

PROGRAMA PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 4 DEL SUELO URBANO DE VALENCIA "EXARCHS"



PROYECTO DE REPARCELACIÓN FORZOSA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 4 DEL BARRIO DE VELLUTERS

DOCUMENTO Nº1

MEMORIA

ABRIL 2016

PROMOTOR:

LOVA TRES S.L.

Calle Santos Justo y Pastor, 151, 6º B. 46022 VALENCIA

CONSULTOR:

OFICINA TÉCNICA TES, S.L.



PROYECTO DE REPARCELACIÓN FORZOSA
Unidad de Ejecución número 4 del PEPRI del Barrio de *Velluters*

INDICE

1	Memoria.....	3
1.1	Antecedentes.....	3
1.2	Normativa aplicable	5
1.3	Documentos integrantes del Proyecto de Reparcelación.....	5
1.4	Concepto y objeto de la Reparcelación.....	7
1.5	Descripción de la unidad reparcelable.....	8
1.5.1.-	Superficie y límites del área reparcelable.....	8
1.5.2.-	Situación actual de los terrenos	8
1.5.3.-	Estructura de la propiedad del suelo.....	8
1.5.4.-	Descripción del planeamiento que se ejecuta.....	9
1.6	Criterios utilizados para definir la titularidad de las parcelas afectadas	10
1.7	Criterios utilizados para definir y cuantificar los derechos de los afectados	12
1.8	Criterios de valoración de las superficies adjudicadas	12
1.9	Criterios de adjudicación	13
1.10	Efectos de la Reparcelación.....	14
1.11	Inscripción en el registro de la propiedad	15
2	Relación de propietarios e interesados. Descripción de las fincas o partes de fincas aportadas a la reparcelación.	
3	Propuesta de adjudicación de las fincas resultantes.	
4	Cuenta de liquidación provisional.	
5	Planos	
	1- Planos de Información	
	1-1 Situación	
	1-2 Catastral	
	1-3 Cartografía del Instituto Geográfico y Catastral 1929-44	
	1-4 Estado Actual –Topográfico	
	2- Planos de Proyecto	
	2-1 Fincas Aportadas	

LOVA TRES S.L.

- 2-2 Ordenación Pormenorizada
- 2-3 Fincas Adjudicables
- 2-4 Fincas Resultantes
- 2-5 Fincas Resultantes Acotadas
- 2-6 Superposición

6 Anejos

DOCUMENTO 1

Memoria

1.1.- ANTECEDENTES

El vigente *Plan General de Ordenación Urbana de Valencia* (en adelante PGOU), aprobado definitivamente por Resolución del *Conseller* de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de 28 de diciembre de 1988 (BOE 14-1-89 y DOGV 16-1-89), el *Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Barri de Velluters* (aprobación definitiva BOP nº 273 del 16/11/2004, y BOP nº 279 del 23/11/2004), y la posterior *Modificación del Plan Especial de Reforma Interior en el ámbito de la Unidad de Ejecución 4 del municipio de Valencia*, aprobación definitiva según *Anuncio de la Conselleria de Territorio y Vivienda sobre resolución de la consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, de fecha 9 de noviembre de 2012*, publicación Boletín Oficial de la Provincia nº 310, de 29 de diciembre de 2012, delimitaron, en el casco histórico de la ciudad de Valencia, la Unidad de Ejecución nº 4 del PEPRI de *Velluters*

Con fecha 22 de marzo de 2005, la mercantil LOVA TRES, S.L. inició el procedimiento simplificado previsto en el art. 48 de la LRAU, sometiendo a información pública su Alternativa Técnica del PAI para la Unidad de Ejecución 4 delimitada por el planeamiento vigente en la Modificación del PEPRI del barrio de *Velluters* con fecha de aprobación 24 de septiembre de 2004. La publicación se realizó mediante edicto en el DOGV núm. 5015 de 27 de mayo de 2005 y en el diario *Las Provincias* del 20 de mayo de 2005.

Tras presentarse Alternativas Técnicas en competencia, el Ayuntamiento, en su sesión plenaria de 26 de marzo de 2010 acuerda someter a información pública por plazo de 20 días hábiles la Alternativa Técnica de don Ezequiel Ferrando Abad, mediante edicto en el DOCV nº 6288 de 14 de junio de 2010 y el periódico *El Mundo* de 9 de junio de 2010.

En fecha 30 de Julio de 2010, previa emisión de informe patrimonial favorable por parte de la *Conselleria* de Cultura y Deporte y por acuerdo plenario del ayuntamiento se acordó programar la Actuación Integrada para el desarrollo de la U.E. 4, se optó por la gestión indirecta y se aprobó provisionalmente el documento de planeamiento que forma parte de la Alternativa Técnica de don Ezequiel Ferrando Abad, con las modificaciones realizadas por la Oficina Técnica del Servicio de Gestión del Centro Histórico de febrero de 2008, junto con el Proyecto de Urbanización que lo acompaña y la Proposición Jurídico-Económica de la mercantil LOVA TRES, S.L. que se adjudicó la condición de agente urbanizador.

LOVA TRES S.L.

En fecha 27 de abril de 2012 y por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo se informó la modificación del PEPRI del barrio de *Velluters* en el ámbito de la U.E. 4, supeditando su elevación a la *consellera* de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, para su aprobación definitiva, previa solicitud de dictamen del Consejo Jurídico Consultivo, a la presentación de un Texto Refundido que subsane diversos aspectos.

Finalmente, el BOP nº 310, de 29 de diciembre de 2012, publica el Anuncio de la *Conselleria* de Territorio y Vivienda sobre resolución de la *consellera* de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, de fecha 9 de noviembre de 2012, por la que aprueba definitivamente la *Modificación del Plan Especial de Reforma Interior en el ámbito de la Unidad de Ejecución 4 del municipio de Valencia*.

El 21 de febrero de 2014 (R.E. 00113 2014005912), don Miguel López Olaso, en representación de la mercantil LOVA TRES, S.L. presenta *Proyecto de Reparcelación Forzosa de la Unidad de Ejecución 4 del PEPRI del barrio de "Velluters"*, junto con copia del acta notarial de notificación a los propietarios de la comunicación previa prevista en artículo 166 de la *Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana* (en adelante LUV), vigente hasta el 20 de Agosto de 2014.

A partir del análisis del documento entonces presentado, los servicios técnicos municipales manifestaron una serie de requisitos recogidos en un nuevo *Informe de Valoración Urbanística* presentado el 11 de septiembre de 2014. Como consecuencia de esta nueva valoración se modificó la Cuenta de Liquidación del Proyecto de Reparcelación, dando lugar a una nueva edición de dicho proyecto, presentado en octubre de 2014.

Con fecha 10 de marzo de 2015, el Servicio de Gestión de Centro Histórico informa sobre dicho documento, y recogiendo los requisitos de dicho informe se confecciona un nuevo proyecto, presentado el 27 de marzo de 2015.

El DOCV núm. 7517 de 4 de mayo de 2015 recogía la *Información pública del proyecto de reparcelación forzosa de la unidad de ejecución número 4 del PEPRI del barrio de Velluters. Expediente número 3502 2014 8*.

Con fecha 23 de octubre de 2015 el Servicio de Gestión de Centro Histórico, emite informe "exclusivamente en lo que hace referencia a la valoración aportada formando parte del proyecto de reparcelación presentado el 27 de marzo de 2015". En contestación a este informe, en diciembre de 2015, LOVA TRES, S.L. presenta nueva valoración. Sobre la base de la nueva documentación aportada, nuevamente dicho servicio emite informe con fecha 1 de febrero de 2016.

Finalmente, con fecha 7 de abril de 2016, se emiten sendos informes del SERVICIO GESTIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO, cuyas indicaciones se recogen en el presente Proyecto de Reparcelación Modificado, el cual se redacta al objeto de

obtener la necesaria disponibilidad de terrenos para ejecutar las obras de urbanización contempladas en el Programa, así como para ceder a la Administración los terrenos, tanto dotacionales públicos como edificables, que legalmente le correspondan, conforme a los criterios municipales manifestados en la tramitación anteriormente reseñada.

1.2.- NORMATIVA APLICABLE

El Proyecto de Reparcelación presentado el 21 de febrero de 2014 fue redactado conforme a lo establecido en la *Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana*, vigente hasta el 20 de Agosto de 2014; pero no habiéndose expuesto al público con anterioridad a la entrega en vigor de la nueva *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 aplicación de la Disposición Transitoria Primera apartado 1, se procedió a su correspondiente adecuación normativa y se contemplaron los criterios contenidos en los art. 80 y siguiente de la LOTUP.

“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. No obstante, su promotor podrá optar por reiniciar su tramitación acogiéndose a las disposiciones de la presente ley, o proseguirla conforme a ella cuando los trámites ya realizados sean compatibles con la misma.”

1.3.- DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 91 de la LOTUP, el presente Proyecto de Reparcelación incorpora los siguientes documentos:

- Documento 1: Memoria.
- Documento 2: Relación de propietarios e interesados, y descripción de las fincas o partes de fincas aportadas a la Reparcelación.
- Documento 3: Propuesta de adjudicación de las fincas resultantes.
- Documento 4: Cuenta de liquidación provisional.
- Documento 5: Planos.
- Documento 6: Anejos.

Este proyecto no contiene un documento de Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan, dado que no se ha detectado ningún bien indemnizable por estos conceptos.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 91 de la LOTUP, la Memoria (**Documento 1**), expresa y justifica los siguientes extremos:

- 1.º Circunstancias o acuerdos que motiven la reparcelación y peculiaridades que, en su caso, concurran.*
- 2.º Descripción de la unidad reparcelable.*
- 3.º Criterios utilizados para definir y cuantificar los derechos de los afectados.*
- 4.º Criterios de valoración de las superficies adjudicadas y coeficientes de homogeneización, de acuerdo con el artículo 84.2 de esta ley.*
- 5.º Criterios de adjudicación.*
- 6.º Criterios de valoración de los edificios y demás elementos que deban destruirse y de las cargas y gastos que correspondan a los adjudicatarios.*

La relación de propietarios e interesados, **Documento 2**, incorpora sus datos identificativos de modo que sea posible la práctica de cualesquiera comunicaciones dirigidas a los mismos. La relación de fincas aportadas, expresa la naturaleza y cuantía de las fincas y derechos aportados por los propietarios, con descripción de las fincas o partes de fincas aportadas a la Reparcelación, especificación de su titularidad y de las cargas o gravámenes inscritos sobre las mismas y sus datos registrales. En dicha relación se incorporó la mercantil DOS VECES LEAL, S.L.U. titular catastral de la finca aportada "O", y el vendedor de la misma, don XXXX, los cuales fueron notificados mediante acta notarial. En cuanto a los propietarios don XXXX y doña XXXX, cuyo domicilio se desconoce fueron notificados mediante el correspondiente anuncio en el BOP.

La propuesta de adjudicación de las fincas resultantes, **Documento 3**, expresa el aprovechamiento urbanístico que a cada una corresponde, la designación nominal de los adjudicatarios y la configuración y características de las fincas adjudicadas, con determinación de la cuota que se atribuye a cada una en la cuenta de liquidación.

La Cuenta de liquidación provisional, **Documento 4**, establece respecto a cada propietario, las cantidades que le corresponde abonar o percibir, determinando la

aportación financiera que ha de imponerse sobre las diferentes fincas resultantes como consecuencia de los costes de la actuación. Incluye, asimismo, las indemnizaciones a satisfacer en metálico como consecuencia de derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que, en su caso, deban extinguirse o destruirse como consecuencia de la ejecución del planeamiento y las compensaciones que procedan por diferencias de adjudicación y que hayan de compensarse en metálico.

El **Documento 5** contiene los planos exigidos por el artículo 91.7. h) de la LOTUP, en una escala comprendida entre 1:500 y 1:2000, con claridad suficiente para que puedan percibirse los linderos y demás grafismos.

Finalmente, se incluyen en el **Documento 6**, los siguientes Anejos:

Anejo I: certificado de dominio y cargas expedido por el Registro de la Propiedad NUMERO OCHO de Valencia, acreditativo de la titularidad y situación de las fincas aportadas y de la práctica de la nota marginal sobre las fincas afectadas que da cuenta del inicio del expediente reparcelatorio, tal y como prevé la normativa hipotecaria sobre inscripción de actos de naturaleza urbanística.

Anejo II: "Informe de Valoración Urbanística", documento que recoge la valoración del suelo, así como los valores de repercusión correspondientes de aplicación en este proyecto de reparcelación.

Anejo III: Conforme al Informe de la Sección de Gestión y Planeamiento del Servicio de Gestión de Centro Histórico de 7 de abril de 2016, se adjunta tabla para el Servicio de Gestión Tributaria a efectos del cálculo y liquidación del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

1.4.- CONCEPTO Y OBJETO DE LA REPARCELACIÓN

El art. 80 de la LOTUP define la Reparcelación como:

La reparcelación es la nueva división de fincas ajustada al planeamiento para adjudicarlas entre los afectados según su derecho, y tiene por objeto:

- a) Regularizar urbanísticamente la configuración y los linderos de las fincas.
- b) Materializar la distribución de beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística.
- c) Retribuir al urbanizador por su labor, ya sea adjudicándole parcelas edificables o afectando estas a sufragar las cargas de urbanización.
- d) Adjudicar a la administración los terrenos urbanizados, tanto dotacionales como edificables, que legalmente le correspondan, en pleno dominio y libres de cargas.
- e) Subrogar las fincas originarias por parcelas edificables y fincas de resultado.

- f) *Compensar en metálico a los propietarios que no reciban adjudicación en parcela.*
- g) *Concretar las reservas para vivienda de protección pública en parcelas determinadas, conforme al plan o programa.*
- h) *Concretar y asignar a cada propietario la parte correspondiente de las cargas de urbanización y establecer las condiciones y garantías del pago de las mismas.*

1.5.- DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD REPARCELABLE

1.5.1.- Superficie y límites del Área Reparcelable

Los terrenos se sitúan en el Suelo Urbano del *Barri dels Velluters* de la ciudad de Valencia. Limitan al Norte con la calle de la Carda y la calle Valeriola, al Sur con la calle *Exarchs* y la plaza Ciudad de Brujas, al Este con edificación consolidada, la calle Botellas y la Plaza de la Comunió de San Juan y al Oeste con edificaciones privadas protegidas por el planeamiento vigente.

El área reparcelable, que se define en el presente Proyecto de Reparcelación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 81.3 de la LOTUP, tiene una superficie total, según reciente medición, de **2.103,31 m²s**, cuyo ámbito se explicita en los planos del Proyecto de Reparcelación.

La superficie del área reparcelable es prácticamente coincidente –salvo reciente ajuste cartográfico- con la de la Unidad de Ejecución nº 4 del PEPRI de *Velluters*, definida en la Modificación del Plan Especial de Reforma Interior en el ámbito de la Unidad de Ejecución 4 del municipio de Valencia aprobado por el Ayuntamiento.

En virtud del art. 81.3 de la LOTUP que establece que *“los suelos dotacionales afectos a su destino se excluyen del área reparcelable; no obstante, podrán incluirse a los efectos de regularización de fincas, y se incluirán, en su caso y lugar, las correlativas reservas de aprovechamiento que consten inscritas en el registro de la propiedad”*, se han excluido del área reparcelable.

1.5.2.- Situación actual de los terrenos

Se trata de una zona altamente consolidada, situada en el centro histórico de la ciudad, junto a la iglesia de San Juan del Mercado. La superficie afectada ésta formada por algunos solares que provienen de la demolición de antiguos edificios.

A los efectos de valoración de inmuebles y derechos, las parcelas sobre las que se asientan dichas edificaciones se considerarán como Suelo Urbano.

Por otra parte se han demolido en los últimos años un total de varios edificios adyacentes a la Unidad, afectados en su mayor parte por la modificación de

alineaciones, con lo que actualmente toda la zona se percibe como un gran vacío urbano.

1.5.3.- Estructura de la propiedad del suelo

Se recoge en el plano de fincas aportadas, viniendo la relación de propietarios e interesados y la de las fincas aportadas en el Documento 3 del presente Proyecto de Reparcelación.

1.5.4.- Descripción del planeamiento que se ejecuta

Tal y como recoge el informe del 7 de abril de 2016 de la Oficina Técnica – Planeamiento y Gestión del Servicio Gestión de Centro Histórico, según reciente medición, los principales parámetros del planeamiento que se ejecutarán en la unidad reparcelable son los siguientes:

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN	2.103,41 m²s
SUELO DOTACIONAL AFECTO A SU DESTINO	218,50 m²s
OBRAS EXTERNAS AL SECTOR	1.641,80 m²s
SUELO LUCRATIVO	1.191,66 m²s
EDIFICABILIDAD TOTAL	4.828,59 m²t
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	3.762,35 m²t
EDIFICABILIDAD USO COMERCIAL	1.066,23 m²t
INDICE EDIFICABILIDAD NETA	4,05 m²t/m²s
INDICE EDIFICABILIDAD BRUTA	2,30 m²t/m²s
APROVECHAMIENTO TIPO	2,56 m²t/m²s

Hay que tener en cuenta los parámetros establecidos en la *Modificación del Plan Especial de Reforma Interior en el ámbito de la Unidad de Ejecución 4 del municipio de Valencia*:

CAPÍTULO SEGUNDO: CONDICIONES DE LA PARCELA Y DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 5.3.- CONDICIONES DE LA PARCELA

[...]

2. De acuerdo con las condiciones de urbanización establecidas en el PEPRI de Velluters, en su modificación aprobada definitivamente el 24 de septiembre de 2004, se considera como parcela mínima edificable el conjunto de la Unidad, a los efectos de producir la construcción conjunta de la edificación y el aparcamiento en el subsuelo.

1.6.- CRITERIOS UTILIZADOS PARA DEFINIR LA TITULARIDAD DE LAS PARCELAS AFECTADAS

Los criterios para determinar quiénes son los titulares de bienes y derechos en el proyecto de reparcelación vienen establecidos en el artículo 87 LOTUP, que establece:

4. En los procedimientos de gestión urbanística, se observarán las presunciones y beneficios legales reconocidos a los titulares de derechos inscritos según la legislación hipotecaria, prevaleciendo, no obstante, las mediciones reales sobre las descripciones documentales que contradigan la realidad.

De este modo, se considera propietario o titular, salvo prueba en contrario, a quien con este carácter conste en registros públicos que produzcan presunción de titularidad que sólo puede ser destruida judicialmente, o, en su defecto, a quien aparezca con tal carácter en registros fiscales, o, finalmente, al que lo sea pública y notoriamente.

En todo caso, la fecha que se ha tomado en consideración para determinar la titularidad del dominio o la existencia de cualquier derecho limitativo del mismo, es la de iniciación del presente expediente reparcelatorio.

En consecuencia, en el presente proyecto de reparcelación se han considerado titulares afectados a quienes constan con tal carácter en el Registro de la Propiedad, de conformidad con el Certificado de Dominios y Cargas expedido por el Registro de la Propiedad VALENCIA OCHO, que se adjunta a este documento como Anejo I, y en su defecto, a quienes lo son pública y notoriamente, habiendo recogido en el presente texto modificado las inscripciones de titularidad posteriores a la emisión de dicho certificado registral.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 88 LOTUP, si se plantea discrepancia en orden a la titularidad de los derechos, la resolución definitiva corresponde a los Tribunales ordinarios. El Proyecto de Reparcelación se limitará, en tal caso, a calificar la titularidad de dudosa o litigiosa según proceda. La Administración actuante asumirá la representación de los derechos e intereses de esas titularidades a efectos de la tramitación del expediente.

Finalmente, y en cuanto a las posibles parcelas afectadas de titularidad desconocida, según lo dispuesto en el artículo 88 LOTUP, se tendrá como propietario a la Administración actuante con carácter fiduciario para su entrega a quien acredite mejor derecho sobre la misma. La indemnización correspondiente se consignará en favor de ese propietario. En caso de que no comparezca o no se acredite el mejor derecho durante el plazo de dos años, se aplicará la legislación sobre patrimonio de las Administraciones Públicas. Respecto de estas parcelas, se dará cuenta al Ministerio Fiscal del inicio del expediente reparcelatorio a fin de que

pueda comparecer y, en su caso, asumir la defensa de los derechos de estos titulares desconocidos.

Artículo 88. Titularidad dudosa o litigiosa y titular con domicilio desconocido de fincas, bienes y derechos afectados

1. Se considera litigiosa la finca que conste con anotación registral preventiva de demanda sobre su propiedad. Se considerará dudosa la finca cuya titularidad no conste fehacientemente o por pública notoriedad, mediante la correspondiente acta notarial, que acredite que cumple los requisitos de la legislación hipotecaria para su inscripción en el registro de la propiedad. Asimismo, si se plantea discrepancia en orden a la titularidad de los derechos, el proyecto de reparcelación se limitará a calificar la titularidad de dudosa o litigiosa, según proceda.

La resolución definitiva sobre las cuestiones de titularidad corresponde a los tribunales ordinarios.

2. En el supuesto de que la titularidad no resultase cierta, conforme al apartado anterior, o cuando el titular tenga el domicilio desconocido, la adjudicación se efectuará en favor de la administración actuante con carácter fiduciario, a expensas de su atribución al verdadero propietario cuando este comparezca o acredite su derecho. La administración asumirá la representación de los derechos e intereses de esas titularidades a efectos de la tramitación del expediente, en el que se tendrá también como parte a cualquier otro legítimo interesado, todo ello sin perjuicio de la superior tutela judicial de sus derechos. Si los presuntos titulares no prestan garantía de retribución, esta se acordará en terrenos. En el caso de que el titular de la finca no comparezca o no acredite el mejor derecho durante el plazo de dos años contados desde la aprobación del proyecto de reparcelación, se aplicará la legislación general sobre patrimonio de las administraciones públicas.

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.

Artículo 9. Reanudación del tracto sucesivo interrumpido sobre las fincas de origen.

Cuando alguna de las fincas incluidas en la unidad de ejecución constare inscrita a favor de persona distinta de quien justificare en el expediente mejor derecho de propiedad sobre aquella, la reanudación del tracto sucesivo interrumpido podrá realizarse conforme a las siguientes reglas:

[...]



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.

[...]

4. La realización de los trámites a que se refieren los apartados anteriores deberá llevarse a efecto por la Administración actuante y su resultado se incorporará al acuerdo de aprobación definitiva del proyecto, que deberá contener la referencia a los documentos en que se apoya la reanudación del tracto, a las notificaciones realizadas, a su destinatario y a las comparecencias que, en su caso, hayan tenido lugar por parte de los interesados.

5. Si no se cumplen los requisitos de los apartados anteriores, la Administración actuante adjudicará las fincas de resultado al titular registral de las de origen, haciendo constar en el título inscribible que el expediente se ha entendido con persona distinta. El Registrador de la Propiedad hará la inscripción sin indicación alguna de la posible contradicción.

[...]

Artículo 10. Doble inmatriculación. Titularidad desconocida o controvertida sobre la finca de origen. Titular en ignorado paradero.

Cuando la finca incluida en el proyecto de equidistribución hubiere sido objeto de doble inmatriculación, resultare ser de titular desconocido o registralmente constare que su titularidad es controvertida, se aplicarán las siguientes reglas:

1. Si la finca constare doblemente inmatriculada, por haberse practicado la nota correspondiente con anterioridad a la iniciación del procedimiento de equidistribución, o dicha doble inmatriculación resultare probada como consecuencia de las operaciones del propio proyecto, deberán considerarse interesados en el proceso los titulares registrales de la finca doblemente inmatriculada, según cada inscripción, lo que supondrá el mantenimiento de dicha situación en la adjudicación de las fincas de resultado y en su inscripción registral, la cual se practicará a favor de quien acredite mejor derecho en el juicio declarativo ordinario que corresponda por su cuantía en el orden jurisdiccional civil. Todo ello, sin perjuicio del convenio entre los titulares afectados formalizado en escritura pública. En la inscripción de las fincas de resultado se harán constar las circunstancias correspondientes a las fincas de origen que hubieren sido objeto de doble inmatriculación.

2. Cuando la finca de origen fuere de titular desconocido, la finca de resultado se inscribirá a favor de la Administración actuante, con carácter fiduciario y para su entrega a quien acredite mejor derecho sobre la misma. Si el titular de la finca de origen estuviere en

ignorado paradero, la defensa de sus intereses, durante la tramitación del proceso, corresponderá al Ministerio Fiscal, salvo que el ausente tuviese designado representante con facultades suficientes.

3. Se considerará que existe titularidad controvertida cuando constare anotación preventiva de demanda de propiedad. En este caso la inscripción de la finca de resultado se practicará a favor del titular registral de la finca de origen, pero trasladando, igualmente, la anotación preventiva que sobre la misma conste practicada.

Siguiendo lo establecido en este artículo y las alegaciones realizadas por varios propietarios recogidas en el informe municipal del Servicio de Gestión de Centro Histórico de fecha 7 de abril de 2016, se han considerado como de **titularidad dudosa** las siguientes dos parcelas:

- **Parcela F:** Sita en la calle Valeriola nº 12, que se corresponde con la finca registral 628 de Mercado, y cuya descripción registral es la siguiente: *“URBANA. Una casa habitación, en la ciudad de Valencia, Calle Valeriola número 6, hoy doce, de la manzana trescientos ochenta y cinco, que consta de dos pisos bajos y escalerilla con dos entresuelos y ocho habitaciones encaradas en pisos primero, segundo, tercero y cuarto. Según reciente medición su superficie es de CIENTO VEINTITRES metros y TRENTA Y OCHO decímetros cuadrados. Lindante por la derecha saliendo, las de Isabel Mestre Mínguez, con la otra mitad de Don José Motres, hoy Doña Pilar Gil Dolz; izquierda, casa del mismo y de Salvador Simó, hoy Pilar Gil Dolz; espaldas, la de Don Ramón Genovés; y por frente, con la Vicente Canut y Don Manuel Montón, calle en medio.”*

Dicha finca registral es titularidad de la mercantil LOVA TRES SL en pleno dominio. Sin embargo habiendo alegado la propietaria colindante de la finca registral 5254 sobre la existencia de un posible engalaberno entre las dos casas, es posible que exista una doble inmatriculación de una parte de la construcción que existía sobre los dos actuales solares. Así la descripción de la finca registral 5254 es la siguiente: *Un edificio compuesto de dos casas bajas con dos escaleras, que dan acceso la una a cinco habitaciones y la otra a una habitación entresuelo, cuya superficie es de cuarenta y siete metros cuadrados, sita en el ámbito de la Ciudad de Valencia, calle Valeriola seis, manzana trescientos ochenta y cinco lindante: por la derecha, con casa de José Montes; izquierda, con otra de Don José Mestre; por espaldas, con posada del Rincón y por encima de la casa baja y entresuelo con habitaciones de Don Antonio Mestre, por delante, casa de la viuda e hijos de Don José Gómez.”*

Al haber sido derribadas las dos construcciones no es posible en la actualidad para este urbanizador, saber de la existencia real de dicho engalaberno, que supondría una doble inmatriculación de unos metros de superficie de suelo, correspondiente a las edificaciones construidas en su día sobre el mismo. Por tanto vistas las alegaciones de los propietarios, y la catastro histórico de la zona, se ha procedido a calificar como dudosa parte de la finca F, en la parte

reclamada por el propietario de la finca colindante (12,69 %), consignando la cantidad equivalente al derecho urbanístico que le corresponde a ese porcentaje de titularidad dudosa a la espera de ser entregada a favor de quien acredite mejor derecho en el juicio declarativo ordinario que corresponda por su cuantía en el orden jurisdiccional civil (art. 10 RD 1093/1997).

Parcela O: La parcela sita en la calle Valeriola nº 1, se corresponde registralmente con la finca 1376 de mercado, cuya descripción es la siguiente: **URBANA. Edificio situado en esta Ciudad de Valencia, Calle de Botellas, demarcado con el número uno, hoy tres, de la manzana trescientos ochenta y siete, compuesto de dos casas bajas y de un patio con escalera que conduce a tres pisos altos con dos habitaciones en cada uno, a los desvanes y al terrado, midiendo una superficie de ciento veintiocho metros cuadrados. Según reciente medición su superficie es de CIENTO TREINTA Y CINCO metros y SESENTA Y OCHO decímetros cuadrados.** Lindante: por la derecha, con casa de la viuda de Vicente Gil; por la izquierda, con la Calle de Valeriola; y por espaldas, con casa de Faustino Villagrana, cuya titularidad registral corresponde a D. XXXX y su esposa D^a. XXXX (que han sido notificados en el expediente administrativo). Sin embargo la mercantil DOS VECES LEAL S.L. ha presentado alegaciones reclamando la titularidad del solar existente en la calle Valeriola nº 1, aportando para ello escritura pública de compraventa a D. XXXX otorgada ante el Notario de Valencia don ALEJANDRO CERVERA TAULET, de fecha el seis de febrero de dos mil nueve, siendo además el titular catastral de la misma. Debido a que existen dudas sobre la titularidad de la parcela O, y siendo que la última inscripción de la finca registral 1376 es de más de 30 años, habiendo sido derribado el edificio existente sobre el mismo (con lo que es más difícil la identificación del mismo), en virtud del Informe de la Oficina de Gestión de Centro Histórico, se califica como de titularidad dudosa, consignando la cantidad equivalente al derecho urbanístico a la espera de ser entregada a favor de quien acredite mejor derecho en el juicio declarativo ordinario que corresponda por su cuantía en el orden jurisdiccional civil (art. 10 RD 1093/1997).

Asimismo en cuanto a la titularidad de una tercera parte indivisa de la parcela I-L que se corresponde con la finca 561 de Mercado, cuya titularidad registral es de XXXX, se le atribuye la titularidad al mismo, pese a haber alegado su viuda D^a. XXXX el fallecimiento del mismo, ya que no se aporta título público de aceptación de herencia, y ello sin perjuicio de entregar la cantidad correspondiente a su aprovechamiento urbanístico a quien acredite la aceptación de la herencia del titular registral.

1.7.- CRITERIOS UTILIZADOS PARA DEFINIR Y CUANTIFICAR LOS DERECHOS DE LOS AFECTADOS

De acuerdo con lo establecido en el artículo 82 apartado b de la LOTUP, el derecho de los propietarios será proporcional al aprovechamiento subjetivo que corresponda a la superficie de sus respectivas fincas que queden incluidas dentro del área reparcelable.

En caso de discordancia entre los títulos y la realidad física, prevalecerá ésta sobre aquellos en el expediente de Reparcelación.

De conformidad con el artículo 85 LOTUP, el Proyecto de Reparcelación propone la adjudicación de finca de resultado o porción indivisa de ella a los propietarios de fincas aportadas, aun cuando ello determine la propuesta de adjudicación de fincas resultantes en régimen de condominio. Los condominios contenidos en la propuesta de adjudicación podrán quedar resueltos por el procedimiento previsto en el artículo 86 LOTUP.

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

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

En cuanto a los suelos de dominio público formado por la trama urbana existente en la actualidad, se ha considerado propiedad de la Administración municipal, incluyéndose como finca aportada a los efectos de su inmatriculación registral (debido a que no consta su inscripción registral), sin derecho de aprovechamiento a favor de la administración, en virtud del art. 83.2 de la LOTUP: *“Los bienes demaniales adquiridos por cesión gratuita generarán derecho al aprovechamiento cuando su superficie sea mayor que la resultante de la ejecución del plan y en proporción a la diferencia; si fuera igual o inferior, se entenderá sustituida una por otra, y no conferirá derecho a aprovechamiento.”* Salvo la finca aportada “T”, que en la actualidad constituye bien patrimonial por la modificación de alineaciones realizada en el planeamiento, y que por tanto genera derecho de aprovechamiento al no serle de aplicación dicho artículo 83.2.

1.8.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS SUPERFICIES ADJUDICADAS

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 91 de la LOTUP, la memoria del Proyecto de Reparcelación deberá expresar y justificar los criterios de valoración de las superficies adjudicadas.

Por otra parte, el artículo 84.3 de la LOTUP establece que en defecto de acuerdo, la valoración de los bienes y derechos será conforme con la legislación estatal de suelo.

En cuanto al momento al que deben referirse las valoraciones, el artículo 84.2 de la LOTUP nos remite al momento del inicio del Proyecto de Reparcelación.

En particular, y en cuanto a los excesos y defectos de adjudicación, se ha obtenido el siguiente valor del metro cuadrado de techo sin urbanizar: **667,70 €/m²t.**, el cual ha sido informado favorablemente por el ayuntamiento de Valencia en virtud de informe de la Oficina Gestión de Urbanística del 7 de abril de 2016.

1.9.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

Las reglas de adjudicación de parcelas se contienen en el artículo 85 de la LOTUP.

Asimismo, cada ámbito reparcelatorio tiene sus propias reglas de aplicación impuestas por la normativa del planeamiento que se ejecuta, como son la parcela mínima, la configuración de las manzanas edificables, la existencia, en su caso, de coeficientes correctores por diferencia de tipología o uso, etc., que obligan a modular los criterios legalmente establecidos, con el fin de adoptar unos criterios objetivos y generales para todo el ámbito de la reparcelación.

Según establecía, el anteriormente mencionado, artículos 5.3 de la *Modificación del Plan Especial de Reforma Interior en el ámbito de la Unidad de Ejecución 4 del municipio de Valencia*, se considera como parcela mínima edificable el conjunto de la Unidad, a los efectos de producir la construcción conjunta de la edificación y el aparcamiento en el subsuelo, y por lo tanto, existente una única finca resultante de titularidad privada, adjudicada al agente urbanizador, por su condición de principal propietario privado.

En el caso del resto de los propietarios privados, dado que el derecho aportado de ninguno de ellos alcanza el 15% de la parcela mínima, se opta por satisfacer mediante compensaciones monetarias sus defectos de adjudicación.

El Excmo. Ayuntamiento de Valencia consta como propietario de cuatro fincas aportadas en esta reparcelación, y por tanto, su derecho aportado alcanza y supera el 15% mínimo exigible, sin embargo, dado que el planeamiento establece como

parcela mínima edificable el conjunto de la unidad, solo cabría la posibilidad de la adjudicación de la única finca de resultado privada en proindiviso con el principal propietario, el agente urbanizador, solución contraria a los criterios del Ayuntamiento, por lo que finalmente, se opta por la compensación económica sustitutoria correspondiente a las diferencias de adjudicación, según Decreto del Concejal Delegado de Planificación y Gestión Urbana de fecha de 21 de marzo de 2016.

Excesos y defectos de adjudicación:

Los excesos y defectos de adjudicación, se compensarán con arreglo a lo dispuesto en el artículo 85 de la LOTUP.

A estos efectos, el valor fijado en el Proyecto de Reparcelación para el **metro cuadrado de techo sin urbanizar** es de **667,70 €**, conforme a la valoración que se adjunta al presente proyecto de reparcelación, realizada según el método residual estático, y estando referida la valoración al momento de inicio de la reparcelación en virtud del art. 84.2 de la LOTUP.

Tal y como ya se ha indicado, *la valoración de los bienes y derechos será conforme con la legislación estatal de suelo, o sea se rige por lo dispuesto en el REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo (en adelante TRLS), y su desarrollo reglamentario, el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (en adelante RVLS).*

En el caso que nos ocupa, será de aplicación la legislación estatal, conforme a lo recogido en el artículo 21 del TRLS.

Artículo 21. Ámbito del régimen de valoraciones.

1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:

a) La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.

[...]

Indemnizaciones:

En el caso que nos ocupa, no se han detectado ni obras, ni edificaciones, ni instalaciones, ni plantaciones ni cualquier otro elemento que no pueda conservarse por resultar incompatible con la nueva ordenación que se ejecuta, y por lo tanto, no se han valorado indemnizaciones de bienes o derechos.



1.10.- EFECTOS DE LA REPARCELACIÓN

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 93 de la LOTUP, la aprobación por el Ayuntamiento de Valencia del presente Proyecto de Reparcelación producirá los siguientes efectos:

1. La aprobación de la reparcelación forzosa producirá los efectos siguientes:

a) Transmisión, a la administración correspondiente, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio público del suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento.

b) Subrogación, con plena eficacia real, de las fincas resultantes por las fincas aportadas, debiendo quedar establecida su correspondencia.

c) Afección real de las fincas resultantes privadas al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos inherentes al proceso urbanizador.

d) Extinción de derechos y cargas que graven o afecten las fincas de origen y sean incompatibles con el planeamiento o el proyecto de reparcelación. En su caso, se preverá su traslado a las fincas de resultado y su transformación, si procede, en los términos previstos por la normativa hipotecaria.

2. La ocupación de las fincas procederá, respecto a todos los propietarios, por aprobación del proyecto de reparcelación. La ocupación de las fincas de los propietarios adheridos podrá realizarse con antelación a la aprobación del proyecto de reparcelación cuando la administración la juzgue necesaria para la realización de las obras de urbanización. La ocupación se notificará a los interesados con antelación suficiente, de al menos un mes si es previa a la reparcelación, citándoles al levantamiento del acta de ocupación, que será extendida por funcionario, quien anexará una descripción y tasación suscrita por el mismo de los bienes afectados, siquiera sea por remisión a la que fuere aprobada en la reparcelación.

3. La indemnización de saldos acreedores netos ha de ser previa a la ocupación y, si esta fuese anterior a la aprobación de la cuenta de liquidación provisional, la indemnización se tasaré estimativamente por la administración, a reserva de lo que se acuerde en la reparcelación.

Con motivo de cumplir con el Planeamiento aprobado, que obliga a la construcción de un garaje en el subsuelo de toda la unidad de actuación, se solicitará junto a la licencia de construcción del aparcamiento, la concesión administrativa, el subsuelo de la finca resultante "SAL-SRV" adjudicada al Ayuntamiento de Valencia, destinadas a dominio público, así como las dos franjas de las calles Valeriola y Exarchs, constituyendo las correspondientes servidumbres recíprocas de vehículos y peatones en el subsuelo para proceder a construir el garaje proyectado en el planeamiento y comunicar los dos sótanos previstos, con los correspondientes a

las parcelas privadas colindantes y dar salida a la superficie de dicho garaje por la calle Carda.

La licencia de obras que se solicite deberá ser única y abarcar tanto el garaje como la edificabilidad privada sobre rasante.

1.11.- INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Se hace constar en las fichas de parcelas de resultado, la cesión de las mismas en concesión administrativa al Urbanizador LOVA TRES S.L. y la constitución de las correspondientes servidumbres de paso entre los sótanos de las parcelas privadas y públicas para el tránsito de vehículos y peatones entre las mismas, para que todo ello tenga su transcendencia registral, en virtud de los artículos 31 y 60 del *Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria*.

La Administración actuante, presentarán dicho documento público en el Registro de la Propiedad, debiendo entenderse incluidos los gastos de inscripción dentro de los gastos de gestión del Urbanizador, tal y como dispone el artículo 144 de la LOTUP.

En Valencia, abril de 2016.

Fdo.: Salvador España Tamayo
Ingeniero C.C. y P.

Fdo.: Vicente Ruiz Puertes
Abogado

