudicación de aprovechamiento.

Conviene en este punto hacer referencia al recálculo y ajuste fino que se produce durante el Proyecto de Reparcelación del Aprovechamiento Tipo, en cumplimiento del artículo 394 del R.O.G.T.U., en relación al artículo 169 de la L.U.V. Así pues, frente a un Aprovechamiento Tipo de 1,10548 U.A. (ó U.E.H.)/m<sup>2</sup>s, recogido en la memoria del Plan de Reforma Interior de Mejora aprobado, resulta un Aprovechamiento Tipo final de 1,228217 U.A./m<sup>2</sup>s, resultante de repartir el aprovechamiento urbanístico del Área de Reparto entre los suelos con derecho a aprovechamiento, descontando los suelos públicos afectos a su destino.

## **CAPITULO V. FINCAS APORTADAS. DERECHOS Y BIENES.**

### **5.1. Operaciones previas a la aportación de fincas al Proyecto de Reparcelación.**

La determinación de las superficies de algunas de las fincas parcialmente incluidas que deben ser aportadas, implica, a su vez, la concreción de las superficies de suelo efectivamente afectadas lo que exige la realización de una serie de operaciones previas tendentes a la modificación de entidades hipotecarias, precisas para la formación de las fincas que han de ser aportadas a este Proyecto.

En este sentido, será título suficiente el Acuerdo aprobatorio de la Propuesta de Reparcelación en los términos previstos en el artículo 8 del Real Decreto 1093/ 1997, de 4 de Julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística. Y, para que dicho pronunciamiento, pueda producirse en las debidas condiciones de seguridad jurídica, el Urbanizador, ha considerado conveniente que dichas operaciones previas se expliciten en el Anexo de Fincas Aportadas del presente Proyecto de Reparcelación Forzosa y queden gráficamente representadas en los Planos del presente Proyecto.

### **5.2. Relación y valoración de las fincas aportadas.**

El Anexo de "Fincas aportadas", está elaborado con una ficha para cada finca registral aportada, con indicación de número de finca, titularidad, título, descripción registral e inscripción, cuya representación gráfica se contiene en el Anexo de Planos de este Proyecto. En las fichas descriptivas de las fincas aportadas se recogen las cargas y gravámenes, así como los titulares o beneficiarios de las mismas. La calificación de las mismas se produce en el seno de la Memoria del presente Proyecto en el capítulo correspondiente.

Para la determinación de derechos de cada finca aportada se tiene en cuenta su superficie (verificada la realidad física), en relación con el aprovechamiento subjetivo que le corresponda, obteniendo de este modo un porcentaje de derechos en la Unidad de Ejecución, cuyo porcentaje constituye



el coeficiente para la adjudicación de las fincas resultantes.

No existe ponderación alguna que altere la valoración objetiva de los terrenos aportados, de modo que existe proporción directa entre la superficie aportada y el derecho reconocido. El tratamiento de los bienes de titularidad pública existentes en el ámbito del Sector, se expone en el siguiente apartado 5.3 de la Memoria.

Una vez emitida la Certificación de Dominio y Cargas por parte del Sr. Registrador de la Propiedad de Valencia, número 10, se ha procedido a efectuar los oportunos ajustes en los Anexos correspondientes a los titulares registrales de las diversas fincas.

### **5.3. Relación y valoración de las fincas aportadas.**

El Anexo denominado "Fincas aportadas", está confeccionado con una ficha para cada una de las fincas registrales aportadas, con indicación de número de finca, titularidad, título, descripción registral de la finca afectada por el proyecto e inscripción. La totalidad de la información relativa a una determinada finca, exclusión hecha de la calificación sobre la compatibilidad de las cargas preexistentes y las valoraciones correspondientes a los elementos o actividades que se destruyan o deban ser trasladadas como consecuencia de la ejecución del Planeamiento, se contiene en las indicadas fichas.

A los efectos del presente Proyecto se ha considerado **que los derechos de los propietarios** de fincas situados dentro de la Unidad de Ejecución, serán proporcionales a las superficies de las respectivas fincas aportadas que sean susceptibles de generar aprovechamiento urbanístico de conformidad con lo previsto en los artículos 5 de la Ley 6/1998, 397 del R.O.G.T.U en relación al 170 de la L.U.V. y 86.1 y concordantes del R.G.U.

Para la determinación de derechos, a cada finca aportada se le ha asignado un porcentaje en relación con el aprovechamiento que le corresponda, cuyo porcentaje constituye el coeficiente, que aplicado al total de unidades de aprovechamiento que deban ser distribuidas entre los propietarios de suelo, servirá de base para la adjudicación de las fincas resultantes, una vez deducido, en su caso, la proporción de suelo que deba considerarse como retribución al Urbanizador, y verificado que el derecho restante permita la adjudicación sobre parcela.

Las comunidades de propietarios en situación de indivisión tendrán la consideración de propietario único, a menos que alguno de los condueños manifieste su oposición a ello de modo expreso. En este sentido, para el supuesto de que los diferentes copropietarios hayan efectuado diferentes opciones en cuanto a la forma de retribución al urbanizador, en la hoja de cálculo se les ha dado tratamiento diferenciado, lo que, puede alterar la distribución de cuotas del condominio correspondiente en las fincas resultantes, o, en su caso, la adjudicación independiente a los diversos condueños si su derecho alcanza para ello. A tal fin, se atribuirá la condición de representante de la comunidad a la persona física o jurídica que designen los copropietarios de mutuo acuerdo. En defecto de acuerdo se estará a lo dispuesto en el art. 157.3 del R.G.U. Igualmente, salvo oposición expresa de los condueños, el Proyecto propone adjudicar las cuotas indivisas de cada titular junto con los restantes derechos que pudiera ostentan extinguiendo, de este modo, el condominio. Se mantiene, en este punto, el criterio expuesto en el Proyecto inicialmente presentado, si bien reforzado, ya que la Ley Urbanística Valenciana recoge este mismo enfoque en el apartado 5 de su artículo 174.

Mención aparte merecen los denominados **bienes de titularidad dudosa y los bienes de titularidad litigiosas**, sobre el que conviene hacer determinadas precisiones. En primer lugar, que, son dos los supuestos de litigios en sentido estricto que, de momento constan. El ya conocido de la finca aportada nº 1, y el puesto de manifiesto en los escritos de alegaciones de MERCANTIL VALENCIANA DE OBRAS y D<sup>a</sup> Carmen Giner. En otros supuestos se han puesto de manifiesto discrepancias entre titulares, que podrían desembocar en una situación de conflicto, aunque todavía no se ha manifestado. En el proyecto, la calificación de bienes de titularidad litigiosa tan solo procede respecto de aquellos bienes en que existe "litis" en sentido estricto. Las demás circunstancias determinan la declaración de titularidad dudosa, en los términos que, seguidamente, detallamos.

Dichos términos son los que derivan del criterio establecido por el Tribunal Superior de Justicia en la Comunidad Valenciana sobre la aplicación e interpretación del artículo 103.4 del Reglamento de Gestión Urbanística, y, en coherencia con este criterio, se ha considerado que son bienes de titularidad dudosa o litigiosa, aquellos en los que existe discrepancia en la titularidad, aun cuando esta discrepancia tan solo se haya expresado en vía administrativa, y no en sede judicial mediante el ejercicio formal de alguna acción.

Por esta razón, como regla general los bienes litigiosos y los de titularidad dudosa de escasa superficie no reciben adjudicación sobre parcela, sino indemnización sustitutoria de la adjudicación, que quedará consignada en la Caja General de Depósitos a disposición de quien acredite ser titular de las correspondientes parcelas. Ello es así, por cuanto los referidos bienes son de tan escasa cuantía, que tras la aplicación de la retribución en especie, en ningún caso permitirían la adjudicación de finca de reemplazo independiente, por lo que en aplicación de lo dispuesto en el artículo 172, apartados 2 y 4, ambos de la Ley Urbanística Valenciana, procede la indicada indemnización sustitutoria de adjudicación.

Otro aspecto importante del proyecto, viene constituido **por los bienes de titularidad pública**, integrados, básicamente, por las siguientes categorías:

- a) Caminos integrados en la Red de Caminos Rurales desde tiempo inmemorial.
- b) Suelos de titularidad municipal en virtud de cesiones gratuitas efectuadas al tiempo o con motivo de la tramitación de expedientes de licencia.
- c) Suelo de titularidad municipal obtenido por expropiación.
- d) Bienes de aparente titularidad de otras Administraciones Públicas obtenidos por expropiación.
- e) Suelos de titularidad municipal en virtud de cesión urbanística con reserva de aprovechamiento.

Todos ellos, tienen la consideración de bienes de dominio público. El Proyecto de Reparcelación aplica a los bienes de titularidad municipal del Ayuntamiento de Valencia, **obtenidos por cesión gratuita, en aplicación del artículo 171 de la Ley Urbanística, el criterio consistente en que no producirán adjudicación de aprovechamiento subjetivo por tal titularidad a favor de la administración puesto que la superficie de los bienes públicos preexistentes es inferior a la resultante de la ejecución del plan, debiendo entenderse sustituidos por las mayores cesiones producidas con cargo a esta Reparcelación.**

Por el contrario, el Proyecto considera que los bienes adquiridos por el Ayuntamiento de Valencia **en ejercicio de la potestad expropiatoria** tienen reconocido el aprovechamiento urbanístico en idénticos términos y condiciones que si fuesen bienes patrimoniales o de propios.

El criterio jurisprudencial que ha venido manifestándose en recientes

sentencias del Tribunal Superior de Justicia en la Comunidad Valenciana que, seguidamente, se citan es coherente con el establecido en el referido artículo 171 de la Ley Urbanística Valenciana.

Así ha ocurrido en la Sentencia de la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia en la Comunidad Valenciana nº 677, de 20 de mayo de 2.003, dictada en Autos del recurso 01/0634/99, en cuyo Fundamento Jurídico Tercero que, literalmente, transcribimos, expresamente se señala:

*"...**TERCERO.-** Que en relación al recurso contra el proyecto de Reparcelación aprobado por resolución de 14-1-00, procede desestimar el mismo, en cuanto al primer y tercer motivo esgrimidos, en tanto se sustentan en la misma fundamentación contemplada en el anterior F.D. reiterando que, el hecho de haber solicitado dos licencias sobre dos parcelas incluidas en esa delimitación disentida, no tiene repercusión alguna en el presente caso, tanto por los actos propios como por la circunstancia de que nada se ha resuelto y suspendida su tramitación, y será luego, cuando se resuelva, cuando, en su caso, podrá recurrirse su eventual denegación. Ahora bien en relación a esa alegación de la **indebida repercusión, a favor del Ayuntamiento, de los caminos de propiedad municipal para por éste obtenerse un derivado aprovechamiento y beneficio en la reparcelación practicada, esta practica resulta contraria a lo dispuesto en el art. 47.2º del Reglamento de Gestión, pues dicho precepto establece un principio general de subrogación real de las vías públicas existentes antes de la reparcelación, por aquellas otras que son consecuencia de la ejecución del plan; de manera que la administración urbanística solo tiene derecho a una compensación en terrenos edificables en el supuesto que la superficie de vías públicas resultantes de la reparcelación sean inferiores a las existentes antes de la ejecución. En cualquier otro caso, la inclusión en el acto reparcelatorio de caminos y sendas, distorsionan la realidad y provoca un desequilibrio, incrementando de forma ficticia las cargas del polígono. Debiendo además, hacer constar que la Administración no puede lucrarse a costa de bienes que son demaniales, no pueden constituir nunca un activo urbanístico, ni tener la consideración de fincas iniciales a los efectos reparcelatorios, y no habiéndose acreditado por la Administración demandada que las vías públicas resultantes de la Reparcelación sean inferiores a las existentes antes de la ejecución, procede, en tal aspecto, estimar el recurso..."***

Estableciendo en el fallo que:

*"...Que estimando en parte los recursos contenciosos-administrativos acumulados interpuestos por "Urbem S.A," contra las resoluciones de 29-12-98 y 26-2-99, 14-1-00 y 21-7-00, del Ayuntamiento de Valencia, **debemos declarar y declaramos contrarias a derecho y anuladas las resoluciones 14-1-00 y 21-7-00, en cuanto al particular referido a considerar indebida la repercusión sobre la***

***reparcelación aprobada del aprovechamiento urbanístico de un camino de propiedad municipal de 799 m2, sin condena en costas."***

Escasos días más tarde, el 28 de mayo de 2.003 el mismo órgano jurisdiccional dictó la Sentencia nº 751, en Autos del recurso contencioso-administrativo 01/3067/97. El acto administrativo impugnado era el Acuerdo de Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Valencia de 25 de Julio de 1.997 aprobatorio del Proyecto de Reparcelación Forzosa de la Unidad de Ejecución nº 1 del Sector de S.U.P. nº 12 del P.G.O.U. de Valencia "Campanar Sur", en cuyo Proyecto había sido aplicado el artículo 47.3 del Reglamento de Gestión Urbanística de 1.978, en su literalidad. El Fundamento Jurídico Cuarto de dicha Sentencia aborda la cuestión en los siguientes términos:

***"...CUARTO.- Manifiestan los demandantes que según el informe del Servicio de gestión Urbanística de 9 de julio de 1.997, en aplicación del artículo 47.3 del reglamento de gestión Urbanística, los suelos de dominio y uso público ubicados en el interior del Sector, con independiente del modo de su obtención, se han considerado sustituidos por las mayores cesiones que se efectúan por lo que esta superficie deberá repartirse entre los propietarios. El Ayuntamiento de Valencia hace suyos 16.657 m2 expropiados en 1.975 (Proyecto de Expropiación Forzosa de la Confederación Hidrográfica del Júcar – Ministerio de Fomento- Plan de defensa de Valencia contra las avenidas del rio Turia) cuando el titular del aprovechamiento no debía ser el Ayuntamiento, sino el Ministerio de Fomento, sin perjuicio de que los propietarios afectados hubieren solicitado la lógica reversión.***

***En el Proyecto inicial presentado a trámite, el Ayuntamiento es considerado titular de las fincas 79, 82, 83 (caminos) 85 y 88, expropiadas para la apertura de calles, colector, con una edificabilidad inicial de 14.119 m2/techo. La aplicación del art. 47.3 del Reglamento de Gestión Urbanística había venido siendo interpretado por el Ayuntamiento en el sentido de que, la sustitución de los bienes de dominio y uso público preexistentes por las mayores cesiones, implicaba que a la hora de distribuir el total aprovechamiento o edificabilidad de la Unidad de Ejecución (dividendo) entre los metros cuadrados de suelo aportados que tenían derecho a él (divisor), en este divisor no debía computarse los indicados bienes de dominio y uso público preexistentes, de tal modo que en esta hipotética división, el cociente o coeficiente unitario de edificabilidad por cada metro cuadrado de suelo, se veía incrementado para todos los propietarios. Con lo que el mayor aprovechamiento derivado del tratamiento de los bienes de dominio y uso público por aplicación del art. 47.3 del RGU fue distribuido a los titulares de suelo con derecho a aprovechamiento y entre ellos a los demandantes..."***

Y concluye, en el fallo de la Sentencia, estimando parcialmente el recurso contencioso-administrativo en cuanto al reconocimiento de una mayor

indemnización sustitutoria de adjudicación a fijar en ejecución de sentencia, y desestimándolo en cuanto a lo demás, lo que, en la práctica equivale al reconocimiento de la corrección del criterio aplicado y recogido en el fundamento jurídico que adjuntamos.

Finalmente, la misma Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia en la Comunidad Valenciana ha dictado, el 14 de julio de 2.003, la Sentencia nº 1.073, recaída en los recursos contencioso-administrativos acumulados 01/2537/1996 y 01/2989/1997. El acto impugnado era el ya citado Acuerdo de Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Valencia de 25 de Julio de 1.997. Y, en el Fundamento Jurídico Quinto, la Sentencia fija su doctrina:

*"...**QUINTO.**- A las alegaciones de la actora cabe señalar que, según la Administración, y ello no es discutido por las partes: La parcela mínima definida en el Plan Parcial tiene una edificabilidad de 2.566,40 m2t. En el Proyecto de Reparcelación Forzosa inicialmente presentado a trámite: En la Cuenta de Liquidación Provisional se hace constar: Finca aportada por los demandantes, nº 53; superficie neta de dominio privado 1979 m2; edificabilidad inicial total de 1.274,70 m2t, y en caso de haber tenido adjudicación sobre parcela deberían haber retribuido al urbanizador en especie mediante la cesión del porcentaje previsto en el Programa, 49,8234 %; y le hubieran correspondido una edificabilidad de 639,60 m2t, equivalente al 24,92% de la parcela mínima; correspondiéndole una indemnización sustitutoria de 15.096.241 ptas. Después de la STC de 20 de marzo de 1.997, que declaró la inconstitucionalidad del art. 154.2 del TRLS de 1.992, y recobrada su vigencia el art. 47.3 del Reglamento de Gestión Urbanística de 1.978, la sustitución de los bienes de dominio y uso público preexistente por las mayores cesiones implicaba que el cociente o coeficiente unitario de edificabilidad por cada m2 de suelo se veía incrementado para todos los propietarios; en el Proyecto de Reparcelación aprobado las fincas de titularidad pública aportadas nº 79, 82, 83, 85 y 88 con una total edificabilidad inicial de 14.119,8 m2t ya no reciben ese aprovechamiento, que fue distribuido a los titulares de suelo con derecho a aprovechamiento, reconociéndose a los demandantes una edificabilidad inicial de 146,3 m2t más que la considerada en el Proyecto presentado a trámite (su derecho se vio incrementado en el 11,4772%); la edificabilidad que le correspondía no alcanzaba el 50% de la parcela mínima; aumentándose la indemnización en 1.723.038 ptas...."*

Así en el Fallo, esta Sentencia afirmaba:

*"...1.- Que estimando parcialmente el recurso contencioso-administrativo 2989/97 interpuesto por ... .. contra el Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Valencia de 25 de Julio de 1.997 de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución nº 1 del P.P. del Sector de SUP nº 12 del P.G.O.U. de Valencia "Campanar Sur", **Los declaramos contrarios a derecho, anulamos y dejamos sin efecto en el extremo relativo a la indemnización.** Reconocemos el derecho de los*

*demandantes a ser indemnizados por el Ayuntamiento de Valencia a razón de 199,71 euros (33.229) por metro cuadrado de solar resultante que le hubiere correspondido..."*

Todas estas sentencias no hacen sino corroborar el anterior criterio de la Sala ya esbozado en la Sentencia 1.435 de 3 de Diciembre de 2.001, recaída en Autos del recurso contencioso-administrativo 2.609/1996, cuyos fundamentos jurídicos Segundo y Tercero reproducimos seguidamente:

**"...SEGUNDO.-** *Cómo sostiene la demandada en su contestación la cuestión sometida a debate es la de si, una vez efectuada la sustitución de los antiguos bienes de dominio y uso público por la misma superficie en los nuevos, obtienen o no aprovechamiento urbanístico los sobrantes en el supuesto de que hayan sido objeto de cesión gratuita a favor del Ayuntamiento.*

*La Administración demandada basa su posición en el tenor del Artículo 164.2 del Texto Refundido de la Ley, del Suelo de 1992, declarado inconstitucional y nulo por la Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1. 997 y que en consecuencia no puede ser de aplicación. En efecto, dicho precepto disponía que «cuando en la unidad de ejecución existan bienes de dominio y uso publico no obtenidos por cesión gratuita, el aprovechamiento urbanístico correspondiente a su superficie pertenecerá ti la Administración titular de aquellos», y que: «En el supuesto de obtención por cesión gratuita, cuando las superficies de los bienes de Dominio y uso público, anteriormente existentes, fueren iguales o inferiores a las que resulten como consecuencia de la ejecución del Plan, se entenderán sustituidas unas por otros. Sí tales superficies fueran superiores, la Administración percibirá el exceso, en la proporción que corresponda en terrenos edificables».*

*Para la Administración demandada la clave está en determinar que se entiende por cesión gratuita, equiparando los términos a los de cesión obligatoria y gratuita, y excluyendo del concepto los obtenidos gratuitamente, pero no de forma obligatoria, Y ello según la demandada en virtud del principio de igualdad de cargas, equiparando la posición de la Administración a los particulares, a los que se les reconoce derecho al aprovechamiento de sus bienes, hayan sido obtenidos o no por cesión gratuita. Sin embargo **ha de tenerse en cuenta en primer lugar que el artículo 154,2 del Texto Refundido de 1992, declarado inconstitucional, carece de precedente con rango de ley en la normativa anterior y tampoco se corresponde con el artículo 47.3 del Reglamento de Gestión Urbanística. En segundo lugar no puede equiparse la situación de los particulares a la de la Administración, pues los bienes de los particulares en ningún caso serán de dominio o uso publico, en cuyo supuesto no les podría corresponder la titularidad, y por otra parte la equiparación de la Administración con los particulares en la reparcelación queda perfectamente salvada, pues a los terrenos de propiedad privada: se les reconoce el mismo aprovechamiento que a los particulares, mientras que la técnica utilizada con los de dominio publico y uso publico, cuya aportación se imponen como carga a los particulares, es que constituirán aprovechamiento para la Administración Publica solo cuando***

***los preexistentes superen en superficie a los nuevos procedentes del nuevo planeamiento. En consecuencia, cuando se dé el supuesto de que no se produce este exceso, lo único que existe es una carga para los particulares, que en su caso se verá minorada por la preexistencia de bienes de dominio publico, pero que en cualquier caso no supone para estos enriquecimiento alguno. Por ello, el que la Administración haya obtenido dichos bienes por cesión gratuita no obligatoria es indiferente a estos efectos, puesto que a la Administración en cualquier caso se le garantiza que se le ceden gratuitamente al menos los mismos bienes de dominio y suelo publico que ya tenía.***

*Por otra parte desde un punto de vista de interpretación literal y evidente, que si la norma, artículo 154.2 del Texto Refundido de 1992 hubiera querido decir en lugar de cesión gratuita «cesión gratuita y voluntaria" lo hubiera hecho. Declarado inconstitucional este precepto, no obstante hace que toda interpretación sobre el mismo sea meramente especulativa. puesto que su nulidad se deduce de dicha sentencia, al no tener el presente caso, la posible existencia de cosa juzgada que impediría la aplicación de la sentencia de 20 de marzo de 1997.*

***TERCERO, Queda pues por analizar si, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 47.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por RD 3288/1978, de 25 de agosto se puede llegar a mantener la tesis de la demandada. Dispone este precepto que «En todo caso deberá tener en cuenta que cuando las superficies de los bienes de dominio y uso publico anteriormente existentes fueren igual o inferior a la que resulte como consecuencia de la ejecución del Plan, se entenderán sustituidas unas por otras. Si tales superficies fueran superiores a los resultantes de la ejecución del Plan, la Administración percibirá el exceso, en la proporción que corresponda, en terrenos edificables". El contenido de este precepto lejos de distinguir entre bienes de dominio y uso publico adquiridos por cesión gratuita y por cesión gratuita obligatoria, ni siquiera distingue entre bienes de dominio publico adquiridos por cesión gratuita o no gratuita. "***

El resumen de los criterios vertidos en estas sentencias es el siguiente:

- A) Los bienes de dominio público preexistentes se entienden sustituidos por las mayores cesiones, en aplicación del principio de subrogación real, lo que implica que por la aportación de tales bienes, las Administraciones titulares no reciben adjudicación de aprovechamiento urbanístico alguno en la reparcelación, salvo en el supuesto de que la superficie de bienes de dominio y uso público preexistentes fuera menor que la resultante de la reparcelación.
- B) La aplicación del art. 171.2 de la Ley Urbanística Valenciana, , supone que a la hora de distribuir el total aprovechamiento o edificabilidad de la Unidad de Ejecución (dividendo) entre los metros cuadrados de



suelo aportados que tenían derecho a él (divisor), en este divisor no debía computarse los indicados bienes de dominio y uso público preexistentes, de tal modo que en esta hipotética división, el cociente o coeficiente unitario de edificabilidad por cada metro cuadrado de suelo, se veía incrementado para todos los propietarios. Esta interpretación ha sido considerada correcta por el Tribunal Superior de Justicia en las Sentencias 751/2003 y 1073/2003 citadas.

Se hace constar que la información relativa a las fincas aportadas ha sido confeccionada con los datos obtenidos de la Certificación Registral de Dominio y Cargas expedida por el Sr. Registrador de la Propiedad de Valencia nº 10, que motivó la nota al margen descriptiva de la afección de las fincas a la presente Reparcelación. No obstante, a la vista de la sujeción del procedimiento a la Ley Urbanística Valenciana, se ha vuelto a solicitar nueva Certificación de Dominio y Cargas al Sr. Registrador de la Propiedad de Valencia nº 10, que será expuesta al público junto con el resto del Proyecto de Reparcelación, dando lugar, en su caso a los oportunos ajustes en los Anexos correspondientes.

En todo caso, a la vista de las alegaciones, de los documentos aportados y, en particular, de la Certificación Registral de Dominio y Cargas que se expida por el Registro de la Propiedad, quedará configurada definitivamente la identificación de las fincas aportadas a la presente Reparcelación. Expresamente se indica que, respecto de aquellas fincas, cuyos datos registrales no constan se ha solicitado la expedición de certificación negativa a los efectos legales procedentes, para, posteriormente, operar su inmatriculación y posterior cancelación al tiempo de inscribirse el Proyecto de Reparcelación Forzosa.

En todo caso, y desde otro punto de vista, la aplicación estricta del R.D. 1093/1997 de 4 de Julio, por el que se aprueban las modificaciones del Reglamento Hipotecario, referida a la inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, ha impuesto un mayor rigor formal, primando la titularidad registral y exigiendo la justificación del título, caso de que el titular considerado en el Proyecto resultase distinto del titular registral.

En relación con **las acequias** se plantea cuestión distinta, toda vez que son dos las Comunidades de Regantes, Mestalla y Tormos, que administran cauces que se ven afectados por la actuación. Ambas, tienen, por ello, la condición de interesadas en este procedimiento, si bien, ambas enajenaron sus derechos a distintos propietarios. Tales documentos se aportarán al expediente administrativo para su debida constancia, solicitándose la inmatriculación de las fincas correspondientes a favor de sus titulares y la

adjudicación de los correspondientes aprovechamientos sobre parcela.

Para el supuesto de que las Comunidades de Regantes en cuestión y el resto de titulares de predios colindantes, al finalizar el periodo de exposición pública, no hayan efectuado reclamación o manifestación de titularidad contradictoria con las Comunidades de Regantes de las Acequias de Mestalla y de Tormos o con los títulos exhibidos sobre dichas parcelas, el Proyecto de Reparcelación deberá considerar que no hay duda cuando tan solo existe una afirmación de titularidad, máxime si se tiene en cuenta la oportunidad que cualesquiera interesados tendrán (en este procedimiento) de articular la adecuada defensa de sus bienes y derechos, a cuyo efecto, bastará con recordar las notificaciones individualizadas notariales, los edictos en prensa diaria, D.O.G.V. y B.O.P., así como la comunicación al Ministerio Fiscal, que, se practican.

La información integrada en el Proyecto queda sistematizada del modo que sigue:

Anexo 1	Fincas aportadas.
Anexo 2	Fincas resultantes.
Anexo 3	Valoración de edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones que deban demolerse.
Anexo 4	Valoración de instalaciones y actividades (Tomos I y II)
Anexo 5	Valoración de arrendamientos
Anexo 6	Tablas y Cuenta de Liquidación Provisional.
Anexo 7	Planos

La identificación de las fincas aportadas se realiza mediante numeración consecutiva, que permite seguir esta misma información en los diversos anexos. En caso de que, de una misma parcela catastral del Catastro de 1.931 se haya producido segregaciones, hayan tenido acceso al Registro de la Propiedad o no, las diversas fincas aportadas a la reparcelación son identificadas con un código alfabético (A, B, C, etc..) que permite tratarlas diferenciadamente, sin perjuicio de mantener su vinculación que se desprende del propio código con la matriz originaria. Idéntico criterio se ha seguido en el caso de las segregaciones que han debido ser practicadas en las fincas afectadas por los Proyectos de Expropiación, en su día tramitados por las diversas Administraciones Públicas que han intervenido sobre el suelo de este Sector.

Siguiendo con esta explicación general, debe indicarse que, en la

descripción de fincas registrales que consta en las fichas identificativas de las fincas aportadas, se ha suprimido la referencia a demarcaciones administrativas históricas que en este momento carecen de relevancia, como ocurre con las referencias a la jurisdicción, Vara, Cuartel, habiéndose limitado a recoger la referencia a término municipal o partida, como referencias geográficas que contribuyen a una mejor identificación.

Las Fichas descriptivas de las fincas aportadas incluyen la propuesta de las operaciones registrales que deben ser previas a la trascendencia del Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad. En definitiva, las inmatriculaciones de nuevas fincas registrales, las rectificaciones de linderos, los excesos o ajustes de la cabida comprobada sobre la titulada y las segregaciones, se incluyen en la finca, con descripción de la finca segregada, así como del resto de matriz. Debe incidirse especialmente, en las segregaciones que ha sido necesario efectuar para el supuesto de fincas registrales solo parcialmente afectadas por la Reparcelación, así como en todos aquellos casos en que, actos jurídicos previos no habían tenido acceso al Registro de la Propiedad para distinguir las diversas titularidades y regímenes jurídicos aplicables en cada caso.

En todo caso, a la vista de las alegaciones, de los documentos aportados y, en particular, de la Certificación Registral de Dominio y Cargas que se expida por el Registro de la Propiedad, quedará configurada definitivamente la identificación de las fincas aportadas a la presente Reparcelación. Expresamente se indica que, respecto de aquellas fincas, cuyos datos registrales no constan se ha solicitado la expedición de certificación negativa a los efectos legales procedentes, para, posteriormente, operar su inmatriculación y posterior cancelación al tiempo de inscribirse el Proyecto de Reparcelación Forzosa.

#### **5.4. Relación y valoración de los derechos reales y/o personales constituidos sobre las fincas aportadas.**

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.

Las situaciones jurídicas conocidas, no obstante, tienen un doble

tratamiento, en particular, por lo que a los derechos de arrendamiento se refiere:

- a) Así, por ejemplo, consta, en determinados supuestos que los contratos de arrendamiento tienen fechas de finalización muy próximas, que, determinarán su extinción con carácter previo a la aprobación del Proyecto de Reparcelación Forzosa por parte del Ayuntamiento de Valencia. En tales casos, no puede afirmarse que la extinción del derecho se produzca por mor de la ejecución del planeamiento, sino por la propia naturaleza del derecho constituido, por lo que se ha optado por no indemnizarlo.
- b) En los restantes supuestos, la Cuenta de Liquidación provisional incorpora la valoración del derecho de arrendamiento, por aplicación del método de diferencia de rentas, con las valoraciones que se consignan en la cuenta de liquidación provisional. Los precaristas, que, en su caso existieran, carecen de derecho alguno sobre las fincas aportadas por lo que no perciben indemnización alguna.
- c) Para el caso de que en el periodo de alegaciones, se pusiera de manifiesto la existencia de algún otro derecho de arrendamiento, derecho real o personal, será objeto de valoración e inclusión en la cuenta de liquidación provisional.

Los derechos o cargas incompatibles con el Planeamiento se declaran como tales en el Proyecto de Reparcelación Forzosa, estableciéndose la indemnización pertinente. Su extinción se producirá por virtud del acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación Forzosa.

Las parcelas, que se encuentren gravadas con cargas y que, por la escasa cuantía de los derechos de sus titulares, no sean susceptibles de recibir adjudicación sobre parcela, se hace imprescindible notificar la iniciación del presente Proyecto a los titulares de derechos o eventuales acreedores, afectados por el mismo, a fin de evitar posibles situaciones de indefensión.

No consta, en este momento, la existencia de **arrendamientos históricos**, si bien, en caso de que se acreditara la existencia de alguno, se considera de aplicación lo establecido en el art. 168.2.b) de la Ley Urbanística Valenciana ya citada, correspondiendo sufragar el importe y la pertinente indemnización por extinción de los mismos, a los propietarios de los bienes sobre los que recae la relación arrendaticia, como posteriormente se expone con mayor detalle. Situación distinta se produce en relación con los

arrendamientos rústicos y los urbanos, en los que el coste de su extinción corre a cargo de la comunidad reparcelatoria.

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 en aplicación del principio de subrogación real, los siguientes derechos reales y personales:

- 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.
- d) Los usufructos vitalicios.

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 da lugar a adjudicación sobre parcela, la carga debe extinguirse, quedando consignada la cantidad en que consiste la indemnización sustitutoria de adjudicación a resultas del eventual Acuerdo o resolución del órgano competente.

Tampoco consta la existencia de **usufructos vitalicios**. Caso de existir alguno, su valoración se produciría por aplicación de las normas del Texto Refundido del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre. La extinción de este derecho, grava, de conformidad con el artículo 173.2 de la L.R.A.U., únicamente al titular de la finca sobre la que recae.

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 obrante en nuestro poder no resultan otras situaciones jurídicas que las expresadas en las fichas descriptivas de las fincas

aportadas.

En cuanto a las **servidumbres rústicas**, se ha considerado que su extinción no deriva del planeamiento, sino de la desaparición de los predios dominantes y sirvientes, o más específicamente, en el caso de las servidumbres de paso (peatonal o de carro, e incluso de desagüe) del cumplimiento de las condiciones pactadas "ínter partes" para su extinción, razón por la cual, y para el supuesto de que existiera alguna, se ha considerado que, no son indemnizables, y por tanto no existirá reflejo alguno de la extinción en la Cuenta de Liquidación Provisional del Proyecto.

Debe hacerse, asimismo, mención de las **notas marginales de afección a determinadas obligaciones de tipo fiscal** que puedan aparecer en la Certificación Registral de Dominio y Cargas, ya que otras, serán objeto de cancelación al tiempo de expedirse dicha Certificación. Por este motivo, en cuanto sea expedida la Certificación registral, se producirá notificación a la Consellería de Economía, Hacienda y Empleo para que manifieste lo que a su derecho convenga, en el bien entendido de que las afecciones que pesen sobre fincas que den lugar a adjudicación sobre parcela serán trasladadas mediante subrogación real y pasarán a gravar las fincas o cuotas indivisas provinientes de las fincas aportadas gravadas. Por el contrario, las afecciones que 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.

Pues bien, a estos efectos debe reiterarse que en el supuesto de extinción de parcelas e indemnización sustitutoria a metálico de sus titulares, el abono de la indemnización quedará condicionado a la conformidad que exprese el acreedor, en este caso, la Hacienda Pública, a fin de evitar perjuicios a ésta. Por ello, aprobado que sea el Proyecto, debe notificarse el Acuerdo a la Consellería de Economía y Hacienda de la Generalidad Valenciana a los efectos oportunos.

### **5.5. Relación y valoración de edificaciones, obras plantaciones e instalaciones que deban derruirse o demolerse.**

En relación con este particular, el Proyecto ha aplicado el criterio legal, según el cual las plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones existentes en los terrenos comprendidos dentro de la Unidad de Ejecución que

no puedan conservarse, se valorarán con independencia del suelo, y su importe se satisfará a los propietarios o titulares interesados con cargo al Proyecto de Reparcelación Forzosa en concepto de gastos de urbanización.

Asimismo, se ha considerado que no pueden conservarse los elementos mencionados cuando sea necesaria su eliminación para realizar las obras de urbanización previstas, cuando estén situados en una superficie que no se deba adjudicar íntegramente a su mismo propietario y cuando su conservación sea radicalmente incompatible con la ordenación, incluso como uso provisional.

La tasación de estos elementos se efectúa en el propio Proyecto de Reparcelación Forzosa, con arreglo a las normas que rigen la expropiación forzosa, de tal modo que las indemnizaciones resultantes serán objeto de compensación, en la Cuenta de Liquidación Provisional, en su caso, con las cantidades de las que resulte deudor el interesado por diferencias de adjudicación 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:

a).- 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 no deben ser indemnizadas.

Por otra parte, el coste de demolición de aquellas indemnizaciones que hubieran sido declaradas en ruina, y por tanto, debieran haber sido demolidas con anterioridad a la ejecución del Planeamiento y no lo han sido, podrá ser íntegramente repercutido en la Cuenta de Liquidación Provisional del propietario de las mismas.

b).- En todo caso, es obvio que sólo son indemnizables las edificaciones, construcciones, instalaciones y actividades amparadas por la legalidad, es decir que gocen de la correspondiente licencia.

El Anexo de Valoraciones, recoge la relación de las fincas aportadas sobre las que recae alguna de ellas, así como la declaración de su incompatibilidad con el planeamiento y la valoración de la correspondiente

indemnización.

En cuanto a las actividades existentes en el interior del Sector, inicialmente todas fueron objeto de valoración, tal y como consta en el Proyecto de Reparcelación Forzosa que fue presentado en Diciembre de 2.005. Sin embargo la emisión de los pertinentes informes por parte del Servicio de Actividades del Excmo. Ayuntamiento de Valencia, ha permitido corroborar que en dos de los supuestos, las licencias de actividad obtenidas lo habían sido con carácter provisional, constando en el correspondiente expediente de licencia la renuncia a cualesquiera indemnizaciones que resultaran como consecuencia de la ejecución del planeamiento, mediante acta notarial otorgada por los solicitantes. A la vista de la indicada renuncia, ha sido reajustado el anexo de valoraciones y, correlativamente, la cuenta de liquidación provisional, con incidencia, tanto en cuanto al saldo resultante de dicha cuenta de liquidación, como en lo que se refiere a las adjudicaciones que recibe el Agente Urbanizador en concepto de retribución en especie, que obviamente, son menores, como consecuencia directa de la disminución de las cargas de urbanización.



## **CAPITULO VI. FINCAS RESULTANTES DEL PROYECTO DE REPARCELACION FORZOSA.**

Como ya se ha expuesto, tras la aplicación de los coeficientes de ponderación por razón de usos y tipologías edificatorias, se ha obtenido la valoración homogeneizada, medida en unidades de aprovechamiento o unidades de edificabilidad homogeneizada, para todo el aprovechamiento resultante en la Unidad de Ejecución. Sin embargo, para la adjudicación de las parcelas, se producirá la aplicación de los correspondientes coeficientes de ponderación, en relación con los usos de las parcelas resultantes. La cuota definitiva de participación de cada propietario en los beneficios y cargas del planeamiento en esta Unidad de Ejecución, guarda relación directa con el derecho de que resulte titular en virtud de la adjudicación de parcelas resultantes.

En este punto merece la pena resaltar que existen tres fincas resultantes que se adjudican fiduciariamente al Urbanizador para su cesión posterior a la empresa suministradora. Se trata de los suelos previstos en el Proyecto de Urbanización para la implantación de los Centros de Reparto de Energía Eléctrica en media tensión. Su ubicación reduce la superficie de parcela privada libre de edificación, pero no afecta al aprovechamiento urbanístico subjetivo reconocido a los distintos propietarios. Dado que carecen de aprovechamiento lucrativo, no están afectas al pago de las cuotas de urbanización, adjudicándose al Urbanizador con carácter fiduciario e instrumental para que puedan ser cedidas a la empresa suministradora de energía eléctrica.

El Anexo II "Fincas resultantes", está confeccionado con una ficha para cada una de las fincas resultantes, que incluye la descripción hipotecaria de las fincas de reemplazo con expresión de sus circunstancias urbanísticas y con indicación de si existe alguna carga o gravamen real que les afecta y se ha trasladado desde las fincas aportadas.

La ficha descriptiva de las fincas resultantes, asimismo incorpora la afección real que grava las fincas de resultado en los supuestos de que esta afección exista. La correspondencia entre las fincas aportadas y las resultantes, integrará también el contenido de estas fichas, en un doble sentido. En primer lugar, para permitir el control urbanístico al Ayuntamiento, mediante la comprobación de la procedencia de los derechos que dan lugar a la adjudicación. En segundo lugar, en columna diferenciada los datos son tratados,

**EXPOCASA S.A.**

---

PROYECTO DE REPARCELACION FORZOSA PARA LA UNIDAD DE EJECUCION UNICA DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA "CAMINO DE MONCADA, HNOS. MACHADO, JUAN XXIII y RIO SEGRE" DEL P.G.O.U. DE VALENCIA

de tal modo que se establece la correspondencia real entre fincas aportadas y resultantes, de tal modo que queda determinado qué fincas de reemplazo se subrogan realmente en las aportadas, a los efectos de permitir el traslado de cargas procedentes de las fincas aportadas que no hayan sido extinguidas como consecuencia de la aprobación del Planeamiento.

## **CAPITULO VII.- ADJUDICACION DE FINCAS RESULTANTES DEL PROYECTO DE REPARCELACION FORZOSA.**

### **7.1. Criterios para la adjudicación.**

En este punto, el Proyecto se remite a lo preceptuado en la Ley Urbanística Valenciana, si bien, como se ha indicado con anterioridad, se ha tratado de potenciar la adjudicación independiente de parcelas a un único titular, evitando la generación de situaciones de proindivisión que dificultan el desarrollo urbanístico efectivo y la ejecución material de Proyectos, salvo en los casos expresos que han sido solicitados al Agente Urbanizador por un grupo de propietarios.

De otro lado, debemos recordar en este punto los criterios derivados de los condicionantes previos y externos de este Proyecto de Reparcelación Forzosa que, por haber quedado expuesto al Capítulo IV de esta memoria, no serán reproducidos en aras de la brevedad.

Los criterios de adjudicación en una Reparcelación Forzosa, deben cumplir lo regulado en el artículo 174 de la LUV, a cuyo tenor literal nos remitimos, en aras de evitar innecesarias reiteraciones.

### **7.2. Adjudicaciones.**

Existen en el presente proyecto un total de 37 fincas adjudicadas de las que 9 son para dominio y uso público las restantes 28 de titularidad privada. Dentro del cómputo de fincas resultantes de titularidad privada se incluyen las tres fincas, destinadas a centros de transformación de energía eléctrica, que se adjudican fiduciariamente al Agente Urbanizador para su cesión a las empresas suministradoras, y las restantes 25 son susceptibles de edificación privada. Tras la aplicación del complejo proceso de reparcelación, las adjudicaciones y la procedencia de los correspondientes derechos se explica detalladamente en la Tabla que se adjunta al dorso de la ficha descriptiva de cada finca de resultado.

### **7.3. Cargas que gravan las fincas y que tienen su origen en el proceso reparcelatorio.**

Las fincas resultantes de la Reparcelación adjudicadas a propietarios que hayan abonado al Urbanizador su retribución en especie, quedan exentas de esta afección. Del mismo modo la afección real quedará reducida en idéntica cantidad en que conste la existencia de garantía real o financiera bastante prestada por los propietarios de suelo que abonen al Agente Urbanizador su retribución en metálico. (art. 180.2.C) de la Ley 16/2005, de 30 de Diciembre, Urbanística Valenciana).

En cualquier caso, cabe recordar que el Agente Urbanizador en cumplimiento de sus obligaciones, según lo previsto en la L.R.A.U. (vigente al tiempo de la aprobación del Programa) y en el Convenio Regulador tiene efectuada entrega del aval correspondiente al 7% de la obra de urbanización en la caja municipal, lo que supone garantía legal suficiente de ejecución de las obras de urbanización.

No obstante, merece la pena resaltar la existencia de dos fincas resultantes 3.12 y 3.13, adjudicadas ambas a la mercantil SOLACHE INMUEBLES S.L.. La adjudicación de dos fincas resultantes se produce como consecuencia de que entre los derechos adjudicados existe edificabilidad destinada a uso residencial renta libre, en tanto, que otra parte corresponde a residencial destinada a la promoción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública. Una de las dos parcelas (la 3.12) tiene acceso directo desde calle abierta al tráfico de vehículos, en tanto que la otra (la 3.13), tiene su acceso desde un vial peatonal, lo que podría complicar el cumplimiento de los requisitos de acceso de vehículos al aparcamiento. Por este motivo, se ha considerado que lo procedente es que el acceso al aparcamiento de esta segunda parcela se produzca desde la calle abierta al tráfico de vehículos que discurre paralela a la Avenida de Juan XXIII.

En este sentido, no procede la constitución de una servidumbre de paso entre dos parcelas del mismo titular (ya que la coincidencia de titularidad de los predios sirviente y dominante es causa de extinción del derecho real de servidumbre (art. 546.1) pero se hace constar en la descripción de cargas de la finca, a los efectos de que en cualquier transmisión que pudiera efectuarse de una sola de las fincas quedara constancia de que el acceso de vehículos a la finca resultante 3.13 debe producirse por a través de la finca resultante 3.12. No procede establecer indemnización alguna, ya que la minoración de valor que pudiera sufrir el predio sirviente se ve compensada con

**EXPOCASA S.A.**

---

PROYECTO DE REPARCELACION FORZOSA PARA LA UNIDAD DE EJECUCION UNICA DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA "CAMINO DE MONCADA, HNOS. MACHADO, JUAN XXIII y RIO SEGRE" DEL P.G.O.U. DE VALENCIA

el correlativo incremento de valor del predio dominante al que se atribuye la servidumbre. En cualquier caso, si esta se convirtiera en una cuestión debatida quedaría resuelta con producir la adjudicación de una sola finca de resultado, dejando para el interesado la cuestión de la conveniencia o no de promover conjuntamente la edificabilidad destinada a residencial de renta libre y la edificabilidad destinada a residencial sometido a algún régimen de protección pública.

## **CAPITULO VIII. CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL.**

Practicadas todas las operaciones integrantes de la presente Reparcelación Forzosa, deben cuantificarse la totalidad de derechos y obligaciones de contenido económico que afectan a los titulares de las fincas incluidas en la Unidad de Ejecución, y a cuyo cumplimiento quedan afectas las parcelas resultantes adjudicadas respectivamente.

En este particular, es preciso remarcar una cláusula de cierre del Proyecto en coherencia con todo lo expuesto.

Así, dado que, en la actualidad existen al menos dos litigios en relación con la titularidad o deslinde de bienes situados en el interior de la Unidad de Ejecución, si a posteriori, tras la aprobación del Proyecto de Reparcelación Forzosa, se iniciara algún otro litigio relativo a la titularidad de los referidos bienes o fincas aportadas, con el resultado de declararse titularidad distinta de la considerada en el presente Proyecto (dada la permanencia de las adjudicaciones) la modificación de la Cuenta de Liquidación Provisional que habría de operarse afectaría con carácter exclusivo a aquellos propietarios de suelo a quienes se les ha considerado adjudicatarios, modificaciones que, en su caso, deben quedar reflejadas en la cuenta de liquidación definitiva de este Proyecto.

## **CAPITULO IX. TABLAS DEL PROYECTO DE REPARCELACION FORZOSA.**

En este apartado se detallan y describen las tablas que se incorporan al proyecto y que figuran como Anexo del mismo. En las mismas aparecen reflejadas la identificación de fincas y titulares, los derechos de aprovechamiento, la cuantificación y tasación de bienes y derechos, la cuenta de liquidación provisional, la retribución del Agente Urbanizador, así como las adjudicaciones en aprovechamiento e indemnizaciones equivalentes.

La tabla se estructura en cinco grandes bloques verticales y en dos horizontales. En los bloques horizontales, se detalla la información, en primer lugar, respecto de cada una de las fincas aportadas y, en el segundo bloque, consta un resumen por propietarios que facilita la información a cada titular, relativa a las totales magnitudes que en cada caso se han considerado. Los bloques verticales explican las diversas operaciones contenidas en el Proyecto de Reparcelación. A cada uno de estos bloques verticales dedicamos los siguientes apartados.

### **9.1.- Identificación de fincas aportadas y derechos de aprovechamiento.**

En este primer bloque, aparecen detallados los datos básicos correspondientes a la cuantificación de derechos y edificabilidad, por orden de numeración de fincas aportadas en el proyecto. La información aparece estructurada en siete columnas numeradas y tituladas con el siguiente contenido:

La columna (1) "Nº de finca según plano de proyecto" ordena en filas sucesivas, cada una de las fincas aportadas al Proyecto de Reparcelación, según numeración o denominación que se corresponde con el correlativo plano del Proyecto de Reparcelación Forzosa y con el Anexo de Fincas Aportadas.

La columna (2), "Titulares Actuales (Titulares registrales y otros que aportan títulos pendientes de inscripción registral)", expresa el nombre de los titulares registrales, (en ocasiones, con mención genérica a la familia, cuando se trata de condominios familiares numerosos incompatibles con la brevedad que exige una tabla). También se incluye la identidad de otros titulares o propietarios reales, en documento público, aún cuando, en algunas

ocasiones no coincida con el titular registral, por estar en trámite de inscripción la adquisición en el momento de formular el presente proyecto.

La columna (3) "% Propiedad" expresa la cuota de participación en la propiedad para la existencia de condominios en las fincas aportadas, con expresa mención a que cuando tal dato no se hace constar en la celda correspondiente debe entenderse que el titular lo es del pleno dominio de la finca aportada.

La columna (4) "Superficie neta según Proyecto (m<sup>2</sup>)" refleja la superficie de la finca registral comprobada por medición topográfica, que sirve de base para la determinación de los derechos de un propietario en la Reparcelación. El resumen por cada propietario se detalla en la parte inferior de la tabla, dentro del segundo bloque horizontal, que permite apreciar como a pesar del número de fincas aportadas, existe una importante concentración de la propiedad, de modo que diez propietarios reúnen casi el 90 % de los suelos con derecho a aprovechamiento lo que facilita las tareas de adjudicación, en los términos que luego se indicará.

La columna (5) "Porcentaje de derechos" expresa la proporción de derechos que a cada finca aportada corresponde en el total de la Unidad de Ejecución en proporción a su superficie y es el cociente entre la superficie de cada finca y el total de superficie de las fincas aportadas con derecho a aprovechamiento, esto es, la total superficie del Sector descontados los bienes de dominio y uso público que por haber sido objeto de cesión urbanística gratuita no reciben aprovechamiento en pago de su aportación.

La Columna (6) "Unidades de aprovechamiento inicial que corresponde (UEH)" establece el valor en unidades de aprovechamiento o edificabilidad homogeneizadas que corresponde a cada una de las fincas aportadas y, por tanto, su derecho en la Reparcelación, por aplicación del porcentaje expresado en la columna anterior al total aprovechamiento homogeneizado que tiene asignado el Sector.

Finalmente, la columna (7) "Porcentaje de derechos total %" expresa la proporción de derechos que a cada finca aportada corresponde en el total de la Unidad de Ejecución en proporción a su porcentaje de derechos y es el cociente entre las unidades de aprovechamiento o edificabilidad homogeneizada a que tiene derecho cada finca y el total de unidades de aprovechamiento o edificabilidad homogeneizadas del Sector. Al encontrarnos en un supuesto de Suelo Urbano, resulta coincidente el aprovechamiento tipo y



el susceptible de apropiación por los propietarios, no habiendo cesión de aprovechamiento a la administración, así pues, el resultado de esta columna es coincidente con el de la columna (5).

## **9.2.- Retribución del Agente Urbanizador según Programa.**

Este segundo bloque se ha estructurado en cinco columnas, que, igualmente, son objeto de descripción detallada a continuación.

La columna (8) "Modalidad de retribución" expresa la modalidad de retribución al Urbanizador aplicable a cada finca aportada, en razón de la opción ejercitada por cada uno de ellos. Expresa, asimismo, los supuestos de fincas aportadas que por ser de titularidad dudosa, litigiosa o desconocida reciben directamente indemnización sustitutoria de adjudicación que es objeto de consignación en la Caja General de Depósitos y, los supuestos de fincas que por su escasa cuantía reciben indemnización sustitutoria de adjudicación.

En la Columna (9) "Retribución en aprovechamiento (U.E.H.)" se expresan las unidades de edificabilidad homogeneizado (UEH) que recibe el Agente Urbanizador como consecuencia de la aplicación de la modalidad de retribución en especie en aquellos casos en que ésta se produce. En el resumen por propietarios del segundo bloque horizontal se aprecia como los derechos de quienes retribuyen en especie (indicados con signo negativo) se adjudican al urbanizador.

La columna (10) "Adjudicación por escasa cuantía (U.E.H.)" detalla las unidades de aprovechamiento que, por proceder de fincas aportadas de escasas dimensiones y derecho no reciben adjudicación sobre parcela. En el resumen por propietarios del segundo bloque horizontal se aprecia como los derechos de quienes procedentes de fincas de escasa cuantía, incluidos los desconocidos y dudosos, (indicados con signo negativo), se adjudican al urbanizador, que debe en consecuencia hacerse cargo del pago de la indemnización sustitutoria.

La columna (11) "Retribución en metálico" contiene el importe, expresado en euros que debe abonarse al urbanizador en pago de las cargas de urbanización contenidas en el Programa, excluidas las indemnizaciones, que se detallan en el siguiente bloque vertical.

Y la columna (12) "Unidades de aprovechamiento restante a

adjudicar (U.E.H.)" refleja la información de cual es el derecho restante de todos los propietarios, una vez deducida, en su caso, la retribución en especie.

### **9.3.- Tasación de bienes y derechos.**

Este bloque vertical contiene los datos económicos de las valoraciones efectuadas, tanto de viviendas, como de otras construcciones. Asimismo, se consignan los datos económicos relativos a las indemnizaciones por extinción de arrendamientos y por las instalaciones y traslado de actividades, así como por el valor de las plantaciones que deban eliminarse.

Las dos primeras columnas de este bloque se refieren a la valoración de las viviendas existentes, que por ser incompatibles con la ordenación deben desaparecer. La columna (13) "m<sup>2</sup> construidos" expresa la superficie construida de las referidas viviendas, en tanto, que la columna (14) "Valor (euros)" indica el importe de la indemnización con arreglo a la valoración efectuada.

Seguidamente, y con el mismo orden, se establece la valoración de las demás construcciones que, igualmente, deben ser objeto de indemnización. Así, la columna (15) "m<sup>2</sup> construidos" expresa la superficie construida de naves industriales, almacenes y cobertizos, en tanto, que la columna (16) "Valor (euros)" indica el importe de la indemnización con arreglo a la valoración efectuada.

La columna (17) "Arrendamientos Valor (euros)" expresa en euros el importe estimado de las indemnizaciones por extinción de arrendamientos urbanos cuya existencia consta, sin perjuicio de la valoración que en su caso, proceda, si es que, a lo largo del procedimiento, se pusiera de manifiesto la existencia de otros derechos.

La columna (18) "Plantaciones, valor (euros)" expresa en euros el importe estimado de las indemnizaciones por este concepto según el Anexo de valoraciones que forma parte del presente Proyecto.

La columna (19) "Instalaciones y traslado de actividades Valor (euros)" expresa en euros el importe estimado de las indemnizaciones por este concepto según el Anexo de valoraciones que forma parte del presente Proyecto.

#### **9.4.- Cuenta de liquidación provisional.**

Este bloque vertical está estructurado en las seis columnas que, seguidamente describimos.

La columna (20) "Total indemnización a percibir (euros)" refleja los importes totales de las indemnizaciones que a cada propietario corresponde percibir por los diversos conceptos incluidos en el bloque vertical que acabamos de describir. Por tratarse de cantidades a cobrar se indican con signo negativo. Se incluyen, pues los importes reflejados en las columnas 14, 16, 17, 18 y 19, si bien se hace constar que esta información deberá quedar matizada, ya que las indemnizaciones por extinción de arrendamientos no deben ser abonadas a los titulares de las correlativas fincas aportadas objeto del arrendamiento, y evidentemente, en el caso de las actividades que se desarrollan sobre fincas arrendadas, el titular del derecho a percibir la indemnización por el traslado de la actividad no es el titular de la finca aportada, sino el arrendatario que desarrolla la actividad, de modo que, en su momento, se procederá al desglose de esta información.

La columna (21) "Repercusión de las indemnizaciones a asumir por los propietarios (euros)", detalla las cantidades que a cada finca aportada corresponde soportar del total importe de las indemnizaciones reconocidas en el bloque vertical denominado "Tasación de bienes y derechos". Dichos importes son proporcionales al derecho adjudicado a cada titular. Las sumas acumuladas por cada propietario se detallan en el bloque horizontal inferior.

La columna (22) "Saldo individualizado indemnizaciones" expresa la diferencia entre las columnas 19 y 20, indicando si el propietario de suelo ha de pagar por este concepto (signo positivo) o, si por el contrario, existe un saldo a su favor que deba percibir (saldo negativo) o compensar con las restantes cargas de urbanización.

La columna (23) "Retribución adicional al Urbanizador por indemnizaciones en Unidades de aprovechamiento U.E.H.)" tiene por objeto concretar, para el supuesto de fincas aportadas que deban retribuir al Urbanizador en especie, el pago del saldo individualizado de las indemnizaciones, cuando este sea positivo, fijando las unidades de edificabilidad homogeneizada que deben ser objeto de la retribución adicional al urbanizador por este concepto.

La columna (24) "Unidades de aprovechamiento corregidas a

adjudicar (UEH)" indica cuales son las unidades de edificabilidad homogeneizadas que deben ser objeto de adjudicación. Este dato es coincidente con el reseñado en la columna (12) con la única diferencia de la retribución adicional al Urbanizador por indemnizaciones a que se refiere la anterior columna (23).

La columna (25) "Saldo individualizado de costes de urbanización e indemnizaciones (euros)" opera las compensaciones entre los distintos saldos positivos y negativos que a cada propietario corresponden expresando en euros el importe final neto de lo que debe abonar o percibir.

### **9.5.- Adjudicación en aprovechamiento o indemnizaciones.**

Este ultimo bloque vertical está integrado por seis columnas, en la primera de las cuales (columna (26)) se fija el importe de las indemnizaciones sustitutorias de adjudicación que corresponde percibir a los propietarios de fincas aportadas que por su escasa cuantía no reciben adjudicación de finca de reemplazo. Por tratarse de importes a cobrar por los propietarios, están indicados con signo negativo.

La columna (27) "Unidades de aprovechamiento realmente adjudicadas (UEH)" expresa la magnitud urbanística, en términos de unidades de edificabilidad homogeneizadas, del derecho adjudicado a cada propietario de suelo, quedando en blanco la celda correspondiente a las fincas aportadas que por la escasa cuantía de su derecho o por razón de titularidad dudosa o desconocida, reciben indemnización sustitutoria de adjudicación.

Las tres columnas siguientes (28) "Excesos/defectos de adjudicación (UEH)", (29) "Valor equivalente del suelo a compensar por excesos/defectos de adjudicación (euros)" y (30) "Repercusión de costes a compensar por excesos/defectos de adjudicación" expresan el tratamiento de los indicados excesos y defectos de adjudicación. En la columna 28 se indican las unidades de edificabilidad homogeneizada afectadas por este tratamiento. En la columna 29 su valor equivalente expresado en euros. Y, en la columna 30, los costes de urbanización que deben serles repercutidos, debiendo resaltar que en los excesos de adjudicación se produce la repercusión de cargas de urbanización también por el exceso.

Finalmente, la columna (31) "Saldo neto de adjudicación (euros)" refleja el saldo resultante de la cuenta de liquidación provisional, obtenido por

**EXPOCASA S.A.**

---

PROYECTO DE REPARCELACION FORZOSA PARA LA UNIDAD DE EJECUCION UNICA DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA "CAMINO DE MONCADA, HNOS. MACHADO, JUAN XXIII y RIO SEGRE" DEL P.G.O.U. DE VALENCIA

compensación entre los saldos positivos y negativos que constan en los diversos apartados de esta tabla. Como en todos los demás casos, el resumen por propietarios que consta en el bloque horizontal inferior, permite que todos y cada uno de los propietarios, tengan conocimiento de los importes totales que deban abonar o percibir, sin perjuicio del detalle por cada una de las fincas aportadas que consta en el bloque horizontal superior.

Por último, a tenor de lo previsto en la vigente L.U.V., se establece como calendario de pagos al Agente Urbanizador el que se deriva del Plan de Etapas del Proyecto de Urbanización de la presente Unidad de Ejecución, sin perjuicio de poder llevar a cabo una primera certificación anterior a la primera etapa en concepto de acopio de materiales y trabajos preparatorios, por importe no superior al 5% del Presupuesto de Contrata establecido en el Convenio Regulador.

Valencia, Abril de 2.007

Fdo.: Alejandro Escribano Beltran  
Arquitecto

Fdo.- José Cardona Baixauli  
Abogado

Fdo.- José M. Pastor Zacarés  
Abogado