



<b>ÒRGAN</b> JUNTA DE GOVERN LOCAL		
<b>DATA</b> 23/09/2016	<b>CARÀCTER SESSIÓ</b> ORDINÀRIA	<b>NÚM. ORDE</b> 66

<b>UNITAT</b> 03502 - SERVICIO GESTION DEL CENTRO HISTORICO	
<b>EXPEDIENT</b> E-03502-2014-000008-00	<b>PROPOSTA NÚM.</b> 2
<b>ASSUMPTE</b> SERVICI GESTIÓ DEL CENTRE HISTÒRIC. Proposa aprovar el projecte de reparcel·lació forçosa de la unitat d'execució número 4 del PEPRI del barri de Velluters.	

<b>RESULTAT APROVAT</b>	<b>CODI</b> 00002-O-00066
-------------------------	---------------------------

"ANTECEDENTES DE HECHO

1. La mercantil LOVA TRES, SL, adquirió la condición de Agente Urbanizador del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución número 4 del PEPRI del barrio de Velluters, por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Valencia de 30 de julio de 2010. El Convenio Urbanístico con el Ayuntamiento de Valencia se suscribió el 13 de septiembre de 2013.

2. El Urbanizador ha cumplido con el trámite de comunicación previa a la reparcelación de los terrenos, mediante notificaciones individualizadas a los interesados por actas notariales de 31.10.2103 y 13.06.2014, en las notarías de Don Salvador Alborch Domínguez y Don Manuel Ángel Rueda Pérez, y con publicación en el BOPV, número 162, de 10.07.2014.

3. El 21 de febrero de 2014 (R. E. 00113 2014005912), Miguel López Olaso, en representación de la mercantil LOVA TRES, SL, presenta Proyecto de Reparcelación Forzosa de la Unidad de Ejecución 4 del PEPRI del barrio de Velluters.

Con posterioridad se han presentado sucesivos Proyectos de Reparcelación Forzosa, con fechas 31 de octubre de 2014; 3 de febrero de 2015, y 27 de marzo de 2015 (RE 00113 2015 013352).

4. Por Resolución U-248 del teniente de alcalde, concejal delegado de Urbanismo, Vivienda y Ordenación Urbana, de 20.04.2015, se somete a información pública por el plazo de un mes el Proyecto de Reparcelación Forzosa presentado por el Agente Urbanizador el 27 de marzo 2015.

El Proyecto de Reparcelación Forzosa sometido a información pública contiene: 1) Memoria; 2) Relación de propietarios e interesados. Descripción de fincas aportadas; 3)

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI TITULAR DE LA JUNTA DE GOVERN LOCAL	SERGI CAMPILLO FERNANDEZ	23/09/2016	ACCVCA-120	2973501864952737008



Propuesta de adjudicación de fincas resultantes; 4) Cuenta de liquidación provisional; 5) Planos de información y de proyecto; 6) Memoria de cuotas de urbanización; 7) Anexos: Certificado de dominio y cargas; Informe de valoración urbanística en el que se propone un valor del metro cuadrado de techo sin urbanizar de 498,99 €/m<sup>2</sup>t, y un valor del m<sup>2</sup>t urbanizado de 680,59 €/m<sup>2</sup>t.

5. Se ha notificado de manera individualizada a la totalidad de los titulares de bienes, derechos e intereses legítimos existentes en el área reparcelable, así como a los demás interesados que han comparecido en el expediente, como se acredita con las actas notariales de 5 de mayo de 2015, con número de protocolo 328, autorizada por el notario Don Manuel Ángel Rueda Pérez, y la de fecha 10 de junio de 2015 de ampliación de la anterior.

Los interesados a los que no se les ha podido notificar personalmente, lo han sido a través del Boletín Oficial de la Provincia de 17.06.2015, número 114.

Se ha notificado al Ministerio Fiscal, en representación y defensa de los titulares a los que no se les ha podido notificar, por estar en ignorado paradero o por desconocerse su último domicilio, siendo, actualmente, los que siguen:

1) Doña María Victoria Torres Sustaeta, titular de 1/24 parte en pleno dominio de la parcela de entrada E (calle Valeriola, número 6). Finca registral 5254.

2) Don Carlos Javier Torres Sustaeta, titular de 1/24 parte en pleno dominio de la parcela de entrada E (calle Valeriola, número 6). Finca registral 5254.

3) Herederos de Don Juan Antonio Llavador Sanchis, titulares de una tercera parte de la parcela de entrada I-L (calle Valeriola, números 7 y 9). Finca registral 561.

4) Don Joaquín Pérez Fajardo y Doña Elena Vila Sancho, titulares con carácter ganancial de la totalidad de la parcela de entrada O (calle Botellas, número 3). Finca registral 1376.

De igual forma se ha publicado en el DOCV, el anuncio de sometimiento a información pública, número 7.738, de fecha 10.03.2016, página 5.510.

6. El Urbanizador ha presentado junto con el Proyecto de Reparcelación Forzosa, Anexo número 7, que contiene una copia del certificado de dominio y cargas, expedido por el Registrador de la Propiedad del Registro número 8 de Valencia, de fechas 24 y 30 de octubre de 2013, a efectos de acreditar la titularidad y situación de las fincas iniciales.

7. Durante la tramitación del procedimiento se han presentado las siguientes alegaciones:

1) Alegación RE 010745, de fecha 06.05.2008, de doña Rosario Gómez Cervera, presentada en el expediente del PAI 3502 2005 91.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI TITULAR DE LA JUNTA DE GOVERN LOCAL	SERGI CAMPILLO FERNANDEZ	23/09/2016	ACCVCA-120	2973501864952737008



Manifiesta que es propietaria junto a los herederos de su hermana doña Amparo, de dos inmuebles situados en la calle Valeriola, 12 y 14. El número 14 es propiedad de su familia según escritura registrada. Respecto al número 12, manifiesta que su propiedad era sólo de dos plantas, si bien al realizarse la demolición ha quedado incluida en la referencia catastral 5429912, con superficie gráfica de 123,07 m<sup>2</sup>, figurando como propietarios en el Catastro Lova Tres, SL, y Antonio Gargallo como comprador y vendedor. Aporta fotocopias parciales de escrituras y plano parcelario en el que se puede apreciar la existencia de tres parcelas: el número 6 triplicado (actual número 14, con un total de 100,20 m<sup>2</sup>); el número 6 duplicado (actual número 12, con 63,70 m<sup>2</sup>); y el número 6 (actual número 10, con 96,60 m<sup>2</sup> suelo). Además acompaña, dictamen del arquitecto Don Salvador Costa Vidal, de 26.09.2007. Señala que el número 14 ocupaba una superficie de 47 m<sup>2</sup> suelo incluida en el número 12, y que teniendo seis plantas el edificio, 2/4 (baja y entresuelo) le corresponden a doña Rosario y a su hermana un total de 15,66 m<sup>2</sup> suelo.

2) Alegación con R E 114048, de Doña Rosario Gómez Cervera, de fecha 12.07.2010.

Reitera las alegaciones anteriores.

3) Alegación RE 00113 2014 034242, de fecha 8.10.2014, de Don Olegario Colomer Maset, en representación de Doña María Rosario Gómez Cervera.

Aporta informe del perito Don Salvador Costa Vidal, indicando que el valor de m<sup>2</sup> techo debe ser el de 1.757,81 e/m<sup>2</sup>t, tomando como referencia el edificio del “Portal del Mercat” colindante con la Unidad de Ejecución 4 del PEPRI del barrio de Velluters. Alega aportar 15,66 m<sup>2</sup> suelo en la parcela señalada actualmente con el número 12 (referencia catastral 5429912) como familia Gómez Cervera; y además 39 m<sup>2</sup> de suelo en la parcela de la calle Valeriola, número 14 (referencia catastral 5429913), haciendo un total de 54,66 m<sup>2</sup> de suelo, correspondiendo a doña Rosario Gómez 27,33 m<sup>2</sup> suelo, como copropietaria del 50 % del total. Como resultado de su informe tasa el valor del suelo aportado en 176.298 euros.

4) Alegación 00113 2015 038608, de Doña María Rosario Gómez Cervera, de fecha 16.11.2015.

Reitera las alegaciones presentadas con anterioridad. Y además manifiesta: A) Que en la descripción de la finca aportada G (Valeriola, 10), cuando dice: “...*estando las de la derecha encima de la casa baja y entresuelo que pertenece a Juan Amorós...*”, debe decir “...*Amores...*”, causante de mi mandante, y que le corresponden 17 metros de suelo de la finca F; B) Solicita adjudicación en parcela y no indemnización sustitutiva de adjudicación salvo que lo sea por el valor de repercusión que alega en la pericial que acompaña; C); Manifiestos errores en la relación de las parcelas aportadas E, F y G, por lo que se refiere a las descripciones registrales, de forma que la finca E linda con la finca G, y que la descripción de la finca G es la de la finca F, estando invertidas.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI TITULAR DE LA JUNTA DE GOVERN LOCAL	SERGI CAMPILLO FERNANDEZ	23/09/2016	ACCVCA-120	2973501864952737008



5) Alegación RE 00113 2014 041858, de fecha 09.12.2014, de Doña Teresa Tormos i Queva, en representación de la mercantil “Dos Veces Leal, SL”.

Solicita se reconozca a la citada mercantil como propietaria de la parcela aportada “O” (calle Botellas, número 3), o que subsidiariamente se tenga por propiedad controvertida. Acompaña: a) Copia de un convenio de ocupación temporal de la parcela suscrito con la Conselleria de Infraestructuras y Transporte de 10 de marzo de 2010; b) Alega haber suscrito una autorización con el Ayuntamiento de Valencia, el 24 de marzo de 2011, para la ocupación y apertura de la calle Botellas; c) Documentación relativa a un procedimiento de comprobación de valores con la Conselleria de Hacienda y Administración Pública en la que se le tiene como parte; d) Recibos del IBI en los que figura como sujeto pasivo la mercantil “DOS VECES LEAL, SL”, y copia de una Resolución del Concejal Delegado de Hacienda, en la que el recurrente alega no ser propietario del inmueble desde el ejercicio 2012; e) Comunicación previa al Proyecto de Reparcelación en la que aparece como titular catastral; f) Publicación en el BOP, en la que constan como titulares registrales Don Joaquín Pérez Fajardo y Doña Elena Vila Sancho. Con base en todos estos documentos considera que por parte de las distintas Administraciones se le está reconociendo como propietario.

Alega haberse vulnerado la doctrina de los actos propios, debiendo en el peor de los casos hacer constar la finca como controvertida. Señala que lo ocurrido es que no ha habido continuación del tracto sucesivo desde la inscripción de la finca a nombre de Don Joaquín Pérez Fajardo y Doña Elena Vila Sancho quienes desde 1941 (casi 80 años) constan en el Registro de la Propiedad pero que ello no es obstáculo para desposeer a su mandante, legítimo propietario, cuando la inscripción registral no es obligatoria.

La escritura aportada es una escritura autorizada por el notario Don Alejandro Cervera Taulat, de fecha 06.02.2009, número de protocolo 347, siendo vendedor Don Julio García Carrera y comprador la mercantil DOS VECES LEAL, SL. El título del que trae causa, es una escritura de fecha 28.05.2008, autorizada por el notario Don Federico Ortells Pérez, número de protocolo 2728.

En segundo lugar, solicita que la obtención del suelo sea por expropiación, en aplicación del artículo 97.2 b) de la Ley 5/2014, de 25 de julio (LOTUP).

Y en tercer lugar, considera que debe mantenerse el valor de repercusión en 1.795,26 e/m<sup>2</sup>t fijado en el Programa, en aplicación de los artículos 133 (principio de riesgo y ventura), y 132.1 (ejecución del programa de acuerdo al contenido de sus documentos) de la LOTUP, y con respeto al principio de seguridad jurídica, considerando que si se modifica el valor de repercusión se desvirtúa y falsifica el concurso. Subsidiariamente solicita que se establezca como valor de repercusión el de 1.050 3 €/m<sup>2</sup>t, con base en un acuerdo del Jurado Provincial de Expropiación de 6 de mayo de 2014.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI TITULAR DE LA JUNTA DE GOVERN LOCAL	SERGI CAMPILLO FERNANDEZ	23/09/2016	ACCVCA-120	2973501864952737008



6) Alegación 00110 2016 111985, en representación de la mercantil DOS VECES LEAL, SL, de fecha 22.10.2015.

Reitera que el valor de repercusión debe ser el de 1.795,26 euros/m<sup>2</sup>t, y que se califique la parcela de entrada de la calle Botellas, número 3 (finca aportada O), como de titularidad dudosa o litigiosa, de conformidad con los artículos 172 de la LUV, y artículo 88 de la LOTUP.

7) Alegación RE 00110 2015 070215, de fecha 11.06.2015, de Doña María Josefa y Doña Trinidad Llavador Sanchis.

Oponiéndose a la valoración realizada y solicitando se mantenga el valor de repercusión fijado con anterioridad que ascendía a 1.795,26 euros/m. cuadrado.

8) Alegación 00113 2015 022913, de fecha 12 de junio de 2015, de Don Juan Andrés y Don Enrique Vicente Santiago Ponce.

Cuestionando la edificabilidad asignada a su solar (calle Valeriola, número 3; finca aportada N), y alegando que la valoración debe ser la de 1.250 €/m<sup>2</sup>t, puesto que la reducción del valor del mercado inmobiliario se encuentra en torno al 30 % dados los años transcurridos hasta la fecha.

9) Alegación 00113 2015 027121, de 17.07.2015, de Don Federico Camilo, Doña María de los Desamparados, Don José Pablo y Doña Isabel María Gomis Llorca.

Alega los retrasos injustificados producidos en la tramitación de los distintos expedientes, y termina solicitando que se mantengan las compensaciones sustitutorias previstas inicialmente a razón de 1.795,26 euros/m<sup>2</sup>t, o subsidiariamente rectificándolo en los términos que resultan del informe de valoración que acompaña, correspondiéndole una indemnización de 157.918,95 euros.

10) Alegación 00113 2015 035838, de 21.10.2015, de Don Federico Camilo Gomis Llorca y otros.

Acompañando nueva valoración con arreglo al método residual estático, manifestando que las cargas de urbanización deben ser por importe de 827.864,91 euros al deducir el 50 % de los costes correspondientes a la reurbanización de la calle Cardá; y que la dilación no tiene porque perjudicarlo, solicitando una indemnización de 211.535,49 euros, o subsidiariamente la de 152.525,57 euros.

11) Alegación 00113 2015 040141, de fecha 30.11.2015, de Doña Desamparados Ros Ribes y herederos.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI TITULAR DE LA JUNTA DE GOVERN LOCAL	SERGI CAMPILLO FERNANDEZ	23/09/2016	ACCVCA-120	2973501864952737008



Manifiesta no estar de acuerdo con la valoración practicada, y que una tercera parte de la finca aportada I-L, les corresponde a los herederos de Don Juan Antonio Llavador Sanchis, aportando nota simple al efecto.

8. Se recogen en el expediente los siguientes informes municipales:

Por el Servicio de Gestión del Centro Histórico, se han emitido informes con fechas 22.05.2014; 26.11.2014; 10.03.2015; 12.03.2015; 31.03.2015; 01.10.2015; 04.03.2016; 7.04.2016; 04.05.2016; 10.05.2016 (Oficina Administrativa); y 22.12.2014; 17.02.2015; 23.10.2015; 01.02.2016; 07.04.2016; 04.05.2016; 11.05.2016 (Oficina Técnica).

También ha informado el Servicio de Planeamiento con fecha 6.06.2014, respecto a las alineaciones; y el Servicio de Patrimonio con fecha 05.05.2014, respecto a las propiedades municipales.

9. El Proyecto de Reparcelación Forzosa finalmente sometido a información pública, de fecha 27 de marzo de 2015 (RE 00113 2015 013352), destaca por las siguientes características:

a) La presentación como anexo de una nueva valoración de los terrenos, que ha sido informada por el Servicio de Gestión Centro Histórico, concluyendo con un valor de repercusión del suelo sin urbanizar de 668 €/m<sup>2</sup>t y un valor de repercusión del suelo urbanizado de 851 €/m<sup>2</sup>t, frente al valor aprobado en el Programa de Actuación Integrada el 30 de julio de 2010, de 1.795,26 euros/m<sup>2</sup>t sin urbanizar, y de 1.976,86 €/m<sup>2</sup>t urbanizado.

b) La exigencia impuesta desde el planeamiento de considerar como parcela mínima edificable el conjunto de la unidad de ejecución, a los efectos de producir la edificación conjunta de la edificación y el aparcamiento, incluyendo la obra de urbanización la construcción de un aparcamiento único, en dos plantas bajo rasante, que abarcará necesariamente el espacio viario, el espacio libre y todos los solares incluidos en la Unidad de Ejecución, pudiendo excluirse de su ámbito el suelo de la calle Botellas, de tal forma que la licencia de obras que se solicite para la edificación será única y abarcará tanto el garaje como la edificabilidad privada sobre rasante.

c) La decisión por parte del Ayuntamiento de Valencia de optar por una compensación económica substitutiva de adjudicación en la única parcela de resultado y en proindiviso ordinario por considerarlo favorable al interés público y con el fin de agilizar la gestión y edificación de la Unidad.

10. Con fecha 26.04.2016, RE 00113 2016 012308, el Urbanizador presenta “Proyecto de Reparcelación Forzosa Modificado”, con correcciones posteriores de fecha 10 de mayo de 2016, concediéndose un nuevo plazo de 15 días de audiencia a todos los interesados afectados por las modificaciones. Se notifica individualmente y a través de una publicación en el BOE, de fecha 19 de mayo de 2016, número 121 y en el tablón de edictos electrónico.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI TITULAR DE LA JUNTA DE GOVERN LOCAL	SERGI CAMPILLO FERNANDEZ	23/09/2016	ACCVCA-120	2973501864952737008



11. Durante el trámite de audiencia del Proyecto de Reparcelación Modificado, se han presentado las siguientes alegaciones:

12) Alegación de Don Enrique Vicente y Don Juan Andrés Santiago Ponce, RE 00113 2016 019035, de fecha 6 de junio de 2016, como propietarios de la parcela de la calle Valeriola, número 3, en la que manifiestan que está sobrevalorado el coste de urbanización debiendo ser el de 90 €/m<sup>2</sup> y no el de 183,07 €/m<sup>2</sup>. Así mismo, no se justifica la diferencia entre el valor del suelo comercial (502,29 €/m<sup>2</sup>), del de residencial (813,58 €/m<sup>2</sup>), debiendo ser igual. Solicitando la modificación de la valoración y correspondiéndoles un total de 182.089,02 euros.

13) Alegación de Don Federico Camilo, María de los Desamparados, José Pablo e Isabel María Gomis Llorca, RE 00113 2016 019865, de fecha 9 de junio de 2016, en la que manifiestan: 1) Su parcela cuenta con una superficie de 46,33 m<sup>2</sup> suelo y no con 45,05 m<sup>2</sup> suelo habiendo solicitado la modificación del Catastro; 2) Reitera alegaciones anteriores en cuanto a la dilación del procedimiento de adjudicación y aprobación del Programa de Actuación Integrada; Manifiesta que el valor aprobado en el Programa era el de 1.795,26 euros/m<sup>2</sup> techo y que con el Proyecto de Reparcelación pasa a ser de 665,92 euros/m<sup>2</sup> techo, aplicando en fraude de ley el artículo 405 del ROGTU sin que nada mencionara el artículo 173.2 de la LUV; que sobre los costes de urbanización se aplican coeficientes de actualización publicados por el Ministerio de Fomento, mientras que para actualizar el valor del suelo se aporta una nueva valoración; que se está alterando fraudulentamente el proceso de selección del Agente Urbanizador al variar la valoración del suelo; que aplicando los índices del Ministerio de Fomento y del Instituto Nacional de Estadística para la Comunidad Valenciana la disminución de valor oscila entre el 24,65 % y el 27,76 %; 3) Cuestiona los valores en venta de las viviendas y los costes de construcción, así como los beneficios y gastos del promotor sobre el precio de venta. Solicita se modifique la superficie de su parcela, y que se estime un valor de repercusión de 1.512,49 euros/m<sup>2</sup> techo sin urbanizar.

14) Alegación de Doña Rosario Gómez Cervera, RE 00110 2016 060444, de fecha 07.06.2016, en el siguiente sentido: 1) Reitera alegaciones anteriores; 2) Interesa se resuelvan todas las cuestiones planteadas en anteriores escritos de fechas 6 de mayo de 2008; 12 de febrero y 8 de octubre de 2014; 3) Solicita se incorpore al presente expediente el expediente del Servicio de Disciplina Urbanística 4380/81 que sirve para acreditar su titularidad respecto a los inmuebles de la calle Valeriola, 12 y 14, y en consecuencia de la parcela F resultante.

12. El planeamiento vigente es el constituido por el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del barrio de Velluters (PEPRI), aprobado definitivamente por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Valencia, el 23. 07.1992 (BOP 22.10.1992), y su Modificación Parcial por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Valencia de 24 de septiembre de 2004 (BOP 16.11.2004; 23. 11. 2004, Ordenanzas), así como el documento de modificación de planeamiento en el ámbito de las calles Carda, Botellas, Exarchs, y Valeriola aprobado definitivamente por Resolución de la

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI TITULAR DE LA JUNTA DE GOVERN LOCAL	SERGI CAMPILLO FERNANDEZ	23/09/2016	ACCVCA-120	2973501864952737008



Honorable Sra. Consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente de 9 de noviembre de 2012 (BOP 29. XII.2012, número 310).

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

##### 1º. Unidad de Ejecución y área reparcelable.

El área reparcelable coincide con la Unidad de Ejecución número 4 delimitada por el PEPRI del barrio de Velluters, aprobada definitivamente por Resolución de la Honorable Sra. Consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente de 9 de noviembre de 2012, (BOP. 29. XII.2012, número 310).

##### 2º. Procedimiento.

Se ha seguido la tramitación prevista en la Ley 50/2014, de 25 de junio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana (LOTUP), particularmente lo establecido en el artículo 92, habiéndose concedido un plazo de audiencia de 15 días a todos los propietarios afectados por las modificaciones del Proyecto de Reparcelación después del período de información pública.

##### 3º. Proyecto de Reparcelación.

A) El Proyecto de Reparcelación recoge el contenido documental previsto en el artículo 91 de la LOTUP.

B) Respecto a la relación de fincas aportadas se considera de titularidad dudosa el 12,69 % de la “aportada F” (Calle Valeriola número 6, hoy 12) al existir en su día un posible engalaberno entre esta finca y la aportada E, de forma que deberá consignarse la indemnización correspondiente en la Caja Municipal de Depósitos, tratándose de un problema de titularidad de derechos que deberán resolver los tribunales ordinarios (artículo 88.1 LOTUP).

En cuanto a la “aportada O” (calle Botellas, número 3), y aunque inicialmente se propuso considerar su titularidad dudosa, la mercantil DOS VECES LEAL, SL, no ha presentado títulos de propiedad fehacientes ni tampoco ha contestado a los requerimientos practicados, por lo que deben hacerse constar como titulares los que aparecen en el Registro de la Propiedad actualmente (Don Joaquín Pérez Fajardo y Doña Elena Vila Sancho), de conformidad con los artículos 87.2 y 88.1 de la LOTUP.

C) La exigencia impuesta desde el planeamiento de considerar como parcela mínima edificable el conjunto de la Unidad de Ejecución, a los efectos de producir la edificación conjunta de la edificación y el aparcamiento a construir en el subsuelo, determina la consecuencia de que sólo el Urbanizador LOVA TRES, SL (propietario de 928,81 m<sup>2</sup> suelo; 2.373,27 m<sup>2</sup> techo), y el Ayuntamiento de Valencia (propietario de 555,67 m<sup>2</sup> suelo; 1.419,87 m<sup>2</sup> techo), pueden recibir

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI TITULAR DE LA JUNTA DE GOVERN LOCAL	SERGI CAMPILLO FERNANDEZ	23/09/2016	ACCVCA-120	2973501864952737008



adjudicación en parcela de resultado y en proindiviso, no alcanzando el resto de propietarios un derecho igual o superior al 15 % de la parcela mínima (282,74 m<sup>2</sup> suelo), procediendo en consecuencia la compensación económica sustitutoria de adjudicación (artículo 85.2, e) de la LOTUP).

El Ayuntamiento de Valencia optó por recibir compensación económica sustitutoria de adjudicación (decreto del octavo teniente de alcalde de 21.03.2016) por considerarlo favorable al interés público, debiendo ser aprobado por la Junta de Gobierno Local.

D) Proceden en consecuencia los pagos o consignaciones siguientes, según se recoge en la cuenta de liquidación provisional:

Finca aportada C: Federico Camilo Gomis Llorca (19.215,60 €); María Desamparados Gomis Llorca (19.215,60 €); José Pablo Gomis Llorca (19.215,60 €); Isabel María Gomis Llorca (19.215,60 €).

Finca aportada E: Rosario Gómez Cervera (32.847,68 €); María Desamparados Sustaeta Gómez (8.211,92 €); María Inmaculada Sustaeta Gómez (8.211,92 €); Jesús María Alfonso Vicente Sustaeta Gómez (8.211,92 €); María Victoria Torre Sustaeta (2.737,31 €); María José Torre Sustaeta (2.737,31 €); Carlos Javier Torre Sustaeta (2.737,31 €).

Finca aportada F: Titularidad dudosa del 12,69 % (40,09 m<sup>2</sup>t), debe consignarse en la Caja Municipal de depósitos la cantidad de 26.780,12 €.

Finca aportada H: Iniciatives Urbanas Barri Antic, SL (48.420,23 €).

Finca aportada I-L: Juan Antonio Llavador Sanchis (97.049,02 €).

Fincas aportadas M, Q, S, T: Ayuntamiento de Valencia (948.050,44 €).

Finca aportada N: Juan Andrés Santiago Ponce (72.543,79 €); Enrique Vicente Santiago Ponce (72.543,79 €).

Finca aportada O: Joaquín Pérez Fajardo y Elena Vila Sancho (231.486,70 €).

E) Propiedades Municipales.

El Ayuntamiento de Valencia, además de ser titular de los terrenos dotacionales ya afectos a su destino (viales históricos en las calles Valeriola y Exarchs), es titular de cuatro parcelas de naturaleza patrimonial procedentes de adquisiciones según se recoge en el informe del Servicio de Patrimonio. Se trata de tres parcelas en la calle Exarchs números 1 (Aportada S), 4 (Aportada Q), y 6 (aportada M), y de una parcela patrimonial consecuencia de una modificación de planeamiento que produce un cambio de alineaciones en la antigua calle Exarchs (aportada T).

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI TITULAR DE LA JUNTA DE GOVERN LOCAL	SERGI CAMPILLO FERNANDEZ	23/09/2016	ACCVCA-120	2973501864952737008



De conformidad con el artículo 98.2 de la LOTUP, y con el artículo 38 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, RD Legislativo 2/2008, de 20 de junio, estos bienes patrimoniales no forman parte del Patrimonio Municipal de Suelo.

F) Compensación económica sustitutoria de adjudicación a favor del Ayuntamiento de Valencia.

Únicamente el Agente Urbanizador y el Ayuntamiento de Valencia tienen derecho a adjudicación en parcela de resultado, si bien en pro-indiviso. El resto de propietarios, al no superar sus derechos el 15 % de la parcela adjudicable, recibirán indemnización sustitutoria de adjudicación.

El Ayuntamiento de Valencia aporta 555,67 m<sup>2</sup> suelo (29,4056 % del total), correspondiéndole un aprovechamiento de 1.419,87 m<sup>2</sup> techo de un total de 4.828,59 m<sup>2</sup>t. El resto de 3.408,72 m<sup>2</sup> techo le corresponde al Urbanizador LOVA TRES, SL.

Los artículos 139, 140, 141 y 142 de la LOTUP, señalan la posibilidad de participar en la actuación, o bien abstenerse de participar, limitándose a prever en este caso la reparcelación la indemnización económica correspondiente. El artículo 85 de la LOTUP, dispone que las parcelas se adjudicarán en la forma que acuerden los propietarios.

El artículo 188.2, g) y h) de la Ley 8/2010, de 23 de junio, de Régimen Local de la Comunidad Valenciana, permite la enajenación directa de bienes patrimoniales, evitando la subasta pública o en su caso el concurso, cuando la enajenación se efectúe a favor de quien ostente un derecho de adquisición preferente reconocido por disposición legal, o cuando la titularidad del bien corresponda a dos o más propietarios y la venta se efectúe a favor de uno o más copropietarios. En el mismo sentido, el artículo 137.4, g) de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

El acuerdo requiere un pronunciamiento expreso por parte de la Corporación, tratándose de una decisión discrecional, que debe constar en el acuerdo aprobatorio de la reparcelación, previo informe favorable de la Secretaría Intervención (Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, modificada por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de Medidas para la Modernización del Gobierno Local, artículos 133 y 136). La aprobación corresponde a la Junta de Gobierno Local (Disposición Adicional Segunda, de la Ley 30/2007 de 30 de octubre de Contratos del Sector Público; y artículo 127 de la Ley 7/1985, de 2 de abril de Bases de Régimen Local).

4º. Informe de alegaciones.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI TITULAR DE LA JUNTA DE GOVERN LOCAL	SERGI CAMPILLO FERNANDEZ	23/09/2016	ACCVCA-120	2973501864952737008



El informe de contestación a las alegaciones presentadas durante el trámite de información al público fue notificado a todos los que las formularon, recogándose ahora de forma resumida su contenido:

1) Alegaciones de Doña Rosario Gómez Cervera (Alegaciones 1, 2, 3 y 4). Respecto la titularidad de 15,66 m<sup>2</sup> en la parcela colindante de la calle Valeriola, número 12, la cuestión no es sólo de concreción de la superficie de determinadas fincas (Valeriola, 14, Valeriola, 12, o incluso Valeriola, 10), sino también y fundamentalmente se trata de una discrepancia sobre la titularidad de los derechos. La Oficina Técnica del Servicio analiza con los datos aportados las distintas descripciones, con arreglo al parcelario de 1940 y lo recogido en el Registro de la Propiedad, indicando que han variado los números de policía (el número 12 catastral, registralmente era antes el 6 y ahora el 12); el número 6 registral, catastralmente es el 14; el parcelario distinguía entre el número 6, 6 duplicado y 6 triplicado variando las superficies), y las descripciones parecen no coincidir.

La protección que otorga el Registro de la Propiedad no incluye ni la superficie ni los linderos, protege la existencia del derecho real inscrito no situaciones de hecho (TSJCV, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 1ª, Sentencia número 163/2015, de 25 de febrero). Ciertamente que el artículo 3 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, Ley del Catastro Inmobiliario, señala que "...Salvo prueba en contrario y sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán, los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos...", pero en el presente caso parece razonable mantener la duda de si existía o no el engalaberno, debiendo quedar limitada la cuestión a los 15,66 m<sup>2</sup> de suelo que reclama el alegante, es decir, a la titularidad de los metros objeto de debate, fundamentalmente porque queda acreditado que sí que ha habido con el plano parcelario de 1940 una variación de las superficies. Tratándose de una discrepancia respecto a la titularidad, la cuestión debe ser resuelta por los Tribunales ordinarios a la luz del contenido de los artículos 103.4 del Reglamento de Gestión Urbanística RD 3288/1978, de 25 de agosto, el artículo 10.3 del RD 1093/1997, y el artículo 88.1 de la LOTUP.

De esta forma debe calificarse como dudosa la titularidad de 15,66 m<sup>2</sup> de suelo en la parcela aportada F, debiendo consignarse en la Caja Municipal de Depósitos la cantidad de 26.780,12 euros a resultas de quién resulte ser propietario (15,66 m<sup>2</sup> suelo x 2,56 aprovechamiento tipo = 40,0896 m<sup>2</sup> techo; 40,0896 m<sup>2</sup> techo x 668 euros /m<sup>2</sup>t = 26.780,12 euros).

Respecto a la solicitud de recibir adjudicación en parcela de resultado, sus derechos no superan el 15 % del aprovechamiento de la parcela resultante por lo que no es posible atender a su solicitud, a la vista del contenido del artículo 85.2, e) de la LOTUP.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI TITULAR DE LA JUNTA DE GOVERN LOCAL	SERGI CAMPILLO FERNANDEZ	23/09/2016	ACCVCA-120	2973501864952737008



En cuanto a su alegación relativa a que el valor del m<sup>2</sup> techo debe ser el de 1.757,81 e/m<sup>2</sup>t, tomando como referencia el edificio del “Portal del Mercat” colindante, según señala el informe de la Oficina Técnica: “... *El Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio (TRLRHL), en su artículo 27 y concordantes, regula la valoración del suelo en los ámbitos de equidistribución de beneficios y cargas, cuyos contenidos no han sido tenidos en consideración en la valoración aportada, ya que no se puede detraer directamente las cargas de urbanización, debiéndose calcular el valor del suelo en origen según establece la legislación vigente, cuyo procedimiento ha sido aplicado en el informe emitido por esta oficina técnica, de fecha 1 de febrero de 2016...*”

En consecuencia, se propone desestimar en su integridad las alegaciones de la Sra. Rosario Gómez, no obstante calificar como de titularidad dudosa los 15,66 m<sup>2</sup> suelo que reclama como de propiedad de su familia en la parcela aportada F (calle Valeriola, 12).

2) Alegaciones de la mercantil DOS VECES LEAL, SL (alegaciones 5 y 6).

Respecto a la alegación de ser considerado como propietario de la parcela O (calle Botellas, número 3), o en su caso ser considerado como de titularidad controvertida, y aunque inicialmente se informó de forma favorable la consideración de esta parcela como de titularidad dudosa, incardinándose este supuesto en el artículo 9.2, del Real Decreto 1093/1997, “... *si la inscripción contradictoria con la titularidad alegada en el expediente tuviera más de treinta años de antigüedad, se citará...*”, el alegante, a pesar de los requerimientos practicados (22.03.2016 y 18.05.2016), no ha aportado copia autorizada o debidamente compulsada de la escritura de fecha 6 de febrero de 2009, así como del título anterior del que traía causa (escritura de 28 de mayo de 2008), ni ha ratificado que seguía siendo propietario, por lo que se propone su desestimación.

En cuanto a la gestión del Programa de Actuación Integrada por la modalidad de expropiación, no resulta este el momento procedimental oportuno, habiéndose acordado por acuerdo plenario del Ayuntamiento de fecha 30 de julio de 2010, la aprobación del Programa de Actuación Integrada por gestión indirecta y la adjudicación al agente urbanizador LOVA TRES, SL, sin que se manifestara nada al respecto.

En cuanto a la valoración, compartimos la contestación del Urbanizador, estando referido el acuerdo del Jurado de Expropiación que se cita al año 2010, y permitiendo la legislación urbanística la presentación de una nueva valoración durante la exposición al público del Proyecto de Reparcelación Forzosa, artículo 84.2 de la LOTUP, y artículo 21.2, a), del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de julio, Ley de Suelo (actual artículo 34.2, a), del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana).

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI TITULAR DE LA JUNTA DE GOVERN LOCAL	SERGI CAMPILLO FERNANDEZ	23/09/2016	ACCVCA-120	2973501864952737008



Se propone la desestimación de todas las alegaciones.

3) Alegación de Doña María Josefa y Doña Trinidad Llavador Sanchis (alegación 7).

Se oponen a la valoración realizada y solicitan que se mantenga el valor de repercusión fijado con anterioridad que ascendía a 1.795,26 euros/m<sup>2</sup> de techo. Ello no obstante, no aporta ningún criterio que justifique su solicitud, debiendo estar al criterio legal de realizar la valoración durante la exposición al público del Proyecto de Reparcelación, por lo que se propone desestimar la alegación.

4) Alegación de Don Juan Andrés y Don Enrique Vicente Santiago Ponce (alegación 8).

El informe de la Oficina Técnica señala que los propietarios confunden el aprovechamiento tipo con la edificabilidad neta sobre parcela resultante.

Por lo demás, la nueva valoración, no la actualización, se debe efectuar en el momento del inicio del expediente de Reparcelación según indicaba el artículo 21 de la Ley de Suelo de 2008, actual artículo 34.2, a) del T R de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana 7/2015). Se propone, por tanto, la desestimación de las alegaciones.

5) Alegación de Don Federico Camilo, Doña María de los Desamparados, Don José Pablo y Doña Isabel María Gomis Llorca (alegación 9 y 10).

Por lo que se refiere a *los retrasos injustificados* en la tramitación de los expedientes lo que le ha supuesto un perjuicio en cuanto a la disminución del valor del suelo, se está refiriendo a una posible responsabilidad patrimonial de la Administración, pero sin llegar a concretarla ni solicitarla, aludiendo simplemente a que el retraso en la tramitación de los distintos expedientes le ha supuesto un perjuicio en cuanto a la disminución del valor del suelo. Lo cierto es que, en cualquier caso no se ha producido el acto o el acuerdo que podría, en su opinión, motivar su petición, ni tampoco es el objeto de este expediente de gestión urbanística, por lo que se propone su desestimación

En cuanto a la valoración del suelo, la Oficina Técnica del Servicio indica que no es aplicable respecto a la primera valoración presentada el método residual dinámico, por lo que esta alegación no debe ser tenida en cuenta.

Que las cargas de urbanización son las aprobadas en el Programa por importe de 877.353,63 euros, y que se han actualizado como se indica en el informe de 1 de febrero de 2016, siendo el nuevo importe el de 883.965,59 euros.

Respecto a la valoración aportada según el método residual estático, se informa que: a) No se pueden tener en consideración las muestras aportadas ya que no permiten la verificación de la fuente utilizada, al ser el resultado de estudios de mercado realizados “in situ” por el valorador;

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI TITULAR DE LA JUNTA DE GOVERN LOCAL	SERGI CAMPILLO FERNANDEZ	23/09/2016	ACCVCA-120	2973501864952737008



b) se dice que se aplican coeficientes de homogeneización aunque en realidad no se homogeneiza nada; c) El resto del contenido se considera informado remitiéndose a los criterios expuestos en el informe de fecha 1 de febrero de 2016. En consecuencia, se propone su desestimación.

6) Alegación de Doña Desamparados Ros Ribes y herederos (alegación 11).

Respecto a la alegación en la que manifiesta no estar de acuerdo con la tasación realizada, no aporta mayor justificación, tratándose de una simple manifestación, por lo que se propone su desestimación.

En cuanto a la manifestación de ser propietaria de una tercera parte de la finca registral número 561, calle Valeriola, números 7 y 9, no aporta el título adquisitivo. El artículo 9.1, del Real Decreto 1093/1997, señala que cuando los títulos públicos intermedios tan sólo estuviesen pendientes de inscripción, se procederá previamente a la práctica de esta, consistiendo la forma de reanudación del tracto sucesivo en la inscripción del título o títulos que alega. En consecuencia, se deberá proceder a consignar la cantidad que corresponda por indemnización sustitutoria del aprovechamiento en la Caja Municipal de Depósitos, a resultas de realizar el pago a quienes acrediten ser los herederos. Se propone la desestimación de su alegación.

El informe contestación a las alegaciones formuladas en trámite de audiencia del Proyecto de Reparcelación Modificado, señala:

7) Alegación de Don Enrique Vicente y Don Juan Andrés Santiago Ponce (alegación 12).

Cuestiona el importe de los costes de urbanización, sin aportar ninguna justificación que respalde su propuesta de 90 €/m<sup>2</sup>.

Considera que el valor de repercusión del suelo residencial y comercial debe ser el mismo, “... como establece la Ponencia de Valores del Ministerio de Hacienda en el Municipio de Valencia, ...”, Como no aporta ningún documento que acredite tal afirmación, resulta difícil rebatirla ya que está fuera de toda lógica, pues la distinción para valorar entre ambos usos se evidencia en todos los métodos legalmente establecidos. Por lo expuesto se propone desestimar la alegación.

8) Alegación de Don Federico Camilo, María de los Desamparados, José Pablo e Isabel María Gomis Llorca (alegación 13)

Manifiesta su disconformidad con la reducción de la superficie que se ha efectuado en su finca aportada, catastral nº. 5429907YJ2752G0001KZ. La superficie utilizada es la que figura en la Sede Electrónica del Catastro, como único registro oficial.

Cuestiona que el importe de las cargas de urbanización utilizado para el cálculo del valor de repercusión del suelo se haya calculado mediante la actualización a fecha de hoy del aprobado

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI TITULAR DE LA JUNTA DE GOVERN LOCAL	SERGI CAMPILLO FERNANDEZ	23/09/2016	ACCVCA-120	2973501864952737008



en el PAI. La repercusión de los costes de urbanización actualizados, por metro cuadrado de techo, es de 183,07 €/m<sup>2</sup>, y la repercusión de los costes aprobados en el Programa es de 184,31 €/m<sup>2</sup>, lo que viene a corroborar que entre los factores que intervienen en el cálculo del valor de repercusión del suelo actual en relación con la fecha de aprobación y adjudicación del PAI, los costes de urbanización no son los que más peso tienen, por lo que en este caso se ha considerado que la actualización de los costes de urbanización para calcular el nuevo valor del suelo, no lesiona los intereses de los particulares.

La alegación que hace respecto de la valoración del Ayuntamiento, está basada en opiniones no contrastadas, ni demostradas, como por ejemplo el valor en venta, el valor de la construcción lo califica de irreal, cuando está basado en los módulos del Instituto Valenciano de la Edificación. Pero fundamentalmente es que los criterios utilizados en la alegación no se basan en el método de valoración que la legislación vigente exige para este supuesto, en su artículo 22 del Reglamento de Valoraciones (y concordantes) de la Ley de Suelo. Por otro lado exige rigurosidad a la hora de la actualización de los costes de construcción, y por otro lado propone la utilización de los valores medios de venta de las viviendas en la ciudad de Valencia, ignorando la dispersión de éstos según zonas y obviando la generalización que eso supone.

Sin negar que los métodos de valoración no son una ciencia exacta, cuando existen pocas muestras similares a la oferta del producto inmobiliario a valorar, también hay que tener en cuenta que la diversidad de valoraciones existentes en el expediente, y aludidas por el interesado, no son comparables pues cada una se corresponde con una finalidad, siendo incluso la propia Ley la que prevé métodos diferentes de valoración según el supuesto de que se trate.

En cuanto al retraso en la tramitación del expediente, no es más que reiteración de la alegación anterior de fecha 17.07.2015, que ya fue contestada debidamente y a la que nos remitimos, proponiéndose su desestimación.

Por lo que se refiere a la aplicación en fraude de ley del artículo 405 del ROGTU sin que nada mencionara el artículo 173.2 de la LUV, el apartado uno de este último artículo remite a la legislación estatal, y el ROGTU señala que la valoración se referirá al momento en que se someta a información pública el Proyecto de Reparcelación. No obstante, son de aplicación los artículos 84.2 y 3 de la LOTUP, artículo 21 del RD Legislativo 2/2008, de 20 de junio (TRLS), actual artículo 34 del RD Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (TRLSRU), que igualmente señalan que la valoración se entiende referida a la fecha de iniciación del procedimiento, por lo que se propone la desestimación de la alegación.

En cuanto a la alteración fraudulenta del proceso de selección del Agente Urbanizador al variar la valoración del suelo, hay que señalar que no sólo la regulación señalada anteriormente posibilita una nueva valoración al inicio del expediente reparcelatorio, sino que la selección del Agente Urbanizador fue objeto de otro expediente (3502 200591) y se llevó a efecto por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Valencia de fecha 30 de julio de 2010 junto con la aprobación y

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI TITULAR DE LA JUNTA DE GOVERN LOCAL	SERGI CAMPILLO FERNANDEZ	23/09/2016	ACCVCA-120	2973501864952737008



adjudicación del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución 4 del PEPRI del barrio de Velluters,. Por lo anterior, se propone su desestimación.

9) Alegación de Doña Rosario Gómez Cervera (alegación 14)

Insiste en el contenido de sus anteriores alegaciones, que ya fueron contestadas proponiendo su desestimación no obstante calificar como de titularidad dudosa los 15,66 m<sup>2</sup> suelo que reclama como de propiedad de su familia en la parcela aportada F (Valeriola, 12). Se entienden contestadas todas y cada una de las alegaciones planteadas con anterioridad, por lo que se propone la desestimación de esta alegación

Respecto a la incorporación del expediente del Servicio de Disciplina Urbanística 4380/81 que solicita -y que pudo solicitar o consultar ya en el año 2008 cuando presentó su primera alegación-, sin perjuicio de su incorporación al expediente, es lo cierto que tratándose de una discrepancia respecto a la titularidad de los 15,66 m<sup>2</sup> de suelo que reclama, la cuestión debe ser resuelta por los tribunales ordinarios vistos los artículos 103.4 RGU RD 3288/1978, de 25 de agosto, artículo 10.3 RD 1093/1997, y artículo 88.1 LOTUP. Se propone desestimar su alegación en cuanto a la acreditación de su titularidad, sin perjuicio de la aportación de copia del expediente del Servicio de Disciplina Urbanística.

5º. Efectos de la reparcelación.

Los efectos de la aprobación del Proyecto de Reparcelación son los establecidos en el artículo 93 de la LOTUP, transmisión a la Administración de los terrenos de cesión obligatoria, subrogación de las fincas originarias por las resultantes, afección real de las fincas resultantes privadas, extinción de cargas y derechos incompatibles, inscripción en el Registro de la Propiedad y exenciones fiscales.

Es requisito previo e imprescindible el previo pago o consignación de las indemnizaciones debidas a los acreedores netos (artículo 92.5; artículo 93.3 de la LOTUP), debiendo ser previas a la ocupación.

El Proyecto de Reparcelación reúne los requisitos que ha de contener el título inscribible y las reglas de adjudicación e inscripción de las fincas que se establecen en el RD 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementaria al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de naturaleza urbanística (artículos 4 al 21).

6º. Órgano competente.

El órgano competente para la aprobación del Proyecto de Reparcelación Forzosa de la Unidad de Ejecución 4 del PEPRI del barrio de Velluters es la Junta de Gobierno Local, tal y como dispone el artículo 127.1.d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI TITULAR DE LA JUNTA DE GOVERN LOCAL	SERGI CAMPILLO FERNANDEZ	23/09/2016	ACCVCA-120	2973501864952737008



Régimen Local, modificada por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de Medidas para la Modernización del Gobierno Local, al señalar que corresponde a la Junta de Gobierno Local la aprobación de los instrumentos de gestión urbanística.

De conformidad con los anteriores hechos y fundamentos de Derecho, previa declaración de urgencia, se acuerda:

Primero. Aprobar el Proyecto de Reparcelación Forzosa de la Unidad de Ejecución número 4 del PEPRI del barrio de Velluters formulado por el Agente Urbanizador LOVA TRES, SL, documentación presentada con fecha 26 de abril de 2016 con las correcciones introducidas el 10 de mayo de 2016, debiendo rectificar la ficha de la parcela aportada "O" haciendo constar únicamente como titulares a los que actualmente aparecen en el Registro de la Propiedad de Valencia número 8.

Segundo. Desestimar en su totalidad las siguientes alegaciones, indicándose de forma resumida los motivos y remitiéndonos al fundamento de Derecho cuarto:

- Rosario Gómez Cervera (1) Alegación RE 010745 2008; 2) Alegación con RE 114048 2010; 3) Alegación RE 2014 034242; 4) Alegación 2015 038608). Se desestima la alegación de reconocer la titularidad de 15,66 m<sup>2</sup> suelo en la parcela aportada F, no obstante reconocerla como de titularidad dudosa. - No puede recibir adjudicación en parcela de resultado al no alcanzar sus derechos el 15 % del aprovechamiento. - Su valoración no cumple los criterios del artículo 27 del TRLS 2008.

- "Dos Veces Leal, SL" (5) Alegación RE 2014 041858; 6) Alegación 2016 111985). Si bien inicialmente se consideró dudosa la titularidad de la parcela aportada O (calle Botellas, número 3) condicionada a la aportación de documentos y a la contestación a los requerimientos municipales, al no haber atendido los mismos y no aportar la documentación solicitada, se desestima la alegación. - No puede gestionarse el Programa por expropiación al no ser el momento procedimental oportuno.- La valoración de suelo debe atender al momento de la exposición al público del Proyecto de Reparcelación.

- Doña María Josefa y Doña Trinidad Llavador Sanchis (7) Alegación RE 2015 070215). Se oponen a la valoración sin aportar ninguna justificación.

- Don Juan Andrés y Don Enrique Vicente Santiago Ponce (8) Alegación 2015 022913). La valoración debe realizarse en el momento del inicio del expediente reparcelatorio.

- Don Federico Camilo, Doña María de los Desamparados, Don José Pablo y Doña Isabel María Gomis Llorca (9) Alegación 2015 027121; Alegación 10) 2015 035838). Los retrasos injustificados en la tramitación de los distintos expedientes no son objeto de este expediente ni se ha producido el acto o acuerdo que podría, en su opinión, motivar su petición.- Las cargas de

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI TITULAR DE LA JUNTA DE GOVERN LOCAL	SERGI CAMPILLO FERNANDEZ	23/09/2016	ACCVCA-120	2973501864952737008



urbanización son las aprobadas en el PAI.- Las muestras aportadas en la valoración no permiten ser verificadas.

- Doña Desamparados Ros Ribes y herederos (11) Alegación 2015 040141). Impugna la valoración sin aportar justificación. Alega ser propietaria sin aportar título adquisitivo.

- Alegación de Don Enrique Vicente y Don Juan Andrés Santiago Ponce (12) Alegación RE 2016 019035). No aporta justificación de sus afirmaciones en cuanto al coste de urbanización y respecto al distinto valor del suelo residencial y comercial.

- Don Federico Camilo, María de los Desamparados, J. Pablo e Isabel María Gomis Llorca (13) Alegación RE 2016 019865). La superficie de su parcela es la que figura en el Catastro.- La actualización de los costes de urbanización no es significativa ni lesiona los intereses de los propietarios.- Los criterios de valoración utilizados no se ajustan al artículo 22 del Reglamento de Valoraciones.- La valoración debe venir referida al momento de sometimiento a información pública del Proyecto de Reparcelación.

- Doña Rosario Gómez Cervera (14) RE 2016 060444). Se han contestado todas y cada una de sus anteriores alegaciones. La titularidad dominical de los metros de suelo en cuestión debe ser resuelta por los tribunales ordinarios.

Tercero. Acordar que el Ayuntamiento de Valencia reciba compensación económica sustitutoria de adjudicación por importe de novecientos cuarenta y ocho mil cincuenta euros con cuarenta y cuatro céntimos de euro (948.050,44 €), en vez de adjudicación en proindiviso ordinario en la parcela privada resultante, y en favor del otro copropietario, el Urbanizador LOVA TRES, SL, por considerarlo favorable al interés público al exigir el planeamiento la edificación conjunta de la edificabilidad privada sobre rasante y la del aparcamiento en el subsuelo, debiendo ser única la licencia de obras que se solicite para este propósito.

Cuarto. Reconocer el derecho al cobro a favor del Ayuntamiento de Valencia, de la cantidad de novecientos cuarenta y ocho mil cincuenta euros con cuarenta y cuatro céntimos de euro (948.050,44 euros), que debe abonar la entidad LOVA TRES, SL, en concepto de compensación económica sustitutoria de adjudicación en parcela, aplicando el importe al concepto presupuestario 60000 "Enajenación de solares y parcelas del patrimonio municipal".

Quinto. Proceder a la inscripción del Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad, previo otorgamiento del documento público que exprese su contenido, de conformidad con el artículo 92.5, de la LOTUP, una vez conste el previo pago o consignación de las indemnizaciones debidas a los acreedores netos de la cuenta de liquidación provisional que a continuación se relacionan, debiendo en su caso realizarse la consignación en la Caja Municipal de depósitos a su nombre y a disposición de la Alcaldía:

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI TITULAR DE LA JUNTA DE GOVERN LOCAL	SERGI CAMPILLO FERNANDEZ	23/09/2016	ACCVCA-120	2973501864952737008



Finca aportada C: Federico Camilo Gomis LLorca (19.215,60 €); María Desamparados Gomis Llorca (19.215,60 €); José Pablo Gomis Llorca (19.215,60 €); Isabel María Gomis Llorca (19.215,60 €).

Finca aportada E: Rosario Gómez Cervera (32.847,68 €); María Desamparados Sustaeta Gómez (8.211,92 €); María Inmaculada Sustaeta Gómez (8.211,92 €); Jesús María Alfonso Vicente Sustaeta Gómez (8.211,92 €); María Victoria Torre Sustaeta (2.737,31 €); María José Torre Sustaeta (2.737,31 €); Carlos Javier Torre Sustaeta (2.737,31 €).

Finca aportada F: Titularidad dudosa del 12,69 % (Lova Tres, SL, y Rosario Gómez Cervera y otros (40,09 m<sup>2</sup>), debe consignarse en la Caja Municipal de depósitos la cantidad de 26.780,12 €.

Finca aportada H: Iniciatives Urbanas Barri Antic, SL (48.420,23 €).

Finca aportada I-L: Juan Antonio LLavador Sanchis (97.049,02 €).

Fincas aportadas M, Q, S, T: Ayuntamiento de Valencia (948.050,44 €).

Finca aportada N: Juan Andrés Santiago Ponce (72.543,79 €); Enrique Vicente Santiago Ponce (72.543,79 €).

Finca aportada O: Joaquín Pérez Fajardo y Elena Vila Sancho (231.486,70 €).

Sexto. Delegar en el octavo teniente de alcalde, concejal delegado de Planificación y Gestión Urbana, las facultades precisas para la ejecución de este acuerdo y la comprobación y acreditación de su efectivo cumplimiento, aprobando, en su caso, las correcciones no sustanciales del Proyecto que fueren precisas para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Séptimo. Notificar este acuerdo a los interesados y publicarlo en el Diario Oficial de la Comunidad Valenciana y en el Tablón de Anuncios en sede electrónica."

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI TITULAR DE LA JUNTA DE GOVERN LOCAL	SERGI CAMPILLO FERNANDEZ	23/09/2016	ACCVCA-120	2973501864952737008