

*Proyecto de Reparcelación de la U.E. Suelo Urbano Industrial  
IND-2 "Horno de Alcedo", del PGOU de Valencia*

*Modificado tras informes municipales, julio 2019.*

**PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN ÚNICA  
DE SUELO URBANO INDUSTRIAL, SUBZONA IND-2,  
POLÍGONO "HORNO DE ALCEDO" DEL P.G.O.U. DE VALENCIA**

***Modificado en julio 2019***

Proyecto de Reparcelación de la U.E. Suelo Urbano Industrial  
IND-2 "Horno de Alcedo", del PGOU de Valencia

Modificado tras informes municipales, julio 2019.

## ÍNDICE

<b>TOMO I</b>	<b>MEMORIA</b>	<b>PÁGINA</b>
I	ANTECEDENTES.....	1
	I.1    Planeamiento que se ejecuta.....	1
	I.2    Régimen urbanístico aplicable.....	3
II	OBJETO DEL PRESENTE PROYECTO DE REPARCELACIÓN FORZOSA .....	5
III	DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO REPARCELABLE.....	6
	III.1  Características actuales del ámbito.....	7
IV	CRITERIOS PARA DEFINIR LOS DERECHOS Y DETERMINACIÓN DE LOS MISMOS.....	10
V	CRITERIOS DE VALORACIÓN DE BIENES Y DERECHOS.....	15
	V.1  Valoración de plantaciones, edificaciones, construcciones e instalaciones que deban demolerse o destruirse.....	15
	V.2  Valoración de cargas y gravámenes.....	18
VI	FINCAS APORTADAS.....	21
VII	CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.....	22
VIII	FINCAS ADJUDICADAS.....	25
IX	RETRIBUCIÓN AL URBANIZADOR.....	27
	IX.1  Forma de retribución al urbanizador.....	27
	IX.2  Cuotas de urbanización.....	27
	IX.3  Cuantía de la retribución.....	28
X	CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.....	29

Proyecto de Reparcelación de la U.E. Suelo Urbano Industrial  
IND-2 "Horno de Alcedo", del PGOU de Valencia

Modificado tras informes municipales, julio 2019.

<b>TOMO I</b> (cont.)		<b>PÁGINA</b>
XI	TABLAS DEL PROYECTO DE REPARCELACION FORZOSA.....	30
	XI.0 Tabla resumen de los datos de la actuación.....	30
	XI.1 Tabla de identificación y de derechos aprovechamiento.....	30
	XI.2 Tabla de Tasación de Bienes y Derechos.....	31
	XI.3 Tabla de cuenta de Liquidación Provisional.....	32
	XI.4 Tabla resumen de correspondencia entre aportaciones y adjudicaciones. Valoración de las fincas resultantes.....	33
	XI.5 Tabla resumen del Proyecto de Reparcelación.....	33
	XI. 6 Calendario de pagos .....	33
	XI. 7 Plan de Obra del Proyecto de Urbanización.....	33
XII	LISTADO DE TITULARES Y AFECTADOS.....	34
XIII	MEMORIA Y CUENTA DETALLADA DE LAS CUOTAS DE URBANIZACIÓN. FORMA DE PAGO.....	35
	XIII.1 Introducción.....	35
	XIII.2 Forma de retribución al urbanizador.....	35
	XIII.3 Cuantía de las cuotas de urbanización.....	36
	XIII.4 Calendario de cobro de cuotas.....	37
	XIII.5 Procedimiento de cobro y ejecución de cuotas de urbanización.....	38

*Proyecto de Reparcelación de la U.E. Suelo Urbano Industrial  
IND-2 "Horno de Alcedo", del PGOU de Valencia*

*Modificado tras informes municipales, julio 2019.*

- TOMO II            RELACIÓN DE TITULARES Y FINCAS APORTADAS**
- Anexo Notas simples**
- TOMO III           RELACIÓN DE TITULARES Y FINCAS ADJUDICADAS**
- TOMO IV           VALORACIÓN DE EDIFICACIONES, OBRAS, PLANTACIONES E  
INSTALACIONES QUE DEBAN DESTRUIRSE O DEMOLERSE**

*Proyecto de Reparcelación de la U.E. Suelo Urbano Industrial  
IND-2 "Horno de Alcedo", del PGOU de Valencia*

*Modificado tras informes municipales, julio 2019.*

## **I. ANTECEDENTES.**

### **I. 1.- Planeamiento que se ejecuta.**

El presente Proyecto de Reparcelación Forzosa se formula por el Agente Urbanizador Fomento de Inversiones Cisneros, S.A., para los terrenos incluidos dentro de la Unidad de Ejecución "Horno de Alcedo" del Plan de Reforma Interior de Suelo Urbano Industrial, Subzona IND-2, Polígono Horno de Alcedo, del P.G.O.U. de Valencia.

La mencionada Unidad de Ejecución fue delimitada en virtud de Plan de Reforma Interior de Mejora, aprobado en fecha 7 de marzo de 2002, por el Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia, de fecha 5 de abril de 2003.

Con fecha 8 de marzo de 1999, registro de entrada número 7.362, se presentó por la mercantil Edival Plus, S.L., Alternativa de Programa de Actuación Integrada, compuesta de los documentos de: Memoria de Programa, Plan de Reforma Interior, Justificación de la innecesariedad de la Cédula de Urbanización, Proyecto de Urbanización, Escritura de Constitución de la "Agrupación de Interés Urbanístico Horno de Alcedo" y estatutos de la misma; con la finalidad de optar por la adjudicación de la condición de Agente Urbanizador, procediéndose con el trámite de información pública simplificado que prevé la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística (L.R.A.U. en adelante), en su artículo 48. En este sentido, dicha Alternativa Técnica fue protocolizada en la notaría de Valencia, de Don Manuel Ángel Rueda Pérez, habiéndose publicado los preceptivos anuncios en el diario "El País", de 26 de marzo de 1999, y en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana número 3.476, de fecha 19 de abril de 1999.

En fecha 18 de mayo de 1999, la mercantil Edival Plus, S.L. presenta Propuesta de Convenio Urbanístico y Proposición jurídico-económica en sobre cerrado. Se procede a la apertura de la plica en fecha 1 de julio de 1999.

La Alternativa Técnica y la Proposición Jurídico-Económica suscritas por Edival Plus, S.L. son las únicas presentadas en competencia.

El Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada en fecha 27 de julio de 2001, otorgó la condición de Agente Urbanizador a la mercantil Edival Plus, S.L. y aprobó el Programa de Actuación Integrada presentado por la misma, para este ámbito de suelo urbano industrial, introduciendo algunas modificaciones en los documentos presentados y condicionándolo a la aprobación definitiva del Plan de Reforma Interior, que, tal y como hemos señalado, se produjo con posterioridad.

*Proyecto de Reparcelación de la U.E. Suelo Urbano Industrial  
IND-2 "Horno de Alcedo", del PGOU de Valencia*

*Modificado tras informes municipales, julio 2019.*

Del mismo modo, el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada en fecha 29 de noviembre de 2002, acordó aprobar la cesión de la condición de Agente Urbanizador del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución "Horno de Alcedo", efectuada por Edival Plus, S.L. a favor de Fomento de Inversiones Cisneros, S.A., mediante escritura pública otorgada por ambas mercantiles en fecha 2 de agosto de 2002, subrogándose ésta en todas las obligaciones asumidas por la cedente como consecuencia de la aprobación y adjudicación del citado Programa.

Así pues, se suscribe convenio urbanístico por ambas partes, Excmo. Ayuntamiento de Valencia y Fomento de Inversiones Cisneros, S.A., en fecha 4 de febrero de 2003.

El proyecto de Reparcelación fue sometido a información pública, presentándose diversas alegaciones, que fueron resueltas mediante informes municipales. Precisamente, mediante el presente documento se pretende subsanar las deficiencias señaladas por el Ayuntamiento de Valencia tras el preceptivo trámite de audiencia.

El presente documento de Reparcelación formulado por el Agente Urbanizador, Fomento de Inversiones Cisneros, S.A., es el que hará posible la gestión y ejecución del citado Programa, para la Unidad de Ejecución del Suelo Urbano Industrial, Subzona Ind-2, Polígono Horno de Alcedo, del P.G.O.U. de Valencia.

Proyecto de Reparcelación de la U.E. Suelo Urbano Industrial  
IND-2 "Horno de Alcedo", del PGOU de Valencia

Modificado tras informes municipales, julio 2019.

## **I.2.- Régimen Urbanístico aplicable.**

A los efectos del presente Proyecto de Reparcelación Forzosa deben considerarse las siguientes disposiciones legales:

- Plan General de Ordenación Urbana de Valencia vigente, aprobado definitivamente por Resolución del Conseller Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, en fecha 28 de diciembre de 1998, y publicado en el B.O.E. de fecha 14 de enero de 1989 y D.O.G.V. de fecha 16 de enero de 1989; y sus posteriores modificaciones.

- Plan de Reforma Interior, aprobado por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, en fecha 7 de marzo de 2002, y publicado en el B.O.P. de fecha 5 de abril de 2003.

- Programa de Actuación Integrada para la Unidad de Ejecución del Suelo Urbano Industrial, Subzona IND-2, Polígono "Horno de Alcedo", aprobado en fecha 27 de julio de 2001, por el Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia.

- La legislación actualmente vigente en materia urbanística en la Comunitat Valenciana es la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (en adelante LOTUP).

En su Disposición Transitoria Primera relativa al régimen transitorio de los procedimientos, señala: "1. Los instrumentos de planeamiento, programación, gestión urbanística, reparcelación y expropiación por tasación conjunta, así como las declaraciones de interés comunitario y las actuaciones territoriales estratégicas que hubiesen iniciado su información pública con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley, se seguirán tramitando conforme a la legislación anterior...".

A su vez, la legislación anterior, es decir, la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, regulaba en su Disposición Transitoria Primera referida a los procedimientos iniciados antes de la entrada en vigor de la presente ley: "1. Los procedimientos urbanísticos, sea cual sea su denominación o naturaleza, iniciados antes de la entrada en vigor de la presente ley, se regirán por la legislación anterior siempre que hubiera concluido el trámite de información pública, cuando tal trámite fuera preceptivo".

Por tanto, de conformidad con lo expuesto, resulta de aplicación la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística, de la Generalitat Valenciana. (D.O.G.V. nº 2.394, de 24 de noviembre de 1994).

*Proyecto de Reparcelación de la U.E. Suelo Urbano Industrial  
IND-2 "Horno de Alcedo", del PGOU de Valencia*

*Modificado tras informes municipales, julio 2019.*

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. En aplicación del artículo 34, por remisión a la legislación vigente en el momento del inicio del presente expediente, la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones (B.O.E. nº 89, de 14 de abril de 1998), modificada por la Ley 10/2003, de 20 de mayo, de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes (B.O.E. nº 121, de 21 de mayo de 2003) y por el Real Decreto Ley 4/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes.
- El Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística (B.O.E. nº 175, de 23 de julio de 1997).

*Proyecto de Reparcelación de la U.E. Suelo Urbano Industrial  
IND-2 "Horno de Alcedo", del PGOU de Valencia*

*Modificado tras informes municipales, julio 2019.*

## **II. OBJETO DEL PRESENTE PROYECTO DE REPARCELACIÓN FORZOSA.**

El presente Proyecto se formula para la Unidad de Ejecución de Suelo Urbano Industrial, Subzona IND-2, Polígono "Horno de Alcedo", del P.G.O.U. de Valencia, según la previsión realizada para ello en el Programa de Actuación Integrada.

En relación con lo dispuesto en el artículo 68 de la L.R.A.U., la presente Reparcelación Forzosa tiene por finalidad dar cumplimiento a los siguientes objetivos:

- La regularización de las fincas o parcelas existentes.
- Retribuir al Urbanizador por su labor, ya sea adjudicándole parcelas edificables, o bien, afectando las parcelas edificables resultantes a sufragar esa retribución.
- Permutar forzosamente, en defecto de previo acuerdo, las fincas originarias de los propietarios por parcelas edificables que se adjudicarán a éstos según su derecho. Esta adjudicación se concretará, según el criterio de reparcelación utilizado:
  1. Conforme al íntegro aprovechamiento subjetivo, dejando la parcela adjudicada sujeta al pago de las cargas de urbanización.
  2. Con deducción de parte de dicho aprovechamiento, adjudicando esta parte al Urbanizador como retribución por su labor.
- La justa distribución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, incluidos los gastos de urbanización y gestión.
- La afección de las fincas resultantes, una vez aprobado definitivamente el documento, al pago de las cuotas de urbanización e indemnizaciones, en proporción al aprovechamiento urbanístico que a cada una corresponda.

*Proyecto de Reparcelación de la U.E. Suelo Urbano Industrial  
IND-2 "Horno de Alcedo", del PGOU de Valencia*

*Modificado tras informes municipales, julio 2019.*

### **III. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO REPARCELABLE.**

El ámbito del área reparcelable coincide con la delimitación de la Unidad de Ejecución Única de Suelo Urbano Industrial, Subzona IND-2, Polígono "Horno de Alcedo" del P.G.O.U. de Valencia, que se contiene en el Programa de Actuación Integrada redactado al efecto.

Se trata de una única Unidad de Ejecución cuya total superficie es de 86.425,61 m<sup>2</sup>, según reciente medición. Está situada al sur del nuevo cauce del río Túrria, en el barrio de Horno de Alcedo; al suroeste de la confluencia de la Avenida Ausias March y la prolongación de la Avenida Carlos Marx.

Sus lindes son los siguientes:

al Norte, prolongación de la calle Carlos Marx;

al Sur, calle Llidoners

al Este, instalaciones industriales ya consolidadas

y al Oeste, la calle Guadalquivir.

La edificabilidad de la Unidad de Ejecución ha variado como consecuencia del ajuste de las alineaciones con la cartografía municipal, por lo que al incrementarse la superficie edificable, resulta una edificabilidad total de 104.029,55 m<sup>2</sup>t.

La presente Unidad de Ejecución queda grafiada en el plano B-1.

### **III.1.- Características actuales del ámbito.**

El suelo incluido en el ámbito de la Reparcelación se encuentra constituido por las fincas iniciales de aportación que se describen en forma de ficha, finca por finca, en el apartado VI. *FINCAS APORTADAS* del presente documento, y que se grafían en el plano B-1.

En cuanto al ámbito de la Unidad de Ejecución, las fincas comprendidas en el mismo son un total de ciento siete, incluyéndose entre ellas varias fincas de dominio y uso público destinadas a caminos (señaladas con la numeración E.01 a E.05, C1, C2 y C3), así como otras, también de titularidad municipal, que constituyen canales de riego (señaladas como A1, A2, A3, A4, A5 y A6).

Se trata de un terreno rústico agrícola, cuyas plantaciones son en su práctica totalidad de huerta, a excepción de algún ejemplar singular (palmeras...) Los terrenos se encuentran cultivados en su gran mayoría, encontrándose sólo unos pocos en estado de abandono.

Tal y como se ha mencionado con anterioridad, se aprecia la existencia de canales de riego, acequias de "francos, marjales y extremales", cuya titularidad es municipal, tal y como se señala en los informes emitidos por el Servicio del Ciclo Integral del Agua de fecha 10 de julio de 2003 y 24 de septiembre de 2008. No obstante, nos encontramos además, con una serie de ramales que pertenecen a los propietarios de los terrenos a los que sirven.

En la presente Unidad de Ejecución, el Agente Urbanizador, FOMENTO DE INVERSIONES CISNEROS, S.A., resulta ser propietario de la gran mayoría de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución.

Respecto a las edificaciones y construcciones existentes en la Unidad de Ejecución, su número es escaso, y serán objeto de valoración dentro del presente proyecto. En todo caso, se trata de edificaciones destinadas a vivienda rural o almacén agrícola, como las ubicadas, entre otras, en las fincas de aportación nº 3, nº 10, nº 11, nº 29, nº 31 y nº 45, cuyo estado de conservación es, con carácter general, deficiente, salvo alguna excepción. Por otro lado, nos encontramos con una nave industrial en la parcela de aportación nº 66, que presenta un buen estado de conservación, y que no es objeto de valoración en el presente Proyecto de Reparcelación, pues su ubicación no recae sobre suelo de dominio público y su uso es compatible con los previstos para esta zona según el Plan General.

Proyecto de Reparcelación de la U.E. Suelo Urbano Industrial  
IND-2 "Horno de Alcedo", del PGOU de Valencia

Modificado tras informes municipales, julio 2019.

Así pues, las edificaciones incompatibles con el planeamiento presentan diferentes estados de conservación, lo que será ponderado a la hora de realizar las valoraciones de las mismas. A continuación, se adjunta un listado, cuya información procede de la elaborada para la confección del "TOMO IV: "VALORACION DE EDIFICACIONES, OBRAS, PLANTACIONES E INSTALACIONES QUE DEBAN DESTRUIRSE O DEMOLERSE", donde además de las edificaciones incompatibles a demoler que a continuación se relacionan, aparecen reflejados todos los elementos indemnizables, así como su valoración.

<b>EDIFICACIÓN</b>	<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>PARCELA EN LA QUE SE UBICA</b>
Instalación	Umbráculo aparcamiento.	Aportada nº 1
Vivienda y tres anejos	Vivienda rural en una planta y tres anejos.	Aportada nº 3
Vivienda	Vivienda rural en una planta	Aportada nº 10
Vivienda	Vivienda rural en una planta.	Aportada nº 11
Vivienda	Vivienda rural en una planta.	Aportada nº 29
Instalación	Porche	Aportada nº 30
Vivienda	Vivienda rural en una planta.	Aportada nº 31
Vivienda y dos anejos.	Vivienda rural de una planta, cambra y anejos.	Aportada nº 45
Instalación	Umbráculo aparcamiento.	Aportada nº 82

*Proyecto de Reparcelación de la U.E. Suelo Urbano Industrial  
IND-2 "Horno de Alcedo", del PGOU de Valencia*

*Modificado tras informes municipales, julio 2019.*

En cuanto a las actividades que se desarrollan en el sector, el certificado emitido por el Ayuntamiento de Valencia, de fecha 17 de junio de 2003, señala las siguientes:

*- Finca de aportación nº 3. Camino Alquería del Cachorro, nº 3. Expediente 1266/74. Por Resolución de Alcaldía de fecha 10-4-76 se concedió a Vicente Asensi Expósito, la licencia en derecho necesaria para el ejercicio de la actividad de pulido de metales.*

Ahora bien, dicha actividad no nos consta que siga ejerciéndose en la actualidad, ni por signos aparentes de su desarrollo, ni se desprende de la documentación que obra en poder del Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia, por lo que no es objeto de valoración en el presente proyecto.

*- Finca de aportación nº 66. C/ Guadalquivir, nº 53. Expediente 2141/73. Por Resolución de la Alcaldía de fecha 10-3-75 se concedió a Alfredo Molmeneu Martínez, la licencia en derecho necesaria para ejercer la actividad de fábrica de muebles.*

Tal y como expusimos con anterioridad, la edificación que alberga dicha actividad, así como el uso que en ella se desarrolla son compatibles con la ordenación prevista por el planeamiento, por lo que no son objeto de indemnización. En este caso, la finca de adjudicación coincidirá con la de aportación, como mínimo, para permitir el mantenimiento tanto de la construcción como de la actividad.

En cuanto al resto de actividades enunciadas en el citado informe, consideramos que no se encuentran afectadas por el presente Proyecto de Reparcelación, por lo que no entramos a considerar su posible valoración.

Se ha tenido en cuenta la valoración de las plantaciones y de las construcciones, en la forma y con los criterios que se especifican en el apartado IV. Criterios para definir los derechos y determinación de los mismos, estimándose su valoración correspondiente en la cuenta de liquidación provisional como saldo a favor de estas parcelas. Se adjunta Tomo IV, de Valoraciones, donde quedan reflejadas la forma de obtención y la valoración de éstos.

#### **IV. CRITERIOS PARA DEFINIR LOS DERECHOS Y DETERMINACIÓN DE LOS MISMOS**

Atendiendo a lo que dispone el Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por el Real Decreto 3.288/1978, de 25 de agosto, en su artículo 76, apartado segundo, por remisión expresa que se hace a las normas de la expropiación forzosa, a los efectos de determinación de la titularidad, se ha considerado propietario o titular a quien, con este carácter, conste en los registros públicos que produzcan presunción de titularidad, o, en su defecto, a quien aparezca con tal carácter en registros fiscales, o, finalmente, a quien lo sea pública y notoriamente.

Si apareciera discrepancia en el orden de la titularidad de los derechos, el proyecto de reparcelación se limitaría, en tal caso, a calificar la titularidad de dudosa o litigiosa, según procediera, asumiendo el Ayuntamiento la representación de los derechos e intereses de la misma a efectos de la tramitación del expediente. Lo mismo ocurriría en el caso de resultar desconocido el titular de una determinada finca. En concreto, en el presente proyecto se han considerado varias fincas de titularidad dudosa, pues a través del expediente administrativo se ha reclamado por diversos titulares la propiedad de cada una de las fincas aportadas que han recibido este tratamiento en virtud de lo dispuesto en el artículo 103.4 del Reglamento de Gestión Urbanística; ahora bien los derechos correspondientes a dichas fincas se han valorado económicamente, pues no daban al suficiente aprovechamiento para obtener parcela independiente. Este es el caso de las parcelas aportadas 86, 87, E.1, E.2 y E.3.

En los casos en los que se hubieran producido transmisiones de parcelas, de las que se tuviese constancia, por la aportación de los títulos adquisitivos por parte de los propios adquirentes, pero que a fecha de la finalización de este documento no hubiesen provocado inscripción en el Registro de la Propiedad, se habrían tenido en cuenta en orden a la adjudicación de derechos agrupados, si bien la titularidad se mantendría conforme al Registro de la Propiedad. No obstante, en las fichas de las fincas aportadas se haría referencia de manera expresa a estos interesados, que figurarían como "titulares actuales", haciéndose constar igualmente el título por el que adquieren tal condición.

En todo caso, en la certificación registral emitida por el Registro de la Propiedad N° 11 se refleja una carga sobre algunas de las fincas aportadas (n° 33, 44, 47, 50, 61, 62 y 77) titularidad del agente urbanizador, que se encuentra en la actualidad cancelada. Se ha reflejado esta situación en las fichas de las fincas de aportación correspondientes. Se adjuntan como Anexo Notas simples, en el Tomo II Relación de titulares y Fincas aportadas, nota simple de cada una de las fincas obtenida del Registro, que refleja dicha cancelación.

*Proyecto de Reparcelación de la U.E. Suelo Urbano Industrial  
IND-2 "Horno de Alcedo", del PGOU de Valencia*

*Modificado tras informes municipales, julio 2019.*

Existen en algunas fincas aportadas, hipotecas unilaterales que se encuentran pendientes de aceptación, si en este sentido se refleja en el mismo apartado en que se describe la carga.

Entre los titulares del presente Proyecto de Reparcelación figura también el Ministerio de Fomento. El mismo adquirió mediante expropiación una serie de fincas incluidas en el ámbito, (que hemos enumerado como fincas aportadas E4 a E7), como consecuencia de la ejecución del Proyecto de Expropiación redactado en base a la obra "1-V-412.B. Desdoblamiento de calzada y enlaces. C.N. 332, de Almería a Valencia, P.K. 251,0 al 257,0. Acceso Sur a Valencia". En fecha 10 de noviembre de 2003 se presentó escrito, por Registro de entrada del mencionado Ministerio, en que se solicitaba conocer la forma de pago de las cargas de urbanización por la que optaban, y no habiéndose manifestado en el plazo que para ello se les concedió, de veinte días, acerca de la modalidad de pago elegida, y por tanto, no habiendo solicitado expresamente el pago en metálico de las cargas de urbanización, se opta por el pago en terrenos. Asimismo, se le requirió para que se manifestase de la misma manera en relación con el pago de las indemnizaciones, considerándose finalmente éste también en especie. En su virtud, tras aplicar la retribución correspondiente a estas fincas en terreno, supone que el aprovechamiento restante no es suficiente para la obtención de una parcela mínima de resultado, por lo que se ha procedido a la indemnización de sus derechos en metálico.

Atendiendo a los informes municipales emitidos por el Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia, dentro de la Unidad de Ejecución "Horno de Alcedo", encontramos un camino, propiedad municipal, que está formado por las parcelas señaladas como E0.1 a E0.5, que provienen de la expropiación del Camino de Malilla realizada en los años '40, que deberá ser inscrito en virtud del presente Proyecto. Lo mismo sucede con las acequias de propiedad municipal, según los informes de la Sección Medio Ambiente y Sección Control de Vertidos, Servicio del Ciclo Integral del Agua, fincas de aportación A1 a A5 y A6, que deberán ser objeto de inmatriculación. Por otro lado, el Servicio de Gestión Urbanística informa de tres cesiones de terreno a favor del Ayuntamiento de Valencia, llevadas a cabo en los expedientes de licencias 04/1868-B2 (finca de aportación C1), 103/72 (señalado como finca de aportación C2) y 917/72 (finca de aportación C3), que se encuentran pendientes de inscripción en el Registro de la Propiedad, y cuyos títulos no ha sido posible obtener por el Agente Urbanizador.

Asimismo, la parcela de aportación nº A.6. le pertenece al Ayuntamiento de Valencia, ya que, si bien en un principio se consideró de titularidad dudosa, por reclamación en el expediente de los hermanos Navarro Bonafont, la Sentencia nº61/2011, de 2 de marzo de 2010 del Juzgado de Primera Instancia nº11 de Valencia, confirmada por la Sentencia

*Proyecto de Reparcelación de la U.E. Suelo Urbano Industrial  
IND-2 "Horno de Alcedo", del PGOU de Valencia*

*Modificado tras informes municipales, julio 2019.*

nº598/2011, de 16 de noviembre de 2011, de la Audiencia Provincial de Valencia, ha confirmado la titularidad de la Administración.

En caso de discordancia entre la superficie indicada en los títulos y la realidad física de las fincas, prevalecerá ésta sobre aquéllas en el expediente de reparcelación, habida cuenta de la reciente comprobación que se ha realizado de la medición de todas las fincas incluidas en la Unidad de Ejecución.

Los criterios, atendiendo a lo que establece la L.R.A.U. y demás legislación aplicable, que deben regir en la adjudicación a cada propietario de una parcela, según su derecho, serán los siguientes:

- El aprovechamiento urbanístico objetivo, o real, que materializarán cada uno de los propietarios en su parcela adjudicada será proporcional al aprovechamiento subjetivo, o susceptible de apropiación, a que tengan derecho en atención a la superficie de su parcela originaria aportada.
- Atendiendo al criterio de pago de las cuotas de urbanización elegido por los propietarios en tiempo y forma adecuada, se procederá según el caso a la adjudicación conforme al íntegro aprovechamiento subjetivo, dejando la parcela adjudicada sujeta al pago de las cargas de urbanización o bien, a la adjudicación con deducción de parte de dicho aprovechamiento, adjudicando esta parte al Urbanizador como retribución por su labor.
- Para la valoración de los bienes y derechos existentes, se aplicarán las normas de valoración por razón de urbanismo, establecidas por la legislación general, es decir, por la Ley 6/1.998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones. En su artículo 23, se establece que, en defecto de acuerdo entre los propietarios afectados, los criterios de valoración establecidos en la misma se aplicarán en los procedimientos de distribución de beneficios y cargas, de conformidad con lo que establezca la legislación urbanística.

En el mismo sentido, por lo tanto, y atendiendo a idéntico criterio de valoración se ha obtenido el coeficiente de permuta ofrecido por el Agente Urbanizador a los propietarios para el pago de las cargas de urbanización en especie. Así, el coeficiente de permuta ofrecido por el Urbanizador refleja la relación existente entre los gastos de urbanización y el valor de los solares urbanizados.

- Se indemnizará el valor de las plantaciones, instalaciones y construcciones existentes en las fincas originarias incluidas en el ámbito de la unidad de ejecución, así como aquellos derechos que sean incompatibles con el planeamiento que se ejecuta. El valor de estas se

*Proyecto de Reparcelación de la U.E. Suelo Urbano Industrial  
IND-2 "Horno de Alcedo", del PGOU de Valencia*

*Modificado tras informes municipales, julio 2019.*

reflejará en la Cuenta de Liquidación Provisional, así como la forma de obtención de éste en el Tomo IV, que forma parte del presente Proyecto.

- El suelo de titularidad pública correspondiente a caminos y viales incluidos en la Unidad de Ejecución recibe diferente tratamiento. Se solicitó del Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia que emitiese informe relativo a los bienes de dominio y uso público y a los bienes de carácter patrimonial, por lo que se ha considerado como propiedad municipal de dominio y uso público la Calle Guadalquivir, formada por las fincas aportadas E0.1 a E0.5, que fueron adquiridas por expropiación.

Por otra parte, el Servicio del Ciclo Integral del Agua informa en fecha 10 de julio de 2003, respecto de las acequias de propiedad municipal (señaladas como fincas de aportación A1, A2, A3, A4, A5 y A6).

El Servicio de Gestión Urbanística señala que según los antecedentes de que disponen, en dicho ámbito se produjeron tres cesiones de terreno a favor del Ayuntamiento, en los expedientes de licencias nº 04/1868-B2 (finca de aportación C1), nº 103/72, cuyo titular era Don Manuel Puchades Arce, por el que se cedieron 1.081,25 m<sup>2</sup> (finca C2, siendo una afección parcial de la mencionada cesión); y el nº 917/72, cuyo titular era Don Alfredo Monmeneu Martínez, siendo la superficie cedida de 178,56 m<sup>2</sup> (finca aportada C3). En este último caso, los viales obtenidos por cesión gratuita no generarán aprovechamiento a favor del Ayuntamiento; mientras que el resto, tanto el camino como las acequias, sí.

- Los propietarios tienen derecho a materializar el 100 % del aprovechamiento tipo del área de reparto, al tratarse de un Sector de suelo urbano. En este sentido, la Ley 14/1997, de 26 de diciembre, de Medidas de Gestión Administrativas y Financieras y de Organización, de la Generalitat Valenciana, establece en su artículo 19, que "el aprovechamiento urbanístico subjetivo -o aprovechamiento susceptible de apropiación- coincidirá, en suelo urbano, con el aprovechamiento tipo de referencia".

- Tal y como se señaló en el punto III.1 Características actuales del ámbito, las acequias existentes en la Unidad de Ejecución señaladas en los planos que se adjuntan a los informes del Ciclo Integral del Agua a los que se ha hecho referencia con anterioridad, son propiedad del Ayuntamiento de Valencia, y como bienes de dominio público que son, se ha considerado la superficie que ocupan como suelo de aportación a la hora de generar el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento. Como consecuencia de la emisión de diversos informes por los servicios municipales referenciados, la superficie de dichas acequias ha variado respecto de lo señalado en el proyecto de reparcelación sometido a información pública, modificándose, en consecuencia, la superficie de las fincas aportadas de los titulares colindantes. El resto de ramales que pertenecen a los propietarios de las parcelas a las que dan servicio, generarán a su favor aprovechamiento,

*Proyecto de Reparcelación de la U.E. Suelo Urbano Industrial  
IND-2 "Horno de Alcedo", del PGOU de Valencia*

*Modificado tras informes municipales, julio 2019.*

así como la indemnización correspondiente a que tienen derecho, como parte de las instalaciones que desaparecen.

## V. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE BIENES Y DERECHOS

### V.1.- Valoración de plantaciones, edificaciones, construcciones e instalaciones que deban demolerse o destruirse.

En relación con este particular, el Proyecto ha aplicado el criterio legal, según el cual las plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones existentes en los terrenos comprendidos dentro de la Unidad de Ejecución que no puedan conservarse, se valorarán con independencia del suelo, y su importe se satisfará a los propietarios o titulares interesados con cargo al Proyecto de Reparcelación Forzosa en concepto de cargas de urbanización.

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

La tasación de estos elementos se efectúa en el propio Proyecto de Reparcelación Forzosa, con arreglo al criterio que dispone el artículo 31 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones, para la valoración de todos estos elementos:

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

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

Las indemnizaciones resultantes serán objeto de compensación en la Cuenta de Liquidación Provisional, con las cantidades de las que resulte deudor el interesado por diferencias de adjudicación o por gastos de urbanización, de proyectos y de gestión.

*Proyecto de Reparcelación de la U.E. Suelo Urbano Industrial  
IND-2 "Horno de Alcedo", del PGOU de Valencia*

*Modificado tras informes municipales, julio 2019.*

Por tanto, sólo los bienes que deben desaparecer como consecuencia de la ejecución del planeamiento y que preexistían a él pueden ser objeto de indemnización, con las siguientes limitaciones:

- a) Sólo son indemnizables aquellas construcciones o edificaciones que, existiendo al tiempo de ejecución del planeamiento, tienen algún valor residual.

Por tanto, si existían al tiempo de la aprobación del planeamiento y ya no existen en la actualidad es evidente, que su extinción no se debe a la ejecución del planeamiento y no deben ser indemnizadas.

- b) En todo caso, es obvio que sólo son indemnizables las edificaciones, construcciones, instalaciones y actividades amparadas por la legalidad, es decir que gocen de la correspondiente licencia; y, además, respecto de las actividades, es exigible que se encuentren en funcionamiento.

Tal y como se ha señalado con anterioridad en el punto III.1 Características actuales del ámbito, la actividad que, según el informe municipal emitido por el servicio de actividades, se viene desarrollando en la edificación que ocupa la parcela número 3 de aportación, no será indemnizada, por cuanto no existen signos aparentes de continuar en funcionamiento.

El TOMO IV "Valoración de edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones que deban destruirse o demolerse", recoge la relación de las fincas aportadas sobre las que recae alguna de ellas, así como la declaración de su incompatibilidad con el planeamiento y la valoración de la correspondiente indemnización.

Se han incluido en la Cuenta de Liquidación, los oportunos importes que, en compensación de estos elementos, que deben ser destruidos, se disponen como saldos acreedores de la parcela donde se encuentran situados.

Respecto de la valoración de suelo prevista, siendo que la misma fue fijada por el Pleno del Ayuntamiento de Valencia en el momento de la adjudicación del programa de Actuación Integrada en 79,35 €/m<sup>2</sup>s (13.202,00 ptas./m<sup>2</sup>s), y en atención a lo dispuesto en el informe emitido por la Sección de Reparcelaciones II, de 16 de enero de 2012, se ha procedido a su corrección, actualizándose dicho valor por aplicación del

*Proyecto de Reparcelación de la U.E. Suelo Urbano Industrial  
IND-2 "Horno de Alcedo", del PGOU de Valencia*

*Modificado tras informes municipales, julio 2019.*

correspondiente IPC entre la fecha del acuerdo de Pleno citado y la fecha de inicio del procedimiento de la reparcelación, quedando establecido el valor unitario de suelo inicial en 88,87€/m<sup>2</sup>s (14.786,72 ptas./m<sup>2</sup>s).

Asimismo, también se incluyen en la Cuenta de Liquidación el importe de las indemnizaciones derivadas del Proyecto de Ocupación Directa de los terrenos necesarios para la realización de obras de urbanización complementarias que permitan la conexión de la Unidad de Ejecución "Horno de Alcedo", aprobado mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Valencia de fecha 15 de febrero de 2008. Dicho importe, que fue abonado por el agente urbanizador, Fomento de Inversiones Cisneros, S.A., se repercute mediante el presente, como carga de urbanización, tal y como se dispone en el acuerdo anteriormente mencionado, así como en la estipulación segunda del convenio urbanístico suscrito entre el agente urbanizador Fomento de Inversiones Cisneros, S.A. y el Excmo. Ayuntamiento de Valencia en fecha 4 de febrero de 2003.

## V.2.- Valoración de cargas y gravámenes

Las parcelas de aportación que se encuentran gravadas con cargas, lo que nos consta a través de la investigación registral realizada, se tendrán en cuenta a efectos de notificar también a los titulares de las mismas como afectados por el procedimiento.

Se valoran por separado los derechos que además de la propiedad puedan existir sobre las fincas, como pueden ser derechos reales de arrendamiento, usufructo, servidumbres y, en general, cargas y gravámenes de la finca que deban desaparecer por ser incompatible su mantenimiento con la ordenación prevista. Tal y como se ha previsto para el caso de las plantaciones, instalaciones y construcciones, se entienden como tales, aquéllos cuya permanencia sea incompatible con la ordenación prevista, o estén vinculados a una parcela que no se adjudica a su propietario original.

En ese caso, se declarará la necesidad de su desaparición por el presente Proyecto, y se procederá a su indemnización. La Ley 6/1998 nos remite para valorar estos derechos a la legislación expropiatoria, Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de diciembre de 1954, y su Reglamento de 26 de abril de 1957, y subsidiariamente a las normas de Derecho Administrativo, Civil o Fiscal que resulten de aplicación. La rescisión de cualesquiera derechos, contratos u obligaciones que graven las fincas o disminuyan su valor en venta serán soportados por sus correspondientes propietarios.

Para el caso de que los derechos o cargas existentes fuesen compatibles con la ordenación prevista, se declararían de esta forma, quedando sus titulares subrogados en la posición que tenían.

En el presente Proyecto de Reparcelación, no se ha comprobado la existencia de derechos o cargas que deban desaparecer en ninguno de los bienes de aportación a la Reparcelación, a excepción de una serie de "servidumbres de carro", que son las que se enumeran a continuación:

- aportada nº 27, se señala en su linde Norte un camino de servidumbre
- aportada nº 28, también figura al Norte un camino de servidumbre
- aportada nº 48, existe una servidumbre de carro en medio en el linde Sur, así como en el linde Oeste
- aportada nº 49, en el Sur, servidumbre de carro en medio
- aportada nº 50, también al Sur, servidumbre de carro en medio
- aportada nº 51, servidumbre de carro en medio en el linde Sur
- aportada nº 52, al Sur, servidumbre de carro en medio
- aportada nº 53, también a Sur, servidumbre de carro en medio
- aportada nº 54, servidumbre de carro en medio en el Sur
- aportada nº 55, servidumbre de carro en medio en el Sur

*Proyecto de Reparcelación de la U.E. Suelo Urbano Industrial  
IND-2 "Horno de Alcedo", del PGOU de Valencia*

*Modificado tras informes municipales, julio 2019.*

- también en la aportada nº 56, la misma servidumbre en el linde Sur
- aportada nº 65, tanto al Sur, como al Oeste, servidumbre de carro en medio
- aportada nº 71, servidumbre de carro en medio al Norte
- aportada nº 74, servidumbre de carro en medio al Norte
- aportada nº 75, carretera servidumbre en el Norte
- aportada nº 76, servidumbre de carro en medio en el linde Norte
- aportada nº 77, en el Norte, servidumbre de carro de la misma finca en medio
- aportada nº 78, al Norte, servidumbre de carro en medio
- aportada nº 79, al Norte y al Este, servidumbre de carro en medio

La desaparición de estas servidumbres no perjudica los derechos de aquéllos que las tienen a su favor porque las mismas van a ser sustituidas por los viales incluidos en la Unidad de Ejecución, que permitirán a cada una de las fincas adjudicadas el acceso directo por su frente a viario público, por lo que no se ha previsto indemnización alguna por este concepto.

No obstante, si durante el procedimiento se concretara y demostrara la existencia de algún derecho o carga que deba desaparecer, la indemnización correspondiente se añadiría, en su caso, al Proyecto, viéndose modificada únicamente la Cuenta de Liquidación Provisional del mismo.

Como derecho a indemnizar de manera parcial, encontramos un arrendamiento que recae sobre la parcela de aportación nº 25, propiedad de don Francisco y doña M<sup>a</sup> José Alabau Mocholí, siendo arrendataria la mercantil Canoturia, S.A. Consideramos que, al encontrarse la finca afectada de manera parcial, puede seguir ejerciéndose actividad sobre el resto, por lo que sólo se procederá a valorar la minusvaloración de ese derecho provocado por la afección al Proyecto de Reparcelación Forzosa. Dicha indemnización, además, deberá ser sufragada por la totalidad de propietarios incluidos en la Unidad de Ejecución, atendiendo a lo establecido por la legislación aplicable, así como al criterio seguido por el Excmo. Ayuntamiento de Valencia en esta materia.

Sobre la parcela de aportación nº 27, propiedad de Canoturia, S.A. existe una servidumbre sobre suelo, vuelo y subsuelo para la ubicación de un monoposte publicitario a favor de la mercantil Fomento de Inversiones Cisneros, S.A., que no recae sobre la superficie de la finca afectada por la presente reparcelación, por lo que se mantiene sobre la finca resto, no previéndose indemnización alguna a favor de su titular.

*Proyecto de Reparcelación de la U.E. Suelo Urbano Industrial  
IND-2 "Horno de Alcedo", del PGOU de Valencia*

*Modificado tras informes municipales, julio 2019.*

Como cargas compatibles a trasladar a las fincas de resultado encontramos, las Afecciones Fiscales e Hipotecas que constan inscritas en las fincas de aportación, en el Anexo de fichas de descripción de bienes y derechos afectados, en el apartado de cargas y gravámenes. Para éstas se ha previsto su traslado a las fincas de adjudicación en la proporción en la que resulten de las de origen. En el caso de que hubiese fincas que no diesen lugar a adjudicación alguna, al ser imposible la subrogación real, se deberían consignar o avalar los importes de la carga a favor del titular correspondiente.

## **VI. FINCAS APORTADAS**

Se adjuntan fichas descriptivas de cada una de las fincas registrales originarias o de aportación de la Unidad de Ejecución objeto de la presente reparcelación, incluyendo su descripción, datos registrales, correspondencia entre superficies aportadas y fincas de resultado, cargas o derechos inscritos en cada una de ellas ... y en general, todos aquellos datos necesarios que se deben contener en un instrumento reparcelatorio, dando cumplimiento a los requisitos exigidos por el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, de Normas Complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

Las fincas aportadas quedan grafiadas en el plano B-1.

Se adjunta igualmente, en el apartado *XII. LISTADO DE TITULARES Y AFECTADOS*, de la presente Memoria, relación de los propietarios de fincas (tanto registrales como actuales), así como de los titulares de cargas y gravámenes de la Unidad de Ejecución, afectados por la equidistribución, con especificación de sus circunstancias personales, que deberán ser notificados en tiempo y forma oportunos.

## VII. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

El artículo 70 de la L.R.A.U. enumera cuáles deben ser las reglas para la adjudicación de parcelas resultantes del procedimiento reparcelatorio, siendo estos criterios los que se han tenido en cuenta a la hora de realizar las adjudicaciones correspondientes.

En este sentido:

- El aprovechamiento objetivo de la finca que se adjudica a un propietario es proporcional a la superficie de la finca originaria, según el aprovechamiento subjetivo del que por ella es titular.
- Las fincas adjudicadas se han formado, en la medida de lo posible, con terrenos integrantes de su antigua propiedad. En los casos en que no ha sido posible, se ha intentado respetar que los terrenos se encuentren lo más próximos que se pueda a los originales.
- Se ha tenido en cuenta para la correcta adjudicación de las parcelas, el criterio de Unidad de Adjudicación, de forma que se favorezcan las situaciones de unidad de parcelas del mismo propietario, que hacen más coherente su posterior ejecución y promoción.
- Si la retribución al Urbanizador se efectúa en parcelas edificables, la reparcelación le adjudicará éstas como resultado del pago.
- Las indemnizaciones correspondientes a los bienes y derechos que desaparezcan se abonarán en metálico, aún cuando la retribución al urbanizador se realice en terrenos edificables, a excepción del Ministerio de Fomento, que, tras varios requerimientos efectuados sin obtener respuesta al respecto, se considera su abono también en especie.
- No se han adjudicado como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que carezcan de características urbanísticas adecuadas para su edificación. Se ha considerado, en este sentido, el criterio de la L.R.A.U. en cuanto a que tampoco se 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 aplicará el procedimiento previsto en el artículo 70 de la L.R.A.U. para la desaparición de proindivisos, en lo que se refiere a los requerimientos recíprocos que pueden efectuar los propietarios.

*Proyecto de Reparcelación de la U.E. Suelo Urbano Industrial  
IND-2 "Horno de Alcedo", del PGOU de Valencia*

*Modificado tras informes municipales, julio 2019.*

- Si el derecho de un propietario no alcanza o supera la cuantía necesaria para la adjudicación de uno o varios solares como parcelas resultantes independientes, el exceso o defecto de adjudicación se satisfará en metálico.
- Para el caso de existir alguna finca considerada como titularidad dudosa o litigiosa en el Proyecto, la adjudicación que pudiera corresponderle se traduciría en una cantidad económica. Se procedería, por tanto, a su previa consignación en la Caja General de Depósitos Municipal. En la presente reparcelación se han considerado varias fincas de titularidad dudosa, adjudicándose el aprovechamiento correspondiente a todos los propietarios que satisfacen sus cuotas de urbanización en metálico, a prorrata de su cuota de participación en la misma, corriendo éstos con los gastos de la oportuna consignación, de manera que las modificaciones pertinentes en el Proyecto afecten únicamente a la Cuenta de Liquidación.
- Se adjudica al Excmo. Ayuntamiento de Valencia la superficie correspondiente a viales de la Unidad de Ejecución.

En concreto, en el presente proyecto se han producido los siguientes casos particulares:

- Se ha constituido un proindiviso (parcela resultado nº A), que proviene de un propietario, y un nudo propietario y un usufructuario de fincas de origen distintas, puesto que éstos, por separado no obtendrían adjudicación alguna. Así, se trata de las fincas de aportación nº 32 y nº 42, propiedad de Asunción Albir Perelló; y las fincas de aportación nº 30, nº 31 y nº 43, propiedad de Emilia Albir Perelló y Simeón Albir Barea. Aún a pesar de que tanto doña Asunción como doña Emilia Albir Perelló, presentaron escritos en fecha 23 de junio de 2003, ante el Excmo. Ayuntamiento de Valencia, con nº de registro de entrada 090869 y 090878, respectivamente, donde solicitaban expresamente adjudicación independiente cada una de ellas, se ha procedido a adjudicarles en proindiviso, puesto que de lo contrario no obtendrían fincas de resultado independientes.
- Queda en la presente Unidad sin adjudicación alguna, por no dar lugar a derechos edificables suficientes para conformar una parcela mínima edificable, tal y como establece el artículo 70.D) de la L.R.A.U., las fincas aportadas nº 5, titularidad de Enrique Ortega Ferrer y María Navarro Minguet; nº 6, titularidad de Francisco Asensi Alabau; nº 9, titularidad de Salvador Tamarit Ribes y Carmen Bayona Bresó; nº 10, titularidad de Concepción Gimeno Asensi, Antonio Mocholí Gimeno y los hermanos Gimeno Alabau; nº 11, titularidad de los hermanos Gimeno Alabau; nº 25, titularidad de don Francisco y doña M<sup>a</sup> José Alabau Mocholí; nº 82, titularidad de José Bermell Tarazona y Carmen Molmeneu Aguilar, y

*Proyecto de Reparcelación de la U.E. Suelo Urbano Industrial  
IND-2 "Horno de Alcedo", del PGOU de Valencia*

*Modificado tras informes municipales, julio 2019.*

Vicente Ferrer Leonart y Francisca Ordura Bresó; nº 85, titularidad de José Llop Mocholí y María Perelló Minguet; nº 86, titularidad dudosa; nº 87, titularidad dudosa; nº 88, titularidad de Rosario Alfonso Sierra; E.1, E.2 y E.3, titularidad dudosa; y E.4, E.5, E.6 y E.7, titularidad del Ministerio de Fomento.

Para éstos se ha previsto, de forma adecuada en la Cuenta de Liquidación de la presente Reparcelación, la indemnización económica correspondiente. Estas cantidades serán abonadas o consignadas a favor de los titulares de la parcela, antes de procederse a la inscripción del presente Proyecto, a tenor de lo dispuesto en el artículo 70.G) de la L.R.A.U.

- La parcela de aportación nº 66 ha dado como resultado una finca de adjudicación con exceso, respecto del aprovechamiento que le correspondía en proporción a la superficie de su finca originaria. Se pretende con ello, mantener en su propiedad a los dueños de la misma al encontrarnos con una edificación compatible con la Actuación; como contraprestación, los titulares deberán abonar la compensación monetaria sustitutoria correspondiente. Todo ello, tal y como dispone el artículo 70.E) de la L.R.A.U.

## VIII. FINCAS ADJUDICADAS

Se adjuntan fichas descriptivas de cada una de las fincas resultantes, de la presente reparcelación, incluyendo su descripción, determinación de la cuota que se atribuye a cada una en la cuenta de liquidación, titulares a los que corresponde, así como sus cuotas de participación en la propiedad... y en general, todos aquellos datos necesarios que se deben contener en un instrumento reparcelatorio, dando cumplimiento a los requisitos exigidos por el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, de Normas Complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

Las fincas adjudicadas quedan grafiadas en el plano B-2.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 72.1.c) de la L.R.A.U. y en las propias Normas Complementarias aprobadas por el R.D. 1093/1997, las parcelas una vez aprobado el Proyecto de Reparcelación, quedarán sujetas al pago de las cuotas de urbanización y de las indemnizaciones, en forma de carga real a inscribir en el Registro de la Propiedad. Para ello se ha previsto en cada una de las fichas de las fincas adjudicadas un apartado de *cargas* donde queda constancia de dicha afección real, así como de su importe.

Dicha carga se podrá cancelar o reducir en aquellos importes que los propietarios tengan afianzados o avalados. Así, para las parcelas que satisfacen el pago en metálico y tienen avalado el importe correspondiente o han prestado garantía real suficiente, únicamente se prevé dicha carga para la cuantía que no ha resultado avalada o garantizada.

En el caso de las parcelas adjudicadas al Agente Urbanizador, en concepto de retribución, derivadas del pago de la urbanización en especie, sí recae afección real, con la finalidad de garantizar su obligación frente al cobro anticipado de dicho concepto; así como condición resolutoria que asegure su retorno al primitivo dueño, en caso de que la Administración actuante declare resuelta la adjudicación del Programa, tal y como dispone el artículo 66.5 de la L.R.A.U.

Así resultaría, igualmente, previsto en las parcelas correspondientes a aquellos propietarios que satisfagan el precio de los gastos de urbanización en especie; ya que mediante el propio instrumento reparcelatorio se ha procedido a la satisfacción de la deuda, mediante la adjudicación al Agente Urbanizador de las parcelas edificables correspondientes, quedando de esta forma la deuda totalmente saldada, y por tanto, sin sentido su aseguramiento en forma de carga

*Proyecto de Reparcelación de la U.E. Suelo Urbano Industrial  
IND-2 "Horno de Alcedo", del PGOU de Valencia*

*Modificado tras informes municipales, julio 2019.*

real, respecto del coste de las obras de urbanización; a excepción de la repercusión de las indemnizaciones a asumir por los propietarios, que satisfacen en metálico, y del saldo resultante de la cuenta de liquidación definitiva.

Resultan, en cualquier caso, todas las fincas sujetas a la Afección por el importe que pueda resultar distinto del previsto en la Cuenta de Liquidación Provisional y del final, previsto en la Cuenta de Liquidación Definitiva.

Asimismo, se ha hecho constar en cada una de las fichas de las fincas de adjudicación el traslado de las cargas o gravámenes, que por subrogación real se produce, que resultan compatibles con el planeamiento. Se han considerado como tales las Afecciones Fiscales y las Hipotecas.

## **IX. RETRIBUCIÓN AL URBANIZADOR**

### **IX.1.- Forma de retribución al urbanizador**

Según lo dispuesto en el Acuerdo del Pleno municipal, de fecha 27 de julio de 2001, de aprobación y de adjudicación de la condición de Agente Urbanizador, del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo del Suelo Urbano Industrial, subzona IND-2, Polígono "Horno de Alcedo", se había previsto el pago de la carga urbanizadora por los propietarios de los terrenos afectados:

- mediante cuota de urbanización
- mediante pago en terrenos

Para el pronunciamiento de los propietarios, acerca de la modalidad escogida, se ha procedido por parte del Agente Urbanizador, FOMENTO DE INVERSIONES CISNEROS, S.A., a notificarles en forma oportuna, concediendo el plazo de veinte días para ello. El presente Proyecto de Reparcelación se ha redactado tomando en consideración lo manifestado por cada uno de los propietarios afectados.

Con posterioridad a la realización de dicho requerimiento, algunos propietarios solicitaron el cambio de su garantía de retribución en metálico.

### **IX.2.- Cuotas de urbanización**

De acuerdo con lo dispuesto en el punto 1.A) del artículo 72 de la L.R.A.U. se tramita junto al presente Proyecto de Reparcelación una memoria y cuenta detallada y justificada que contempla el importe de las cuotas y su forma de liquidación.

Conforman las cargas de urbanización, que todos los propietarios deben retribuir al Agente Urbanizador, el coste de las obras, proyectos e indemnizaciones, así como el beneficio empresarial del Urbanizador; de esta forma lo prevé expresamente la L.R.A.U. en su artículo 67.

Así, los gastos de urbanización que corren a cargo de los propietarios de los terrenos comprendidos en una Unidad de Ejecución son todos los correspondientes a los siguientes conceptos:

- a) Obras de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería, que estén previstas en el Proyecto de Urbanización.

*Proyecto de Reparcelación de la U.E. Suelo Urbano Industrial  
IND-2 "Horno de Alcedo", del PGOU de Valencia*

*Modificado tras informes municipales, julio 2019.*

- b) Indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exijan ejecución de la obra.
- c) El coste de los instrumentos de planeamiento y de los proyectos de urbanización y gastos originados por la reparcelación.
- d) El beneficio empresarial del Urbanizador por la promoción de la Actuación y sus gastos de gestión por ella.

### **IX.3.- Cuantía de la retribución**

El precio por metro cuadrado de techo edificable que corresponde para efectuar la retribución al urbanizador en metálico, que deberá abonar cada propietario vendrá conformado por la siguiente fórmula:

$$\frac{\text{Costes de urbanización} + \text{Gastos Generales} + \text{Beneficio}}{\text{Metros de techo totales de la Unidad}}$$

## **X. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL**

*"El Proyecto de Reparcelación contendrá una cuenta de liquidación respecto a cada propietario..."*

Tal y como establece el artículo 70 de la L.R.A.U., se adjunta un cuadro de la Cuenta de Liquidación, donde vienen reflejadas cada una de las parcelas afectadas por el Proyecto, especificando el derecho que le corresponde a cada una, junto con las cuotas de urbanización, así como las correspondientes indemnizaciones.

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

## **XI. TABLAS DEL PROYECTO DE REPARCELACION FORZOSA**

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

Para aquellos propietarios que disponen de adjudicación en parcela a resultas de más de una finca aportada, o de aquellos a los cuales se agrupan sus derechos conjuntamente con los de aquellos propietarios que así lo han manifestado, se ha elaborado una tabla de correspondencia, en la que se quedan reflejados todos estos aspectos.

### **XI.0.- Tabla resumen de los datos de la actuación.**

Esta tabla recoge todos los datos de la actuación, tanto de edificabilidad como económicos.

### **XI.1.- Tabla de identificación y de derechos de aprovechamiento.**

En esta tabla denominada "*Identificación y derecho de aprovechamiento*", aparecen detallados los datos correspondientes a la cuantificación de derechos y edificabilidad inicial, por orden de numeración de fincas en el proyecto.

Para la columna "*numeración de parcelas según plano de proyecto*" se ha optado por identificar las fincas a partir de la cartografía. Solo se incluyen aquellas fincas numeradas en el plano B.1 del Proyecto con derechos de aprovechamiento.

En cuanto a la siguiente columna, "*propietario registral*", se expresa el nombre del o de los propietarios reales, en documento público, aún cuando, en algunas ocasiones no coincida con el titular registral, por estar en trámite de inscripción la adquisición en el momento de formular el presente proyecto.

La columna "*nº de finca en el registro de la propiedad*" indica el número de finca correspondiente en el Registro de la Propiedad Nº 11 de Valencia.

La columna "*superficie neta (m<sup>2</sup>)*" indica la superficie con derecho a aprovechamiento, de finca interior a la unidad de ejecución, medida sobre cartografía digital.

La columna "porcentaje de derechos en la Unidad de Ejecución" refleja el resultado de aplicar a cada finca la ecuación " $D_i = (S_i / \sum S_i) \times 100$ ", donde  $S_i$  es la superficie neta de la parcela "i";  $\sum S_i$  es el sumatorio de todas las superficies netas de parcelas privadas y  $D_i$  es el tanto por ciento del porcentaje de derechos.

La columna "edificabilidad inicial que corresponde ( $m^2/t$ )" representa la aplicación del porcentaje anterior sobre la edificabilidad total de la unidad de ejecución.

Las siguientes columnas expresan la modalidad elegida por los propietarios para efectuar el pago de la urbanización, esto es, metálico o terrenos, resultando así el saldo en euros a pagar inicialmente por la misma, o la compensación del pago en edificabilidad, detrayendo a la edificabilidad inicial la correspondiente al pago de la urbanización en especie.

La columna "Costes de Urbanización (euros)" refleja el coste de urbanización por metro cuadrado de techo, que se calcula, en principio, para todos los propietarios. El valor de esta columna se corresponde con el valor del coste de urbanización a imputar, obtenido según la fórmula polinómica que se deriva del Convenio Urbanístico del Programa de Actuación Integrada:  $P_n = Urb + GG + B$ , por cada metro cuadrado de aprovechamiento subjetivo, para el cálculo del pago de la urbanización en terrenos se ha utilizado el porcentaje "R", aprobado en el mismo Convenio, que equivale al **44,54%**.

## XI.2.- Tabla de Tasación de Bienes y Derechos.

Incluye esta tabla las columnas de nº de parcela según proyecto y propietario registral.

Las siguientes columnas desglosan el conjunto de indemnizaciones que aparecen en proyecto de reparcelación, esto es, de plantaciones, construcciones y otros elementos, tanto desde el punto de vista de su definición como de su cuantificación.

También aparece la repercusión por finca aportada del importe correspondiente a la obtención de suelo para la ejecución de las conexiones externas necesarias al Sector, tramitados a través de su correspondiente proyecto de ocupación directa, y en la actualidad ya aprobado.

La columna "Total indemnizaciones" resume el conjunto de indemnizaciones de bienes y derechos que corresponden a cada parcela registral aportada.

Proyecto de Reparcelación de la U.E. Suelo Urbano Industrial  
IND-2 "Horno de Alcedo", del PGOU de Valencia

Modificado tras informes municipales, julio 2019.

La columna "Costes de urbanización a imputar en dinero" (euros) refleja el coste de la urbanización correspondiente a cada parcela aportada, previa solicitud expresa del propietario, incluye sub-columna de I.V.A. en vigor.

La columna "Repercusión de las indemnizaciones a asumir por los propietarios" supone el reparto proporcional de las indemnizaciones globales según el porcentaje de derechos.

La columna "Saldo individualizado" (euros) es el diferencial entre la repercusión a asumir de las indemnizaciones, los costes de urbanización y expropiaciones menos el total de indemnizaciones que le corresponde a esa parcela.

### **XI.3.- Tabla de Cuenta de Liquidación Provisional.**

Se incluyen en esta tabla las columnas de nº de parcela según proyecto y propietario registral.

La columna de "edificabilidad corregida a adjudicar" corresponde a la edificabilidad de cada parcela aportada una vez efectuada la retribución en especie para aquellos que hayan optado por esta modalidad de pago, coincidiendo la edificabilidad inicial y la corregida a adjudicar para los propietarios con pago en metálico.

La columna de "Valor equivalente del suelo por imposibilidad de adjudicación" en euros, refleja el valor del suelo aportado de aquellas propiedades que no tienen derecho de adjudicación en parcela, por no llegar sus derechos al 50% de la edificabilidad de la parcela mínima.

La columna de "Total indemnización por imposibilidad de adjudicación". Incluye el valor del suelo aportado y las indemnizaciones de bienes y derechos para las parcelas y propietarios con adjudicación a metálico.

La columna "Excesos y defectos de adjudicación" establece los aprovechamientos adjudicados en exceso y/o en defecto que son objeto de valoración en la columna "Valor exceso o defecto de adjudicación".

La columna "Edificabilidad real a adjudicar" corresponde a la edificabilidad realmente asignada a las parcelas resultantes que se corresponden con esa parcela aportada.

Las columnas de "Valoración de defectos y excesos de adjudicación" establecen el valor del aprovechamiento y el I.V.A. en los excesos, así como los totales de las columnas respectivamente.

La columna "Saldo neto de adjudicación" establece el saldo neto de adjudicación en euros correspondiente a cada propietario.

#### **XI.4.- Tabla resumen de correspondencia entre aportaciones y adjudicaciones. Valoración de las fincas resultantes.**

En esta tabla se representa la relación entre fincas adjudicadas y las fincas originales de las que provienen sus derechos, asimismo, se muestra la valoración de las mismas. Esta tabla se encuentra estructurada desde las adjudicaciones a realizar en finca independiente, justificando a modo de resumen y visión global de la situación de cada una de ellas.

#### **XI.5.- Tabla resumen del Proyecto de Reparcelación**

En esta tabla se incluyen todas y cada una de las columnas que se han explicado en los epígrafes anteriores, a modo de resumen y visión global de la situación de cada finca y propietario.

Como se ha indicado al principio de este epígrafe, para todos aquellos propietarios que disponen de adjudicación en parcela, y que cuentan con más de una parcela que aporta derechos, se ha realizado un resumen de su situación global.

#### **XI.6.- Calendario de pagos**

La referencia a la tabla de Calendario de pagos, y su contenido se encuentran reflejados en el apartado XIII.4 de la presente Memoria.

#### **XI.7.- Plan de Obra**

Esta tabla, que resulta un resumen de la información relativa al desarrollo de la obra de urbanización, al igual que la tabla de Calendario de pagos, detalla el porcentaje de obra a ejecutar, por meses. Es la base para el cálculo de las cuotas de urbanización, a las que se hace referencia también en el apartado XIII.4 de la presente Memoria.

Proyecto de Reparcelación de la U.E. Suelo Urbano Industrial  
IND-2 "Horno de Alcedo", del PGOU de Valencia

Modificado tras informes municipales, julio 2019.

## XII. LISTADO DE TITULARES Y AFECTADOS

Se acompaña listado de los titulares afectados por el presente Proyecto de Reparcelación. Para la elaboración de dicho listado se han tenido en cuenta tanto a los titulares del dominio de las fincas, como a los titulares de derechos que recaen sobre éstas.

El Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística (B.O.E. nº 175, de 23 de julio de 1997), establece en el párrafo segundo del artículo 9 referido a la reanudación del tracto sucesivo interrumpido sobre las fincas de origen:

*"2. Si la inscripción contradictoria con la titularidad alegada en el expediente tuviera más de treinta años de antigüedad, se citará al titular registral en el domicilio que constare del asiento y si tal circunstancia no resultare del Registro, por edictos. Si dicho titular no compareciere, ni tampoco formulare oposición el Ministerio Fiscal, la inscripción de la finca de origen se practicará a favor de quien hubiere justificado su derecho por cualquier título. De la misma forma se practicará la inscripción en caso de que el titular hubiere comparecido en el expediente y no se opusiera al contenido del proyecto".*

En este sentido, en las fincas aportadas E0.1 a E0.2 que provienen de una expropiación efectuada por el Ayuntamiento en 1947, que notoriamente resultan un viario de uso público, se ha incluido al titular a quien se expropió con la finalidad de que resulte notificado. Ahora bien, no constando sus datos personales, se considera necesario notificar al Ministerio Fiscal para la garantía de sus derechos.

### **XIII.- MEMORIA Y CUENTA DETALLADA DE LAS CUOTAS DE URBANIZACIÓN. FORMA DE PAGO.**

#### **XIII. 1. Introducción.**

Siguiendo el criterio establecido por la L.R.A.U. en el artículo 72, en relación con la imposición, importe y forma de liquidación de las cuotas de urbanización, se tramita junto al presente Proyecto de Reparcelación este documento que supone la Memoria y Cuenta Detallada de cuotas de urbanización.

Se regulan, por tanto, en este momento, las cuantías, condiciones y formas de pago por parte de los propietarios de parcelas resultantes del Proyecto, con la finalidad de que se proceda a su tramitación y aprobación por parte del Excmo. Ayuntamiento de Valencia, en el mismo momento que el presente Proyecto de Reparcelación.

#### **XIII. 2. Forma de retribución al Urbanizador.**

El pago de las cuotas de urbanización se realiza en el presente Proyecto de Reparcelación en metálico, por parte de los propietarios que han optado por dicha modalidad de pago en el plazo de veinte días que se les ha otorgado para ello, de acuerdo con el Convenio Regulador del Programa de Actuación Integrada que se ejecuta, prestando el correspondiente aval.

El resto de propietarios realiza su pago en especie, es decir, cediendo al Agente Urbanizador el suelo necesario en correspondencia con el importe que deben satisfacer por los costes de la obra urbanizadora. Dicha cesión en pago se materializa mediante el presente Proyecto de Reparcelación Forzosa, motivo por el cual esta memoria de cobro de cuotas regula únicamente respecto a éstos, los cobros a realizar en metálico, correspondientes a las indemnizaciones, los excesos y defectos de adjudicación y el I.V.A. que están obligados a satisfacer. Para el caso de los propietarios que han optado por el pago en metálico, se regulan en este documento, todos los cobros que deba efectuar el Agente Urbanizador.

### XIII. 3. Cuantía de las cuotas de urbanización.

El precio por metro cuadrado de techo edificable que corresponderá abonar a cada propietario (I.V.A. no incluido) vendrá conformado por la siguiente fórmula:

$$(\text{Urb} + \text{GG} + \text{B}^\circ) = \frac{5.507.437,27 \text{ €}}{104.005,29 \text{ m}^2\text{t}} = 52,95 \text{ €/m}^2\text{t}$$

**(cincuenta y dos euros y noventa y cinco céntimos de euro)**

Donde:

**Urb:** Repercusión en euros del coste previsto para las obras de urbanización, así como el coste de las indemnizaciones correspondientes, por cada metro cuadrado de techo edificable (m<sup>2</sup>t) que constituya el aprovechamiento susceptible de apropiación de cada propietario.

**GG y B°:** Repercusión en euros de los gastos generales y el beneficio del Urbanizador por cada metro cuadrado de techo edificable (m<sup>2</sup>t). Incluye los gastos de la redacción de los documentos que forman la Alternativa Técnica y Proyectos, así como los honorarios correspondientes a la protocolización, Registro de la Propiedad y publicaciones necesarias que se costean por el propio Agente Urbanizador.

Asimismo, se hace constar que dicho importe no incluye el Impuesto Sobre el Valor Añadido, en el porcentaje vigente, que se devengará en el momento se realicen los pagos oportunos, viniendo obligados los propietarios a satisfacer la cuota devengada al Agente Urbanizador. En cualquier caso, el importe correspondiente queda reflejado en la Cuenta de Liquidación.

### **XIII. 4. Calendario de cobro de cuotas.**

Se regula en este capítulo las bases para proceder a la recaudación de las cuotas de urbanización, una vez fijadas y aprobadas las mismas.

Con la intención de determinar un marco jurídico conocido por los sujetos pasivos de las cuotas de urbanización y del propio Ayuntamiento, de tal modo que de forma anticipada no existan dudas y prime la seguridad, se regula en este momento un calendario de cobro de cuotas de urbanización.

Se ha previsto, en atención a la duración de la obra de urbanización, el giro de cuotas de urbanización de forma trimestral. No obstante, se girará una primera cuota, denominada "Cuota 0", que incluirá el pago de las indemnizaciones y de los excesos y defectos de adjudicación, a todos los propietarios. Dicho concepto se satisface en metálico por parte de todos los propietarios, independientemente de la forma de pago elegida. Además de dichos conceptos, esta cuota respecto de los propietarios que retribuyen en especie comprenderá también el Impuesto sobre el Valor Añadido que les corresponda satisfacer por el pago de la urbanización; y respecto de los propietarios que pagan en metálico, incluirá también la parte correspondiente de los Gastos Generales y del Beneficio del Urbanizador abonados hasta el momento por el urbanizador, y que se estiman en un 10% sobre el total de los gastos.

A partir de entonces, se abonarán las siguientes cuotas en atención al Plan de Obras del Proyecto de Urbanización para los costes de la obra urbanizadora; junto con los Gastos Generales y el Beneficio por trimestres, tal y como figura en el documento tabla de "Calendario de pagos", identificadas como "Cuota 1" y siguientes", en la que se establecen por propietario de parcela adjudicada los importes a abonar en cada una de las cuotas a repercutir.

Por último, a la finalización de las obras, se girará una última cuota que consistirá en la liquidación definitiva, para el caso de que fuese necesario un ajuste.

Así, se han establecido 13 cuotas que pasamos a detallar a continuación:

- **Cuota 0:** se efectuará en el plazo de un mes a partir de su notificación, que se realizará en el momento en que Fomento de Inversiones Cisneros, S.A. tenga conocimiento de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación por Excmo. Ayuntamiento de Valencia. Tal y como hemos señalado con anterioridad, comprenderá las compensaciones por excesos y defectos de adjudicación, así como la repercusión del importe de las indemnizaciones, tanto para los propietarios que retribuyen en metálico, como para los que retribuyen en terrenos. Y, además, para éstos últimos, incluirá el importe correspondiente que deben satisfacer por el devengo del Impuesto sobre el Valor Añadido, por el pago del coste de urbanización; y respecto de los propietarios que pagan en metálico, incluirá también la parte correspondiente de los Gastos Generales y del Beneficio del Urbanizador abonados hasta el momento por el urbanizador, y que se estiman en un 10% sobre el total de los gastos.

- **Cuota 1,** siguiendo con el calendario trimestral, transcurridos tres meses desde el inicio de la obra, deberá efectuarse tras la aprobación por el Ayuntamiento de la cuota, y comprenderá el importe de costes de urbanización previstos según el Plan de Obra, así como la parte proporcional de Gastos Generales y Beneficio del Urbanizador.

Así, las **siguientes cuotas** se producirán con la misma periodicidad, y tras su correspondiente aprobación por el Ayuntamiento.

Como conclusión, el calendario de cobro de las cuotas de urbanización se establece en atención al desarrollo de la obra urbanizadora, y tras las pertinentes certificaciones, y su correspondiente aprobación municipal, el Agente Urbanizador notificará la misma, incluyendo la factura, y se realizará su cobro, otorgando el plazo de un mes para su abono.

### **XIII. 5. Procedimiento de cobro y ejecución de cuotas de urbanización.**

El acto de aprobación de cuotas, en este caso también de aprobación del presente Proyecto de Reparcelación, puesto que se tramitan y aprueban en el mismo acto, autorizará al cobro inmediato de las mismas. Así lo dice expresamente el artículo 72.D) de la Ley Reguladora.

Se notificará a los interesados la liquidación de la primera de las cuotas de urbanización, y éstos dispondrán del plazo de un mes para hacer efectivo el importe al Agente Urbanizador en el lugar que éste designe y que se le comunicará igualmente en la citada notificación. A partir de ese momento y siguiendo con el calendario establecido y aprobado al

*Proyecto de Reparcelación de la U.E. Suelo Urbano Industrial  
IND-2 "Horno de Alcedo", del PGOU de Valencia*

*Modificado tras informes municipales, julio 2019.*

efecto, se le continuará notificando cada devengo, disponiendo en todos los casos del mismo plazo de un mes para hacer efectivo el pago.

El pago se efectuará siempre en metálico o mediante cheque o talón conformado por entidad bancaria correspondiente.

Concluido el referido plazo de un mes:

1. El deudor incurrirá en mora y devengará a favor del Agente Urbanizador el interés legal del dinero.
2. El Agente Urbanizador podrá emitir declaración jurada expresiva de las declaraciones impagadas en dicho plazo y sus correspondientes deudores, remitiéndola al Ayuntamiento, solicitando inicio de la ejecución forzosa de tales liquidaciones, conforme lo dispuesto en el artículo 72.1.D) de la L.R.A.U.

Si se persiste en el impago por parte del propietario, podrá llegarse a emitirse la certificación de descubierto y providencia de apremio y embargo.

La providencia de apremio constituirá título ejecutivo y tendrá el contenido a que se refiere el art. 70 del Reglamento General de Recaudación, aprobado por Real Decreto 939/2005, de 29 de Julio.

La providencia de embargo ordenará el embargo de la finca afectada por la cuota de urbanización impagada, más interés legal del dinero y gastos de cobro justificados.

Valencia, a 30 de julio de 2019.

Fdo. Jesús Navarro Morcillo  
Arquitecto

Fdo. Gloria Cueto Lominchar  
3 urbanismo, c.b.

Fdo. M<sup>a</sup> José Bosch Épila  
3 urbanismo, c.b.