

**MEMORIA DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN  
FORZOSA DEL ACCESO SURESTE AL SECTOR  
"MASSARROJOS SUR" (VALENCIA)**

Valencia, marzo de 2008

**ESCRIBANO Y AUBÁN  
URBANISMO, A.I.E.**

C/ ARQUITECTO MORA, 5-2ª 46010 – VALENCIA

TEL. 963 935 446 FAX. 963 623 577

E-MAIL: correo@planurbea.com

**MEMORIA**

<b>CAPÍTULO I. CONSIDERACIONES PREVIAS</b>	<b>6</b>
<b>CAPÍTULO II. INTRODUCCIÓN</b>	<b>7</b>
<b>CAPÍTULO III. ANTECEDENTES</b>	<b>8</b>
III. 1. Planeamiento que se ejecuta	8
III. 2. Marco jurídico de referencia	8
<b>CAPÍTULO IV. DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEI ÁREA REPARCELABLE</b>	<b>9</b>
IV. 1. Descripción del área reparcelable	9
IV. 2. Características del área reparcelable	10
<b>CAPÍTULO V. CONDICIONANTES PREVIOS DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN FORZOSA</b>	<b>11</b>
V. 1. La estructura de la propiedad del suelo	11
V. 2. Determinación de la retribución al Urbanizador	13
V.3. Criterios de valoración	15
V.4. Criterios de adjudicación	15
<b>CAPÍTULO VI. TITULARES DEL PROYECTO Y OTROS INTERESADOS</b>	<b>15</b>
<b>CAPÍTULO VII. FINCAS APORTADAS</b>	<b>15</b>
VII.1. Operaciones previas a la aportación de fincas	15
VII.2. Relación y valoración de fincas aportadas	16
VII.3. Certificación del Registro de la Propiedad de Moncada de Dominio y Cargas y práctica de la nota marginal	16
VII.4. Relación de las fincas aportadas gravadas con cargas y su calificación individual	17
VII.5 Relación y valoración de edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones que deban derruirse o demolerse	17
<b>CAPÍTULO VIII. FINCAS RESULTANTES DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN FORZOSA</b>	<b>18</b>
VIII.1. Relación y valoración de las fincas resultantes	18
VIII.2. Valoración económica del aprovechamiento urbanístico	20
<b>CAPÍTULO IX. ADJUDICACIÓN DE FINCAS RESULTANTES DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN FORZOSA</b>	<b>20</b>
IX.1. Justificación de las adjudicaciones	20
IX.2. Garantías que presta el Urbanizador frente a la obras de urbanización	21

**MEMORIA (Cont.)**

<b>CAPÍTULO X. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL</b>	<b>22</b>
<b>CAPÍTULO XI. TABLAS DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN FORZOSA</b>	<b>23</b>
XI.1. Tabla de datos de partida	23
XI.2. Tabla general del Proyecto	23
XI.3. Fincas resultantes privadas	26
XI.4. Fincas resultantes públicas	27
XI.5. Relación de fincas resultantes. Correspondencia con las fincas aportadas	27
<b>CAPÍTULO XII. CUOTAS DE URBANIZACIÓN</b>	<b>29</b>

## ANEXOS A LA MEMORIA

- I. Titulares del proyecto y otros interesados
- II. Fichas identificativas de las fincas aportadas
- III. Fichas identificativas de las fincas aportadas gravadas con cargas: calificación individual
- IV. Relación y valoración de edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones que deban derruirse o demolerse
- V. Fichas identificativas de las fincas resultantes
- VI. Tablas del Proyecto de Reparcelación Forzosa
- VII. Certificación del Registro de la Propiedad de Moncada de Dominio y Cargas
- VIII. Documentación referente a la finca aportada nº17 del Proyecto de Reparcelación Forzosa de la unidad de ejecución número 15 del suelo urbano-Rocafort (finca 2A)
- IX. Informe del Servicio de Patrimonio del Ayuntamiento de Valencia, de fecha 5 de enero de 2005 (Finca C1)
- X. Escritura de segregación, determinación de resto y cesión de viales, otorgada ante notario de Valencia D. Rafael Gómez-Ferrer Sapiña, en fecha 31 de enero de 1991, con el número 478, aceptada por el Excmo. Ayuntamiento de Valencia como parte integrante del expediente de solicitud de licencia 891/89-I-A, concedida mediante resolución I-1519, de fecha 7 de marzo de 1991 (Finca C2)
- XI. Proyecto de Cuotas de Urbanización

## PLANOS

### PLANOS DE INFORMACIÓN

- A.1. Situación de los terrenos en el contexto de la ordenación urbanística
- A.2. Calificación y asignación de destinos urbanísticos
- A.3. Estructura de la propiedad. Plano Catastral
- A.4. Estado actual
- A.5. Delimitación de los ámbitos de urbanización a imputar a los propietarios

### PLANOS DE ORDENACIÓN

- B.1. Fincas aportadas
- B.2. Adjudicación. Linderos de las fincas resultantes de titularidad privada
- B.3. Adjudicación. Linderos de las fincas resultantes de dominio y uso públicos
- B.4. Adjudicación. Superposición de fincas aportadas y fincas resultantes
- B.5. Adjudicación. Cotas y superficies de las parcelas privadas

**EQUIPO REDACTOR**

Alejandro Escribano Beltrán

Carlos Aubán Nogués

Francisco Aibar Teruel

Rosa Company Daudén

**Arquitectos**

Julia Pizcueta Sales

**Abogada**

## CAPITULO I. CONSIDERACIONES PREVIAS

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 (en adelante LUV) 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 (*Servicio Gestión Urbanística-Sección de Registro T.A.U.: Expte. 7/2005*), elaborado con arreglo a las previsiones de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU). La presentación del Proyecto en el Excmo. Ayuntamiento de Valencia tuvo lugar el 26 de diciembre de 2005 (RGE nº29.634), y el periodo de información pública (*viernes 20 de enero a sábado 11 de febrero de 2006*) no pudo ser finalizado antes de la entrada en vigor de la LUV (*1 de febrero de 2006*).

Por ello, tanto por lo establecido en la Disposición Transitoria Primera, apartado 1 de la LUV, como por lo previsto en la Disposición Transitoria Tercera del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, aprobado por Decreto del Consell 67/06, de 19 de mayo de 2006 (en adelante ROGTU), el Proyecto de Reparcelación Forzosa debe tramitarse de acuerdo con las previsiones de la Ley Urbanística Valenciana.

Para dar cumplimiento a la tramitación establecida en la LUV y en el ROGTU se presenta este Proyecto, ajustado a las determinaciones contenidas en la citada normativa, incorporando en su redacción la información puesta de manifiesto durante el anterior periodo de información pública (iniciado según LRAU), así como la contenida en los informes municipales emitidos y la derivada de la certificación registral de dominio y cargas expedida por el Registrador de la Propiedad de Moncada, que fue aportada al inicio del procedimiento (*9 de febrero de 2006, RGE 004115*), y que ha sido nuevamente solicitada en fecha 7 de marzo de 2008 y se encuentra incluida como Anexo VII en este Proyecto.

Por último, cabe señalar que la mercantil ALTIPLÁ, S.A. se transformó en sociedad de responsabilidad limitada (S.L.) mediante escritura autorizada por el Notario de Valencia Don Carlos Pascual de Miguel el día 9 de marzo de 2006, número 1.014 de Protocolo, siendo su actual domicilio social en Paterna (Valencia), calle Botiguers, número 3, 5ª planta, Parque Empresarial Táctica y C.I.F. B-46108361.

## CAPITULO II. INTRODUCCIÓN

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 ha sido elaborado al amparo de lo establecido en el artículo 169, en relación con el artículo 134, y demás normas concordantes, todos ellos de la LUV, así como de las disposiciones recogidas en el ROGTU.

La información de entrada que se ha considerado en el presente Proyecto de Reparcelación Forzosa, tiene su origen en el Registro de la Propiedad de Moncada, cotejada con los ficheros y cartografía del Catastro de 1931. Dicha información se ha completado con la identificación de bienes de titularidad pública efectuada por el Excmo. Ayuntamiento de Valencia, en virtud del Informe del Servicio de Patrimonio de fecha 5 de enero de 2005, y mediante la consulta de distintos expedientes sobre licencias. Por último, esta información se ha corregido con la información puesta de manifiesto durante el periodo de información pública realizado al amparo de la LRAU, así como la contenida en las alegaciones presentadas y en los informes municipales derivados de la misma.

Tras la notificación que se realizará a los propietarios y otros titulares de derechos cuya existencia se desprende de la información registral consultada, y las publicaciones en prensa diaria, Diario Oficial de la Comunidad Valenciana y Boletín Oficial de la Provincia, el Proyecto se someterá a información pública de conformidad con el artículo 177.1.a) de la LUV, por plazo de un mes en el Excmo. Ayuntamiento de Valencia y en la Notaria de D. Manuel Ángel Rueda Pérez y D. Salvador Alborch Domínguez, pudiendo los propietarios de suelo afectados y otros interesados, durante este periodo, realizar cuantas alegaciones estimen oportunas. Todo ello resultará del acta notarial de protocolización y notificación autorizada por el Notario de Valencia D. Manuel Ángel Rueda Pérez, que será aportada, una vez cerrada, al expediente administrativo.

En los supuestos de bienes de titularidad desconocida (pequeños restos que aparecen al ajustar el camino municipal) se remite notificación al MINISTERIO FISCAL, a los efectos prevenidos en los artículos 402.4 del ROGTU y 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 III. ANTECEDENTES**

#### **III.1. Planeamiento que se ejecuta**

El planeamiento vigente, de cuya ejecución se trata, viene constituido por el siguiente documento:

- Plan de Reforma Interior del Acceso Sureste al Sector Massarrojos Sur del P.G.O.U. de Valencia, aprobado definitivamente mediante resolución del Conseller de Territorio y Vivienda en fecha 28 de julio de 2004.

El objeto del citado Plan de Reforma Interior es delimitar una Unidad de Ejecución que constituya el ámbito de una Actuación Integrada; el desarrollo de esta Actuación mediante un PAI, y a través de la correspondiente reparcelación, permitirá la ejecución del acceso sureste al Sector "Massarrojos Sur".

#### **III.2. Marco jurídico de referencia**

La redacción del presente Proyecto de Reparcelación Forzosa se enmarca en el régimen jurídico que se expone brevemente.

##### **A) ORDENAMIENTO JURÍDICO ESTATAL:**

Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, en vigor desde el día 1 de julio de 2007.

La normativa del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, que no fuera declarada inconstitucional por la Sentencia del Tribunal Constitucional de fecha el 20 de marzo de 1997 continúa, a su vez, en vigor.

Por último, es necesario mencionar el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprobaron las normas complementarias al Reglamento para la ejecución Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

En cuanto a las normas de carácter reglamentario, merece ser destacado el *Reglamento de Gestión Urbanística de 1978*, en aquellos preceptos que continúan en vigor, 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 afines al contenido material de este Proyecto.

#### B) ORDENAMIENTO JURÍDICO AUTONÓMICO:

La Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana (LUV), cuya entrada en vigor se produjo el día 1 de febrero de 2006, resulta de plena aplicación al procedimiento administrativo que debe ser iniciado para la tramitación y posterior aprobación del Proyecto de Reparcelación Forzosa.

El Decreto 67/2006, de 12 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (ROGTU), por lo que resulta de aplicación al presente procedimiento.

Decreto 36/2007, de 13 de abril, del Consell por el que se modifica el Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprobó el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

### **CAPÍTULO IV. DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA REPARCELABLE**

#### **IV.1. Descripción del área reparcelable**

El ámbito del presente Proyecto de Reparcelación Forzosa incluye la Unidad de Ejecución del Plan de Reforma Interior del Acceso Sureste al Sector Massarrojos Sur del P.G.O.U. de Valencia, siendo sus lindes:

- Noreste: alineación exterior -la situada más al Noreste- del vial que constituye el acceso Sureste al Plan Parcial "Massarrojos Sur"
- Sureste: alineación Sureste del Camí de la Cossa, límite de parcela con calificación UFA-3 no consolidada por la edificación y límite de Unidad de Ejecución de Rocafort.
- Suroeste: límite entre los términos municipales de Valencia y Rocafort.
- Noroeste: límite del Plan Parcial "Massarrojos Sur".

El ámbito de la Unidad de Ejecución abarca una superficie de 19.519,73 m<sup>2</sup>s.

#### IV.2. Características del área reparcelable

Las características del área reparcelable se recogen en los siguientes cuadros resumen:

<b>CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES</b>			
<b>Calificación</b>	<b>Código</b>	<b>Superficie</b>	<b>Porcentaje</b>
Parcelas privadas	UFA-3 + C.T.	15.133,36 m <sup>2</sup> s	77,53 %
Red viaria	SRV	4.072,52 m <sup>2</sup> s	20,86 %
Jardines	SJL	313,85 m <sup>2</sup> s	1,61 %
<b>Superficie total del PRI</b>	<b>----</b>	<b>19.519,73 m<sup>2</sup>s</b>	<b>100,00 %</b>

<b>CUADRO RESUMEN DE APROVECHAMIENTOS</b>			
<b>Calificación</b>	<b>Superficie</b>	<b>Índice de edificabilidad neta</b>	<b>Edificabilidad</b>
Parcelas privadas	15.133,36 m <sup>2</sup> s	0,5 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	7.566,68 m <sup>2</sup> t
Red viaria	4.072,52 m <sup>2</sup> s	-----	-----
Jardines	313,85 m <sup>2</sup> s	-----	-----
<b>Aprovechamiento tipo</b>	<b>-----</b>	<b>7.566,68 m<sup>2</sup>t</b>	<b>0,3876 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s</b>
		<b>19.519,73 m<sup>2</sup>s</b>	

Debe señalarse que las superficies reflejadas en este documento han sido verificadas con medición de precisión sobre cartografía analítica a escala 1:500, utilizando sistema informático de CAD.

## CAPÍTULO V. CONDICIONANTES PREVIOS DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN FORZOSA

El contenido sustantivo de este Proyecto de Reparcelación Forzosa viene marcado por la estructura de la propiedad del suelo y por el Convenio Regulador para la programación de la Unidad de Ejecución del Plan de Reforma Interior del Acceso Sureste al Sector Massarrojos Sur del P.G.O.U. de Valencia. A describir estos condicionantes previos, se dedica este apartado.

### V.1. La estructura de la propiedad del suelo

La estructura de propiedad del suelo en el ámbito de actuación es sencilla, destacando las siguientes situaciones:

1º. Existen **dos fincas de titularidad privada (1A y 2A)** propiedad de DÑA. DOLORES GIL MONTAÑANA, que suman un total de 17.469,36 m<sup>2</sup>s y suponen un 89,50% de la superficie total del ámbito, siendo titular mayoritario del ámbito. En referencia a las mismas cabe señalar:

a) La finca **1A** no se encuentra en su totalidad incluida en el ámbito del Proyecto de Reparcelación, se ha operado una segregación en virtud del presente proyecto, resultando la porción segregada la finca aportada (1 A) y el resto de la finca la porción excluida del ámbito del Proyecto.

Cabe señalar que el equipo redactor ha tenido en cuenta la documentación aportada por la propietaria en la anterior información pública, y se han ajustado las líneas según la información facilitada por la misma, habiéndose utilizado la misma base cartográfica de medición. El resultado de la medición es, sin embargo, diferente para el equipo redactor (16.800,70 m<sup>2</sup>) y para la propietaria (16.814,27 m<sup>2</sup>), habiendo según la misma, una diferencia de 13,57m<sup>2</sup> a favor de la superficie de su finca aportada A1.

En resumen:

Medición:	Sup. real Finca 1A	Diferencia
EQUIPO REDACTOR	16.800,70 m <sup>2</sup>	---
PROPIETARIA	16.814,27 m <sup>2</sup>	<u>+ 13,57m<sup>2</sup></u>

Siguiendo el criterio del informe municipal de fecha 17 de agosto de 2006, se ha mantenido la medición realizada por el equipo redactor.

En cuanto **al resto** de la finca matriz (2.111,30 m<sup>2</sup>), ha sido determinado ajustando la superficie real de la finca aportada 1 A (16.800,70 m<sup>2</sup>), a la superficie total de la inscripción registral (18.912,00 m<sup>2</sup>), dado que al no estar incluido el término municipal de Rocafort en el ámbito de actuación, y no contar con la base cartográfica precisa para su medición, el equipo redactor no puede acreditar excesos de cabida, cuya existencia puso de manifiesto la propietaria de la misma, en alegación presentada en fecha 8 de febrero de 2006 (RE 004076). En consecuencia, el proyecto se ajusta a los datos que constan en el Registro de la Propiedad y su ámbito de actuación se limita al término municipal de Valencia.

Por ello:

	REGISTRO	EQUIPO REDACTOR	PROPIETARIA
<b>Superficie finca 1A</b>	15.678,00 m <sup>2</sup>	16.800,70 m <sup>2</sup>	16.814,27 m <sup>2</sup>
<b>Superficie finca resto</b>	3.234,00 m <sup>2</sup>	2.111,30 m <sup>2</sup>	2.468,38 m <sup>2</sup>
<b>Superficie finca matriz</b>	18.912,00 m <sup>2</sup>	18.912,00 m <sup>2</sup>	19.282,65 m <sup>2</sup>
<b>Exceso de cabida</b>	---	0,00 m <sup>2</sup>	+ 370,65 m <sup>2</sup>

b) La finca **2A** es resto tras la segregación practicada en virtud del Proyecto de Reparcelación Forzosa de la unidad de ejecución número 15 del Suelo Urbano del municipio de Rocafort, finca aportada nº17. existe una discrepancia entre la superficie inscrita y la real considerada en este proyecto.

	REGISTRO	EQUIPO REDACTOR
<b>Superficie finca 2A</b>	487,73 m <sup>2</sup>	668,66 m <sup>2</sup>

Se ha mantenido la medición realizada por el equipo redactor.

2º. Existe **una tercera finca de titularidad privada (3A)** propiedad de D. RAFAEL TORRES MELIÁ y su esposa DÑA. MERCEDES IBAÑEZ-ALGARRA MARTÍNEZ. La superficie de la finca 3 A asciende a 1.100,00 m<sup>2</sup>.

3º. Existen **tres fincas (5A, 6A y 7A)** cuya identificación registral ha sido imposible, siendo por tanto de **titularidad desconocida**. Se trata de pequeños restos que aparecen al ajustar sobre plano el camino municipal que se contiene en el informe del Servicio de Patrimonio de fecha 5 de enero de 2005, pero que **físicamente forman parte del camino**.

4º. Por último las fincas aportadas restantes son **propiedad del Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia:**

Segregación: La finca **4A** es objeto de una segregación operada en virtud del presente Proyecto, sobre una parcela municipal destinada a ZONA ESCOLAR, dicha parcela se halla GRAVADA con una servidumbre de conducción de aguas, que se trasladará a la finca adjudicada de correspondencia.

Caminos: Las otras dos fincas son caminos municipales, la primera **(C1)** procedente del Camino Viejo de los Hornos, llamado también el Camí de la Cossa, que discurre por el interior del ámbito, y la segunda **(C2)** procedente de una cesión en un expediente de licencia.

Se aporta Información más detallada de todas ellas en cada una de las fichas de fincas aportadas.

5º. Por último, cabe señalar **la inexistencia de acequias en el ámbito**, no existe ningún cauce o cajero de acequia, hecho que queda recogido en los planos A-3 (Estructura de la propiedad. Plano catastral) y A-4 (Estado actual), que forman parte de este Proyecto, y en los que se puede apreciar con claridad la inexistencia de cauce o cajero de acequia en el ámbito.

## V.2. Determinación de la retribución al Urbanizador

Los propietarios afectados por la actuación retribuirán al Urbanizador cediéndole en pleno dominio y libre de cargas, una parte de su aprovechamiento subjetivo cuyo valor equivalga a la carga de urbanización que le corresponde, sin perjuicio de que puedan acogerse al pago en metálico previsto en el Convenio Regulatorio firmado en fecha 21 de enero de 2005.

En el presente caso, y tras la remisión de las preceptivas notificaciones mediante Acta de entrega de cartas de opción de pago ante el Notario D. Manuel Ángel Rueda Pérez, de fecha 24 de febrero de 2005 (Protocolo 357), que fue remitida el día 1 de abril de 2005 al Excmo. Ayuntamiento de Valencia (Servicio de Gestión), la totalidad de titulares privados se acogieron al pago en metálico, constituyendo avales bancarios:

TITULAR	Nº AVAL BANCARIO	IMPORTE
DÑA. DOLORES GIL MONTAÑANA	0016.9060007296	1) 74.719,81€
		2) 74.719,81€
		3) 74.719,83€
		4) 74.719,81€
		Total: 298.879,26 €

D. RAFAEL TORRES MELIÁ DÑA. MERCEDES IBAÑEZ-ALGARRA MARTÍNEZ	9340.03.0650313-49	18.641,47 €
-----------------------------------------------------------------	--------------------	-------------

Los costes inicialmente previstos de la obra de urbanización son los que figuran en el presupuesto del Proyecto de Urbanización, del mes de noviembre de 2001, que forma parte de la propuesta de Programa. El Presupuesto de Ejecución por Contrata (suma del Presupuesto de Ejecución Material más los Gastos Generales y Beneficio Industrial de las obras de urbanización), sin I.V.A., asciende a 405.571,33 € (67.481.392 Ptas).

A pesar de que los porcentajes de distribución de cargas de urbanización que resultan del PRI corregido son del 56,25% a la Unidad de Ejecución del PRI y el 43,75% al Sector "Massarrojos Sur", en el apartado sexto de los hechos del dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo, se establece que de los 537.867 € (89.493.456 pesetas) que constituyen el montante total de las cargas de la actuación, 294.663 € (49.027.804 pesetas) serán imputados a los propietarios de la Unidad de Ejecución y 243.203 € (40.465.652 pesetas) a ALTIPLÁ, S.L.

De conformidad con lo indicado en el párrafo anterior, las cargas de urbanización que se calculan en los siguientes apartados se refieren a los importes que corresponde repercutir a los propietarios de la Unidad de Ejecución del PRI (en total, ascienden a 294.663 € equivalentes a 49.027.804 pesetas). El importe restante (243.203 € equivalentes a 40.465.652 pesetas) deberá ser costeado por el Agente Urbanizador, sin que pueda ser repercutido a los propietarios de la unidad de ejecución del PRI.

Los parámetros económicos fundamentales de la actuación, respecto de las cargas que resultan imputables a los propietarios, quedan establecidos de la siguiente forma:

Coste obras urbanización.....	222.187 €
Coste total Actuación.....	294.663 €
Edificabilidad.....	7.567 m <sup>2</sup> t
Repercusión.....	39 €/m <sup>2</sup> t
Pago terrenos urbanizados.....	226 €/m <sup>2</sup> t
Pago en terrenos sin urbanizar, (indemniz. substitut.).....	187 €/m <sup>2</sup> t
Coeficiente de Retribución.....	17'21%

### **V.3. Criterios de valoración**

En este punto, el Proyecto se remite a lo preceptuado en el artículo 173 y concordantes de la LUV y ROGTU.

### **V.4. Criterios de adjudicación**

En este punto, el Proyecto se remite a lo preceptuado en el artículo 174 y concordantes de la LUV y ROGTU.

## **CAPÍTULO VI. TITULARES DEL PROYECTO Y OTROS INTERESADOS**

De conformidad con lo establecido en el artículo 175 de la LUV, el ANEXO I "TITULARES DEL PROYECTO Y OTROS INTERESADOS" del presente Proyecto, recoge la relación de todos los propietarios e interesados en el mismo.

## **CAPÍTULO VII. FINCAS APORTADAS**

### **VII.1. Operaciones previas a la aportación de fincas**

La existencia en el ámbito de fincas que deben ser aportadas y que se encuentran parcialmente incluidas, obliga a la realización de operaciones previas (segregaciones), tendentes a la modificación de entidades hipotecarias, precisas para la formación de las fincas que han de ser aportadas a este Proyecto. Para ello, se considera título suficiente el acuerdo de aprobación del presente Proyecto de Reparcelación, de conformidad con lo establecido en el artículo 8 del Real Decreto 1093/ 1997 (anteriormente citado).

Dichas operaciones previas se recogen en el ANEXO II "FICHAS IDENTIFICATIVAS DE LAS FINCAS APORTADAS" del presente Proyecto y queden gráficamente representadas en los Planos del mismo.

## VII.2. Relación y valoración de fincas aportadas

El citado ANEXO II está confeccionado con una ficha para cada una de las fincas registrales aportadas, con indicación de número de finca, información catastral y registral, titularidad, título, descripción registral de la finca afectada por el Proyecto, inscripción, cargas y gravámenes, arrendamientos, otros elementos afectados y cualquier observación que pueda ser pertinente. Las fincas se numeran de menos a más, incluyendo la letra A (de aportada) a continuación del número de finca.

A los efectos del presente Proyecto se ha considerado que los derechos de los propietarios de fincas situadas dentro del área de reparto, serán proporcionales a las superficies de las respectivas fincas aportadas que sean susceptibles de generar aprovechamiento urbanístico. Para la determinación de derechos de cada una de las fincas del Proyecto de Reparcelación se le ha asignado un porcentaje en relación con el aprovechamiento que le corresponda, este porcentaje constituye el coeficiente para la adjudicación de las fincas resultantes.

Por otra parte, debe resaltarse que no existe ponderación alguna que altere la valoración objetiva de los terrenos a los efectos de determinar el derecho de cada propietario de suelo en el seno de la unidad de ejecución, de modo que existe proporción directa entre la superficie aportada y el derecho reconocido. A estos efectos, se entiende por superficie aportada la derivada de la realidad física, con independencia de las manifestaciones documentales.

Por último, manifestar que de conformidad con el artículo 171 de la LUV y en referencia a los CAMINOS DE TITULARIDAD MUNICIPAL, deberán entenderse sustituidos por las mayores cesiones producidas con cargo a esta Reparcelación, no produciendo adjudicación a favor de la administración, ya que la superficie de los bienes públicos preexistentes es inferior a la resultante de la ejecución del planeamiento. En efecto, la superficie total de bienes de dominio público no adquiridos onerosamente preexistente asciende a 793,85 m<sup>2</sup>, mientras que la resultante de la ejecución del plan asciende a 4.386,37 m<sup>2</sup>. Así pues, en aplicación del apartado 2 del artículo 171 de la LUV, se deben entender sustituidas unas por otras y, por tanto, no producirán adjudicación de aprovechamiento subjetivo a la administración por tal titularidad.

## VII.3. Certificación del Registro de la Propiedad de Moncada de Dominio y Cargas y práctica de la nota marginal

De conformidad con lo establecido en el artículo 177 de la LUV y 416 del ROGTU, se incluye en este Proyecto formando el ANEXO VII Certificación del Registro

de la Propiedad de Moncada de Dominio y Cargas, acreditándose la titularidad y situación de las fincas aportadas y la práctica de la nota marginal.

#### **VII.4 Relación de las fincas aportadas gravadas con cargas y su calificación individual**

EL ANEXO III "FICHAS IDENTIFICATIVAS DE LAS FINCAS APORTADAS GRAVADAS CON CARGAS Y SU CALIFICACIÓN INDIVIDUAL", recoge la relación de las fincas aportadas gravadas con cargas y su calificación individual.

En el presente Proyecto se ha considerado que las cargas sobre las fincas aportadas que sean compatibles con el Planeamiento Urbanístico a ejecutar, se declararán así por el Proyecto y en consecuencia, sus titulares se subrogarán y serán adjudicatarios en el mismo concepto en que lo fueron anteriormente.

De la investigación registral se desprende la existencia de determinadas **afecciones fiscales** que gravan las fincas aportadas. Todas ellas se trasladarán a las fincas de reemplazo al no extinguirse. Es por ello, que se notifica a la GENERALITAT VALENCIANA. CONSELLERIA DE ECONOMÍA, HACIENDA Y EMPLEO. DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS.

Tal y como se ha señalado con anterioridad, la **finca 4A** es objeto de una segregación operada en virtud del presente Proyecto, sobre una parcela municipal destinada a ZONA ESCOLAR. Dicha parcela se halla gravada con una **servidumbre de conducción de aguas**, que se trasladará a la finca adjudicada de correspondencia.

#### **VII.5 Relación y valoración de edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones que deban derruirse o demolerse**

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. 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 de conformidad con lo establecido en el artículo 173 y concordantes de la LUV y ROGTU, y serán objeto de compensación en la Cuenta de Liquidación Provisional con las cantidades de las que resulte deudor el interesado por diferencias de adjudicación o por gastos de urbanización, de proyectos y de gestión.

Para ello se ha tenido en cuenta la información contenida en la alegación presentada por Dña. Dolores Gil Montañana en fecha 20 de diciembre de 2006 (RE 033862).

El ANEXO IV "RELACIÓN Y VALORACIÓN DE EDIFICACIONES, OBRAS, PLANTACIONES E INSTALACIONES QUE DEBAN DERRUIRSE O DEMOLERSE", 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.

## **CAPÍTULO VIII. FINCAS RESULTANTES DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN FORZOSA**

### **VIII.1. Relación y valoración de las fincas resultantes**

Como ya se ha indicado con anterioridad, se establece una valoración uniforme para todo el aprovechamiento resultante en la unidad de ejecución, de modo que queda excluida la aplicación de 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 derivados del planeamiento en el seno de esta área de reparto, guarda relación directa con el derecho de que resulte titular en virtud de la adjudicación de fincas resultantes.

#### Centro de transformación

Cabe señalar, como circunstancia particular y por necesidad de ejecución de la urbanización, la adjudicación de una parcela destinada a **centro de transformación** al Urbanizador (finca 4R), que posteriormente lo cederá a la empresa suministradora, de conformidad con:

- el Acuerdo Pleno (*punto Primero*), de fecha 26 de mayo de 2006, de aprobación del Proyecto de Urbanización del Plan Parcial Massarrojos Sur, Sector 15, Fase II.
- Los informes técnicos municipales a que dicho acuerdo hace referencia.
- El informe de IBERDROLA de fecha 15 de junio de 2007.

De todo ello se deriva la obligación de ubicar un centro de transformación en el ámbito, necesario para poder recibir en condiciones la infraestructura que hay que realizar para dotar de energía eléctrica a las viviendas que se construyan en el citado ámbito. Todo ello forma parte del expediente administrativo incoado para la tramitación del inicial Proyecto de Reparcelación presentado.

La implantación del Centro de Transformación (en adelante, CT), se ha realizado sobre terrenos calificados como privados por el planeamiento vigente y suponen una disminución de las superficies privadas de carácter permanente y, consecuentemente, del aprovechamiento privado materializable sobre las mismas. En aplicación del artículo 348 del ROGTU (en referencia al artículo 153 de la LUV), esta disminución del aprovechamiento privado motivada por la implantación, de carácter permanente y no provisional, de un elemento propio de los servicios o infraestructuras de las obras, ha sido tenida en cuenta en el presente proyecto reparcelatorio, al objeto de que dicha reducción sea asumida por el conjunto de la actuación, cumpliéndose, de esta manera, la justa distribución de beneficios y cargas.

Así pues, la implantación del CT sobre una parcela de 43,86 m<sup>2</sup>s, implica una disminución permanente de la edificabilidad que asciende a 21,93 m<sup>2</sup>t (mediante la aplicación a dicha superficie del índice de edificabilidad neto en parcela UFA-3 de 0,50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s). Por lo tanto, la edificabilidad total a repartir asciende a 7.544,75 m<sup>2</sup>t.

El ANEXO V "FICHAS DE LAS FINCAS RESULTANTES DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN FORZOSA", 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. Las fincas resultantes se numeran comenzando por las parcelas privadas y continuando con las parcelas adjudicadas de titularidad pública; y su numeración, de menos a más, incluye la letra R (de resultantes) a continuación del número de parcela.

### **VIII.2. Valoración económica del aprovechamiento urbanístico**

Para establecer las indemnizaciones monetarias por excesos/defectos de adjudicación nos remitiremos al anexo régimen económico financiero del Convenio Regulator del Programa de Actuación Integrada de la unidad de ejecución única del plan de reforma interior del acceso sureste al sector Massarrojos Sur.

A partir de las cargas de urbanización que se repercuten a los propietarios de la unidad de ejecución, 294.663,04 € y la edificabilidad total de 7.544,75 m<sup>2</sup> la repercusión de los costes de urbanización será de 39,06 €/m<sup>2</sup> y el valor de repercusión del suelo sin urbanizar de 186,94 €/m<sup>2</sup>.

## **CAPÍTULO IX. ADJUDICACIÓN DE FINCAS RESULTANTES DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN FORZOSA**

En esta materia, el Proyecto se remite a lo preceptuado en el artículo 174 y concordantes de la LUV y ROGTU. Por 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 expuestos en el Capítulo V de esta Memoria, no serán reproducidos.

### **IX.1. Justificación de las adjudicaciones**

Las fincas resultantes se numeran comenzando por las parcelas privadas y continuando con las parcelas adjudicadas de titularidad pública; y su numeración, de menos a más, incluye la letra R (de resultantes) a continuación del número de parcela.

En resumen, existen en el presente Proyecto un total de 6 fincas adjudicadas, de las que 4 son de titularidad privada (1R, 2R, 3R y 4R) y 2 son de dominio y uso públicos (5R y 6R).

A) FINCA 1R: Dña. Dolores Gil Montañana es la titular de la parcela privada adjudicada 1R, en aplicación del criterio de superposición recogido en la LUV. Dicho criterio consiste en adjudicar las nuevas fincas resultantes, siempre que sea posible, en superposición con los terrenos integrantes de la antigua propiedad del adjudicatario, lo que es posible en el presente caso.

B) FINCAS 2R Y 3R: D. Rafael Torres Meliá y Dña. Mercedes Ibañez-Algarra Martínez son los titulares de las parcelas privadas adjudicadas 2R y 3R. En el presente caso los terrenos que integran ambas fincas resultantes también se hallan en superposición con la antigua propiedad de los adjudicatarios. Con el objetivo de completar lotes independientes de adjudicación se les ha asignado un exceso de aprovechamiento de 75,38 m<sup>2</sup>.

C) FINCA 4R- CENTRO DE TRANSFORMACIÓN: ALTIPLÁ, S.L. es la titular de la parcela privada adjudicada 4R. Se adjudica al Urbanizador, que posteriormente lo cederá a la empresa suministradora.

D) FINCAS 5R Y 6R: Se adjudican al Excmo. Ayuntamiento de Valencia ya que son de dominio y uso públicos (Jardines Públicos y Red Viaria).

## **IX.2. Garantías que presta el Urbanizador frente a la obras de urbanización**

La mercantil ALTIPLÁ, S.L. en su condición de Urbanizador adjudicatario de la ejecución de las obras incluidas en la unidad de ejecución única, y en cumplimiento de sus obligaciones, tiene prestado aval bancario por importe de 470.462'75 €, tal y como se recoge en la cláusula 4.1 del Convenio Regulador suscrito en fecha 21 de enero de 2005, lo que supone garantía legal suficiente de ejecución de las obras de urbanización.

Este aval bancario se constituye por tiempo indefinido y garantiza, ante el Excmo. Ayuntamiento de Valencia, el cumplimiento por el Urbanizador de todas sus obligaciones contraídas en virtud del Convenio Regulador.

La cuantía de esta garantía se ampliará, en caso de que se produzca –en los términos legales- una retasación de cargas.

La devolución de la garantía general prestada por el Urbanizador se efectuará en los términos establecidos en la cláusula 9.1 del Convenio Regulador citado.

## **CAPÍTULO X. CUENTA DE LIQUIDACIÓN 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 el área reparcelable y a cuyo cumplimiento quedan afectas las parcelas resultantes adjudicadas respectivamente.

Dado que, en sentido técnico estricto, no existe litigio alguno en relación con la titularidad o deslinde de bienes situados en el interior de la unidad de ejecución, si a posteriori se iniciara algún 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, deberán quedar reflejadas en la cuenta de liquidación definitiva de este Proyecto.

## CAPÍTULO XI. TABLAS DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN FORZOSA

En este apartado se detallan y describen las tablas que se incorporan al Proyecto y que figuran en el ANEXO VI del mismo.

### XI.1. Tabla de datos de partida

Esta tabla incorpora los datos fundamentales aplicados en los cálculos de la presente reparcelación. Así, en diferentes cuadros se desglosan las superficies, edificabilidades, cargas urbanísticas y valores de suelo aplicados.

### XI.2. Tabla general del Proyecto

Esta tabla está dividida en cuatro columnas principales: A) Identificación y derechos de aprovechamiento, B) Tasación de Bienes y derechos, C) Compensación de Indemnizaciones y Retribución del Agente Urbanizador y D) Adjudicación en aprovechamiento o indemnizaciones y Cuenta de Liquidación Provisional. Estas columnas principales, a su vez, se subdividen en varias columnas referidas a continuación.

#### A) Identificación y derechos de aprovechamiento

En esta columna denominada "*Identificación y derechos de aprovechamiento*" aparece la identificación de las fincas y de su titular registral, la superficie de las fincas y el derecho de aprovechamiento que corresponde a cada una de ellas.

Se subdivide en las siguientes columnas:

La columna (1) "*número de finca según plano de proyecto*" se refleja la numeración de las fincas según el plano B.1 del Proyecto.

En cuanto a la siguiente columna (2) "*propietario real*", se expresa el nombre del titular registral o propietario real, en documento público, aun 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) "*número de finca en el registro de la propiedad*" indica el número de finca correspondiente en el Registro de la Propiedad de Moncada.

La columna (4) "*superficie neta (m<sup>2</sup>s)*" indica la superficie con derecho a aprovechamiento de finca interior al área reparcelable medida sobre cartografía digital.

La columna (5) "*porcentaje inicial de derechos en el Área Reparcelable (%)*" refleja el resultado de aplicar a cada finca la ecuación " $Di = (Si/\sum Si) \times 100$ ", donde **Si** es la superficie neta de la parcela "i";  $\sum Si$  es el sumatorio de todas las superficies netas de parcelas privadas y **Di** es el tanto por ciento del porcentaje de derechos.

La columna (6) "*aprovechamiento inicial que le corresponde (m<sup>2</sup>t)*" representa los metros cuadrados de edificabilidad que, inicialmente, son susceptibles de apropiación por los propietarios.

#### C) Tasación de Bienes y derechos

Se subdivide en las siguientes columnas:

La columna (7) "*Elementos de Obra (euros)*" refleja el importe correspondiente a las indemnizaciones por elementos de obra y construcciones para cada propietario de finca aportada.

La columna (8) "*Plantaciones (euros)*" refleja el importe correspondiente a las indemnizaciones por plantaciones para cada propietario de finca aportada.

La columna (9) "*Total indemnización a percibir (euros)*" refleja el importe total correspondiente a las indemnizaciones por elementos de obra y plantaciones para cada propietario de finca aportada. Se obtiene como la suma de las columnas (7) y (8).

#### C) Compensación de Indemnizaciones y Retribución del Agente Urbanizador

Se subdivide en las siguientes columnas:

La columna (10) "*repercusión de las indemnizaciones a asumir (IVA no incluido) (euros)*" refleja el importe total de las indemnizaciones que le corresponde asumir a cada finca aportada en función de su porcentaje inicial de derechos en el área reparcelable, es decir, en proporción a su aprovechamiento inicial.

La columna (11) "*Saldo individualizado de indemnizaciones (IVA no incluido) (euros)*" refleja el saldo neto, para cada finca aportada, entre las indemnizaciones que debe asumir y las que debe percibir, resultando en algunos casos un saldo positivo (a asumir) y en otros casos un saldo negativo (a percibir). Se obtiene como la diferencia entre la columna (9) y la (10). La suma total de los saldos netos resulta igual a cero, puesto que las indemnizaciones se compensan entre los propietarios integrados en el área reparcelable.

La columna (12) "*Retribución en dinero de la obra de urbanización (IVA no incluido) (euros)*", refleja el coste de urbanización según los metros cuadrados de techo adjudicados inicialmente.

La columna (13) "*Saldo individualizado de costes de urbanización e indemnizaciones (IVA no incluido) (euros)*" refleja el saldo neto, para cada finca aportada, entre el saldo individualizado de las indemnizaciones que debe asumir/percibir y la retribución en metálico de la obra de urbanización que le corresponde. Se obtiene como la suma entre la columna (11) y la (12). En el cálculo del saldo se efectúa la compensación entre indemnizaciones y costes de urbanización para cada interesado.

#### D) Adjudicación en aprovechamiento o indemnizaciones y Cuenta de Liquidación Provisional

Se subdivide en las siguientes columnas:

La columna (14) "*aprovechamiento realmente adjudicado (m<sup>2</sup>t)*", refleja el aprovechamiento, en el presente caso coincidente con la edificabilidad, realmente adjudicado por finca aportada, recogiendo los excesos y defectos de adjudicación.

La columna (15) "*superficie neta realmente adjudicada (m<sup>2</sup>s)*" establece la superficie neta de parcela correspondiente a cada propietario.

La columna (16) "*excesos/defectos de adjudicación (m<sup>2</sup>t)*", refleja la edificabilidad adjudicada en exceso o defecto por finca aportada, en virtud de los criterios establecidos en el presente Proyecto.

La columna (17) "*valor equivalente del suelo a compensar por excesos/defectos de adjudicación (euros)*", recoge el valor acreedor (saldo negativo) o deudor (saldo positivo) para aquellos propietarios que tienen adjudicación en

defecto o en exceso, respectivamente, en concepto de compensación monetaria sustitutiva del valor equivalente del suelo, según la valoración fijada en el Proyecto.

La columna (18) "*costes de urbanización a compensar por excesos/defectos de adjudicación (euros)*" recoge el valor acreedor (saldo negativo) o deudor (saldo positivo) para aquellos propietarios que tienen adjudicación en defecto o en exceso, en concepto de costes de urbanización a descontar o a asumir, respectivamente.

La columna (19) "*costes de indemnización a compensar por excesos/defectos de adjudicación (euros)*" recoge el valor acreedor (saldo negativo) o deudor (saldo positivo) para aquellos propietarios que tienen adjudicación en defecto o en exceso, en concepto de costes de indemnización a descontar o a asumir, respectivamente.

La columna (20) "*saldo neto de adjudicación (IVA no incluido) (euros)*" establece el saldo neto de adjudicación en euros correspondiente a cada propietario. Se obtiene como la suma de las columnas (13), (17), (18) y la (19). Para la obtención del presente saldo no se ha tomado en consideración el Impuesto del Valor Añadido (IVA), posponiéndose su aplicación al momento en el que se facturen los diferentes conceptos implicados.

### **XI.3. Fincas resultantes privadas**

En esta tabla denominada "*fincas resultantes privadas*" aparece la identificación de las fincas adjudicadas y del titular a quien se adjudican, la superficie de las fincas, su edificabilidad, el porcentaje de participación respecto al total y la cuenta de liquidación provisional.

La columna (1) "*numeración de finca resultante*" indica el número que asigna el Proyecto a cada una de las fincas resultantes.

La columna (2) "*titular*" indica a quién se le adjudica la finca resultante, en virtud del Proyecto de Reparcelación.

La columna (3) "*superficie (m<sup>2</sup>s)*" refleja la superficie, en metros cuadrados de suelo, de la finca resultante.

La columna (4) "*edificabilidad residencial (m<sup>2</sup>t)*" refleja la edificabilidad del uso residencial, en metros cuadrados de techo, de la finca resultante.

La columna (5) "*edificabilidad total (m<sup>2</sup>t*)" refleja la edificabilidad total residencial, en metros cuadrados de techo, de la finca resultante.

La columna (6) "*coeficiente de participación (%) sobre el P.R.F.*" expresa el porcentaje, en tanto por cien, que representa la finca resultante respecto al conjunto de fincas resultantes de titularidad privada y con aprovechamiento, y en función del cual participa en los costes de la actuación. Se obtiene de la relación entre la edificabilidad de la finca resultante y la edificabilidad total.

La columna (7) "*cuenta de liquidación provisional (€)*" indica la retribución en metálico que corresponde a cada una de las fincas resultantes. Este importe constituye la cuenta de liquidación provisional, a cuyo pago quedan afectas las fincas resultantes. Para la obtención del presente saldo no se ha tomado en consideración el Impuesto del Valor Añadido (IVA), posponiéndose su aplicación al momento en el que se facturen los diferentes conceptos implicados.

Por último, se ha añadido una fila en la que se recoge el saldo correspondiente a las titularidades desconocidas que debe ser objeto de consignación. El objetivo de incluir esta fila, es poder comprobar que el saldo total de la cuenta de liquidación provisional coincide con las cargas urbanísticas a repartir entre los propietarios incluidos en la Unidad de Ejecución.

#### **IX.4. Fincas resultantes públicas**

En esta última tabla, se identifican las fincas resultantes de titularidad pública, todas ellas pertenecientes al Ayuntamiento de Valencia, asignándoles un número de finca resultante y reflejando su superficie así como su calificación urbanística.

#### **XI.5. Relación de fincas resultantes. Correspondencia con las fincas aportadas**

En las dos primeras columnas de cada tabla, englobadas con el título "Finca Aportada", se desglosa para cada finca resultante, cada una de las fincas iniciales (identificadas con el número asignado en el Proyecto), que aportan derechos, así como el porcentaje de las mismas, a la finca de resultado y, en el caso de que provengan de excesos/defectos de adjudicación, la compensación económica de

dichos derechos (lo que se ha denominado en las tablas como "Compensación Suelo"). El importe correspondiente a la "Compensación Suelo" será positivo (a pagar), en el caso de que los derechos de aprovechamiento constituyan un exceso adjudicado a la finca resultante y negativo (a cobrar) en el caso de que sean un defecto de adjudicación. Estos excesos/defectos de aprovechamiento que se compensan en dinero con cargo a quien los recibe/cede, constituyen la indemnización sustitutoria de los mismos y se valoran al valor de repercusión sin urbanizar que se deduce de las variables económicas del programa.

En la columna siguiente se desglosa la edificabilidad concreta incorporada a la finca resultante por cada finca aportada, en función del porcentaje de participación de la misma.

En la cuarta columna de título "Correspondencia a efectos de subrogación real", se establece el porcentaje con que queda gravada la finca resultante por el principio de subrogación real respecto a las cargas y derechos que pudieran trasladarse desde la finca aportada.

Por último, en la última columna de título "Saldo Neto (IVA no incluido)", se concreta el importe de los costes de la actuación asociados a cada finca aportada. Para la obtención del presente saldo no se ha tomado en consideración el Impuesto del Valor Añadido (IVA), posponiéndose su aplicación al momento en el que se facturen los diferentes conceptos implicados.

## **CAPÍTULO XII. CUOTAS DE URBANIZACIÓN**

En este punto, es de aplicación lo preceptado en el artículo 181 y concordantes de la LUV y ROGTU. El proyecto de Cuotas de Urbanización figura en el ANEXO XI de este Proyecto.

Valencia, marzo de 2008

Alejandro Escribano Beltrán  
Arquitecto

Carlos Aubán Nogués  
Arquitecto