

**Proara Promotores Aragoneses, S.A.**

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL  
PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA  
"GUILLEM ANGESOLA".

TOMO 1

Valencia, diciembre de 2.009

PROARA PROMOTORES ARAGONESES, S.A.

---



**Proara Promotores Aragoneses, S.A.**

**ÍNDICE:**

**I. MEMORIA.**

- I.1.- Circunstancias o acuerdos que motivan la reparcelación.  
Peculiaridades concurrentes.  
Modificaciones del Proyecto de Reparcelación tras el periodo de información pública.
  - I.2. Estructuración básica del proceso de reparcelación.
  - I.3. Descripción de la unidad reparcelable.
  - I.4. Criterios utilizados para definir los derechos de los afectados.
    - I.4.1.- Criterios utilizados para definir los derechos del Urbanizador.
  - I.5. Criterios utilizados para cuantificar los derechos de los afectados.
    - I.5.1.- Criterios utilizados para cuantificar los derechos del Urbanizador.
  - I. 6. Criterios de valoración de las superficies adjudicadas.
  - I. 7. Criterios de adjudicación.
  - I.8. Criterios de valoración de edificios y demás elementos que deban destruirse y de las cargas y gastos que correspondan a los adjudicatarios.
- ANEXO A. Documentación del Registro de la Propiedad Nº 14 de Valencia.

**II. RELACIÓN DE PROPIETARIOS E INTERESADOS**

**III. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS O PARTES DE FINCAS APORTADAS A LA REPARCELACIÓN.**

- ANEXO B FICHAS DE TITULARIDAD Y CARGAS.
- ANEXO C CUADRO DERECHOS INICIALES Y COEFICIENTE INICIAL DE REPARTO.

**IV.- PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES.**

- ANEXO D FICHAS DE PARCELAS ADJUDICADAS.
- ANEXO E CUADRO PARCELAS ADJUDICADAS. INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS.
- ANEXO F LOCALIZACIÓN DE TERRENOS DE CESIÓN OBLIGATORIA Y GRATUITA A FAVOR DEL AYUNTAMIENTO DE VALENCIA.

**V. VALORACIONES.**

- IV.1. Costes de urbanización.
- IV.2. Valor del suelo.
- IV.3. Indemnizaciones.
- ANEXO G: VALORACIÓN DE EDIFICACIONES U.P.V.
- ANEXO H: CUADRO DE INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS.

**VI. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL. CUADRO.**

**VII. CUOTAS DE URBANIZACIÓN.**

- MEMORIA
- ANEXO I: PROGRAMACIÓN DE COSTES DE URBANIZACIÓN.
- ANEXO J: CUADRO DE PAGOS TRIMESTRALES.

**VIII. PLANOS**

- 1. Situación.
  - 2. Topográfico.
  - 3. Parcelas aportadas.
  - 4. Ordenación.
  - 5. Adjudicación.
  - 6. Superposición de adjudicación y parcelas aportadas.
-



**Proara Promotores Aragoneses, S.A.**

**I.- MEMORIA**



## **Proara Promotores Aragoneses, S.A.**

### **I. 1. CIRCUNSTANCIAS O ACUERDOS QUE MOTIVAN LA REPARCELACIÓN.**

La presente Reparcelación forma parte del Programa de Actuación Integrada formulado por la mercantil Proara Promotores Aragoneses, S.A. aprobado por Acuerdo Plenario del Ayuntamiento de Valencia de 25 de abril de 2003 junto con el Proyecto de Urbanización y modificado mediante Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de Valencia de 28 de noviembre de 2.003.

Mediante Resolución del Conseller de Territorio y Vivienda de fecha 31 de mayo de 2.005 se aprobó definitivamente el Plan de Reforma Interior de Mejora y la Homologación Sectorial Declarativa.

De conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Tercera del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística Valenciana, para los procedimientos de programación iniciados antes de la entrada en vigor de la Ley Urbanística Valenciana, que hayan sido objeto de aprobación definitiva, el cumplimiento y ejecución del presente Programa de Actuación Integrada, se regirá por lo previsto en la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística Ley 6/1994, no obstante, el contenido, tramitación y aprobación del presente Proyecto de Reparcelación, se regirá por la Ley Urbanística Valenciana, al igual que los eventuales expedientes de retasación.

*“Los procedimientos de programación en los que la Alternativa Técnica y la Proposición Jurídico-Económica hubieran sido objeto de aprobación definitiva con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley Urbanística Valenciana, se regirán en su cumplimiento y ejecución por lo previsto en la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, por la que se regirán las siguientes actuaciones:*

- a) La tramitación y aprobación del Proyecto de Urbanización, cuando se hubiese presentado Anteproyecto de Urbanización junto con la Alternativa Técnica.*
  - b) La prestación de garantías.*
  - c) La firma del Convenio de programación.*
  - d) La ejecución de las obras de urbanización.*
  - e) El contenido, tramitación y aprobación del Proyecto de Reparcelación, si ese Proyecto hubiese formado parte de la Alternativa Técnica aprobada y hubiese sido objeto de aprobación junto con ella. En otro caso, su contenido, tramitación y aprobación se regirá por la Ley Urbanística Valenciana, al igual que los eventuales expedientes de retasación.”*
- (D.T. 3ª ROGTUV)*

En su virtud el presente Proyecto de Reparcelación se redacta de acuerdo con la siguiente normativa:

- La Ley Urbanística Valenciana (Ley 16/2005, de 30 de Diciembre de la Generalitat Valencia (en adelante L.U.V.).
- La Ley 6/1.998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones.
- La Ley 1/1.992, de 26 de junio, Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en sus artículos no derogados por la Ley 6/1.998 de 13 de abril.
- Los preceptos concordantes del Decreto 67/2.006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística Valenciana (en adelante ROGTUV).

La legitimación de la mercantil Proara Promotores Aragoneses, S.A. para la redacción y presentación del Proyecto de Reparcelación forzosa, de conformidad con el artículo 169.5 de la L.U.V., deriva de la adquisición de la condición de Urbanizador de los terrenos comprendidos en el ámbito reparcelable, como adjudicatario del Programa para el desarrollo por gestión indirecta de la Actuación Integrada correspondiente a la Unidad de Ejecución en Suelo Urbano "Guillem Anglesola", en virtud de acuerdos del Pleno del Ayuntamiento de Valencia de fecha 25 de abril de 2003 y 28 de noviembre de 2.003.

Dicha condición legal, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 163.1.a) de la L.U.V., le confiere la facultad de presentar uno o varios proyectos de reparcelación forzosa:

*"1. El urbanizador puede ejercer las siguientes facultades:*

*a) Someter a aprobación administrativa proyectos de urbanización, presupuestos de cargas de urbanización y, a falta de acuerdo con los afectados, uno o varios proyectos de reparcelación forzosa dentro del ámbito de la actuación, así como a ser oído, antes de dicha aprobación." (Art. 163.1.a) L.U.V.).*

Facultad que viene referenciada y reconocida en el Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento de Valencia y el Urbanizador el día 23 de Septiembre de 2.005, regulador de las relaciones y compromisos entre el agente urbanizador, la Administración actuante y los propietarios de suelo.

El presente Proyecto de Reparcelación se adapta al concepto y cumple el objeto que para la misma regula el artículo 169 L.U.V.:

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

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

*3. La reparcelación forzosa tiene por objeto:*

*a) Regularizar urbanísticamente la configuración de fincas.*

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

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

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

Dentro del ámbito de actuación del Programa que legitima el presente Proyecto de Reparcelación, se delimita una única unidad de ejecución, de conformidad con la habilitación legal contenida en el artículo 58 de la LUV:

*"1. Las Unidades de Ejecución son superficies acotadas de terrenos que delimitan el ámbito completo de una Actuación Integrada o de una de sus fases. Se incluirán en la Unidad de Ejecución todas las superficies de destino dotacional precisas para ejecutar la Actuación y, necesariamente, las parcelas edificables que, como consecuencia de ella, se transformen en solares.*

*2. La delimitación de Unidades de Ejecución se contendrá en los Planes y Programas..."*

La exigencia, como requisito previo a la urbanización y la posterior o simultánea edificación, del artículo 151. 1 y 3 L.U.V. de la aprobación de una ordenación pormenorizada, viene cumplimentada con la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia aprobado definitivamente por Resolución del Ilmo. Sr. Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes el 28 de Diciembre de 1.998, y publicado en el B.O.P. de fecha 14 de Enero de 1.989, y el Plan de Reforma Interior de Mejora que acompaña a la Alternativa Técnica del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución "Guillem de Anglesola" aprobado por Resolución del Conseller de Territorio y Vivienda de fecha 31 de mayo de 2.005, que contienen la ordenación pormenorizada del ámbito de la actuación que se propone.

El segundo de los requisitos exigidos por el artículo 151. 3 L.U.V. para proceder a la urbanización y posterior edificación del suelo, viene cumplimentado con la aprobación por el Ayuntamiento de Valencia del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución en Suelo Urbano "Guillem

## **Proara Promotores Aragoneses, S.A.**

Anglesola", en virtud de acuerdos del Pleno de fecha 25 de abril de 2003 y modificación de fecha 28 de noviembre de 2.003.

En fecha 29 de Abril de 2006 (nº de Registro entrada 74.722) por la mercantil PROARA PROMOTORES ARAGONESES, S.A. se presentó ante el Ayuntamiento de Valencia el Proyecto de Reparcelación de la U.E. "Guillem de Anglesola" para su tramitación. No obstante teniendo en cuenta la aprobación y entrada en vigor del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística Valenciana y de conformidad con lo mantenido por el informe del servicio de Gestión Urbanística, Sección Sistemas de Actuaciones de fecha 14 de Junio de 2006, mediante escrito de fecha 24 de Noviembre de 2.006, se presentó el Proyecto de Reparcelación modificado teniendo en cuenta lo dispuesto en el informe de la Oficina Técnica de Gestión Urbanística de fecha 8 de Junio de 2006. Dicho Proyecto de Reparcelación fue sometido a información pública mediante el acta autorizada por el Notario D. Vicente Tomás Bernat el 24 de noviembre de 2.006, con número de protocolo 3.123, procediendo a la remisión de notificaciones a los propietarios e interesados y publicándose en el DOGV nº 5404 de fecha 11 de diciembre de 2006.

El presente proyecto se ajusta también en sus documentos a las prescripciones de los artículos 175 y 176 de la L.U.V. y 411 del ROGTUV.

Los documentos que integran este proyecto de reparcelación son, en consecuencia, los siguientes:

- . Documento 1: Memoria.
- . Documento 2: Descripción de las fincas o partes de fincas aportadas a la Reparcelación. Identificación de propietarios e interesados, con expresión de la naturaleza y cuantía de su derecho.
- . Documento 3: Propuesta de adjudicación de las fincas resultantes.
- . Documento 4: Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan.
- . Documento 5: Cuenta de liquidación provisional respecto a cada propietario.
- . Documento 6: Planos.

## **PECULIARIDADES CONCURRENTES.**

### **Edificaciones en situación de fuera de ordenación.**

El Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución Guillem de Anglesola afecta a parcelas edificadas en situación de fuera de ordenación, de conformidad con lo previsto en el artículo 111 de la L.U.V.

*"se entenderán fuera de ordenación las edificaciones que presenten alguna de estas características:*

- a) Ocupar el viario público previsto por el Plan.*
- b) Ocupar los espacios libres previstos por el Plan, .....*

Además de tratarse de áreas ocupadas por edificaciones incompatibles con la ordenación, no cuentan con los servicios suficientes a los usos y edificaciones tanto existentes como a las previstas por el planeamiento, siendo necesario complementar sus dotaciones mediante actuación integrada para la implantación de los nuevos usos, tipologías, aprovechamientos y remodelación de la estructura urbana prevista en el planeamiento.

---

## **Respecto a la retribución al Urbanizador de las cargas de urbanización.**

De conformidad con lo previsto en el Convenio Urbanístico suscrito con el Ayuntamiento, una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización, se procedió a notificar a los propietarios afectados por la actuación, a fin de que pudiesen optar por el pago de los costes de urbanización en metálico. A tal efecto se procedió a identificar y localizar a todos los propietarios afectados, remitiéndose las cartas a los mismos en virtud de acta autorizada por el Notario de Valencia D. Vicente Tomás, de fecha 7 de marzo de 2.006, número 662 de protocolo, notificando la posibilidad de optar por el pago en metálico. No obstante, se ha tenido conocimiento de la existencia de transmisiones de dichas fincas, así como de cambios de domicilios que dificultó la notificación formal a los titulares. A tal efecto se procedió a la formalización de un acta autorizada por el mismo Notario, de fecha 23 de Marzo de 2.006, número 809 de protocolo, por la cual se procedió a la notificación a los interesados mediante comparecencia. E incluso, intentando por segunda vez la notificación, mediante actas autorizadas por el Notario de Valencia D. Federico Ortells Pérez, de fechas 24 de mayo de 2.006 y número 1.342 de protocolo, 26 de junio de 2.006 y número 1.694 de protocolo, así como comparecencias de los interesados D<sup>a</sup> Josefa Songel Cocera de fecha 26 de Mayo de 2.006, nº 376 del protocolo de D. Federico Ortells, D<sup>a</sup> Maria-Carmen Estela Ponz, de fecha 4 de Julio de 2.006, nº 1.821 del protocolo de D. Vicente Tomás y de D<sup>a</sup> Francisca Montesinos Palma y D<sup>a</sup> María de los Angeles López Montesinos, de fecha 3 de Julio de 2.006, nº 1.810 del protocolo de D. Vicente Tomás.

Como consecuencia de dichas notificaciones se optó por el pago en metálico por la mayor parte de los propietarios afectados por la actuación, presentando las garantías legalmente requeridas. En este punto debe tenerse en cuenta que la garantía prestada en su día deberá ajustarse al saldo resultante de la cuenta de liquidación.

## **Previsión de retorno para los ocupantes de las viviendas y actividades.**

De conformidad con la propuesta formulada por el Urbanizador, el Convenio Urbanístico suscrito con el Ayuntamiento de Valencia, expresamente prevé:

### *“Previsión de retorno para los ocupantes de viviendas.*

*La empresa urbanizadora es consciente de la existencia en el ámbito de actuación de viviendas en fuera de ordenación sustantivo, propiedad de sus actuales ocupantes, debiéndose proceder a su demolición.*

*Si bien la ejecución del planeamiento que se tramita es objeto principal del programa, no lo es menos, la voluntad de quien pretende dicha ejecución, de acomodar ésta a la resolución del problema social que plantearía una aplicación mecánica de los preceptos de la Ley, con respecto a la circunstancia anteriormente expresada.*

*Al objeto de encontrar una solución que equilibre, por un lado, la necesidad de llevar a la práctica la ordenación propuesta y por otro, la de paliar el problema que a las familias que residen en la zona plantea aquella, se proponen por parte de PROARA PROMOTORES ARAGONESES, S.A., las siguientes medidas:*

*1.- En concepto de gastos de traslado se abonará la cantidad de 1.502,53 € a todo propietario residente en el ámbito.*

*2.- Aquél propietario residente que decida retornar a las futuras viviendas protegidas que se construyan, se le añadirá a la cantidad anterior, un descuento de 3.005,00 €. sobre el precio de venta de la vivienda. Este derecho se deberá hacer efectivo en el plazo de 2 meses a partir de la notificación que se les curse y solo devendrá efectivo para aquéllos propietarios que reúnan los requisitos legales exigidos para poder adquirir una vivienda protegida.*

## **Proara Promotores Aragoneses, S.A.**

*A los efectos de poder ejercer el derecho de retorno, deberá solicitarse durante el periodo de información pública, debiendo acreditar su cualidad de propietario con residencia habitual, aportando la siguiente documentación:*

- *Título de propiedad*
- *Certificado de empadronamiento en la vivienda con una antigüedad mínima de un año.*
- *Certificado de que la vivienda reúne las condiciones mínimas de habitabilidad.*
- *Altas de agua y luz."*

### *"Previsión de retorno para actividades.*

*La determinación de las indemnizaciones por traslado o cese de actividades no se incorpora en la cuantificación de los costes de urbanización, posponiéndose su concreción a lo que resulte de la información pública del Proyecto de Reparcelación, aplicándose al montante que aquéllas suponga, el régimen del artículo 67.3 de la LRAU (no supondrá incremento en el beneficio empresarial de la actuación).*

*La cantidad resultante por dicho concepto se liquidará en metálico, de conformidad con los porcentajes que se expresa en la cuenta de liquidación provisional de la reparcelación, a fin de mantener las adjudicaciones en suelo.*

*El urbanizador, a fin de facilitar la pervivencia de aquellas actividades que, siendo compatibles con la nueva ordenación, se vean afectadas en grado de extinción por la ejecución de aquella, se compromete a facilitar el retorno de las mismas a la zona:*

*1.- A estos efectos, ofrecerá a aquellos titulares de las actividades, en concepto de gastos de traslado, la cantidad de 751,26 €.*

*2.- Aquel titular de actividad que decida retornar a los futuros locales que se construyan, se le añadirá a la cantidad anterior, un descuento de 1.502,53 € sobre el precio de venta de los mismos. Los interesados podrán elegir los mismos en el plazo de dos meses desde que sean requeridos por el Promotor y entre los que este les ofrezca. Transcurrido dicho periodo se entenderá que no se opta por el retorno.*

*Lo ofertado en el presente apartado lo es para ejercer la actividad, debiéndose comprometer el titular de la misma a ejercitarla por un período no inferior a tres años.*

*A los efectos de poder ejercer el derecho de retorno, deberá solicitarse durante el periodo de información pública, debiendo acreditar el ejercicio legal de la actividad, con al menos un año de antigüedad, mediante la aportación de las preceptivas licencias, IAE en su caso y las declaraciones de impuestos de los últimos años."*

Durante la información pública y, en cumplimiento de la previsión del Convenio, se ha solicitado por varios propietarios (Dña. Rosario Rodríguez Gallel, Dña. M<sup>a</sup> Ángeles Quilis Fonseca, D. Juan García García, D. Eduardo Esteban Torán y Dña. Teresa Vidal Villalba, D. Manuel José Senent Sebastián, Dña. Pilar Sebastián Pradas, D. Francisco Vizcarra Martínez, Dña. Francisca Montesinos Palma, D. José Porrás Peche y Dña. Milagros Norma Montoro Peiró) el derecho a los gastos de traslado y el retorno a las futuras viviendas de renta libre o viviendas de protección pública que se construyan en el ámbito de la actuación. No obstante deberán acreditar documentalmente que reúnen todos los requisitos exigidos en el Convenio, presentando la documentación pertinente.

Por parte de la arrendataria Dña. Elizabeth Rojas Cusicanqui se ha solicitado el realojo en una nueva vivienda, sin embargo se ha desestimado pues el Convenio no prevé ninguna medida para los ocupantes legales que no son propietarios.

No existe precepto legal alguno aplicable a la presente actuación que reconozca la obligación de realojo de los ocupantes legales de viviendas que no son propietarios ya que la Ley 16/2005 Urbanística Valenciana prevé esta obligación únicamente en el caso de las actuaciones aisladas (artículo 147) pero no en el caso de las actuaciones integradas.

Aun cuando la Ley 8/2.007 de Suelo regula los derechos de realojo y retorno, dicho precepto no es de aplicación en la presente actuación puesto que entró en vigor con posterioridad a la fecha de

aprobación del Programa y del Plan de Reforma Interior, que tuvieron lugar el día 25 de abril de 2.003 y 31 de mayo de 2.005, respectivamente, fechas en las que se han de determinar los derechos y obligaciones que han de asumir los propietarios afectados por una actuación urbanística y con posterioridad, así mismo, a la fecha de publicación de la información pública del Proyecto de Reparcelación, 11 de diciembre de 2.006, momento en que se determinan los derechos de los afectados.

## **MODIFICACIONES DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN TRAS EL PERIODO DE INFORMACIÓN PÚBLICA.**

Como consecuencia de las alegaciones formuladas en el trámite de información pública por los propietarios e interesados y de los informes emitidos por los servicios técnicos del Ayuntamiento de Valencia, concretamente el informe de la Oficina Técnica de Gestión de Suelo de fecha 22 de octubre de 2.007, el informe del Servicio de Gestión Urbanística de fecha 24 de junio de 2.008 y de 17 de julio de 2008, así como el de la Oficina Técnica de Gestión del Suelo de 25 de julio de 2.008 y 5 de septiembre de 2.008, se introducen las siguientes modificaciones respecto del Proyecto de Reparcelación inicialmente expuesto al público:

### En general:

- Se ha procedido a rectificar el error existente en la **numeración de las parcelas** del plano de parcelas aportadas y de superposición de parcelas aportadas y adjudicadas así como en la relación de propietarios e interesados.
- Se ha **actualizado la valoración de las edificaciones** que han de ser demolidas por ser incompatibles con la actuación a diciembre de 2.006, fecha de sometimiento a información pública del Proyecto de Reparcelación, incorporándose al mismo un cuadro ajustado a los requisitos exigidos por el informe de la Oficina Técnica de Gestión de Suelo de fecha 22 de octubre de 2.007 dejando constancia de la numeración de cada edificio conforme al Proyecto de Reparcelación y la numeración que consta en el informe de valoración.
- Se han rectificado las **fichas de parcelas aportadas** incorporando los nuevos titulares según las notas simples del Registro de la Propiedad nº 14 de Valencia que se aportan al expediente en el Anexo A y con las indicaciones del informe del Servicio de Gestión Urbanística de fecha 24 de junio de 2.008.
- De conformidad con el informe del Servicio de Gestión Urbanística de fecha 24 de junio de 2.008 y el de la Oficina Técnica de Gestión de Suelo de fecha 22 de octubre de 2.007 se **adjudica parcela de resultado en proindiviso** a todos aquellos propietarios de parcelas iniciales en régimen de condominio que lo han solicitado durante la información pública, siempre que su derecho inicial en conjunto supere el 15% de la parcela mínima edificable.
- De conformidad con las indicaciones del informe del Servicio de Gestión Urbanística de fecha 24 de junio de 2.008 y las alegaciones presentadas se han modificado las adjudicaciones creando una **nueva parcela destinada en un 62,30 %** a Viviendas de Protección Pública de Precio General, en cumplimiento de la Disposición Adicional 8ª del Decreto del Consell 41/2.006. Así mismo se ha hecho constar en las fichas de las parcelas adjudicadas al Urbanizador el porcentaje destinado a VPP de precio general.
- Se ha identificado y descrito de forma separada las **fincas destinadas a Espacio Libre** tanto en las Fichas como en los planos de Parcelas Adjudicadas.

## Proara Promotores Aragoneses, S.A.

### En particular:

- En cuanto a la existencia de **servidumbres** respecto a las fincas colindantes, se hace constar en cumplimiento del informe de la Oficina Técnica de Gestión de Suelo de fecha 22 de octubre de 2.007 (folio 1119 del expediente administrativo), que en el Proyecto de Reparcelación sometido a información pública se indicó que se había comprobado en el Registro de la Propiedad que la única finca afectada por una servidumbre de luces y vistas es la finca registral 17048, de la cual forma parte la finca inicial 34, parcela catastral 8421613, a favor de la finca registral 17.050 y a lo largo de todo el lindero común, describiéndose la servidumbre en la ficha de la finca inicial 34.

Así mismo en el apartado 1.8 de la Memoria del Proyecto de Reparcelación expuesto al público se indicó que se procedía a su extinción de conformidad con lo dispuesto en el Art. 546.3º del Código civil, por no poder usarse la servidumbre, pues la misma se constituyó antes de las segregaciones practicadas, a favor de la finca registral 17.050, (solar edificable con fachada a C/ Marino Albesa y continuación de C/ Muñiz y H. De Alba) sobre la cual se ha construido un edificio con fachada principal a la calle Muñiz y H. de Alba, referencia catastral 84211618YJ2782A0001IW, respecto al cual se ha materializado la servidumbre, por lo cual se procede a su extinción por no afectar a la finca incluida en el ámbito del área reparcelable, con la cual no es colindante en ninguno de sus lindes que permita el ejercicio de la servidumbre. No procede indemnización alguna por su extinción.

En cumplimiento del informe del Servicio de Gestión Urbanística de fecha 24 de junio de 2.008 (página 9), se aporta al expediente administrativo junto al presente Proyecto de Reparcelación, en su Anexo A, Certificado de Dominio y Cargas de la finca 17.050 así como de la Servidumbre de Luces y Vistas sobre la finca 17.048 y documentación catastral acreditativa de la ubicación de las fincas afectas a la servidumbre.

En cumplimiento de este último informe (página 9), se ha procedido a efectuar la segregación de la parte de la finca 17.048 que queda incluida en el ámbito del presente Proyecto de Reparcelación (finca inicial 34).

- Se ha comprobado, de conformidad con el informe de la Oficina Técnica de Gestión de Suelo de fecha 22 de octubre de 2.007, que existe un **error en la indemnización correspondiente a la finca nº 33** de la valoración de la Universidad Politécnica pues se consideró como una única finca las parcelas catastrales 8520721 y 8520724 que son las fincas iniciales 47 y 48 del Proyecto de Reparcelación, valorándose la indemnización correspondiente a cada finca en el cuadro de actualización de las indemnizaciones.
- Se ha rectificado la **edificabilidad de la parcela adjudicada G** (antes parcela adjudicada E en el Proyecto de Reparcelación sometido a información pública), se ha adjudicado a Mare Nostrum de Inversiones S.L. y a Manet de Inversiones S.L., en condominio junto a otros propietarios en la parcela adjudicada D los restos de sus derechos que no alcanzan parcela mínima edificable.
- La indemnización por el **Centro de Transformación** se reconoce al propietario de la parcela donde se ubica el mismo valorando el local destinado a alojar el transformador exigido por Iberdrola, S.A. y deduciendo del importe la cantidad de 6.000,-€, como compensación a abonar por Iberdrola por la reserva del local del Centro de transformación (RD. 2949/1982).
- Se han rectificado y complementado las **indemnizaciones por la extinción de los arrendamientos** de varios arrendatarios, de conformidad con la documentación aportada por los arrendatarios y propietarios de viviendas y locales de negocio durante el trámite de información pública, calculándose de conformidad con los criterios de valoración del informe de la Universidad Politécnica de Valencia. Los arrendatarios afectados por estas modificaciones son Dña. Calixta Berlanga Caso, Dña. Mercedes y D. Antonio Arlandis Puig, D. Vicente Soriano Soler, Dña.

Elisabeth Rojas Cusicanqui, D. Bernardo Rodríguez Castillejo, Dña. Josefa Aguilera Manzo, D. Francisco Pérez Pérez y Dña. Aurora Sánchez Carmona. Durante el periodo de información pública se han extinguido algunos arrendamientos dejando constancia de dicha circunstancia. Se ha determinado una indemnización por la adaptación del local arrendado por Talleres Juvi S.L.

- En relación a la parcela aportada 50, se ha rectificado el error existente en la **opción de pago de la retribución del urbanizador** de conformidad con la alegaciones formulada durante la información pública por CARTERA DE INMUEBLES S.L. (actualmente CISA CARTERA DE INMUEBLES S.L. Sociedad Unipersonal).
- Las **parcelas adjudicadas G y F** (parcelas adjudicadas E y D en el Proyecto de Reparcelación sometido a información pública) se adjudican a Mare Nostrum de Inversiones S.L. y a Manet de Inversiones S.L., por constar acreditado que son titulares de las parcelas aportadas de origen.

Igualmente, se ha tenido en cuenta la transmisión de los derechos de las parcelas aportadas nº 1, 2, 3, 7, 9, 15, 16, 17, 20, 21, 27, 28, 29, 31, 42, 46, 47, 49 y 50, que inicialmente pertenecían a la mercantil PROINAR S.L. Y FONTANA DE INVERSIONES S.L. U.T.E. LEY 18/1982 de 26 de mayo, a favor de la mercantil **MANET DE INVERSIONES, S.L.**, en virtud de escritura de fecha 3 de septiembre de 2008.

Más recientemente, en relación a la indemnización solicitada por **Talleres Juvi, S.L.**, por la actividad desarrollada por esta mercantil en la planta baja de C/ Marino Albesa nº 21, Parcela nº 34 del Proyecto de Reparcelación (Ref. Catastral 8421613), teniendo en cuenta el informe del Servicio de Actividades de fecha 16 de septiembre de 2.008, el pasado 1 de Diciembre de 2008 se presentó informe pericial de Arquibérica, S.L., a fin de determinar el contenido de la referida indemnización. No obstante, a solicitud de este Ayuntamiento, se ha emitido informe por "Oficina Técnica TES, S.L." de fecha Diciembre de 2.008, respecto a la tasación de indemnizaciones por traslado de actividad, incorporándose al Proyecto rectificado la indemnización prevista en el mismo para el supuesto de traslado de la actividad.

Igualmente, teniendo en cuenta las alegaciones conjuntamente formuladas por D. Vicente Prieto Año en representación de la mercantil SERVICIOS Y CONTRATAS PRIETO, S.A. y D<sup>a</sup> Maria Vicenta Casabona Parrilla y D. Fernando Arrufe Martínez, de fecha 5 de diciembre de 2.008, se rectifica la adjudicación inicialmente prevista, adjudicándose a los mismos en proindiviso la **Parcela Adjudicada C.**

Tras el trámite de audiencia del Proyecto de reparcelación modificado se rectifica el mismo teniendo en cuenta las alegaciones formuladas por los interesados estimadas por el informe de la Oficina Técnica de Gestión de Suelo de 14 de septiembre de 2009, en particular se introducen las siguientes modificaciones:

- Como consecuencia de la alegación formulada por D<sup>a</sup> Elena Carsi Moreno, en representación de la Comunidad de Propietarios de C/ Ramiro de Maetzu nº 46, colindante con la actuación, y teniendo en cuenta las Normas Urbanísticas del PGOU de Valencia que regulan las dimensiones mínimas obligatorias para los patios de luces interiores en edificios de uso residencial, por aplicación de las dimensiones y uso anteriores, se obtienen las siguientes dimensiones mínimas:

- Dimensión mínima: 4,75 m
- Superficie mínima: 25 m<sup>2</sup>

Por tanto, se modifica el Proyecto de reparcelación en este sentido, reduciéndose la edificabilidad de la **Parcela Adjudicada A** y como consecuencia, el total de la actuación en 69,05 m<sup>2</sup>t.

- Igualmente se ha detectado que en la medianería del edificio sito en Calle Ramón Marquet, 20, colindante con la actuación existen luces y vistas en toda su altura, en las mismas condiciones que la anterior, motivo por el que se deberá situar en ese punto un patio de luces cuyas dimensiones

## **Proara Promotores Aragoneses, S.A.**

mínimas son 5,00 x 4,75 m. Por tanto, se modifica el Proyecto de reparcelación en este sentido, reduciéndose la edificabilidad de la **Parcela Adjudicada H** y como consecuencia, el total de la actuación en 188,38 m<sup>2</sup>t.

- Por otra parte, en la misma **Parcela Adjudicada H** se ha rectificado su aprovechamiento al comprobar que parte de su superficie no es edificable a lo largo de la medianería con la edificación sita en Calle Berenguer Mayol, 28, por tener un ancho de 52 centímetros. Por tanto, se modifica el Proyecto de reparcelación en este sentido, reduciéndose la edificabilidad de la **Parcela Adjudicada H** y como consecuencia, el total de la actuación en 60,69 m<sup>2</sup>t.

En base a todo ello se reduce la edificabilidad total de la actuación a 15.256,39 m<sup>2</sup>t, y en consecuencia la que a cada propietario corresponde de forma proporcional a su derecho, si bien afecta a todos los propietarios en cuanto a la determinación de sus derechos, no requiere modificación de la adjudicación propuesta en el Proyecto de Reparcelación modificado y sometido a audiencia de los interesados, si bien sí que afecta a los derechos de cada uno de los propietarios y a sus diferencias de adjudicación, variando los saldos resultantes de la cuenta de liquidación.

### **I. 2. ESTRUCTURACIÓN BÁSICA DEL PROCESO DE REPARCELACIÓN.**

Podemos distinguir cuatro fases básicas del proceso a seguir:

- a) Un primer momento es el de definición de la superficie reparcelable, que se plasma, una vez conocidas las propiedades existentes, con la elaboración y verificación del plano de propiedades aportadas y propietarios afectados.  
A partir de aquí, y siguiendo el proceso de adjudicación de la superficie reparcelable en proporción a los respectivos derechos, surgen los otros tres pasos básicos.
- b) En segundo lugar se analiza la "Valoración de los terrenos resultantes del planeamiento urbano."
- c) Una tercera fase de la reparcelación es el proceso de "Valoración de los derechos aportados". Esta valoración no sólo es necesaria para aplicarla como un dato más de la adjudicación definitiva, sino que influiría en los mismos criterios de adjudicación.
- d) La cuarta y última fase de la reparcelación consiste en adjudicar las nuevas parcelas edificables a los interesados en proporción a sus derechos, denominándose este proceso "Reparto de beneficios y cargas" y engloba los criterios y aspectos que culminan básicamente la reparcelación y deben quedar resumidos y reflejados en la cuenta de liquidación provisional.

### **I.3. DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD REPARCELABLE.**

El área reparcelable correspondiente al presente Proyecto de Reparcelación, abarca el ámbito delimitado por los siguientes linderos:

- al Norte, Pl. Organista Cabo; y parcela 8421601 recayente a C/ Ramiro de Maetzu, C/ Guillén de Anglesola, parcelas 8420806 y C/ Marino Albesa y parcelas 8419603, 8419604 y 8419605 recayente a C/ Berenguer Mallol.

- al Sur, Parcela 842164 recayente a C/ Marino Albesa y la propia C/ Marino Albesa, C/ Berenguer Mallo, C/ Ramón Marquet y parcelas 8419612 y 8419613 recayentes a dicha calle.
- al Este, C/ Guillén de Anglesola, parcela 8520704 recayente a C/ Marino Albesa, parcelas 8520715 y 8419603 recayentes a C/ Berenguer Mallo, parcelas 8419608, 8419609 y 8419610 recayentes a C/ Conserva y parcela 8419613 recayente a C/ Ramon Marquet.
- y al Oeste, C/ Ramiro de Maetzu, parcela 8421601 recayente a dicha calle, parcelas 8421616, 8421614 y 8420806 recayentes a C/ Marino Albesa, la propia C/ Marino Albesa, parcelas 8420820, 8420821 y 8420817 recayentes a C/ Muñiz H. de Alba y la C/ Guillén de Anglesola.

El área reparcelable, objeto del presente proyecto de Reparcelación tiene una superficie de 11.489,00 m<sup>2</sup> distribuidos del siguiente modo:

Ocupación residencial	2.522,30 m <sup>2</sup>
Espacio Libre Privado	393,89 m <sup>2</sup>
Total ocupación privada	2.916,19 m <sup>2</sup>
Superficie de viales	6.786,18 m <sup>2</sup>
Espacio Libre Público	1.786,63 m <sup>2</sup>
Total dominio público	8.572,81 m <sup>2</sup>
M <sup>2</sup> Techo residencial	15.256,39 m <sup>2</sup> t
Aprovechamiento tipo	1,3279 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s

Se ha producido un pequeño ajuste en el techo total edificable, como consecuencia de no computar una edificabilidad de imposible materialización.

#### I. 4. CRITERIOS UTILIZADOS PARA DEFINIR LOS DERECHOS DE LOS AFECTADOS.

Para determinar quienes son los **titulares de derechos** afectados por la actuación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 164. 1 y 2 L.U.V.:

*“1. Se consideran interesados en las actuaciones de ejecución del Programa quienes sean titulares de bienes y derechos afectados por la actuación, quienes se personen en ella, y quienes lo sean por pública notoriedad. A todos ellos debe comunicar el Urbanizador las diversas actuaciones que les afecten en desarrollo del Programa.*

*2. El Urbanizador debe investigar las titularidades de las fincas afectadas por la actuación con razonable diligencia profesional. Los titulares de derechos afectados por la actuación tienen la obligación de informarle y documentarle dicha titularidad a fin de ejercer aquellos en el seno de ésta. Los errores no denunciados durante los periodos de información pública no darán lugar a retroacción de las actuaciones, sin perjuicio de las indemnizaciones que procedan.”*

Así mismo, el artículo 412 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, establece el concepto de interesado a efectos de la reparcelación:

*“Se considerarán interesados en el expediente de reparcelación los titulares de bienes y derechos afectados por la actuación, quienes se personen en ella y quienes sean por pública notoriedad.”*

El artículo 134.4 y 177 de la L.U.V., únicamente prevén en principio como titulares de derechos afectados por la Actuación a quienes figuren como tales en el Catastro, así como los titulares acreditados del Certificado del Registro de la Propiedad de dominio y cargas de las fincas incluidas en la Unidad de Ejecución.

**Proara Promotores Aragoneses, S.A.**

Así mismo, se ha requerido a los titulares catastrales inicialmente notificados durante la sustanciación del Programa, para que aportasen al expediente los títulos de propiedad de sus fincas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 172.3 de la L.U.V., y declaren las situaciones jurídicas que conozca y que afecten a la finca, advirtiéndole que la omisión, error o falsedad en estas declaraciones no podrá afectar al resultado objetivo de la reparcelación, pero si se apreciase dolo o negligencia grave, podrá exigirse la responsabilidad civil o penal que corresponda.

De conformidad con el artículo 402.7 del ROGTUV, en el caso de que algún propietario no cumpla con su obligación de remitir los títulos de propiedad o certificación registral y de dar cuenta de las circunstancias jurídicas que afecten a sus fincas, el Urbanizador podrá calificar como de propiedad desconocida aquellas fincas respecto de las que su dueño no aporte título y su titularidad no resulte acreditada por otros medios.

A tal efecto, dando cumplimiento a lo previsto en los Artículo 177.1 b) y 416.3 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, se solicitó del Registro de la Propiedad la certificación de Dominio y Cargas de las fincas incluidas en el ámbito de la Unidad de Ejecución, extendiéndose nota marginal de iniciación del expediente reparcelatorio, tal y como prevé la normativa hipotecaria sobre inscripción de actos de naturaleza urbanística. Así mismo, en el Proyecto de Reparcelación inicialmente expuesto al público, se adjuntó como ANEXO A las Notas Simples informativas de las transmisiones efectuadas hasta la fecha del sometimiento a información pública del Proyecto de Reparcelación, a fin de acreditar la inscripción en el Registro de la Propiedad de las últimas transmisiones de las cuales se tuvo conocimiento, adjuntándose de nuevo al presente Proyecto de Reparcelación como ANEXO A) las Notas Simples informativas del Registro de la Propiedad de las transmisiones efectuadas desde el sometimiento a información pública del Proyecto de Reparcelación hasta la actualidad, teniendo en cuenta las transmisiones recientemente efectuadas a favor de la mercantil MANET DE INVERSIONES, S.L. Así, se acompañan las notas simples informativas de las transmisiones de las siguientes parcelas:

Parcela inicial Nº 1.....	Parcela Catastral 8419601 (Finca Registral 9775)
Parcela inicial Nº 2.....	Parcela Catastral 8419602 (Finca Registral 9050)
Parcela inicial Nº 3.....	Parcela Catastral 8419614 (Finca Registral 33479)
Parcela inicial Nº 4.....	Parcela Catastral 8419615 (Finca Registral 47987)
Parcela inicial Nº 5.....	Parcela Catastral 8419616 (Finca Registral 46754)
Parcela inicial Nº 7.....	Parcela Catastral 8419618 (Finca Registral 13449)
Parcela inicial Nº 9.....	Parcela Catastral 8419620 (Finca Registral 13448)
Parcela inicial Nº 13 .....	Parcela Catastral 8420807 (Finca Registral 49.341)
Parcela inicial Nº 15 .....	Parcela Catastral 8420809 (Finca Registral 11.231)
Parcela inicial Nº 16 .....	Parcela Catastral 8420810 (Finca Registral 47.873)
Parcela inicial Nº 17 .....	Parcela Catastral 8420811 (Finca Registral 3.468)
Parcela inicial Nº 18 .....	Parcela Catastral 8420812 (Finca Registral 48.313)
Parcela inicial Nº 20 .....	Parcela Catastral 8420814 (Finca Registral 7573)
Parcela inicial Nº 21 .....	Parcela Catastral 8420815 (Finca Registral 37.792)
Parcela inicial Nº 23, 24, 25 y 26 .	Parcela Catastral 8421602, 8421603, 8421604 y 8421605 (Finca Registral 26)
Parcela inicial Nº 27 .....	Parcela Catastral 8421606 (Finca Registral 40697)
Parcela inicial Nº 28 .....	Parcela Catastral 8421607 (Finca Registral 26641)
Parcela inicial Nº 29 .....	Parcela Catastral 8421608 (Finca Registral 42245)
Parcela inicial Nº 31 .....	Parcela Catastral 8421610 (Finca Registral 10056)
Parcela inicial Nº 34 .....	Parcela Catastral 8421613 (Finca Registral 17048)
Parcela inicial Nº 39 .....	Parcela Catastral 8520701 (Finca Registral 5236)
Parcela inicial Nº 40 .....	Parcela Catastral 8520702 (Finca Registral 5237)
Parcela inicial Nº 41 .....	Parcela Catastral 8520703 (Finca Registral 49.282)
Parcela inicial Nº 42 .....	Parcela Catastral 8520716 (Finca Registral 2697)
Parcela inicial Nº 43 .....	Parcela Catastral 8520717 (Finca Registral 47838)

Parcela inicial N° 44 ..... Parcela Catastral 8520718 (Finca Registral 42648)  
Parcela inicial N° 46 ..... Parcela Catastral 8520720 (Finca Registral 17288)  
Parcela inicial N° 47 ..... Parcela Catastral 8520721 (Finca Registral 2.018)  
Parcela inicial N° 48 ..... Parcela Catastral 8520724 (Finca Registral 24564, 24565 y 24.566)  
Parcela inicial N° 49 ..... Parcela Catastral 8520722 (Finca Registral 21.934)  
Parcela inicial N° 50 ..... Parcela Catastral 8520723 (Finca Registral 20.181)

En aquellas parcelas en las que conste la anotación en el Libro Diario, pendiente de inscripción, deberá acreditarse por los titulares su inscripción a fin de que se tenga en cuenta en el Proyecto.

Los **derechos de los afectados** se definirán de acuerdo con los preceptos contenidos en el artículo 172 de la L.U.V. y 397.3.a) del ROGTUV:

*"1. El derecho de los propietarios será proporcional al aprovechamiento subjetivo que corresponda a la superficie de sus respectivas fincas que queden incluidas dentro del área reparcelable..."*

Cuando existan **diferencias entre los títulos aportados y la realidad física** de las fincas, regirá lo dispuesto en el Artículo 172. 1 L.U.V. y 397.3.b) del ROGTUV:

*"En caso de discordancia entre los títulos y la realidad física de las fincas, prevalecerá ésta sobre aquéllos en el expediente de Reparcelación".*

En el mismo sentido el artículo 379.1 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística establece la prevalencia de las mediciones reales y actualizadas sobre las contenidas en documentos o Registros públicos que contradigan la realidad.

A tal efecto se acompaña al presente Proyecto como Plano n° 2 levantamiento topográfico realizado al efecto, de conformidad con lo previsto en el Artículo 379. 2 y 3 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística

*"2. A los efectos de determinar las descripciones y superficies reales de las fincas, junto con el Proyecto de Reparcelación podrá exponerse al público el levantamiento topográfico que haya servido de base para su redacción.*

*3. El levantamiento topográfico integrante del Proyecto de Reparcelación, en la medida en que haya sido realizado por Ingeniero o Arquitecto Técnico o Superior, u otro Técnico que pueda resultar competente conforme a la legislación aplicable en cada momento, gozará de presunción de veracidad y exactitud, en tanto en el expediente no conste documento que acredite lo contrario."*

Si las discrepancias se plantean con relación a la **titularidad de los derechos**, será de aplicación los artículos 172. 4 L.U.V., así como en el artículo 164.4 L.U.V.:

*"Si se plantea discrepancia en orden a la titularidad de los derechos, la resolución definitiva corresponde a los Tribunales ordinarios. El Proyecto de Reparcelación se limitará, en tal caso, a calificar la titularidad de dudosa o litigiosa según proceda. La Administración actuante asumirá la representación de los derechos e intereses de esas titularidades a efectos de la tramitación del expediente. A los efectos de determinar la modalidad de retribución al Urbanizador, se entenderá que las fincas de titularidad dudosa o litigiosa retribuyen al Urbanizador en terrenos. Cuando el derecho de tales fincas no alcance para obtener adjudicación de finca de resultado independiente podrán ser objeto de indemnización sustitutoria de adjudicación quedando el importe de dicha indemnización consignado a resultas de que se resuelva la duda o litigio." (172. 4 L.U.V.)*

## Proara Promotores Aragoneses, S.A.

*"Cuando respecto de una finca conste anotación registral preventiva de demanda sobre su titularidad, ésta se considerará litigiosa; cuando no haya constancia fehaciente de su titularidad se considerará desconocida."* (164. 4 L.U.V.)

El punto 5 del artículo 402 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, prevé que *"si la finca es de titularidad litigiosa, la adjudicación se efectuará en favor de quien figure como titular registral de la finca en el momento de iniciarse el expediente reparcelatorio. La anotación preventiva de la demanda civil se trasladará por subrogación real a la finca de resultado que traiga causa de la propiedad litigiosa."*

Respecto a los **propietarios desconocidos o en paradero desconocido**, se tendrá en cuenta lo dispuesto en los Artículos 402.1, 3, 4 y 6 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística y 172.5 L.U.V.:

*"1. Si se trata de una finca cuyo titular resulta ser desconocido, se tendrá como propietario a la administración actuante con carácter fiduciario para su entrega a quien acredite mejor derecho sobre la misma. La indemnización correspondiente se consignará en favor de ese propietario. En caso de que no comparezca o no se acredite el mejor derecho durante un plazo de dos años, se aplicará la legislación general sobre patrimonio de las Administraciones Públicas.*

*3. Si se trata de una finca cuyo titular no tiene domicilio conocido o si la propiedad es dudosa, la adjudicación se efectuará en favor de la Administración actuante con carácter fiduciario, a expensas de su atribución al verdadero propietario cuando éste comparezca o acredite su derecho. En el caso de que no comparezca o no acredite el mejor derecho durante el plazo de dos años contados desde la aprobación del proyecto de reparcelación, se aplicará la legislación general sobre patrimonio de las Administraciones Públicas.*

*4. En los supuestos previstos en los apartados anteriores, se dará traslado al Ministerio Fiscal de la incoación del expediente reparcelatorio, para que pueda comparecer y alegar en él en defensa de los propietarios.*

*6. Si se trata de fincas propiedad de ciudadanos extranjeros que no comparezcan en el expediente reparcelatorio, se comunicará la incoación del mismo a la embajada de su país o al consulado más próximo si ésta no existiese en España, en orden a que puedan defender los intereses del propietario. En todo caso, si el propietario comparece en el expediente tendrá derecho ejercitar directamente sus facultades."*

*"Si el titular de la finca de origen, siendo español, estuviera en parador desconocido, la defensa de sus intereses, durante la tramitación del proceso, corresponderá al ministerio fiscal, salvo que el ausente tuviese designado representante con facultades suficientes. Igualmente, si el titular de la finca de origen fuese de otro estado y su domicilio fuese conocido o no, la defensa de sus intereses, durante la tramitación del proceso, se comunicará a la embajada de su país o al consulado más próximo si ésta no existiese en España"*

La **fecha de determinación de los derechos**, se referirá al momento en que se sometió a información pública el correspondiente Proyecto de Reparcelación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 405 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

En el caso que nos ocupa, y en consecuencia con lo expuesto se adoptan los siguientes **critérios**:

- Se inició la tramitación del expediente con quienes constan en el Catastro como **titulares de las fincas** incluidas en la Unidad, de conformidad con el Art. 134. 4 L.U.V. Sin embargo, y como paso previo a la solicitud del certificado registral de titularidad y cargas, se realizaron consultas en el Registro de la Propiedad obteniéndose información de la mayor parte de las parcelas incluidas en el ámbito de actuación, no obstante, se requirió a los titulares para que aportaran los títulos de

propiedad de las fincas afectadas y declararan las situaciones jurídicas que afectaran a sus fincas de conformidad con el artículo 172.3 de la L.U.V., con la advertencia de que si se apreciase dolo o negligencia grave, podrá exigirse la responsabilidad civil o penal que corresponda.

Así mismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 402.7 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, *“en el caso de que algún propietario no cumpla con su obligación de remitir los títulos de propiedad o certificación registral y de dar cuenta de las circunstancias jurídicas que afecten a sus fincas, el Urbanizador podrá calificar como de propiedad desconocida aquellas fincas respecto de las que su dueño no aporte título y su titularidad no resulte acreditada por otros medios”, en tal caso se tendrá como propietario a la administración actuante con carácter fiduciario para su entrega a quien acredite mejor derecho sobre la misma.*

Tras las investigaciones realizadas se solicitó al Registro de la Propiedad Nº 14 de Valencia las correspondientes certificaciones de dominio y cargas de las fincas afectadas por la actuación, dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 177.1.b) L.U.V., extendiéndose al margen de cada finca nota expresiva del organismo actuante (Ayuntamiento de Valencia) y fecha de iniciación del expediente de reparcelación de conformidad con el artículo 416.3 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística y el artículo 5 del Real Decreto 1.093/1.997, de 4 de Julio por el que se aprueban las Normas Complementarias para la Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, expidiéndose el mismo en fecha 21 de abril de 2.006.

- Los derechos de los afectados se definen con base en la **medición de las fincas aportadas**. Análogamente, ha prevalecido la situación física de las fincas sobre las descripciones contenidas en los títulos, de conformidad con el levantamiento topográfico realizado al efecto, de conformidad con lo previsto en el Artículo 379. 2 y 3 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, el cual gozará de presunción de veracidad y exactitud, en tanto en el expediente no conste documento que acredite lo contrario.

- Dentro del ámbito de la actuación existe una parcela de propietario desconocido, la parcela 35 con referencia catastral 8520212, cuyo titular catastral es D. Francisco Requena Aloy con domicilio fiscal en el lugar del inmueble, así como respecto aquellos cuyo domicilio resulte desconocido, a los efectos de tramitación del presente Proyecto de Reparcelación, de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 402.1, 3, 4 y 6 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística y 172.5 L.U.V., se tendrá como propietario a la administración actuante con carácter fiduciario.

#### **I.4.1.- Criterios utilizados para definir los derechos del Urbanizador.**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 167 L.U.V. y el Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento de Valencia y el Urbanizador el día 23 de Septiembre de 2.005, el coste de las obras de urbanización le será retribuido al Urbanizador con parcelas edificables por los propietarios, vinculando el 62,40% de esta retribución a la construcción de viviendas protegidas.

De esta forma, respecto a esta parte de la retribución, los propietarios de suelo no deben efectuar desembolso alguno en metálico, percibiendo su parcela edificable totalmente urbanizada, a salvo lo previsto en el art. 71.4 LRAU sobre variaciones en el coste de las obras por cambios en el Proyecto, no imputables a la responsabilidad del Urbanizador y debidamente aprobados que sobrevengan tras la reparcelación que se saldarán mediante compensaciones en metálico. De conformidad con lo previsto en el art. 167.2 LUV :

*“2. El urbanizador será retribuido adjudicándole la proporción de los terrenos edificables prevista en el Programa, corregida, en su caso, proporcionalmente, si el presupuesto de cargas anejo al Proyecto de Urbanización, por retasación de cargas, presentara diferencias de coste respecto al estimado en dicho Programa. Los gastos variables a que se refiere el artículo*

## **Proara Promotores Aragoneses, S.A.**

*126.j) y no tenidos en cuenta al calcular dicho coeficiente también serán susceptibles de retribución en terreno al precio de canje resultante de dicho coeficiente."*

El 37,60% restante de los costes de urbanización se liquidarán en suelo, pudiendo el propietario que lo desee, satisfacerlos en metálico, siempre que así lo soliciten y lo garanticen conforme a las previsiones legales.

*"1. El urbanizador será retribuido con parcelas edificables, salvo que el Programa disponga la retribución en metálico o ésta proceda por aplicación de los números siguientes o en virtud de acuerdo entre el propietario y el Urbanizador. Si el Programa dispone que parte de la retribución sea en metálico y parte en parcelas, lo relativo a cada parte se registrará por sus respectivas reglas legales.*

De conformidad con lo previsto en el Convenio Urbanístico suscrito con el Ayuntamiento, una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización, se procedió a notificar a los propietarios afectados por la actuación, a fin de que pudiesen optar por el pago de los costes de urbanización en metálico. Como consecuencia de dichas notificaciones se optó por el pago en metálico por la mayor parte de los propietarios afectados por la actuación, presentando las garantías legalmente requeridas. En este punto debe tenerse en cuenta que la garantía prestada en su día deberá ajustarse al saldo resultante de la cuenta de liquidación.

Por otra parte, constituye responsabilidad del Urbanizador, el coste de las inversiones y obras necesarias para ejecutar el Programa a que se refiere el artículo 168 LUV con arreglo al Proyecto de Urbanización.

*"1. Son cargas de la urbanización que todos los propietarios deben retribuir en común al Urbanizador:*

*a) El coste de las obras enunciadas en el artículo 157, así como las obras de conexión e integración territorial, externas o internas, precisas para cubrir los objetivos imprescindibles del Programa y el de conservación de las obras públicas de urbanización desde la finalización de las mismas hasta su recepción por la administración Municipal.*

*No obstante, el urbanizador y los propietarios tendrán derecho a reintegrarse de los costes que sufragan para extensiones de las redes de suministros, a cargo de las compañías que prestan el servicio, excepto la parte correspondiente a las conexiones propias de la actuación. Todo esto se entiende sin perjuicio de las previsiones que específicamente establezca la reglamentación del correspondiente servicio. En todo caso, la puesta a disposición de instalaciones o canalizaciones de extensión de la red a favor de compañías suministradoras privadas como consecuencia de una actuación urbanística se sujetará al convenio que celebren con el urbanizador o con la administración actuante, donde se reflejen las condiciones de garantía de calidad, competitividad y libre concurrencia en la designación del cesionario de la red de distribución y fije la contraprestación que corresponda percibir de dichas compañías por los beneficios que así obtengan.*

*b) Las obras de rehabilitación de edificios o elementos constructivos impuestas por el Programa, sin perjuicio del derecho al reintegro, con cargo a los propietarios de aquellos, de la parte del coste imputable al contenido del deber normal de conservación.*

*c) El coste de redacción y dirección de los proyectos técnicos. Se consideran incluidos asimismo los gastos derivados de la tramitación o inscripción de los proyectos en los registros correspondientes.*

*d) El beneficio empresarial del Urbanizador por la promoción de la Actuación, que en ningún caso podrá superar el 10%, y sus gastos de gestión por ella.*

*e) Los honorarios profesionales que se generen en el ayuntamiento en el procedimiento de programación por los informes técnicos y jurídicos necesarios para adoptar los acuerdos administrativos de programación, planeamiento y gestión."*

## I. 5. CRITERIOS UTILIZADOS PARA CUANTIFICAR LOS DERECHOS DE LOS AFECTADOS.

Los derechos de los propietarios afectados se cuantifican de conformidad con los principios legales previstos en el artículo 170 de la L.U.V.:

*“1. Son principios inspiradores de la reparcelación los siguientes:*

*a) La justa valoración de los bienes y derechos aportados*

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

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

*2. El proyecto de reparcelación procurará el mantenimiento en el proceso urbanizador del mayor número de propietarios posible, reduciendo al máximo los supuestos de indemnización sustitutoria de adjudicación....”*

El artículo 397 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, reitera y completa dichos principios, así:

1.- el principio de **proporcionalidad en la adjudicación**, debe tener en cuenta las siguientes reglas:

*“a) El derecho de los propietarios será proporcional al Aprovechamiento Subjetivo que corresponda a la superficie de sus respectivas fincas que queden incluidas dentro del Área Reparcelable, sin perjuicio del régimen jurídico propio de las áreas semiconsolidadas previsto en este Reglamento.*

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

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

2.- En cuanto a la **concentración de las adjudicaciones**:

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

### I.5.1.- Criterios utilizados para cuantificar los derechos del Urbanizador.

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 174.1 L.U.V.:

*“La retribución en especie al Urbanizador se ajustará a, lo que los propietarios convengan con él, y en defecto de acuerdo regirá el coeficiente de canje aprobado en el Programa, conforme a la proposición jurídico-económica con él seleccionada en competencia. Los acuerdos o*

## **Proara Promotores Aragoneses, S.A.**

*convenios con el Urbanizador en ningún caso podrán ser contrarios a la Ley o a la ordenación urbanística aplicable, ni lesivos de derechos de terceros o del interés público."*

La cuantificación de los derechos del urbanizador que son susceptibles de repercutir sobre los propietarios afectados por la actuación, de conformidad a lo establecido en el punto 1.4.1 de la presente Memoria y en la Proposición Jurídico-Económica de la Alternativa Técnica, se contiene en el Documento V.- Valoraciones.

### **I. 6. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS SUPERFICIES ADJUDICADAS.**

Como se ha indicado anteriormente, el criterio básico para valoración, tanto de las aportaciones como de las adjudicaciones, viene definido en el artículo 172 de la L.U.V.:

*"El aprovechamiento objetivo de la finca adjudicada a un propietario debe ser proporcional a la superficie de su finca originaria según el aprovechamiento subjetivo del que por ella es titular."*

Complementariamente, se aplicarán los preceptos contenidos en la Ley 6/1.998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 173 y por remisión de este en el artículo 31 de la L.U.V.

*"Las reglas de valoración de bienes y derechos a los efectos de su indemnización pecuniaria en los procedimientos de expropiación y equidistribución serán las establecidas en la legislación estatal vigente."*

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 28 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones, y teniendo en cuenta la pérdida de vigencia de los valores de las ponencias catastrales y la inaplicabilidad de éstos por modificación de las condiciones urbanísticas tenidas en cuenta al tiempo de su fijación, se aplicarán los valores de repercusión obtenidos por el método residual.

- "1. El valor del suelo urbano sin urbanización consolidada, se determinará, salvo lo dispuesto en el apartado 2 de este artículo, por aplicación al aprovechamiento resultante del correspondiente ámbito de gestión en que esté incluido, del valor básico de repercusión más específico recogido en las ponencias de valores catastrales para el terreno concreto a valorar.*
  - 2. En los ámbitos de gestión que tengan por objeto la reforma, renovación o mejora urbana, el aprovechamiento de referencia de cada parcela, a los solos efectos de su valoración, será el resultante del planeamiento o el resultante de la edificación existente, si fuera superior.*
  - 3. En el suelo urbano consolidado por la urbanización, el valor del suelo se determinará por aplicación al aprovechamiento establecido por el planeamiento para cada terreno concreto, del valor básico de repercusión en parcela recogido en las ponencias de valores catastrales o, en su caso, del de repercusión en calle o tramo de calle corregido en la forma establecida en la normativa técnica de valoración catastral.*
  - 4. En los supuestos de inexistencia, pérdida de vigencia de los valores de las ponencias catastrales o inaplicabilidad de éstos por modificación de las condiciones urbanísticas tenidas en cuenta al tiempo de su fijación, se aplicarán los valores de repercusión obtenidos por el método residual.*
  - 5. En cualquiera de estos supuestos, del valor obtenido por aplicación de valores de repercusión se deducirán los gastos que establece el artículo 30 de esta Ley, salvo que ya se hubieran deducido en su totalidad en la determinación de los valores de las ponencias."*
-

Se adjudicará el suelo en función directa de la superficie aportada, de modo que queda excluida la aplicación de coeficientes de ponderación, remitiéndonos a las valoraciones de suelo contenidas en el documento V.

## I. 7. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.

Establecidos los derechos de los propietarios en función de las fincas aportadas, se ha procedido a asignar la adjudicación de las parcelas resultantes de la ordenación con sus respectivos aprovechamientos a los titulares de derechos, propietarios incluidos en el ámbito del área reparcelable.

Los criterios básicos de adjudicación son los contenidos en el artículo 174 de la L.U.V.

*“3. La finca o fincas adjudicadas al propietario se formarán, si es posible, con terrenos integrantes de su **antigua propiedad**. Para la aplicación de esta regla se exigirá la íntegra coincidencia de superficies y que el aprovechamiento subjetivo complete el derecho adjudicado. Subsidiariamente se procurará la adjudicación según el criterio de proximidad respecto a la ubicación inicial de la finca aportada. En cualquier otro caso, la adjudicación podrá corregirse ponderando los distintos valores, según la localización, uso y calificación de las fincas adjudicadas, siempre que existan diferencias apreciables en aquellos que justifiquen la corrección y esta se calcule adecuadamente en el proyecto de reparcelación.*

*4. Cuando la **retribución al Urbanizador** deba efectuarse en parcelas edificables, la reparcelación le adjudicará éstas, sin que para ello sea precisa la conformidad de los afectados.*

*5. El acuerdo aprobatorio de la Reparcelación podrá extinguir, total o parcialmente, salvo oposición expresa de todos los afectados, **los condominios existentes sobre las fincas aportadas**, en aplicación de los criterios y con los requisitos establecidos en las normas de Derecho Civil. A tal fin, el Proyecto propondrá las adjudicaciones en finca independiente de los derechos correspondientes a las cuotas indivisas de que cada copropietario sea titular. Idéntico tratamiento tendrán, si es posible, las respectivas cuotas indivisas de un condominio en el supuesto de que algunos de los condueños hubieran optado por retribuir al Urbanizador en metálico y otros en especie, mediante la cesión de parte de su derecho.*

*6. No podrán **adjudicarse como fincas independientes** superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que carezcan de características urbanísticas adecuadas para su edificación. El acuerdo aprobatorio de la reparcelación podrá adjudicar una misma finca en **proindiviso** a propietarios cuyo derecho supere la mitad de la parcela mínima, incluso contra la voluntad de los interesados. No adjudicará la misma finca en proindiviso, contra la voluntad de los interesados, a propietarios cuyo derecho no alcance la mitad de la parcela mínima, salvo que el condominio ya estuviera constituido en la finca inicial. Se entenderá que la adjudicación en proindiviso no se produce contra la voluntad de los interesados cuando dentro del periodo de exposición al público de la reparcelación, éstos no hayan formulado los requerimientos a que se refiere el apartado siguiente, sin perjuicio de lo que establece el punto 2 del artículo 170.*

*7. Durante la exposición al público de la reparcelación, a fin de **evitar el proindiviso**, los interesados, podrán efectuarse **requerimientos recíprocos** para sustituir las cuotas de condominio previstas en el proyecto con indemnizaciones en metálico. El requerimiento deberá cursarse mediante acta notarial y ofrecer, simultánea y alternativamente, el pago o el*

## **Proara Promotores Aragoneses, S.A.**

*cobro de la indemnización en metálico, dando un plazo de diez días al requerido para elegir si prefiere pagar o cobrar a un mismo precio unitario. El pago o consignación de la indemnización deberá ser objeto de garantía financiera con carácter previo a la aprobación del proyecto de reparcelación. La aportación de la referida garantía es condición de eficacia de los indicados requerimientos. Si un propietario no atiende un requerimiento debidamente formulado se entenderá que prefiere cobrar y la reparcelación se aprobará en consecuencia.*

*8. Cuando la cuantía exacta del derecho de un propietario no alcance o exceda lo necesario para adjudicarle lotes independientes completos, los restos, siempre que su cuantía no exceda del **15% de la parcela mínima edificable**, podrán satisfacerse mediante compensaciones monetarias complementarias equivalentes a las diferencias de adjudicación. Si la cuantía de los restos es mayor del 15% de la parcela mínima, procederá la adjudicación de cuota indivisa de una finca resultante en condominio en los términos previstos en el artículo 172.2 de la presente Ley. La adjudicación podrá aumentarse para mantener en su propiedad al dueño de fincas con construcciones compatibles con la Actuación, imponiendo la compensación monetaria sustitutoria correspondiente.*

*Los propietarios que reciban indemnización sustitutoria de adjudicación y el Urbanizador podrán efectuar los requerimientos recíprocos, en la forma y plazo que regula el apartado anterior para determinar si les corresponde pagar o cobrar la indemnización sustitutoria, así como su importe. El urbanizador, hará lo propio requiriendo a la administración cuando solicite compensar en metálico excedentes de aprovechamiento.*

*9. Cuando en el área reparcelable estén incluidos terrenos edificados sobre suelo privado con usos y tipologías compatibles con el planeamiento, éstos no serán objeto de nueva adjudicación, conservándose las propiedades primitivas, sin perjuicio de la regularización de linderos cuando fuere necesaria y de las compensaciones económicas que procedan teniendo en cuenta lo prescrito en el Capítulo III del Título I de esta ley. Si se trata de fincas parcialmente edificadas, la aplicación de lo previsto en el citado Capítulo III se hará respetando en las valoraciones la unidad económica de la finca de origen, aunque la reparcelación puede segregar parte de ella para su adjudicación a tercero, si es solución adecuada para mantener el equilibrio económico de la actuación.*

*10. Los terrenos en que existan **edificios no ajustados al planeamiento** se adjudicarán íntegramente a sus primitivos propietarios, sin perjuicio de la regularización de linderos y de las compensaciones pertinentes, si concurren las siguientes circunstancias:*

- 1.º Que no sea necesaria su demolición para ejecución de las obras de urbanización previstas en el plan.*
- 2.º Que no estén destinados a usos radicalmente incompatibles con la ordenación.*
- 3.º Que no esté decretada su demolición por expediente de infracción urbanística.*
- 4.º Que la superficie edificada no sea inferior a la parcela mínima edificable, a menos que quede comprendida en una finca resultante de mayores dimensiones, que corresponda al adjudicatario, con arreglo a su derecho.*
- 5.º Que ello proceda para mantener el equilibrio económico conforme a lo previsto en el Capítulo III del Título I de esta Ley para las áreas semiconsolidadas.*

*11. Si el valor real previo que tuviera el inmueble, con independencia del planeamiento, supera el del aprovechamiento subjetivo, procederá la compensación prevista en la citada regulación de las áreas semiconsolidadas hasta el límite que resulte al deducir aquel valor previo del rendimiento del aprovechamiento objetivo asignado.*

*12. La superficie de techo edificada que exceda del aprovechamiento objetivo no tendrá la consideración de aprovechamiento objetivo a efectos de medir los excesos de adjudicación, ni a ningún otro efecto.*

13. Los titulares que conserven sus propiedades primitivas tendrán la consideración de adjudicatarios a todos los efectos derivados de la reparcelación.

14. Serán de aplicación supletoria las reglas de la expropiación forzosa.

En la adjudicación de las fincas resultantes, se tienen en cuenta los siguientes criterios:

1.- Las fincas adjudicadas a cada propietarios se formarán, si es posible, con terrenos integrantes de su antigua propiedad. En este sentido se tiene en cuenta las reglas previstas en el Artículo 406 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística:

*“1. Para la aplicación de la **regla de superposición** entre finca de origen y parcela de resultado, se exige que la totalidad de los derechos del propietario complete una parcela de resultado y que esa parcela ocupe únicamente terrenos de la finca de origen de ese propietario.*

*2. La regla de superposición no será aplicable en el caso de que las antiguas propiedades estén situadas, total o parcialmente, en terrenos destinados por el Plan a dotaciones públicas u otros usos incompatibles con la propiedad privada.”*

2.- Se procede a la **concentración de las de las adjudicaciones** en el supuesto de que los propietarios sean titulares de varias fincas aportadas, reduciendo en lo posible las adjudicaciones en condominio, sin perjuicio del criterio de proximidad en la adjudicación. (Art. 170. 1 c) LUV)

3.- Se procura el **mantenimiento en el proceso urbanizador del mayor número de propietarios posible**, reduciendo al máximo los supuestos de indemnización sustitutoria de adjudicación (Art. 170. 2 LUV) ello determina la adjudicación de las fincas resultantes C y D en régimen de condominio. De conformidad con el informe del Servicio de Gestión Urbanística (Servicio Reparcelaciones II) del Ayuntamiento de Valencia de fecha 24 de junio de 2.008 se adjudica parcela de resultado en proindiviso a todos aquellos propietarios de parcelas iniciales en régimen de condominio que lo han solicitado durante la información pública, siempre que su derecho inicial en conjunto supere el 15% de la parcela mínima edificable, en virtud del artículo 172.2 de la LUV y del artículo 398 del ROGTU, según los cuales:

*“Artículo 172.2 de la LUV: El Proyecto de Reparcelación propondrá la adjudicación de finca de resultado o porción indivisa de ella a los propietarios de fincas aportadas, aun cuando ello determine la propuesta de adjudicación de fincas resultantes en régimen de condominio. Los condominios contenidos en la propuesta de adjudicación podrán quedar resueltos por el procedimiento previsto en el artículo 174.6 de la presente Ley.*

*No obstante, procederá la indemnización económica sustitutoria de adjudicación cuando las fincas aportadas se encuentren en alguno de los siguientes supuestos:*

*(...)*

*c) Que su derecho, una vez deducida la retribución al urbanizador en especie, sea inferior al 15% de la parcela mínima edificable..”*

*“Artículo 398 ROGTU: Aprovechamiento necesario para resultar adjudicatario de parcela de resultado.*

*No se adjudicarán parcelas ni cuotas de parcela a aquellos propietarios cuyo derecho, una vez deducida la retribución al Urbanizador en caso de que ésta sea en especie, no alcance, al menos, el 15 por ciento de la parcela mínima fijada por el planeamiento, en los términos previstos en el artículo 172.2.c) de la Ley Urbanística Valenciana, con las siguientes*

## **Proara Promotores Aragoneses, S.A.**

*excepciones:*

- a) En caso de proindivisos de origen que no se extingan en el Proyecto de Reparcelación.*
- b) Si existe acuerdo entre propietarios cuya suma de derechos alcance para resultar adjudicatarios en proindiviso de la totalidad de una parcela mínima, siempre que así lo soliciten por escrito durante la exposición al público del Proyecto de Reparcelación."*

No obstante, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 172.2 LUV y 401 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, los condominios contenidos en la propuesta de adjudicación podrán quedar resueltos por el procedimiento previsto en el artículo 174.6 LUV.

**4.-** Procederá la **indemnización económica sustitutoria** de adjudicación cuando las fincas aportadas se encuentren en alguno de los siguientes supuestos (artículos 172.2 LUV y 401 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística):

- a) Que su titular carezca de domicilio conocido y su derecho, una vez deducida la retribución al Urbanizador en especie, no permita la adjudicación de parcela independiente.
- b) Que sean de titularidad desconocida, dudosa o litigiosa cuyo derecho, una vez deducida la retribución al urbanizador en especie, no permita la adjudicación de finca de resultado independiente.
- c) Que su derecho, una vez deducida la retribución al urbanizador en especie, sea inferior al 15% de la parcela mínima edificable.

**5.-** No será objeto de adjudicación como fincas independientes, superficies inferiores a la parcela mínima edificable, o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación con arreglo al Planeamiento.

**6.-** Debe destacarse en el presente caso el carácter fragmentado de la propiedad, con gran número de pequeños propietarios cuyo derecho no alcanza para la adjudicación de finca independiente, ni supera la mitad de la parcela mínima edificable. No obstante, de conformidad con lo anteriormente expuesto y a fin de evitar las indemnizaciones sustitutorias se procede a la adjudicación en proindiviso a los propietarios cuyo derecho exceda del 15% de la parcela mínima edificable. No obstante tras el requerimiento del Urbanizador a los propietarios para que manifestasen su opción por el pago en metálico, se han producido múltiples transmisiones de pequeños propietarios a favor de mercantiles, cuyos derechos alcanzan para la adjudicación de finca independiente, reduciéndose las adjudicaciones en proindiviso.

Respecto a los propietarios cuyo derecho no exceda del 15% de la parcela mínima edificable, se les compensará económicamente.

## **I. 8. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE EDIFICIOS Y DEMÁS ELEMENTOS QUE DEBAN DESTRUIRSE Y DE LAS CARGAS Y GASTOS QUE CORRESPONDAN A LOS ADJUDICATARIOS.**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 173.2 LUV:

*"2. El propietario tendrá derecho a que se le indemnice, con cargo a la actuación, el valor de las plantaciones, instalaciones y construcciones de su finca originaria que sean incompatibles con la Actuación. El propietario deberá asumir la indemnización de las cargas y gravámenes que afecte a su propia finca y que no puedan mantenerse sobre ésta por subrogación real. Igual derecho corresponde a los titulares de las actividades, legalmente establecidas, que deban cesar o ser trasladadas como consecuencia de su incompatibilidad con el*

---

*planeamiento de cuya ejecución se trata. El coste de descontaminación, en su caso, de los suelos aportados será soportado por el titular de la finca en la que éstos se encuentren. Idéntico tratamiento corresponderá a los elementos contaminantes existentes en las construcciones que deban ser objeto de demolición, de modo que los sobrecostes y tratamiento de tales residuos será soportada por el titular de la finca en que se encuentren, sin perjuicio del derecho que le incumba a reclamar o repetir ante quien proceda.”*

Las cargas que pudieran afectar a los derechos de los afectados de la Unidad Reparcelable pueden ser de dos tipos:

- \* Las que se extinguen con la ejecución del planeamiento.
- \* Las que permanecen.

Con respecto a los derechos reales que afecten a una finca y no se extingan con la Reparcelación, se mantendrán sobre esta en virtud del principio de subrogación real.

En el mismo sentido, el Artículo 11.2 del Real Decreto 1.093/1.997 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:

*“Cuando dichas titularidades, derechos y cargas no fuesen declaradas expresamente incompatibles con las determinaciones del planeamiento, se considerarán compatibles y el Registrador las trasladará de oficio, por subrogación real, a las fincas de resultado que se adjudiquen a los titulares de las primeras, con cumplimiento de lo dispuesto en las reglas siguientes.”*

El Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, en su artículo 403, establece los criterios de fijación de las indemnizaciones reparcelatorias:

- “1. En el Proyecto de Reparcelación se valorarán las obras de urbanización compatibles y útiles para la Actuación, para su compensación al propietario a cuyo cargo se hubiesen ejecutado.*
- 2. El beneficiario de las indemnizaciones por la desaparición de cargas o gravámenes sobre las fincas son los titulares de las cargas o gravámenes.*
- 3. La indemnización por cese de actividad será, en todo caso, a cargo de la Actuación.*
- 4. Los costes de limpieza y recuperación de suelos aportados que hayan sido declarados como contaminados serán soportados por sus propietarios, sin perjuicio del derecho de éstos a repetir contra las personas legalmente obligadas a descontaminar los suelos.*
- 5. Los costes de gestión de los residuos procedentes de la demolición de las construcciones serán soportados por sus propietarios, sin perjuicio del derecho a reclamar o ejercer la acción de regreso ante el poseedor o ante quien legalmente proceda.”*

Para la valoración de los bienes y derechos correspondientes a las fincas aportadas se aplicarán las normas del Título I de la LUV y la legislación estatal sobre valoraciones. (Artículo 173 LUV).

El Artículo 31 L.U.V., se remite para determinar los criterios de valoración a la legislación estatal:

*“Las reglas de valoración de bienes y derechos a los efectos de su indemnización pecuniaria en los procedimientos de expropiación y equidistribución serán las establecidas en la legislación estatal vigente.”*

La Ley 6/1.998 sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones y el Reglamento de Gestión Urbanística establecen a este respecto las siguientes reglas generales:

## **Proara Promotores Aragoneses, S.A.**

*"Las plantaciones, sembrados, obras e instalaciones que existan en el suelo, salvo que por su carácter de mejoras permanentes hayan sido tenidos en cuenta en la determinación del valor del terreno se valorarán con independencia del mismo, con arreglo a los criterios de la ley de Expropiación Forzosa y su importe será satisfecho a sus titulares." (Artículo 31 de la Ley 6/1.998 de Régimen del Suelo y Valoraciones)*

Las indemnizaciones y las demás cargas de urbanización se distribuirán entre los adjudicatarios de las fincas resultantes con arreglo al valor de estas. (Artículos 173 LUV y Artículo 404 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística)

Los criterios de valoración de los edificios y demás elementos que deban destruirse se encuentran detallados en el Anexo G.- Valoración de edificaciones U.P.V.

La valoración de las edificaciones del Anexo G se efectuó en enero de 2.003 y en cumplimiento del Informe de la Oficina Técnica de 22 de octubre de 2.007, de conformidad con el artículo 405 del ROGTU, han sido actualizadas a diciembre de 2.006, momento en que se sometió a información pública, en el ANEXO H: Cuadro de indemnizaciones económicas.

*"Artículo 405 ROGTU: Momento al que han de referirse las valoraciones.  
Las valoraciones necesarias a efectos reparcelatorios, se referirán al momento en que se someta a información pública el correspondiente Proyecto de Reparcelación."*

Deben tenerse en consideración igualmente los siguientes criterios:

**1.-** Las indemnizaciones que corresponden a los titulares de **derechos y cargas incompatibles** con la actuación serán objeto de cancelación, previo pago o en su defecto consignación de su importe, con carácter previo a la inscripción del Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad, de conformidad con lo previsto en el Art. 11.1 del Real Decreto 1.093/1.997 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, sin que por lo tanto tengan el carácter de afección real en las fincas adjudicadas:

*"Las titularidades condicionales, derechos y cargas inscritos sobre las fincas de origen, que el proyecto declare incompatibles con la ordenación urbanística, siempre que en dicho proyecto se solicite expresamente, con especificación de la indemnización que, en su caso, haya de satisfacerse a su titular y siempre que conste que se ha pagado o consignado su importe, serán objeto de cancelación."*

En este sentido, debe tenerse en cuenta la existencia de las siguientes cargas sobre las parcelas iniciales, que dada la escasa cuantía de sus derechos en la reparcelación no son objeto de adjudicación, por lo cual se procede a su cancelación y de conformidad con el artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, referido a las expropiaciones y aplicable a las reparcelaciones por analogía, aquéllos propietarios que reciben indemnización económica sustitutoria de la adjudicación con cargas en sus parcelas aportadas, se consignará la indemnización económica en al Caja General de Depósitos a favor del propietario y dejando constancia de la existencia de la carga.

### **Parcela 1. Referencia Catastral: 8419601:**

Sobre la finca registral 9775/2 (planta baja izquierda), de ANA MARÍA ESCRIVÁ MATÍAS:

- Hipoteca a favor de CAJA DE AHORROS Y PENSIONES DE BARCELONA, con C.I.F.: G 5889998, domiciliada en la Avenida Diagonal, número seiscientos veintiuno-seiscientos

veintinueve de Barcelona.

Con posterioridad a la nota al margen expresando la iniciación del procedimiento reparcelatorio se han inscrito las siguientes cargas:

- Embargo a favor de la TESORERÍA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL. Anotado con la letra A de fecha 20/12/2006.
- Embargo a favor de la TESORERÍA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL. Anotación letra B de 4 de diciembre de 2007.
- Embargo en cuanto a CIEN DE PLENO DOMINIO, a favor de la TESORERÍA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL. Anotación letra C de 30 de mayo de 2008.

Sobre la finca registral 9775/3 (Planta segunda puerta 3) de AAALSHARAWI HUSAM y SALAH EL TELBANI RAYAN, por mitad indivisa:

- Hipoteca a favor de CAJA DE AHORROS Y MONTE PIEDAD DE MADRID, domiciliada en Madrid, Plaza de Celenque, dos, con C.I.F. G- 28029007
- Anotación preventiva de embargo, SOBRE LA MITAD INDIVISA INSCRITA A FAVOR DE D. HUSAAM AAALSHARAWI, a favor de TESORERIA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL, Dirección Provincial de Valencia, Unidad de recaudación Ejecutiva 04, con domicilio en la Avenida Constitución, ciento dieciséis.

Sobre la finca registral 9775/3 (Planta segunda puerta 4) de ISABEL NUÑEZ LÓPEZ:

- Embargo a favor de la TESORERIA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL, Unidad de recaudación Ejecutiva 04, situada en Valencia, avenida de la Constitución, ciento dieciséis.
- Ha comparecido en el expediente D. Pedro Arias López alegando que ha adquirido dicha finca por adjudicación mediante Auto de 29 de enero de 2.001 del Juzgado de Primera Instancia nº 10 de Valencia estando pendiente de regularizar en el Registro de la Propiedad, que deberá efectuarse y acreditarse en el expediente antes de su aprobación definitiva, de lo contrario, los derechos en la reparcelación corresponderán al titular registral.

**Parcela 2, Referencia Catastral: 8419602**

Sobre la finca registral 9050 (planta 1ª puerta 1ª derecha) de JOSE MANUEL DÍAZ RAMIREZ:

- Hipoteca a favor de BANCO ESPAÑOL DE CREDITO S.A. C.I.F.: A 28000032, domiciliada en Madrid, Paseo de la Castellana, siete.

Sobre la finca registral 9050 (planta 1ª puerta 2ª) de los esposos CRISTIAN ALEJANDRO FLORES QUIDEL y ANDREA SILVANA CORIA DE FLORES QUIDEL:

- Hipoteca de la inscripción 2ª a favor de CITIFIN SA EFC SOCIEDAD UNIPERSONAL .

Sobre la finca registral 9050/3 (planta segunda puerta 3) de AAALSHARAWI HUSAM y SALAH EL TELBANI RAYAN, por mitad indivisa:

- Hipoteca a favor de CAJA DE AHORROS Y MONTE PIEDAD DE MADRID, domiciliada en Madrid, Plaza de Celenque, 2, con C.I.F. G-28029007.
- Anotación preventiva de embargo, SOBRE LA MITAD INDIVISA INSCRITA A FAVOR DE D. HUSAAM AAALSHARAWI, a favor de TESORERIA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL, Dirección Provincial de Valencia, Unidad de recaudación Ejecutiva 04, con domicilio en la Avenida Constitución, ciento dieciséis.

Sobre finca 9050 (planta 3ª puerta 6ª) de Mª Dolores y Desamparados Luján Castillo:

Afección fiscal: por pago del Impuesto de Sucesiones y Donaciones, mediante autoliquidación, según consta por nota al margen de la inscripción 7ª de fecha siete de abril de dos mil seis.

## Proara Promotores Aragoneses, S.A.

### Parcela 16, Referencia Catastral: 8420810:

- Sobre finca registral 7466 (Piso alto derecha de LUIS DOMINGO PUCHADES:  
Hipoteca de la inscripción 10 a favor de ELEGIDA BOFARULL PUCHADES. Expedida certificación para procedimiento de ejecución hipotecaria seguido en el JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA N.º 1 DE VALENCIA con fecha 9 de mayo de 1966.
- Por D<sup>a</sup>. María Consuelo Palau Mengual, se ha aportado documentación alegando que ha adquirido dicha finca mediante Escritura de herencia de su padre D. Virginio Palau Pérez, de fecha 7 de diciembre de 1.967, autorizada por el Notario D. Francisco Bort Zandalinas, con número de protocolo 2.410, quien a su vez adquirió de Dña. Elegida Bofarull Puchades, debiendo regularizarse el tracto y acreditarse en el expediente antes de su aprobación definitiva, de lo contrario, los derechos en la reparcelación corresponderán al titular registral. Se acompaña copia de la referida documentación.

2.- Respecto a la valoración de los **usufructos** existentes, para el caso de que no resulten adjudicatarios, se procederá a su valoración de conformidad con lo dispuesto en el Art. 41.2 del Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados:

*"En los usufructos vitalicios se estimará que el valor es igual al 70% del valor total de los bienes cuando el usufructuario cuente menos de veinte años, minorando a medida que aumenta la edad, en la proporción de un 1% menos por cada año más, con el límite mínimo del 10% del valor total"*

Con carácter general y ante el desconocimiento de la edad de los usufructuarios, se estima su valor en un 10% del valor total, correspondiendo el 90% restante a los nudo-propietarios, en función de su cuota de participación.

3.- Debe tenerse en cuenta igualmente la existencia en la parcela aportada 34 de una **Servidumbre de luces y vistas** que grava la finca registral 17048 (Tomo 2411, Libro 234, Folio 179, Inscripción 2ª) sobre la misma y a favor de la finca 17.050 (Tomo 2411, Libro 234, folio 182) y a los largo de todo el lindero común servidumbre de luces y vistas en los siguientes términos: "en el caso de que la zona de servidumbre se utilizara en todo o en parte como patio de luces a favor del predio dominante, podrá cubrirse el predio dominante, o sea la finca de Promociones Cotrina Romeu S.L., hasta la altura del primer piso de la edificación, si ello es factible con arreglo al proyecto técnico correspondiente, e incluso podrá utilizarse el cierre de este patio como galería pisable, para las viviendas que tenga acceso, del predio dominante. Su ejecución material dependerá de la construcción y terminación del edificio en el predio dominante. Valorada en 50.000 pesetas". Inscrita el 2 de octubre de 1.996. Se procede a su extinción de conformidad con lo dispuesto en el Art. 546.3º del Código civil, por no poder usarse de la servidumbre, pues la misma se constituye antes de las segregaciones practicadas, a favor de la finca registral 17.050, inscrita al tomo 2.411, libro 234, folio 182, (solar edificable con fachada a C/ Marino Albesa y continuación de C/ Muñiz y H. De Alba) sobre la cual se ha construido un edificio con fachada principal a la calle Muñiz y H. de Alba, referencia catastral 84211618YJ2782A0001IW, respecto al cual se ha materializado la servidumbre, por lo cual se procede a su extinción por no afectar a la finca incluida en el ámbito del área reparcelable, sin que proceda indemnización alguna por su extinción. Se acompaña Certificado de Dominio y Cargas así como Certificado Catastral.

4.- Respecto a la inclusión en el Proyecto de Reparcelación de una **valoración de la urbanización compatible y útil** para la Actuación, prevista en el Artículo 411 del Reglamento de Ordenación y

Gestión Territorial y Urbanística, no existen en el ámbito de la actuación obras de urbanización que sean compatibles ni útiles para la actuación, por lo que no procede su valoración.

El resultado de todo lo anterior se recoge en los Documentos siguientes:

- . Documento II: Relación de propietarios e interesados.
- . Documento III: Descripción de las fincas o partes de fincas aportadas a la Reparcelación.
- . Documento IV: Propuesta de adjudicación de las fincas resultantes.

Valencia, diciembre de 2009

Fdo.: Francisco Tomás Bernat.  
Arquitecto

Fdo.: Jorge Anglada Such  
Abogado