

PRODAEMI, S.L.

CAPITULO I. MEMORIA

1.- CONSIDERACIONES PREVIAS ACERCA DEL TRATAMIENTO DE LA REPARCELACIÓN.

La **REPARCELACION** se define en la Ley Urbanística Valenciana como “la actividad de ejecución del planeamiento que tiene por objeto la nueva división de fincas ajustada al planeamiento para adjudicarlas entre los afectados según su derecho”.

En consecuencia, la reparcelación conlleva una reestructuración jurídica de las fincas iniciales existentes en el área reparcelable por otras de nueva creación que se ajusten al planeamiento (Art. 151.1 LUV), y la redistribución de titularidad de éstas de acuerdo a los derechos proporcionales de cada beneficiario.

El presente Proyecto de Reparcelación Forzosa se redacta con el fin de dar cumplimiento al conjunto de las normas e instrumentos de planeamiento, que posteriormente serán detallados, operando de este modo la equidistribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento urbanístico, produciendo también, las cesiones obligatorias y gratuitas en favor de la Administración actuante prescritas por el ordenamiento jurídico aplicable, y finalmente, satisfaciendo las exigencias del Acuerdo Plenario del Excmo. Ayuntamiento de Valencia de 1 de Febrero de 2.006, por el que se aprobaba el Programa de Actuación Integrada de esta Unidad de Ejecución.

La presente **MEMORIA** tiene como objetivo principal dar la información necesaria a los interesados en el Proyecto sobre todas aquellas circunstancias y criterios que motivan las operaciones de equidistribución de beneficios y cargas en ejecución del planeamiento que lo motiva, y se redacta de conformidad con la previsión legal contenida en el artículo 176.1 de la Ley Urbanística Valenciana cuyo contenido se adapta a los extremos contenidos en las letras a) a g), ambas inclusive, del citado precepto.

Artículo 176. Determinaciones del Proyecto de Reparcelación.

1. La **Memoria** del proyecto deberá expresar y justificar los siguientes extremos:

- a) *Circunstancias o acuerdos que motiven la reparcelación y peculiaridades que en su caso concurren.*
- b) *Descripción de la unidad reparcelable.*
- c) *Criterios utilizados para definir y cuantificar los derechos de los afectados.*
- d) *Criterios de valoración de las superficies adjudicadas.*
- e) *Criterios de adjudicación.*
- f) *Criterios de valoración de los edificios y demás elementos que deban destruirse y de las cargas y gastos que correspondan a los adjudicatarios.*
- g) *Cualquier otra circunstancia que contribuya a explicar los acuerdos que se propongan.*

2. La **relación de propietarios e interesados** incorporará sus datos identificativos de modo que sea posible la práctica de cualesquiera comunicaciones dirigidas a los mismos.

3. La **relación de fincas aportadas** expresará 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

PRODAEMI, S.L.

Reparcelación. La totalidad de la superficie incluida en el área reparcelable deberá ser objeto de identificación registral. A tal fin, el Proyecto de Reparcelación Forzosa deberá proponer la inmatriculación de las fincas que carecieren de inscripción, y la rectificación de su extensión superficial o de sus linderos o de cualquier otra circunstancia descriptiva sin necesidad de otro requisito. El Proyecto de Reparcelación Forzosa propondrá la realización de las operaciones de modificación de entidades hipotecarias que sean precisas para la formación de las fincas que han de ser incluidas en el área reparcelable.

4. La **propuesta de adjudicación de las fincas resultantes**, expresará el aprovechamiento urbanístico que a cada una corresponda y la designación nominal de los adjudicatarios. Las adjudicaciones de fincas de resultado y su descripción deberán cumplir los requisitos establecidos en la legislación hipotecaria para permitir la inscripción del Proyecto en el Registro de la Propiedad.

5. El Proyecto de Reparcelación contendrá la **tasación** de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan. Las valoraciones de los edificios, plantaciones, instalaciones y derechos que deban extinguirse, destruirse o sean incompatibles con el Planeamiento urbanístico deberán ser objeto de justificación expresa que integrará el Proyecto de Reparcelación Forzosa. A tal fin, el Urbanizador podrá ser facultado para acceder a las propiedades privadas a los efectos de efectuar las pertinentes comprobaciones y mediciones sobre las fincas aportadas y los elementos que deban ser objeto de valoración.

6. La **Cuenta de liquidación provisional** establecerá respecto a cada propietario, las cantidades que le corresponde abonar o percibir. Si éste resultara ser acreedor neto el Urbanizador le indemnizará antes de ocupar su finca originaria.

7. El Proyecto de Reparcelación incorporará los siguientes **Planos**:

- . Plano de situación y relación con la ciudad.
- . Planos de información, que reflejen la evolución histórica de la realidad física, incorporando los parcelarios o planos catastrales anteriores en el tiempo, correspondientes a la misma superficie.
- . Planos de delimitación e información, con expresión de los límites de la unidad reparcelable, linderos de las fincas afectadas, edificaciones y demás elementos existentes sobre el terreno.
- . Plano de ordenación, en el que se reproduzca, a la misma escala que el anterior, el correspondiente plano del plan que se ejecute.
- . Plano de clasificación y valoración de las superficies adjudicadas.
- . Plano de adjudicación, con expresión de los linderos de las fincas resultantes adjudicadas.
- . Plano superpuesto de los de fincas aportadas y adjudicación, en el que se justificará la aplicación de los criterios de adjudicación.

8. Los **planos** deberán redactarse en una escala comprendida entre 1:500 y 1:2.000 y, en todo caso, con la claridad suficiente para que puedan percibirse los linderos y demás grafismos.

La simbología gráfica y la enumeración de las parcelas debe ser uniforme y unívoca en todo el proyecto. No podrán utilizarse símbolos contrarios a los que sean comunes en la práctica usual ni que conduzcan a error o cuyo significado no se explique en debida forma.

La **Disposición Transitoria Primera de la LUV**, establece que con respecto a los procedimientos iniciados antes de su entrada en vigor: “Los procedimientos urbanísticos, sea cual sea su denominación o naturaleza, iniciados antes de la entrada en vigor de la presente ley, se regirán por la legislación anterior siempre que hubiera concluido el trámite de información pública, cuando tal trámite fuera preceptivo.”

PRODAEMI, S.L.

La **Disposición Adicional Tercera** del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística Valenciana (en adelante ROGTU) dispone que los programas de actuación integrada aprobados y adjudicados con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley Urbanística Valenciana (en adelante LUV) se regirán en su cumplimiento y ejecución por lo previsto en la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística y, en particular, el contenido, tramitación y aprobación del proyecto de reparcelación se ajustará a uno u otro texto legal en función de que haya formado o no parte de la alternativa técnica.

En cuanto a la tramitación del Proyecto se ha de seguir lo dispuesto en el artículo 177 LUV :

Artículo 177. Régimen de la reparcelación forzosa.

"1. El procedimiento de aprobación de la reparcelación forzosa, habrá de ajustarse a las siguientes reglas:

- a) **Exposición al público** del Proyecto de Reparcelación Forzosa por plazo mínimo de un mes, con la salvedad del deber de comunicación a los interesados expresada en el artículo 166.1.*
- b) **Acreditación** previa o simultánea al inicio del período de información de la titularidad y situación de las fincas iniciales mediante **certificación del Registro de la Propiedad de dominio y cargas**.*
- c) **Audiencia por quince días**, sin necesidad de nueva información pública, **de los titulares registrales no tenidos en cuenta** en la elaboración del proyecto de reparcelación y aquellos **que resulten afectados por modificaciones acordadas tras el período de información pública**.*
- d) **Requerimientos recíprocos** entre quienes hayan resultado adjudicatarios de fincas en condominio a fin de extinguir la situación de proindivisión, durante el período de información pública y audiencia posterior.*
- e) **Aprobación del Proyecto de Reparcelación Forzosa** será acordada por el Ayuntamiento **dentro del plazo máximo de tres meses desde la presentación de la totalidad de la documentación exigible**. El silencio se entenderá positivo, si no hay alegaciones pendientes de resolución. Si existieran alegaciones, deberían ser resueltas en el plazo de un mes, transcurrido el cual sin resolución expresa se entenderá desestimada la reparcelación propuesta por el agente urbanizador, y el ayuntamiento deberá redactar el proyecto definitivo y proceder a su aprobación. Si pasado este plazo el ayuntamiento no hubiese redactado el documento definitivo, el proyecto tramitado se entenderá aprobado definitivamente.*

2. La resolución que ponga fin al procedimiento deberá ser motivada y decidirá todas las cuestiones planteadas por los interesados y aquellas otras derivadas del mismo. La aprobación podrá producirse pura y simplemente; o con rectificaciones que se expresen inequívocamente y queden incorporadas definitivamente al Proyecto.

En todo caso, la resolución debe pronunciarse sobre todos aquellos aspectos que deben ser contenidos por el título inscribible, y constituyen requisito para la inscripción del Título en el Registro de la Propiedad siquiera sea por referencia a los contenidos del proyecto."

PRODAEMI, S.L.

1.1.- Antecedentes.-

Con anterioridad a la presentación del **DOCUMENTO MODIFICADO DE NOVIEMBRE DE 2010 DEL PROYECTO DE REPARCELACION de la unidad de ejecución denominada "PERIODISTA GIL SUMBIELA"**, se han seguido los siguientes trámites que lo motivan:

1.1.1.- La **PROPUESTA DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA** fue tramitada a través del procedimiento simplificado en vía notarial, regulado en el art. 48 de la LRAU, cumpliendo la misma con lo dispuesto en el artículo 17 del Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, aprobado por Decreto 201/1998, de 15 de diciembre, del Gobierno Valenciano, en cuanto a los estándares aplicables a las modificaciones de planeamiento por lo que respecta al Suelo urbano.

El Programa consta de documento de homologación y plan de reforma interior de mejora que contiene, memoria informativa, memoria justificativa, normas urbanísticas y planos y se sometió a información pública mediante Edictos en el DOGV de fecha 18 de agosto de 2005, y el diario *El Mundo* en fecha 12 de agosto de 2005.

Respecto de la ordenación pormenorizada incluida en el plan de reforma interior, indicar que la actuación propuesta fija los parámetros urbanísticos que ha de cumplir el Proyecto de Reparcelación.

1.1.2.- EL **PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN DENOMINADA "PERIODISTA GIL SUMBIELA"**, fue aprobado con posteridad al 1 de Febrero de 2006, si bien la alternativa técnica del mismo **no** incorporaba proyecto de reparcelación, razón por la cual el contenido de este proyecto deberá de ajustarse tanto a la LUV como al Reglamento dictado en su desarrollo.

De este modo, la estipulación tercera del **Convenio Urbanístico** suscrito entre el Ayuntamiento de Valencia y PRODAEMI, S.L. (Agente Urbanizador) el pasado 16 de mayo de 2008, establece expresamente que: *"El Proyecto de Reparcelación deberá tramitarse conforme a lo dispuesto en la ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana."*

Por todo ello, a la presente reparcelación, que forma parte del **Programa de actuación integrada de la unidad de ejecución denominada "PERIODISTA GIL SUMBIELA"**, son de aplicación la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (en adelante LUV), el Decreto 67/2006, de 19 de mayo, por el que se establece el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística Valenciana (ROGTU) así como la legislación estatal vigente aplicable con carácter básico, pleno o supletorio, y especialmente el Real Decreto 1.093/1997, 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 (en adelante RD.1093/97).

Asimismo son de aplicación la normativa y determinaciones establecidas por el PGOU de Valencia, aprobado definitivamente por Resolución de Il. Sr. Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes el 28 de Diciembre de 1.998, y publicado en el B.O.P. de fecha 14 de Enero de 1.989, así como las determinadas por el **Plan de Reforma Interior de Mejora y Homologación Sectorial**, que acompaña a la Alternativa Técnica que contienen la ordenación pormenorizada del ámbito de actuación que se propone, aprobado provisionalmente por

PRODAEMI, S.L.

resolución del Ayuntamiento de Valencia de 28 de julio de 2006, y definitivamente por la Consellería de Medio Ambiente, Urbanismo y Vivienda mediante resolución de 25 de septiembre de 2007.

1.1.3.- Como se ha expuesto, el **CONVENIO URBANÍSTICO** suscrito entre el Ayuntamiento de Valencia y el Agente Urbanizador se firmó el 16 de mayo de 2008.

En el **ANEXO ECONOMICO-FINANCIERO** se detallan los parámetros económicos fundamentales de la actuación, la compensación al Ayuntamiento por las plusvalías generadas por la actividad urbanística, y además se especifica que *"En la estimación de las cargas de urbanización efectuada se ha incluido la estimación preliminar de las indemnizaciones por derribos y plantaciones, - a precisar en el Proyecto de Reparcelación-, pero no las derivadas de ceses o traslados de actividades o extinción de derechos."*

1.1.4.- La **APROBACIÓN DEFINITIVA** del PAI correspondiente a la unidad denominada "Periodista Gil Sumbiela" fue publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia nº 144, de 18 de junio de 2008.

1.1.5.- Se solicitó el **CERTIFICADO DE DOMINIO Y CARGAS** del REGISTRO DE LA PROPIEDAD NUMERO DIEZ DE VALENCIA, y se efectuó la comunicación prevista en el art. 166 de la LUV, quedando protocolizada dicha actuación en **ACTA NOTARIAL** de fecha 5 de agosto de 2008 otorgada por el Notario de Valencia, DON MANUEL ANGEL RUEDA PEREZ, con numero de protocolo 1594.

De las averiguaciones registrales realizadas por el Agente Urbanizador no consta, dentro del ámbito de la actuación no existe ninguna parcela cuyo propietario sea desconocido.

1.1.6.- En fecha de 2 de octubre de 2.008 el Agente Urbanizador presentó en el Ayuntamiento de Valencia **EL PROYECTO DE REPARCELACION FORZOSA** correspondiente a la Unidad de Ejecución "Calle Periodista Gil Sumbiela" de Valencia.

1.1.7.- De otro lado, en fecha 31 de octubre de 2008 Agente Urbanizador otorgó escritura de **PROTOCOLIZACION y EXPOSICION DE PROYECTO DE REPARCELACION FORZOSA** y sometió a INFORMACIÓN PÚBLICA el Proyecto de Reparcelación Forzosa de la Unidad de Ejecución "Calle Periodista Gil Sumbiela" de Valencia, en la en la Notaría de Don MANUEL ANGEL RUEDA PEREZ, con número de protocolo 1963/2008.

1.1.8.- Con fechas 29 de octubre (DOCV nº 5881) y 01 de diciembre de 2008 (DOCV nº 5904), se expone al público el **PROYECTO DE REPARCELACION FORZOSA**, iniciándose de este modo el período de alegaciones conforme a los edictos publicados en el diario Oficial de la Comunidad.

1.1.9.- El 25 de mayo de 2010, por parte del AYUNTAMIENTO DE VALENCIA se notifica el informe de la SECCION DE REPARCELACIONES II perteneciente al SERVICIO DE GESTION URBANÍSTICA, y "se requiere al Urbanizador para que presente el proyecto modificado subsanando las deficiencias que se señalan" en los informes previos, lo que obliga a introducir las correcciones oportunas al proyecto inicial.

PRODAEMI, S.L.

1.1.10.- El 17 de noviembre de 2010 se presenta un MODIFICADO DEL PROYECTO DE REPARCELACION FORZOSA sustituyendo el anterior.

1.1.11.- El 25 de enero de 2011, se notifica a Prodaemi S.L. por el Ayuntamiento el informe emitido por la Oficina Técnica de Gestión de Suelo de fecha 20 enero 2011.

1.1.12 El 1 de marzo de 2011, el Urbanizador Prodaemi S. L. presenta una solicitud para Modificar la cláusula novena del convenio, a los efectos de poder optar por el abono en metálico o en parcela.

1.1.13.- El 12 de mayo de 2011, se comunica el acuerdo plenario de 29 de abril de 2011, aprobándose el Anexo al Convenio Urbanístico por el que se modifica la cláusula 9 del Convenio suscrito el 16 de mayo de 2008.

1.1.14.- El 28 de noviembre de 2011 se da traslado al urbanizador de los informes de emitidos por la Oficina Técnica de gestión y por el Servicio de Planeamiento y Programación.

Teniendo en cuenta las particularidades que afectan a este NUEVO DOCUMENTO MODIFICADO DEL PROYECTO DE REPARCELACION FORZOSA, y que las correcciones afectan sustancialmente al contenido del Proyecto inicial, el Agente Urbanizador entiende que para mayor garantía de los derechos de los afectados o interesados se sometió a exposición pública, con un nuevo trámite de alegaciones, y para que previos los informes pertinentes sea aprobado por el Ayuntamiento de Valencia.

1.2.- Marco Normativo del Proyecto de REPARCELACION.-

- Conforme al artículo 169.1 LUV, la reparcelación es *“la actividad de ejecución del planeamiento que tiene por objeto la nueva división de fincas ajustada al planeamiento para adjudicarlas entre los afectados según su derecho”*.
- El objeto de la **REPARCELACIÓN**, según el número 3 de la misma disposición legal es:
 - (i) **Regularizar urbanísticamente** la configuración de las fincas afectadas.
 - (ii) **Materializar la distribución de beneficios y cargas** derivadas de la ordenación urbanística.
 - (iii) **Retribuir al Urbanizador** por su labor, ya sea adjudicándole parcelas edificables, o bien afectando las parcelas edificables resultantes a sufragar esa retribución.
 - (iv) **Adjudicar a la Administración los terrenos**, tanto dotacionales como edificables, que legalmente le correspondan.
 - (v) **La permuta forzosa**, en defecto de acuerdo, de las fincas originarias de los propietarios por parcelas edificables.
 - (vi) **Si procede, materializar el cumplimiento de la carga de obtener suelo no urbanizable protegido a que se refiere la Ley 4/2004**, de 30 de junio, de la Generalitat, de ordenación del territorio y protección del paisaje, en el caso en que la reparcelación se produzca en ejecución de un instrumento de planeamiento que implique el cambio de clasificación de suelo no urbanizable a urbanizable, estableciendo los oportunos coeficientes de ponderación de valor entre el suelo no urbanizable y el urbanizable a que se adscribe, de acuerdo con la Ley 6/1998, de 13 de abril, de régimen del suelo y valoraciones.

PRODAEMI, S.L.

- De conformidad con lo previsto en el artículo 119.1 de la LUV, la legitimación legal para la formulación del Proyecto de Reparcelación por el Agente Urbanizador.

Artículo 119. El urbanizador

*"1. El Urbanizador es el **agente público** responsable del desarrollo y ejecución de las actuaciones urbanísticas señaladas en la presente ley, que comprenderán en todo caso la de redactar los documentos técnicos que se establezcan en las bases, **proponer y gestionar el correspondiente proyecto de reparcelación** y contratar al empresario constructor encargado de la ejecución del proyecto de urbanización, en los supuestos y conforme a las condiciones establecidas en esta ley. El urbanizador está obligado a financiar el coste de las inversiones, obras, instalaciones y compensaciones necesarias para la ejecución del programa, que deberá ser garantizado en forma y proporción suficientes, pudiendo repercutir dicho coste en la propiedad de los solares resultantes. "*

PRODAEMI, S.L.

2.- CIRCUNSTANCIAS O ACUERDOS QUE MOTIVAN EL PRESENTE PROYECTO DE REPARCELACIÓN MODIFICADO Y PARTICULARIDADES.

2.1.- Circunstancias y acuerdos que motivan el Proyecto de Reparcelación modificado.-

a) PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA.-

El vigente **Plan General de Ordenación Urbana de Valencia (PGOU)**, fue aprobado definitivamente por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes en 28 de diciembre de 1.988 (BOE y BOP 14-1-89; DOGV 16-1-89); Resolución de 28 de septiembre de 1.990 sobre subsanación de deficiencias (DOGV 29-10-90) y Resolución de 22 de diciembre de 1.992 (DOGV 3-5-93) sobre expediente de corrección de errores y texto refundido de documentos del PGOU.

b) PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA.-

El presente Proyecto de Reparcelación forzosa modificado, se formula por la mercantil **PRODAEMI, S.L.**, en aplicación del **Programa de Actuación Integrada** (en adelante PAI), para el desarrollo urbanístico, en régimen de gestión indirecta, **correspondiente a la Unidad de Ejecución "CALLE PERIODISTA GIL SUMBIELA"**.

El programa de actuación integrada, que confiere cobertura al presente proyecto de reparcelación, ha sido aprobado por resolución del Ayuntamiento de Valencia de **28 de julio de 2006.**

El Planeamiento vigente, de cuya ejecución se trata, viene constituido por la Homologación Sectorial y el Plan de Reforma Interior de Mejora de la Unidad de Ejecución "Calle Periodista Gil Sumbiela" de Valencia, aprobado definitivamente mediante Resolución de fecha **25 de septiembre de 2007**, del Conseller de Medio Ambiente, agua, Urbanismo y Vivienda.

En fecha **16 de mayo de 2.008**, se suscribió el Convenio Urbanístico entre el Ayuntamiento de Valencia y PRODAEMI, S.L. (Agente Urbanizador), regulador de las relaciones y compromisos entre el agente urbanizador, la Administración actuante y los propietarios de suelo.

En fecha **12 de mayo de 2011**, se comunica el acuerdo plenario de 29 de abril de 2011, aprobándose el Anexo al Convenio Urbanístico por el que se modifica la cláusula 9 del Convenio suscrito el 16 de mayo de 2008.

c) AGENTE URBANIZADOR.-

Es de significar que la mercantil PRODAEMI, S.L. ostenta la condición de agente urbanizador, en virtud de la ***Adjudicación a favor de dicha sociedad***, mediante la resolución del Ayuntamiento de Valencia de **28 de julio de 2006.**

PRODAEMI, S.L.

La legitimación de la mercantil PRODAEMI, S.L. para la redacción y presentación del presente Proyecto, de conformidad con el artículo 169.5 de la L.U.V., deriva de la adquisición de la condición de Urbanizador de los terrenos comprendidos en el ámbito reparcelable, como adjudicatario del Programa para el desarrollo por gestión indirecta de la Actuación Integrada correspondiente a la Unidad de Ejecución "Calle Periodista Gil Sumbiela", en virtud de acuerdos del Pleno del Ayuntamiento del **28 de julio de 2006 y 25 de abril de 2008.**

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

"1. El Urbanizador puede ejercer las siguientes facultades:

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

d) PROYECTO DE REPARCELACION.-

De conformidad con la Disposición Transitoria Primera, apartado 2, de la Ley 16/2005, de 30 de Diciembre, de la Generalitat Valenciana, Urbanística Valenciana (LUV), las actuaciones posteriores referidas al cumplimiento y ejecución del convenio urbanístico y de los acuerdos plenarios antes citados, que supongan el inicio de nuevos procedimientos urbanísticos, quedan sujetas a lo dispuesto en la LUV. Así, este Proyecto de Reparcelación se redacta de acuerdo con la siguiente normativa:

- *La Ley Urbanística Valenciana (Ley 16/2005, de 30 de Diciembre de la Generalitat Valenciana, en adelante la LUV).*
- *El Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (Decreto 67/2006, de 12 de Mayo, de La Generalitat Valenciana, modificado por el Decreto 36/2007, de 13 de abril, del Consell).*
- *REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo.*
- *La Ley 6/1.998, de 13 de Abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones.*
- *La Ley 1/1.992, de 26 de Junio, Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en sus artículos no derogados por la Ley 6/1.998 de 13 de Abril.*

Con fecha de 30 de julio de 2.008 se extendió **CERTIFICADO DE DOMINIO Y CARGAS** de las fincas integrantes del presente Proyecto de Reparcelación, que se acompaña al Proyecto.

La presentación del proyecto de reparcelación fue precedida de audiencia a todos los propietarios, para que decidiesen la modalidad de retribución al agente urbanizador, dando cumplimiento a lo previsto en el artículo 177 de la LUV. Se acompaña **ACTA NOTARIAL** de 5 de agosto de 2008, protocolo nº 1594 del Notario de Valencia, Don MANUEL ANGEL RUEDA PEREZ, como anexo de la reparcelación, acreditándose la comunicación prevista en el art. 166 de la LUV. Como resultado de dicha audiencia **ningún propietario** ha manifestado expresamente su voluntad de pago en metálico. De esta forma, los propietarios de suelo no deben efectuar desembolso alguno en metálico, percibiendo su parcela edificable totalmente urbanizada, de conformidad con lo previsto en el artículo 167.2 LUV.

PRODAEMI, S.L.

En fecha de 2 de octubre de 2.008 el Agente Urbanizador presentó en el Ayuntamiento de Valencia EL PROYECTO DE REPARCELACION FORZOSA correspondiente a la Unidad de Ejecución "Calle Periodista Gil Sumbiela" de Valencia.

Con fechas 29 de octubre (DOCV nº 5881) y 01 de diciembre de 2008 (DOCV nº 5904), se sometió a información pública el **PROYECTO DE REPARCELACION FORZOSA**, y en fecha 31 de octubre de 2008 Agente Urbanizador otorgó escritura de **PROTOCOLIZACION y EXPOSICION DE PROYECTO DE REPARCELACION** en la Notaría de Don MANUEL ANGEL RUEDA PEREZ, con número de protocolo 1963/2008.

Con fecha 17 de noviembre de 2010 se presenta un MODIFICADO DEL PROYECTO DE REPARCELACION FORZOSA denominado DOCUMENTO MODIFICADO (sustituyendo el anterior.

El mencionado Proyecto de Reparcelación ha seguido la tramitación que se describe en los antecedentes anteriores, y con el presente Documento modificado nº 2, se recogen las subsanaciones necesarias para que sea sometido a información pública bajo las mismas exigencias legales y efectos, iniciando nuevamente el trámite de información pública y período de alegaciones previsto en la legislación vigente a fin de dotar de las máximas garantías al procedimiento, y conservando el resto de actuaciones y trámites administrativos .

De este modo, una vez presentado el Proyecto modificado se someterá a **información pública** por el plazo de **UN MES** en el EXCMO. Ayuntamiento de Valencia, período durante el cual, los particulares tienen derecho a consultar en la Sección de REPARCELACIONES II del Ayuntamiento los días hábiles en el horario que, a tal efecto, tenga dispuesto dicha administración, así como formular las alegaciones que tengan por conveniente.

De otro lado, la documentación también podrá consultarse en la página web municipal www.valencia.es «Urbanismo/En tramitación».

2.2.- Particularidades del Proyecto de Reparcelación.-

Respecto del acuerdo aprobatorio de la programación, y a los efectos que al proyecto interesa, conviene reseñar los extremos siguientes:

2.2.1.- Particularidades en relación a los distintos conceptos que se incluyen como cargas y gastos derivados de la actuación urbanística.-

Separaremos en dos categorías los **GASTOS DERIVADOS DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN** de la unidad de ejecución:

1. Costes correspondientes a las **obras de urbanización**, que se evalúan de forma precisa en función de los datos ya conocidos y que figuran en el Presupuesto del Proyecto de Urbanización aprobado por el Ayuntamiento de Valencia.
2. Los **documentos urbanísticos** que deben ser incluidos como gastos de urbanización son los siguientes:
 - *Proyecto de reparcelación.*

PRODAEMI, S.L.

- *Proyecto de urbanización.*
- *Gastos notariales y registrales, derivados de la formalización notarial de la reparcelación e inscripción en el Registro de la Propiedad.*
- *Gastos financieros y de administración.*
- *Beneficio del Urbanizador*
Y demás gastos reconocidos por la LUV de 30 diciembre 2005.

En el presente Proyecto se ha considerado apropiado hablar de **COSTE TOTAL DE LA ACTUACIÓN**, cuando nos referimos a todos los costes de la Actuación Integrada a satisfacer y que incluye el coste de las obras, la parte correspondiente de honorarios técnicos, gastos de gestión y beneficio empresarial del Urbanizador, tasación UPV e indemnizaciones.

El artículo 168 de la LUV, al hablar de las cargas de urbanización distingue claramente entre dos conceptos, cargas y gastos:

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

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

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

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

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

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

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

*2. Son **gastos** que afectan de forma individualizada a cada uno de los propietarios, sin que constituya remuneración al urbanizador:*

*a) La parte proporcional que le corresponda de las **indemnizaciones que procedan por las obras de urbanización preexistentes y que sean útiles a la actuación**, así como para la extinción de derechos y destrucción de bienes a consecuencia de la ejecución del planeamiento y, entre ellas las derivadas de la destrucción de construcciones, instalaciones, plantaciones, edificaciones y cese y traslado de las actividades.*

*b) Los gastos generados por la **recaudación ejecutiva de las cuotas de urbanización o derivados de la rescisión de cualesquiera derechos, contratos u obligaciones que graven las fincas o disminuyan su valor en venta, serán soportados por sus correspondientes propietarios.** La anterior regla se entenderá sin*

PRODAEMI, S.L.

perjuicio de lo dispuesto por el derecho estatal en materia de arrendamientos no históricos y servidumbres prediales.

c) Los **gastos financieros** soportados por el urbanizador como consecuencia del aplazamiento del pago de las cuotas de urbanización previsto en el artículo 181.4."

En el anexo económico-financiero del Convenio Urbanístico se señala que "Son cargas de urbanización las **indemnizaciones** que se establecen en los artículos 168 de la LUV. Por tanto, las cargas establecidas en el programa podrán verse incrementadas, efectuándose su cuantificación en el correspondiente Proyecto de Reparcelación."

2.2.2.- Particularidades en relación a la reserva de aprovechamiento urbanístico destinado a la promoción de viviendas de protección pública.-

En el Programa se propone que "De acuerdo con lo previsto en el artículo 4 del Texto Refundido de los criterios para la formulación de propuestas de modificación del planeamiento y debido a que en el supuesto que se nos ocupa, **la modificación propuesta vincula el suelo a la construcción de viviendas sometidas a regímenes de protección pública**, se deberá ceder gratuitamente al Ayuntamiento 0.5 m²s dotacional público situado en el mismo ámbito por cada m²t residencial resultante de la recalificación (0.5 m²s dotacional / 1m²t residencial)"

Se ha de significar que en el acuerdo aprobatorio de la Homologación Sectorial y el Plan de Reforma Interior de Mejora de la Unidad de Ejecución "Calle Periodista Gil Sumbiela" de Valencia, aprobado definitivamente mediante Resolución de fecha **25 de septiembre de 2007**, del Conseller de Medio Ambiente, agua, Urbanismo y Vivienda, se acuerda:

"Objetivos:

b) **Cambio de Uso** de la Manzana que estaba destinada a Terciario, **por Uso Residencial para realización de Viviendas de Protección Pública y Privada**, y, locales de uso compatible en planta baja: **Se plantea modificar la edificabilidad existente de TER-3, de 2.988,38 m²t, por uso residencial con calificación de ENS-1, para la construcción de Viviendas de Protección Pública (con 2.579,76 m²t) y privadas, así como locales de uso compatible en planta baja.**

c) ...

d) **Incremento de la Edificabilidad en la U.E. con destino a Viviendas Protegidas:** **Se pretende un incremento de la edificabilidad con destino a VPP, por lo que se compensará al Ayuntamiento por dicho incremento. La superficie edificable reubicada en la edificación propuesta, sería:**

Superficie m²t según PGOU:

TER-3 C/ General Llorens 2.988,38 m²t

ENS-1 Patio de Manzana 2.545,07 m²t

Total superficie aportada: 5.533,45 m²t(1)

De los 11.508,86 m²t, se destinan a los siguientes usos:

– Planta baja (libre): 1.942,27 m²t.

– Vivienda Libre: 1.011,34 m²t²

– **VPP: 8.555,25 m²t**

A través del PRIM, también, se pretende lo siguiente:

a) Cambio de la alineación de la fachada interior del edificio ENS-1, recayente a la C/ Picayo para alinearse a la C/ Monserrat.

b) Eliminación de la edificación de 1 planta, sita en la trasera del edificio recayente a la C/ Picayo, de manera que este edificio se alinee a la C/ Monserrat con 5 plantas.

PRODAEMI, S.L.

c) No se altera la edificabilidad de dicho edificio, pues, se compensa la pérdida de edificabilidad en el bajo con la altura.

d) Una parcela edificable de 1.942,27 m², y, de 11.508,86 m²t.

e) Un Suelo dotacional de 4.093,28 m²

...

El instrumento de planeamiento propone un aumento de edificabilidad que se cifra en 5.975,41 m²t, con lo que la edificabilidad total propuesta para la U.E asciende a 11.508,86 m²t. De esta edificabilidad total, **8.555,15 m²t se destinarán a VPP**, que supone algo más al 20% del aprovechamiento objetivo residencial, y, 2.953,58 m²t a viviendas de renta libre."

En este punto, la aprobación del planeamiento sigue las directrices que marca la Legislación urbanística valenciana, y más en concreto la **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS** de la LUV que destaca "**la necesidad de prever la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, conforme determine la conselleria competente en vivienda, de manera que se asegure su puesta en servicio en el planeamiento de desarrollo y dentro del área de reparto preestablecida para la equidistribución de las cargas y los beneficios generados por el planeamiento.**"

Por otro lado, el art. 4 LUV dice que "La actividad urbanística, en todos los aspectos señalados en el artículo anterior, tiene los siguientes **objetivos y finalidades**:

e) Garantizar el derecho a una vivienda digna y adecuada para todos los ciudadanos, establecido en el artículo 47 de la Constitución, mediante la **promoción de suelo asequible** y el **fomento** de la edificación y rehabilitación de **viviendas en régimen de protección pública.**

f) **Equidistribuir los beneficios y cargas de la actividad urbanística**, de manera que todos los interesados obtengan y soporten la parte que les corresponda, asegurando de manera especial la participación de la comunidad en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos, en cumplimiento del artículo 47, segundo párrafo, de la Constitución.

2.2.3.- Particularidades en relación a la equidistribución de beneficios y cargas. Retribución al Agente Urbanizador.-

La atribución de las cargas y costes derivados de la actuación urbanística se realiza para cada propietario en proporción al **valor del aprovechamiento de la parcela adjudicada** (coeficiente de adjudicación).

En este punto se ha de tener en cuenta lo previsto en el artículo 150 LUV.

Actividad urbanística de ejecución del planeamiento

Artículo 150. Carácter público de la actividad

"La actividad de ejecución del planeamiento urbanístico es una función pública por la cual se transforma el medio físico para adaptarlo a las previsiones del planeamiento urbanístico y se **cumplen los fines de equidistribución de beneficios y cargas** y recuperación por la comunidad de las plusvalías. Los particulares podrán participar en dicha actividad con la formulación de iniciativas o la asunción de los procedimientos de gestión en la forma y condiciones regulados en este Título, con respeto, en todo caso a las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada establecidas en el planeamiento vigente."

En relación a la modalidad de retribución al Agente Urbanizador por el **COSTE TOTAL DE LA ACTUACION**, en fecha 5 de agosto de 2008, se efectuó la **comunicación** prevista en el **art. 166 de la LUV**, con el resultado que se desprende del **ACTA NOTARIAL** con número de protocolo 1594

PRODAEMI, S.L.

otorgada ante el Notario de Valencia, Don MANUEL ANGEL RUEDA PEREZ, y sin que ningún propietario manifestase su opción de pago en metálico, por lo que el Agente Urbanizador ha de ser retribuido mediante la adjudicación de PARCELAS EDIFICABLES aplicando el coeficiente de pago en especie.

Artículo 162. Participación del propietario en la urbanización y formas de cooperación.

"La participación del propietario en la urbanización se regirá, salvo que otra cosa acuerden los interesados, por las siguientes bases:

1. El Urbanizador debe soportar las cargas de la urbanización en la medida en que le sean compensadas por los propietarios.

2. Los propietarios afectados pueden cooperar con el Urbanizador mediante la compensación de las cargas de la urbanización en alguna de las siguientes modalidades:

*a) **Mediante cesión de terrenos.** Se compensará al Urbanizador las cargas de urbanización con la proporción de terrenos que se establezca en el Programa, **según el coeficiente de canje establecido en la proposición seleccionada en pública competencia.***

b) Mediante pago en metálico que sólo puede ser impuesto por el Programa con carácter obligatorio cuando por consolidación de la edificación o tratarse de ámbitos previamente reparcelados sea imposible la retribución en suelo o cuando haya acuerdo unánime de los afectados. Procederá también la retribución en metálico a solicitud del propietario interesado en ella.

c) El abono mixto se producirá mediante el pago de una parte en metálico y el resto mediante cesión de terrenos. El Programa podrá imponer esta modalidad cuando concurren parcialmente las circunstancias previstas en el apartado anterior. También procede esta modalidad de retribución por libre acuerdo entre los interesados y el Urbanizador.

3. Los propietarios pueden renunciar a la adjudicación de finca resultante solicitando una justa compensación por la pérdida de su finca. La compensación será fijada por la administración, previo informe técnico y según criterios objetivos, en el mismo Acuerdo aprobatorio de la Reparcelación atendiendo al valor real de la finca de origen. Esta renuncia deberá formalizarse mediante escritura pública o comparecencia administrativa, durante la información pública del expediente de reparcelación, pudiendo acompañarse o condicionarse a una propuesta de tasación, formulada por el propietario".

En el expediente administrativo tramitado ante el Servicio de Gestión Urbanística (Sección de Reparcelaciones II) del Ayuntamiento de Valencia, no se ha formulado **ninguna solicitud de pago en metálico, ni tampoco el abono mixto**. De otro lado, tampoco se ha formulado renuncia alguna a la adjudicación de finca resultante mediante la justa compensación del artículo 162.3 LUV, por lo que en el Proyecto modificado se ha tenido en cuenta la participación de los propietarios en las cargas de la urbanización mediante la cesión de terrenos según el coeficiente de canje establecido.

En consecuencia, los propietarios de suelo no deben efectuar desembolso alguno en metálico, percibiendo su parcela edificable totalmente urbanizada.

2.2.4.- Particularidades en relación a los índices de edificabilidad.-

Los conceptos que integran el **COSTE TOTAL DE LA ACTUACION** y sus cantidades figuran en la proposición jurídico-económica presentada por PRODAEMI S.L.

Respecto de la cuantificación económica de los costes de urbanización, fijados por acuerdo plenario de 28 de julio de 2006, en base al informe de la oficina técnica de planeamiento de 20 de julio de 2006, y corregidos por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Valencia de 25 de abril

PRODAEMI, S.L.

de 2008, el importe global de las cargas de urbanización y del coeficiente de canje [R] aprobado, son los que constan en el siguiente cuadro:

P.A.I. U.E. "PERIODISTA GIL SUMBIELA"		
PARAMETROS ECONOMICOS FUNDAMENTALES		
Coste obras de urbanización (€.)		1.084.930,34
Coste total Actuación (€.)		5.608.214,52
Edificabilidad total (m ² t.)		11.508,86
Repercusión (€/m ² t.)		487,30
Pago en terreno		
	Urbanizados (€/ m ² t.)	756,11
	Sin urbanizar (€/ m ² t.)	268,81
Coeficiente de retribución (% s/m ² t.urbanizados)= R		0,6445

El PGOU califica la zona delimitada por esta Unidad de Ejecución como **suelo urbano**, correspondiendo por tanto el 100% del techo a los propietarios, siendo la edificabilidad unitaria coincidente con la edificabilidad bruta.

Respecto del **índice de edificabilidad** que expresa el **aprovechamiento subjetivo** coincide con el **aprovechamiento tipo**:

PARAMETROS URBANISTICOS DE LA ACTUACION

<i>Superficie Computable del SECTOR</i>	100 %	5.844,54 m ² s
Edificabilidad Bruta de la U.E.	100 %	11.508,86 m²t
<i>Aprovechamiento Subjetivo [AS]</i>	48,0754 %	5.533,45 m²t
<i>Excedente de Aprovechamiento [EA]</i>	51,9246 %	5.975,41 m²t
Reserva de edificabilidad VPP		
Total Porcentaje de Reserva VPP	74,3378 %	8.555,15 m²t
<i>Porcentaje de Reserva VPP sobre AS</i>	46,6208 %	2.579,74 m²t
<i>Porcentaje de Reserva VPP sobre EA</i>	100 %	5.975,41 m²t
Edificabilidad no sujeta a Reserva	25,6622 %	2.953,33

COMPUTO DEL APROVECHAMIENTO

PRODAEMI, S.L.

<i>Suelo patrimonializable</i>		1.942,27 m ² s
<i>Índice de Edificabilidad Neta (I.E.N.)</i> ¹	5,925	
<i>Aprovechamiento Tipo [AT]</i>	<i>aprovechamiento objetivo / superficie computable del sector</i>	
	AT	= 11.508,86 / 5.844,54 =
<i>Aprovechamiento Tipo [AT] = Aprovechamiento Subjetivo</i> ²		1,9691 m ² s/m ² t

2.2.5.- Particularidades sobre los edificios en régimen de propiedad horizontal que se sitúan en el límite del ámbito. Segregación de la parte incluida en el área reparcelable.-

Como ya se ha apuntado, la principal particularidad que condiciona las operaciones de equidistribución de beneficios y cargas en este Proyecto de Reparcelación deriva de la necesidad de concretar la aportación correspondiente a las **dos naves interiores** que forman parte de la fincas registrales descritas como plantas bajas de los dos edificios con fachadas recayentes a Calle Picayo nº 23 y nº 25. Las naves se encuentran incluidas en el área reparcelable (no así el resto de la superficie en planta baja de los edificios). Ello hace necesario realizar las operaciones jurídico-registrales precisas para materializar el aprovechamiento que se asigna a los terrenos ocupados por las naves, así como establecer la titularidad de las compensaciones correspondientes por los derechos afectados (edificaciones, instalaciones...).

Se ha de matizar, que como resultado de la segregación de las naves respecto de las plantas bajas, el único *departamento privativo que se ve modificado por cada edificio* es el **resto de finca matriz** de las referidas plantas bajas, que continúan *en las respectivas propiedades horizontales*. Los demás elementos privativos o departamentos (viviendas en plantas altas) no sufren modificación alguna.



TRATAMIENTO SEGUIDO EN EL DOCUMENTO INICIAL.-

En el proyecto inicialmente presentado se consideraba que los edificios recayentes en Calle Picayo nº 23 y nº 25, y que se encuentran incluidos en el área reparcelable únicamente por la superficie que ocupan las naves, se segregaban como consecuencia de la reparcelación, despareciendo la unidad jurídica de las fincas registrales en las plantas bajas, de modo que las partes segregadas como fincas independientes se aportaban a la reparcelación, y la superficie de las plantas bajas situadas fuera del ámbito se mantenían como resto de finca matriz en el

¹ Expresada por el **índice de edificabilidad resultante** de dividir los m² de superficie edificable por los m² de superficie neta del área de referencia correspondiente (excluidos viales y suelos de cesión obligatoria con destino y uso públicos).

² **Aprovechamiento susceptible de apropiación**, es la cantidad de metros cuadrados edificables que expresan el contenido urbanístico lucrativo del derecho de propiedad de un terreno, al que su dueño tendrá derecho sufragando el coste de las obras de urbanización que le correspondan.

PRODAEMI, S.L.

edificio al que pertenecen. Esta circunstancia se mantiene en el documento modificado, sin embargo el tratamiento de este documento tiene diferencias sustanciales con el inicialmente sometido a exposición pública.

Conforme al criterio anterior, se originaban **dos fincas jurídicamente nuevas** (compuestas por las naves segregadas y aportadas a la reparcelación), constituyendo cada una de ellas un edificio independiente respecto de los edificios situados fuera del ámbito, siendo las naves los únicos departamentos de dichos edificios, lo que daba lugar a un única finca registral sobre cada nave.

En consecuencia, no existiendo otros pisos o locales en estas fincas jurídicamente nuevas se entendía que no existe la propiedad especial a que se refiere el artículo 396 del Cc. puesto que con la división de los edificios, las fincas jurídicamente nuevas lo son en propiedad ordinaria. A este respecto se ha de tener en cuenta lo siguiente:

- Que opera la conversión en propiedad ordinaria (por no concurrir los requisitos establecidos en el artículo 396 del Código Civil) sobre las plantas bajas segregadas al existir un solo departamento (finca única).
- Que los propietarios de los distintos departamentos que continúan en el edificio situado fuera del área reparcelable (a excepción de los titulares de las plantas bajas segregadas) no ostentan departamento privativo alguno sobre las nuevas fincas, y por ello no se les consideraba como titulares de suelo aportado. Por ello, no se les consideraba como titulares de fincas aportadas, aunque si como interesados en el procedimiento porque veían redistribuidas sus cuotas de participación en elementos comunes como consecuencia de las modificaciones de superficie de las plantas bajas, aunque ello afectara a la titularidad de la superficie aportada.

A tal efecto, la solución aportada consistía en que las naves segregadas seguían un régimen de propiedad ordinaria (único elemento y único propietario), puesto que con la segregación se produce tanto la división o fraccionamiento jurídico del suelo como de la edificación, así como la total desafectación de las parcelas aportadas respecto de las respectivas Propiedades Horizontales a las que pertenecían.

A este respecto conviene indicar que con la reparcelación, los edificios situados fuera del ámbito reparcelable y las naves que se segregan no comparten elementos ni instalaciones comunes que conlleven vinculación alguna, máxime cuando en ejecución del planeamiento esas naves serán objeto de derribo, y los edificios situados en el exterior no ocuparán el suelo que ocupaban las naves.

En tales circunstancias, el suelo sobre el que se asentaban dichas naves quedaba a favor del propietario de las mismas (ya segregado por la reparcelación como elemento independiente de las Propiedades Horizontales), y la adjudicación en finca de resultado le correspondía al mismo en compensación por dicho suelo. De este modo, no se contemplaba supuesto alguno de aportación en régimen de comunidad o de propiedad horizontal, ni de ningún otro tipo.

Entendemos que dicha solución se ajustaba al conjunto de preceptos que regulan las operaciones jurídicas a practicar en orden al imprescindible deslinde de la superficie interior al Sector de aquella exterior no afectada por esta actuación urbanística. De otro lado, se cumplía con lo establecido por el artículo 23 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, que señala que ***“el régimen de propiedad horizontal se extingue por conversión en propiedad o copropiedad ordinarias.”***

PRODAEMI, S.L.

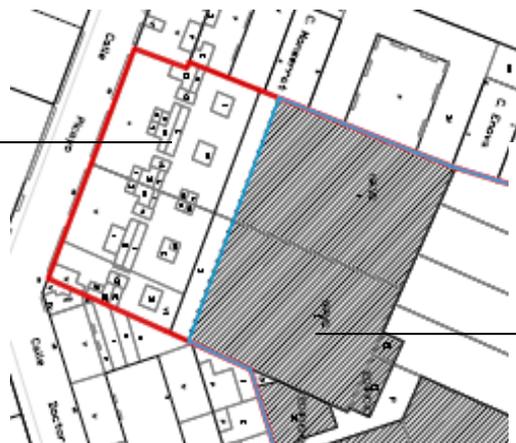
Esta operación jurídica se formulaba al amparo de diferentes resoluciones que tratan los supuestos de fraccionamiento jurídico del terreno creando nuevos espacios de propiedad separada. En este sentido, se ha de tener en cuenta que la DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO ha señalado que “la formación de las fincas que pasan a ser elementos privativos en un complejo inmobiliario, en cuanto crea nuevos espacios de suelo objeto de propiedad totalmente separada..., ... pueden ser también porciones de suelo con otras parcelas o viales, evidentemente ha de equipararse a una parcelación... en el caso concreto se atribuye carácter de elemento privativo no sólo cada una de las edificaciones, sino también a la totalidad del suelo,... Puede concluirse, por ello, que se crean nuevos espacios de suelo objeto de propiedad separada y se dota a los elementos independientes ... (RJ 2006, 839)

Como resultado, el tratamiento inicial consideraba al Agente Urbanizador como propietario del conjunto de parcelas aportadas y como único titular de fincas adjudicadas, criterio no compartido por la Administración en el informe que motiva esta modificación del Proyecto.

Dicho planteamiento, si bien no queda expuesto de un modo tan concreto y exhaustivo en el proyecto inicial, en esencia es lo que se proponía. No obstante, el criterio del Agente Urbanizador ha sido motivadamente rechazado en los informes municipales (Oficina Técnica de Gestión de Suelo, de la Oficina de Programación y del Servicio de Gestión Urbanística, Sección de Reparcelaciones II), por lo que se presenta este documento para recoger las subsanaciones propuestas por la administración actuante.

PARCELAS APORTADAS Nº 6, Nº 7.1 Y Nº 7.2

**“edificios
excluidos
del área
reparcelable”**

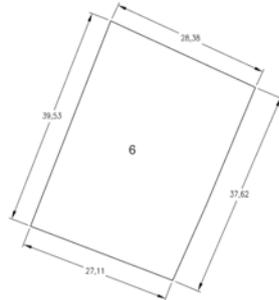


**“suelo de las
naves situadas
en el interior
del área
reparcelable”**

Finca catastral : 4847921 YJ2744F 0001 DL
Finca Registral : 43466

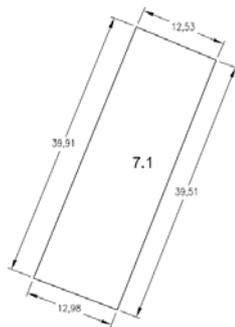
PRODAEMI, S.L.

Nº FINCA	REF. CATASTRAL	REGISTRO DE LA PROPIEDAD	SUP. SIMEDICIÓN (m²)
6	4847921 YJ2744F 0001 XL	Inscrita en el Registro de la Propiedad de Valencia número 10, tomo 2284, Libro 228, folio 188, finca 43-461, inscripción 9ª	1073,94

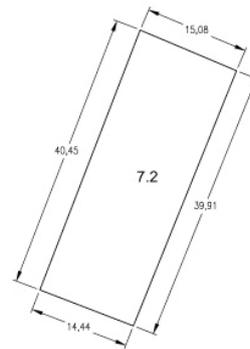


Finca catastral : 4847922 YJ2744F 0001 XL
 Fincas Registrales : 43479 y 25317

Nº FINCA	REF. CATASTRAL	REGISTRO DE LA PROPIEDAD	SUP. SIMEDICIÓN (m²)
7.1	4847922 YJ2744F 0001 XL	Inscrita en el Registro de la Propiedad de Valencia número 10, tomo 2284, Libro 228, folio 188, finca 43-479, inscripción 9ª	505,73



Nº FINCA	REF. CATASTRAL	REGISTRO DE LA PROPIEDAD	SUP. SIMEDICIÓN (m²)
7.2	4847922 YJ2744F 0001 XL	Inscrita en el Registro de la Propiedad de Valencia número 10, tomo 2284, Libro 228, folio 188, finca 25.317, inscripción 11ª	593,23



➔ **TRATAMIENTO SEGUIDO EN ESTE DOCUMENTO MODIFICADO nº2 .-**

En este DOCUMENTO MODIFICADO nº 2 DEL PROYECTO DE REPARCELACION FORZOSA, se reitera lo ya expuesto en el modificado anterior, que se ajusta al criterio de los informes municipales, lo que conlleva un distinto tratamiento a las operaciones de formación de las fincas que han de ser aportadas en el sentido que pasamos a exponer.

Se considera que los referidos **edificios en régimen de propiedad horizontal**, quedan parcialmente afectados por la presente actuación urbanística, en tanto en cuanto se atiende a que la superficie aportada sigue formando parte de una propiedad horizontal (se mantiene la vinculación entre la parte interior y la exterior de la actuación), y así el suelo se considera aportado por todos los integrantes de las comunidades en proporción a sus respectivas cuotas de participación en elementos comunes.

No obstante, queremos remarcar que con esta propuesta no se modifican los departamentos privativos que se sitúan en el exterior del área reparcelable, por lo que al igual que en el tratamiento inicial, los únicos elementos privativos que quedan afectados siguen siendo las referidas naves.

PRODAEMI, S.L.

A tales efectos, el documento modificado se acomoda al criterio municipal, y con la reparcelación se **dará lugar a dos nuevas fincas totalmente independientes**, que se concretan en las **PARCELAS APORTADAS nº 6 y nº 7 (7.1 – 7.2)**. Estas fincas se segregan de los dos edificios descritos para aportarse a la reparcelación, pero la propiedad se asigna a los titulares de las comunidades de propietarios.

Como señala el Informe municipal, el Proyecto modificado contempla la incorporación del suelo de estas fincas independientes en régimen de condominio a favor de los titulares registrales en sus respectivas cuotas de participación, mientras que al titular del departamento privativo le corresponden las indemnizaciones correspondientes por la edificación.

Para asignar la **cuota en el condominio de los terrenos aportados** se ha tendido en cuenta a los propietarios y titulares de cargas que constan en el **CERTIFICADO REGISTRAL DE DOMINIO Y CARGAS**, sin perjuicio de tener en cuenta en las actuaciones a aquellos interesados que lo sean con posterioridad a la expedición de dicha certificación, siempre y cuando se de cumplimiento a lo previsto en el art 172.3 de la LUV.

Como consecuencia del Proyecto modificado, estas fincas son previamente segregadas de los edificios de origen, siendo el presente Proyecto Título suficiente al amparo de lo dispuesto en el **artículo 8º.2 del RD 1093/1997** que dice “ la aprobación definitiva del proyecto de equidistribución será título suficiente para la realización de las **operaciones de modificación de entidades hipotecarias** que sean precisas para la **formación de las fincas** que han de ser incluidas en la unidad de ejecución.”

La parte de cada edificio que se segrega, se describe como **finca aportada** por estar comprendido el suelo y su respectiva edificación en el área reparcelable, y en el que actualmente se encuentran las edificaciones consistentes en dos naves (una sobre cada finca) que constituyen sendos elementos privativos de los edificios en régimen de propiedad horizontal.

2.2.6.- Particularidades sobre la descripción de las viviendas y demás elementos privativos en régimen de propiedad horizontal que se sitúan fuera del ámbito. Regla General.-

Los titulares de los pisos o viviendas superiores de las propiedades horizontales continúan con las mismas superficies y descripción de sus elementos privativos en el edificio que queda excluido del área reparcelable.

Como excepción a lo anterior, los locales en planta baja están excluidos en la forma que se describirá, siendo por ello objeto de modificaciones formales en su descripción registral.

Por ello, los edificios en régimen de propiedad horizontal están únicamente incluidos en el área de reparto respecto del suelo y edificaciones situados en el interior del ámbito de actuación que delimita el Plan de Reforma Interior.

2.2.7.- Particularidades sobre la descripción de las plantas bajas y demás elementos privativos en régimen de propiedad horizontal que se sitúan dentro del ámbito. Regla Especial.-

PRODAEMI, S.L.

Las **FINCAS REGISTRALES** incluidas en el área reparcelable y que forman parte de los respectivos edificios constituidos en propiedad horizontal que serán modificadas en su descripción como departamento individual como consecuencia de la segregación (como elemento privativo) son las siguientes fincas registrales pertenecientes al Registro de la Propiedad de Valencia nº 10:

1. FINCA REGISTRAL Nº **25317**: perteneciente al edificio sito en Calle Picayo, nº 23 como cuota en pro indiviso de la parcela aportada Nº 7.2.
2. FINCA REGISTRAL Nº **43479**: perteneciente al edificio sito en Calle Picayo, nº 23 como cuota en pro indiviso de la parcela aportada Nº 7.1.

Las anteriores fincas se integran en la finca con referencia catastral 4847922,

3. FINCA REGISTRAL Nº **43466**: perteneciente al edificio sito en Calle Picayo, nº 25 como cuota en pro indiviso de la parcela aportada Nº 6.

Esta finca se integra en la finca con referencia catastral 4847921

Por ello, estas tres fincas registrales serán modificadas en su superficie tras la segregación de la superficie que ocupan las naves y será aportada a la reparcelación. En concreto el detalle de superficies queda como sigue:

CUADRO DE SUPERFICIES.

parc aport	m ² s total	m ² s incluidos en la U.E.	m ² s exterior de la U.E
6	1905,43	1073,94	831,49
7.1	914,18	505,73	408,45
7.2	991,25	593,23	398,02

Las naves que se segregan están incluidas en los edificios descritos por las fincas registrales nº 13.571 y 13.572 del Registro de la Propiedad nº 10 de Valencia, y se identifican en el plano 5.

Una vez segregadas las superficies "*incluidas en la U.E.*", las fincas registrales que quedan como resto de finca matriz por los respectivos edificios cuya Obra Nueva se modifica conservaran los datos registrales, con los mismos porcentajes asignados en las respectivas Divisiones Horizontales preexistentes. A tal efecto, no se modifica la División Horizontal en cuanto al porcentaje de cuotas en elementos comunes asignados a cada una de los departamentos independientes o elementos privativos, siguiendo las instrucciones del informe municipal.

Estas plantas bajas destinadas a locales comerciales pertenecen, cada una de ellas a los respectivos Edificios en régimen de propiedad horizontal, y con el presente proyecto la segregación del suelo ocupado por tales edificaciones opera sobre la parte del edificio sobre el que se asientan.

2.2.8.- Particularidades sobre la coordinación entre la realidad física y la publicidad registral.-

La regulación del acceso al Registro de la Propiedad de los actos derivados de la reparcelación se contienen en el **R.D. 1.093/1.997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.**

En él debemos destacar que **la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación será título suficiente, sin necesidad de otro requisito, para inmatriculación de fincas de carezcan de**

PRODAEMI, S.L.

inscripción y la modificación de su extensión superficial o linderos. Ello resulta de gran importancia ya que la superficie de las fincas que conste en el proyecto de reparcelación tendrá en principio la presunción de superficie real a los efectos del artículo 103.3 del R.G.U., prevaleciendo sobre la que conste en el registro, en el catastro o en el título de propiedad. Por otra parte, al delimitar el sector objeto de reparcelación, algunas de las fincas se encuentran parcialmente incluidas en el sector, quedando el resto fuera del mismo. En estos casos **el proyecto de reparcelación será instrumento válido para practicar las segregaciones correspondientes**

El PROYECTO DE REPARCELACION modifica la descripción registral de los Edificios situados fuera del área reparcelable en lo que se refiere:

- A la *superficie* de los dos SOLARES sobre los que se sitúan,
- A la *total superficie construida* de los dos edificios.
- Y respecto de las plantas bajas o departamentos privativos de los edificios, el proyecto modifica la descripción registral en lo que se refiere a la *superficie construida*.

De este modo, como la segregación de una parte de las edificaciones conlleva un cambio en la realidad física y jurídica de las fincas, se hace necesario la adecuada descripción de los solares y los edificios excluidos del ámbito, a los efectos de su constancia en el Registro de la Propiedad, evitando posibles divergencias entre la realidad física y la jurídica. En las fichas de las fincas aportadas se describirán los nuevos lindes de los edificios y se incorpora una descripción planimétrica que tendrá acceso a la base gráfica del Catastro.

Por ello, a fin de simplificar y coordinar la labor del Registro de la Propiedad el plano numerado como **NÚMERO 9**, en el que consta gráficamente la modificación formal de las fincas registrales, identifica los linderos de las fincas de resultado de la propia unidad de ejecución.

2.2.9.- Particularidades sobre la adjudicación de parcelas de resultado a los titulares del suelo correspondiente a las fincas o PARCELAS APORTADAS Nº 6 y Nº 7. Adjudicación en pro indiviso y pago en terreno.-

En el Proyecto modificado, en aplicación del criterio mantenido en el informe municipal de fecha 19/05/2010 se considera que las **PARCELAS APORTADAS Nº 6 Y Nº 7.1 / 7.2** son aportadas por los propietarios integrantes de las comunidades de los números 23 y 25 de la calle Picayo en sus respectivas cuotas de participación en elementos comunes (en este caso sobre el suelo).

De este modo, *“se les incluye en la cuenta de liquidación provisional, adjudicándoles los derechos que correspondan según su porcentaje de participación y/o las indemnizaciones correspondientes”*, y las parcelas adjudicadas se atribuyen a los propietarios RESPETANDO la proporción que tenían sus respectivas cuotas en la comunidad de bienes de la parcela que aportan.

Para resolver esta circunstancia, y teniendo en cuenta que **el condominio ya está constituido en la finca inicial o aportada**, se ha considerado preferible potenciar el criterio de adjudicación a los propietarios, y adjudicar una parcela de resultado en subrogación real por las parcelas aportadas por todos los propietarios integrantes de las comunidades de los números 23 y 25 de

PRODAEMI, S.L.

la calle Picayo, mediante la concentración de los derechos procedentes de sus fincas aportadas, para que continúen en el proceso urbanizador todos aquellos propietarios que así lo deseen, minimizando, en lo posible, los supuestos de indemnización sustitutoria a metálico, utilizando además para ello parcelas que permitan materializar la edificabilidad asignada por el planeamiento.

2.2.10.- Particularidades sobre las indemnizaciones.

Las **INDEMNIZACIONES** correspondientes a las **PARCELAS APORTADAS nº 6 y nº 7** se atribuyen a favor de PRODAEMI S.L..

En cuanto a las indemnizaciones correspondientes a las plantas bajas, el derecho de indemnización por los conceptos de construcciones y traslado de actividad se le adjudica a Prodaemi,s.l. como Agente Urbanizador, adjudicándose parcelas resultantes por asumir el **COSTE TOTAL DE LA ACTUACION**.

En consecuencia, corresponde a la mercantil PRODAEMI,S.L, en su condición de Agente Urbanizador las indemnizaciones correspondientes a las **PARCELAS APORTADAS Nº 6 Y Nº 7.1 / 7.2**, integrándose en el patrimonio de la citada mercantil el derecho a su reembolso con cargo al Programa.

2.2.11.- Particularidades sobre el incremento de edificabilidad total con destino a la construcción de VPP.

Conforme al informe de la Oficina Técnica de Planeamiento de 20 de julio de 2006, aprobado por el pleno de 28 de julio de 2006, se propone un **aumento de la edificabilidad total** propuesta pasando de 5.533,45 m²s a 11.508,86 m²t, entendiéndose esta parte que dado que el motivo es el interés general, ya que se destinará a la construcción de viviendas de protección pública, es el Ayuntamiento el titular de ese aumento de edificabilidad, es decir de 5.975,41 m²t. Debiendo destinarse 8.555,15 m²t de la edificabilidad total a Vivienda de Protección Publica y 2.953,71 m²t a Vivienda de Renta Libre.

No obstante lo anterior, y como se señalan en el acuerdo de aprobación definitiva y en el Anexo de del convenio urbanístico aprobado el 29 de abril de 2011, modificado la clausula 9, *el Agente Urbanizador puede adjudicarse dicho aumento mediante compensación económica o la entrega al Ayuntamiento de Valencia de una parcela de resultado*. A tal efecto, y para el supuesto que ejerza dichas facultades, en el primer supuesto deberá ingresar a favor del Ayuntamiento en la Caja de Depósitos de la Hacienda Local, la cantidad de 1.606.249,96 euros, que quedará afecta al Patrimonio Municipal de Suelo y en el caso de ejercer las facultades del segundo supuesto, la parcela de resultado a entregar al Ayuntamiento de Valencia será en pleno dominio y libre de cargas urbanísticas, del Proyecto de Reparcelación de la U.E. Periodista Gil Sumbiela, de valor urbanístico equivalente.

En este DOCUMENTO MODIFICADO nº 2 del PROYECTO DE REPARCELACION, se ADJUDICA AL AYUNTAMIENTO el AUMENTO DE EDIFICABILIDAD, previa retribución en especie de las cargas de urbanización correspondientes, mediante el nuevo coeficiente de canje calculado, sin bien conservará la facultad de adjudicación mediante compensación económica al Ayuntamiento hasta el momento que se notifique la certificación de la aprobación administrativa.

PRODAEMI, S.L.

En cualquier caso, al recibir adjudicación de finca de resultado el **AYUNTAMIENTO DE VALENCIA**, se propone al mismo que las cuotas de urbanización y demás conceptos que comprenda el coste de la actuación que le correspondería abonar al Ayuntamiento se paguen en terrenos al Urbanizador mediante la retribución en especie por el coeficiente de canje.

Tal propuesta se concreta en el presente Proyecto de Reparcelación, de modo que, en la propuesta de adjudicación de fincas resultantes se refleja el excedente de aprovechamiento del sector que se adjudica al Ayuntamiento de Valencia, y el excedente de aprovechamiento del sector que se adjudica al agente urbanizador, en concepto de pago en terrenos de cargas urbanísticas. Dicha adjudicación se produce en las fincas resultantes D y E4, respectivamente.

2.2.12.- Particularidades sobre los efectos de la aprobación del proyecto de reparcelación. Art. 180 LUV.-

A) Jurídico-reales:

- Una vez obtenida la **firmeza de la resolución aprobando el proyecto de reparcelación** en vía administrativa, se instará su **inscripción registral** por el Urbanizador. Para la inscripción en el Registro de la Propiedad del proyecto de reparcelación una vez se certifique la firmeza, se puede realizar mediante escritura pública ante Notario o mediante certificación administrativa expedida por la administración actuante, y en ambos casos con los requisitos establecidos en el **artículo 7 R.D. 1.093/1.997**, de 4 de julio.
- El acuerdo de reparcelación producirá, por sí mismo, la **subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas**, siempre que quede claramente establecida la correspondencia entre unas y otras, así las titularidades existentes sobre las antiguas fincas quedarán referidas, sin solución de continuidad, a las correlativas fincas resultantes adjudicadas, en su mismo estado y condiciones, sin perjuicio de la extinción de los derechos y cargas que resulten incompatibles con el planeamiento.
- Si **no existiere una exacta correspondencia entre las fincas adjudicadas y las antiguas, el acuerdo constituirá un título de adquisición originaria a favor de los adjudicatarios y éstos recibirán la plena propiedad de aquéllas**, libre de toda carga que no se derive del propio acuerdo.
- Los **derechos o cargas que se estimen incompatibles con el planeamiento, y que por consiguiente deban extinguirse**, el acuerdo de reparcelación deberá declararlo así y fijar la indemnización correspondiente.
- La **firmeza en vía administrativa del acuerdo de reparcelación determinará la cesión de derecho al Municipio en que se actúe en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos que sean de cesión obligatoria**, según el plan, para su incorporación al Patrimonio municipal del suelo o su afectación a los usos previstos en el mismo.
- Las **fincas resultantes quedarán afectadas, con carácter real, al pago del saldo de la cuenta de liquidación del proyecto de reparcelación** aprobado que a cada una se le asigne.

B) Efectos económicos:

PRODAEMI, S.L.

- Las partidas que comprenda la **cuenta de liquidación** para cada interesado quedarán compensadas cuando fueren de distinto signo, **siendo exigibles únicamente los saldos resultantes.**
- Los **saldos de la cuenta de liquidación** del proyecto se entenderán provisionales y a buena cuenta, hasta que se apruebe la liquidación definitiva de la reparcelación la cual procederá al término de la obra de urbanización, sin que ello suspenda la exigibilidad de los saldos provisionales aprobados con el proyecto. La liquidación definitiva contendrá los errores y omisiones que se adviertan, las rectificaciones que vengan impuestas por resoluciones administrativas o judiciales posteriores, así como las cargas y gastos prorrateables entre los adjudicatarios de fincas resultantes que se hayan producido con posterioridad al acuerdo de reparcelación. A todos los efectos se entenderá que los saldos de reparcelación son deudas líquidas y exigibles que median entre cada uno de los interesados y la Administración actuante. En caso de impago procederá la vía de apremio.
- Los actos comprendidos en el proyecto de reparcelación estarán **exentos** con carácter permanente del Impuesto General sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y no tendrán la consideración de transmisiones a los efectos de exacción del Arbitrio sobre el Incremento del Valor de los Terrenos.

PRODAEMI, S.L.

3.- DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO REPARCELABLE

El ámbito reparcelable se define como el espacio físico sobre el que se realizan las operaciones físicas y jurídicas que conforman el contenido de la reparcelación, ámbito que, según lo preceptuado en el artículo 169.6 de la L.U.V., se definirá en el propio proyecto de reparcelación y podrá coincidir o no con la unidad de ejecución.

Como peculiaridad de esta Unidad debe reseñarse que, en su interior se encuentran las dos naves incluidas en el área reparcelable, y que como consecuencia de estar ocupados por edificaciones consolidadas incompatibles con el planeamiento que se ejecuta, han de ser objeto de derribo con cargo a la actuación.



3.1.- Linderos.-

La Unidad de Ejecución objeto de este proyecto de Reparcelación está delimitada:

AREA REPARCELABLE -límites	
Norte	C/Periodista Gil Sumbiela
Sur	Traseras de las edificaciones de la calle Picayo y Plaza Pintor Llanos
Este	C/General Llorens
Oeste	Traseras de las edificaciones recayentes a la calle Rosales y su conexión con las Calles Monserrat y Enova.

PRODAEMI, S.L.

La exacta localización del ámbito reparcelable, así como sus límites quedan detallados en los correspondientes documentos gráficos que se acompañan a la presente memoria, y especialmente en el **Plano nº 1**.

3.2.- Superficies.-

El Area de Suelo Urbano objeto de este proyecto de Reparcelación que integra la UNIDAD DE EJECUCION tiene una superficie total de **5.844,54 m²**, según reciente medición realizada por el ingeniero topógrafo.

CUADRO-RESUMEN DE LA ACTUACION REPARCELATORIA: Conforme al planeamiento que se ejecuta, los datos de superficies susceptibles de aprovechamiento privado y de cesiones para dotaciones públicas dentro del Área Reparcelable son los siguientes:

P.A.I. U.E. "CALLE PERIODISTA GIL SUMBIELA"
CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES

<i>Calificación</i>	<i>Código</i>	<i>Superficie [m²s]</i>	<i>Porcentaje</i>
Parcelas privadas	ENS-1	1.942,27	33,23%
Red viaria		2.876,59	49,22%
Jardines		1.025,68	17,55%
Superficie Total del PRI		5.844,54	100,00%

Dicha superficie coincide con la superficie incluida en el ámbito del Programa de Actuación integrada que motiva el presente Proyecto.

3.3.- Aprovechamiento y Edificabilidad.-

La Unidad de Ejecución "Calle Periodista Gil Sumbiela" tiene un **aprovechamiento subjetivo** de **1,9691 m²t/ m²s**. Si aplicamos el aprovechamiento tipo a la superficie del área reparcelable resulta una edificabilidad de 11.508,86 m²s .

AREA REPARCELABLE -SUPERFICIE	5.844,54 m²s
<i>Superficie Computable</i>	5.844,54 m ² s
Edificabilidad Bruta de la U.E.	11.508,86 m²t
<i>Suelo patrimonializable</i>	1.942,27 m ² s
<i>Índice de Edificabilidad Neta (I.E.N.)³</i>	5,925
<i>Aprovechamiento Subjetivo⁴</i>	1,9691

³ Expresada por el **índice de edificabilidad resultante** de dividir los m² de superficie edificable por los m² de superficie neta del área de referencia correspondiente (excluidos viales y suelos de cesión obligatoria con destino y uso públicos).

⁴ **Aprovechamiento susceptible de apropiación**, es la cantidad de metros cuadrados edificables que expresan el contenido urbanístico lucrativo del derecho de propiedad de un terreno, al que su dueño tendrá derecho sufragando el coste de las obras de urbanización que le correspondan.

PRODAEMI, S.L.

- ***Edificaciones que por su uso y por invadir terrenos destinados a dominio público son incompatibles con la actuación***, y por tanto debe procederse a su demolición previa indemnización, de conformidad con los criterios expuestos en el punto 1.8, conforme a la valoración contenida en el **CAPITULO IV**, debiendo asumir los costes de la actuación de conformidad con lo dispuesto en el artículo 28.4 LUV.
- ***Edificaciones sobre suelo privado con usos y tipologías compatibles con la actuación***, las cuales de conformidad con lo dispuesto en el artículo 174.8 y 9 de la LUV, no serán objeto de nueva adjudicación, conservándose las propiedades primitivas, sin perjuicio de la regularización de linderos cuando fuere necesaria y las compensaciones económicas que procedan. No existen dentro de la actuación edificaciones compatibles que deban ser conservadas.

En cuanto a tales los elementos que deban ser destruidos por su incompatibilidad con el desarrollo del Sector, su valoración se rige por lo establecido en el Art. 403 del ROGTU y se encuentran en el **CAPÍTULO V**.

PRODAEMI, S.L.

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

Los criterios para la valoración de los bienes y derechos que les corresponden a las fincas aportadas se indican en el Art. 173 de la LUV, donde se establece en el punto 1 del artículo, que se aplicaran las normas del Título 1 de la LUV, y la legislación estatal sobre esta materia, a cuyo tenor el derecho de los propietarios afectados por la actuación se determinará en función de su aprovechamiento subjetivo, y tratándose de un suelo urbano, se corresponde al 100 % del aprovechamiento tipo del área de reparto.

En el punto 2 del mismo artículo se establecen los derechos y deberes de los propietarios del suelo a ser indemnizado o a indemnizar en función de las cargas que afecten a su propia finca, y en el punto 3 como se distribuyen las indemnizaciones y cargas, ***“..se distribuirán entre los adjudicatarios de las fincas resultantes...”***.

En el ROGTU artículos 403 a 405, se completan y matizan los criterios de valoración del artículo 173 de la LUV, así en el artículo 403 se exponen los criterios para la fijación de las indemnizaciones en el proyecto de reparcelación, en el artículo 404 se matizan los criterios para la distribución de las cargas y las indemnizaciones entre los adjudicatarios de las fincas resultantes, y en el artículo 405 se trata sobre el momento al que han de referirse las valoraciones.

CRITERIO Nº 1 .- IDENTIFICACIÓN REGISTRAL Y CATASTRAL DE LAS FINCAS DE ORIGEN.

La identificación de las fincas integradas dentro del ámbito de reparcelación, se ha realizado a partir de las siguientes fuentes:

1. Los títulos aportados por los propios interesados
2. La información obtenida del Registro de la Propiedad, a partir de la Certificación de dominio y cargas emitida con ocasión de este Proyecto.

Es obligación del propietario verificar la exactitud de los datos contenidos en el proyecto y manifestar, en su caso, las correcciones oportunas, con la exhibición de títulos e información de las circunstancias jurídicas -cargas y arrendamientos- que afectan a sus fincas.

En este sentido, cabe mencionar que el artículo 402.7 del ROGTU sanciona el no cumplimiento de la obligación enunciada, con la declaración de titularidad desconocida y consiguientes consecuencias jurídicas que tal declaración comporta, en particular en lo que concierne a la materialización del derecho de adjudicación.

Por su parte, 164.2 de la LUV dispone que los errores que contuviese el proyecto de reparcelación, en cuanto a las circunstancias físicas y/o jurídicas de las fincas afectadas por la reparcelación, en caso de no ser denunciadas por los interesados en el periodo de información pública, no provocará la retroacción de las actuaciones, sin perjuicio del derecho a ser indemnizados.

CRITERIO Nº 2 .- PREVALENCIA DE LA SUPERFICIE REAL.

En caso de discrepancia entre la superficie que figure en los títulos (incluida la que resulta del catastro) y la superficie derivada del levantamiento topográfico, prevalecerá ésta última, por ser

PRODAEMI, S.L.

reflejo de la realidad física de la finca, (artículo 164.4 de la LUV), sin perjuicio de que, en fase de información pública, se aporte una medición contradictoria, en cuyo caso, de conformidad con lo que dispone el apartado 5 del artículo 164, dentro de los diez días siguientes a la finalización del plazo, se procederá a la delimitación de los terrenos afectados, con presencia de los técnicos redactores del proyecto y los servicios técnicos municipales, de cuya medición se levantará acta, siendo dicha superficie la que se tomará, como de aportación, en el proyecto de reparcelación.



CRITERIO Nº 3.- PROPORCIONALIDAD / APROVECHAMIENTO SUBJETIVO.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 172.1 de la LUV y 397.3.B del ROGTU, debe de observarse el principio de proporcionalidad en la adjudicación, que significa que el derecho de cada propietario está en función del aprovechamiento subjetivo que corresponda a la superficie de su respectiva finca inicial, que debe ser proporcional al aprovechamiento objetivo de la finca de resultado que se le adjudique.

Dado que estamos ante un **suelo urbano**, el índice de edificabilidad que expresa el aprovechamiento subjetivo coincide con el tipo, de manera que la cantidad de metros edificables que expresan el contenido urbanístico lucrativo del derecho de propiedad se obtiene mediante la aplicación de la fórmula siguiente:

$$AS = (A.T. \times \text{superf. finca aportación}) \times (1 - CC)^2.$$

CRITERIO Nº 4 .-TRATAMIENTO DEL EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO QUE SE ORIGINA CON EL INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD.

El excedente de aprovechamiento viene definido en el artículo 34.d) de la LUV como “la diferencia positiva que resulta al restar, del aprovechamiento objetivo de un terreno, el aprovechamiento subjetivo que corresponde a la propiedad del mismo”.

PRODAEMI, S.L.

La aprobación del PRIM Periodista Gil Sumbiela de Valencia conlleva un **Cambio de Uso de la Manzana que estaba destinada a Terciario, por Uso Residencial para realización de Viviendas de Protección Pública y Privadas, y, locales de uso compatible en planta baja**, y da lugar a un **Incremento de la Edificabilidad en la U.E, con destino a Viviendas Protegidas**. Este incremento de la edificabilidad en 5.975,41 m²t, con destino a VPP, se ha de compensar al Ayuntamiento de Valencia.

Si bien el incremento de edificabilidad atribuye derecho de adjudicación o compensación a favor del Ayuntamiento, no se ha considerado apropiado considerar dicho incremento como FINCA APORTADA, puesto que no se constituye como una propiedad separada e independiente de suelo incluido en el área de reparto, sino que se trata de un derecho de compensación a favor del Ayuntamiento que se origina directamente por la modificación del planeamiento al momento de su ejecución.

Este incremento de edificabilidad, que ha de ser cedido al Ayuntamiento de Valencia, se materializa en PARCELA ADJUDICADA, quedando a disposición del Agente Urbanizador la facultad de adquisición preferente mediante la compensación económica fijada en el acuerdo de aprobación definitiva del Programa y en el convenio urbanístico suscrito al efecto.

Como consecuencia de esa adjudicación, el **Ayuntamiento de Valencia** contribuirá a las cargas de urbanización mediante retribución en especie aplicando el coeficiente de canje, por lo que el incremento de edificabilidad se materializa con el resultado de una adjudicación de 1.917,78 m²t de edificabilidad (**FINCA ADJUDICADA D**), libre de cargas de urbanización. De esta forma, al igual que los propietarios de suelo, el **Ayuntamiento de Valencia** no debe efectuar desembolso alguno en metálico, percibiendo su parcela edificable totalmente urbanizada.

El precio de adquisición del excedente de aprovechamiento se cifra en 1.606.249,96 €, y podrá hacerse efectivo por el Agente Urbanizador en virtud del convenio urbanístico a la Aprobación definitiva del presente Proyecto.

Este tratamiento tiene su legitimidad en lo dispuesto en el artículo 171.4 de la LUV y artículo 400 del ROGTU.

CRITERIO Nº 5 .-CONCRECION DE LAS PARCELAS APORTADAS Nº 6, Nº 7.1 Y Nº 7.2.

Como operaciones registrales complementarias a la reparcelación, se produce la modificación formal de las fincas registrales 13.571 Y 13.572, puesto que la superficies aportadas por las fincas de origen, resultarán de segregar, de la superficie real de aquellas fincas registrales limítrofes, la parte que no está incluida en el ámbito de la reparcelación y queda fuera del área de reparcelable, todo ello de conformidad con lo previsto en el artículo 8 del RD 1093/1997.

“8. Inmatriculación, rectificación de descripción y formación de fincas de origen.

La aprobación definitiva del proyecto de equidistribución será título suficiente para:

1.- La inmatriculación de fincas que carecieren de inscripción y la rectificación de su extensión superficial o de sus linderos o de cualquier otra circunstancia descriptiva, sin necesidad de otro requisito. Cuando el proyecto se hubiere llevado a cabo por acuerdo unánime de los interesados o a instancia de propietario único, para que produzca los efectos previstos en este párrafo, deberá

PRODAEMI, S.L.

someterse al trámite ordinario de información pública previsto en la legislación urbanística para los proyectos de equidistribución.

2.- La realización de las operaciones de modificación de entidades hipotecarias que sean precisas para la formación de las fincas que han de ser incluidas en la unidad de ejecución."

Las superficies aportadas que se originan con las segregaciones darán lugar a fincas registrales independientes cuya titularidad se atribuye a los propietarios de los departamentos privativos en proporción a su coeficiente de participación en los elementos comunes de los edificios de origen.

CRITERIO Nº 6.-DISOLUCIÓN DE PROINDIVISOS.

Los propietarios que tuvieran constituido un régimen de proindiviso sobre la finca de origen podrán solicitar la disolución del mismo en el periodo de exposición al público del proyecto de reparcelación, no siendo necesario para la disolución el consentimiento de todos los copropietarios. (Artículo 174.5 de la LUV)

En cambio, los condominios que se creen "ex novo" en la propuesta de adjudicación, podrán resolverse según el procedimiento del artículo 174.6 de la LUV.

CRITERIO Nº 7.-TRATAMIENTO DE LAS INDEMNIZACIONES.

Las indemnizaciones contenidas en el presente Proyecto de Reparcelación, en atención a lo que dispone el artículo 403 y 404 del ROGTU, se imputarán a cargo de la actuación, de tal forma que se distribuyan entre cada uno de los propietarios adjudicatarios de parcela resultante de forma proporcional al aprovechamiento subjetivo de éstas.

Teniendo en cuenta que ningún propietario ha optado por la retribución en metálico es prioritaria la modalidad de retribución en terrenos al Agente Urbanizador, máxime existiendo una reserva de edificabilidad para la promoción de viviendas en régimen de protección pública.

Por otro lado, con la retribución en especie del **COSTE TOTAL DE LA ACTUACION** se cumple con el **compromiso del urbanizador de edificar o afectar inmuebles a fines sociales**, en clara referencia a la promoción de viviendas protegidas, así como medidas para favorecer, facilitar y fomentar la promoción de tal clase de viviendas, entre las que se halla el establecimiento forzoso de la modalidad de pago en especie, cuando el urbanizador asume -en el PAI- el compromiso de promover viviendas de protección oficial sobre el terreno constitutivo de la retribución.

De otro lado, de conformidad con lo previsto en el artículo 171.2 LUV "El propietario tendrá derecho a que se le indemnice, con cargo a la actuación, el valor de las plantaciones, instalaciones y construcciones de su finca originaria que sean incompatibles con la Actuación... Igual derecho corresponde a los titulares de las actividades, legalmente establecidas, que deban cesar o ser trasladadas como consecuencia de su incompatibilidad con el planeamiento de cuya ejecución se trata...".

En la presente reparcelación PRODAEMI, SL, es el único titular y beneficiario de los derechos de indemnización fijados en el Programa sobre las edificaciones objeto de demolición y por el

PRODAEMI, S.L.

traslado de actividad, de modo que legalmente le corresponde percibir en metálico la totalidad las indemnizaciones fijadas en el Programa.

No obstante, y en atención al principio de autonomía de la voluntad (art. 1255 C.c.) y de libertad de pactos entre propietarios y Agente Urbanizador, y al amparo de lo previsto en el artículo 162 LUV, como **forma de cooperación en el desarrollo de la actuación**, PRODAEMI, SL. recibirá en terrenos las indemnizaciones que le corresponden.

De este modo, el Agente Urbanizador da cumplimiento a los objetivos fijados en el Programa: Urbanizar y promover viviendas de protección pública, y los demás propietarios de suelo no deben efectuar desembolso alguno en metálico, percibiendo su parcela edificable totalmente urbanizada, puesto que el Agente Urbanizador opta en este Proyecto por la compensación del **COSTE TOTAL DE LA ACTUACION** mediante el porcentaje de canje correspondiente en terrenos y con cargo al aprovechamiento urbanístico que proporcionalmente les corresponda.

Por ello, el criterio seguido fija el pago de las indemnizaciones mediante la compensación "en terrenos" por todos los propietarios, y dicha compensación queda fijada como *aprovechamiento urbanístico a favor del Agente Urbanizador con la afección de su destino a promoción de Viviendas en Régimen de Protección Pública*.

"Artículo 162. Participación del propietario en la urbanización y formas de cooperación.

La participación del propietario en la urbanización se regirá, salvo que otra cosa acuerden los interesados, por las siguientes bases:

1. *El Urbanizador debe soportar las cargas de la urbanización en la medida en que le sean compensadas por los propietarios.*

2. *Los propietarios afectados pueden cooperar con el Urbanizador mediante **la compensación de las cargas de la urbanización** en alguna de las siguientes modalidades:*

*a) **Mediante cesión de terrenos.** Se compensará al Urbanizador las cargas de urbanización con la proporción de terrenos que se establezca en el Programa, según el coeficiente de canje establecido en la proposición seleccionada en pública competencia.*

*b) **Mediante pago en metálico** que sólo puede ser impuesto por el Programa con carácter obligatorio cuando por consolidación de la edificación o tratarse de ámbitos previamente reparcelados sea imposible la retribución en suelo o cuando haya acuerdo unánime de los afectados. Procederá también la retribución en metálico a solicitud del propietario interesado en ella.*

*c) El **abono mixto** se producirá mediante el pago de una parte en metálico y el resto mediante cesión de terrenos. El Programa podrá imponer esta modalidad cuando concurren parcialmente las circunstancias previstas en el apartado anterior. También procede esta modalidad de retribución por libre acuerdo entre los interesados y el Urbanizador.*

3. *Los **propietarios pueden renunciar a la adjudicación** de finca resultante solicitando una justa compensación por la pérdida de su finca. La compensación será fijada por la administración, previo informe técnico y según criterios objetivos, en el mismo Acuerdo aprobatorio de la Reparcelación atendiendo al valor real de la finca de origen. Esta renuncia deberá formalizarse mediante escritura pública o comparecencia administrativa, durante la información pública del expediente de reparcelación, pudiendo acompañarse o condicionarse a una propuesta de tasación, formulada por el propietario."*

PRODAEMI, S.L.

En resumen, tanto las **CARGAS DE URBANIZACIÓN** (art. 168.1 LUV) como las **INDEMNIZACIONES POR DERRIBO DE CONSTRUCCIONES Y TRASLADO DE ACTIVIDAD** fijadas para esta actuación (art. 168.2 LUV) quedan compensadas a favor del Agente Urbanizador siguiendo los criterios que para el pago en especie de los establecidos en el artículo 167 LUV.

De otro lado, y teniendo en cuenta que las adjudicaciones que se establecen en este proyecto se han concretado en función de las compensaciones que corresponden de modo individualizado a cada una de las diferentes fincas adjudicadas, para el supuesto que durante la tramitación del presente Proyecto se originara algún cambio de titularidad en alguna de las fincas aportadas, o en la condición de Agente Urbanizador, se ha de tener en cuenta que la adjudicación realizada por subrogación real en la finca aportada corresponde al propietario *por el concepto de Adjudicación en correspondencia por parcela aportada*, y estas adjudicaciones **NO** estarán afectas a las cargas de urbanización, salvo el supuesto de retasación de cargas.

En cuanto a la adjudicación del aprovechamiento realizada por la retribución en especie de las cargas urbanísticas y de las indemnizaciones al Agente Urbanizador, *la Adjudicación es por el concepto de Retribución en terrenos por los propietarios*, y estas adjudicaciones **SI** estarán afectas de forma proporcional al coste total de la actuación.

De este modo, las fincas registrales adjudicadas a los propietarios, una vez deducidas las compensaciones en terreno que les corresponden tanto por las cargas de urbanización como por las indemnizaciones no quedarán afectas en el Registro de la Propiedad al pago de cuotas de urbanización, salvo eventual retasación de cargas, en cuyo caso será necesario tramitar mediante expediente administrativo específico, con las particularidades que se señalan en el **CAPITULO VI**.

5.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS SUPERFICIES ADJUDICADAS.

La valoración de las *superficies adjudicadas* se especifica en el **CAPÍTULO IV** al que nos remitimos.

En el presente Proyecto de Reparcelación, el valor tomado para el suelo resulta uniforme para todas las parcelas adjudicadas, ya que el uso, volumen, tipología, situación, y grado de urbanización son los mismos en toda la Unidad. Por ello, se parte de un mismo valor para toda la unidad de actuación, proporcional al suelo aportado y sin coeficientes.

6.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.

Con independencia de los criterios fijados en la LUV y el ROGTU en orden a la adjudicación de los derechos de quienes participan en el proceso reparcelatorio, es necesario indicar que sobre todos ellos prevalece el **principio de libertad de pactos** entre el agente urbanizador y los propietarios, que aunque no se cite expresamente en la LUV y sí en el Reglamento (art.397.1) opera como principio general de la ejecución de los programas de actuación integrada (art.161.2 LUV), de manera que la falta de acuerdo se suplirá con las previsiones de la ley. Este principio de libertad de pactos no ha de entenderse sólo entre el agente urbanizador y los propietarios, sino que opera entre los propios propietarios, actuando como único límite el de la observancia de la normativa aplicable y del planeamiento, así como el derecho de los otros propietarios que, en modo alguno, pueden resultar lesionados.

Como consecuencia de este principio, y teniendo en cuenta que la retribución al agente urbanizador por los costes de la actuación se hace efectiva en terrenos, aplicándose el coeficiente de canje previsto en el programa de actuación integrada.

De conformidad con lo establecido en el artículo 127 LUV, el Coeficiente de canje "es la parte alícuota del aprovechamiento objetivo, expresada en tanto por uno, que corresponde al urbanizador en concepto de retribución en suelo por las cargas de urbanización..."

En el presente Proyecto de Reparcelación se han tenido en cuenta las reglas de adjudicación de parcelas establecidas en el artículo 174 de la LUV, y artículo 406 del ROGTU.

1.- Proporcionalidad de la adjudicación.

La adjudicación se realiza, según se ha dicho, en proporción al aprovechamiento subjetivo que corresponde a cada propietario, según la superficie de la finca de aportación originaria.

El **AYUNTAMIENTO DE VALENCIA** no tiene propiedades dentro del ámbito de reparcelación, salvo el excedente de aprovechamiento que se genera con el planeamiento que se ejecuta en este proyecto, y afecto a su destino.

Conforme a ello, se le adjudica parcela edificable en pleno dominio y libre de cargas, que se integrará en el Patrimonio Municipal de Suelo, que de conformidad con lo previsto en los artículos 259 y 260 LUV, deberán ser destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social, de acuerdo con el planeamiento urbanístico.

No obstante, y de conformidad con lo previsto en el Convenio Urbanístico suscrito entre el **AYUNTAMIENTO DE VALENCIA** y **PRODAEMI, S.L.** (Agente Urbanizador) el pasado 16 de mayo de 2008, el Agente Urbanizador podrá adquirir dicha adjudicación ingresando a favor del Ayuntamiento en la Caja de Depósitos de la Hacienda Local, la cantidad de 1.606.249,96 euros, que quedará afecta al Patrimonio Municipal de Suelo.

PRODAEMI, S.L.

2.- Preferencia por la adjudicación en especie

Este criterio consiste en que debe procurarse el mantenimiento en el proceso urbanizador del mayor número de propietarios posible, reduciendo al máximo los supuestos de indemnización sustitutoria. De hecho, la indemnización económica sustitutoria procede únicamente en los supuestos enunciados en el apartado segundo del artículo 172 de la LUV, ninguno de los cuales concurre en la presente reparcelación.

3.-Distribución íntegra de la superficie edificable

Toda la superficie susceptible de aprovechamiento privado de la unidad de ejecución que no se encuentra afecta a un uso dotacional público es objeto de adjudicación o indemnización en proporción a los derechos de cada propietario, sin que quede ningún resto inedificable.

4.- Las parcelas adjudicadas han de cumplir los parámetros mínimos para poder ser edificadas

La reparcelación tiene por objeto la nueva división de fincas ajustadas al planeamiento lo que, obviamente, supone que las fincas de resultado han de reunir todos y cada uno de los parámetros (no sólo el referido a la superficie mínima) fijados en las normas urbanísticas para que tengan la consideración de parcela mínima edificable (artículo 15 del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la C.V).

El proyecto de reparcelación carece de legitimación para alterar los parámetros de parcela mínima edificable, fijados en el plan, con el propósito de ajustarla a los derechos derivados de las superficies de las fincas originarias, ya que la consecución del principio de mantenimiento del mayor número de propietarios posible en el proceso urbanizador no puede menoscabar la mejor ordenación urbanística (art. 397.5 del ROGTU)

En este sentido, todas las fincas de resultado se ajustan a los parámetros de parcela mínima establecido en las normas del plan general, aplicables a la zona de ordenación a la que pertenece los terrenos en cuestión, y su configuración permite materializar íntegramente la edificabilidad atribuida.

5.-Limitación en la constitución de condominios. Extinción a petición de la propiedad.

La propuesta de fincas de adjudicación plantea el mantenimiento, en las fincas de resultado, del condominio constituido sobre las fincas de origen, con la opción expuesta anteriormente de que, a petición de cualquiera de los propietarios, se transforme la adjudicación en finca independiente, de los derechos correspondientes a las cuotas indivisas de cada propietario sea titular.

6.- Superposición y Proximidad

De acuerdo con el artículo 174 se ha procurado **adjudicar las fincas al propietario con terrenos integrantes de su antigua propiedad.**

PRODAEMI, S.L.

7.-Agrupación de derechos de las fincas de origen para su adjudicación en una o más finca de resultado

A efectos de adjudicación de parcelas propiedad privada o municipal, se han sumado los derechos correspondientes a las fincas aportadas, de manera que la equivalencia legal preceptiva entre los derechos aportados y correspondientes individualmente a cada finca de un mismo propietario se suman y materializa, en este caso, en diferentes fincas de resultado.

Sin perjuicio de lo anterior, las parcelas de resultado que se adjudican al Agente Urbanizador en compensación por la retribución en especie de las cargas de urbanización e indemnizaciones, se han adjudicado de modo individual y sin agrupación en una sola finca de resultado, por considerar más adecuado a los criterios y particularidades que se contienen en los apartados 2 y 4 de este **CAPITULO II**.

8.-Ajustes de manzanas

Cuando es necesario completar una manzana, y no resulta factible aplicar el principio de superposición, combinado asimismo con el criterio de parcela mínima y configuración regular, el ajuste de manzana se realiza con aquellos propietarios cuyas superficies adjudicadas posibiliten completar la manzana de forma más adecuada.

PRODAEMI, S.L.

7.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LOS ELEMENTOS A INDEMNIZAR.

En este apartado es de aplicación lo dispuesto en el artículo 173 LUV.

“Artículo 173. Criterios de valoración.

1. Para la valoración de los bienes y derechos correspondientes a las fincas aportadas se aplicarán las normas del Título I de esta Ley y la legislación estatal sobre valoraciones.

*2. El propietario tendrá derecho a que se le **indemnice**, con cargo a la actuación, el valor de las plantaciones, instalaciones y construcciones de su finca originaria que sean incompatibles con la Actuación. El propietario deberá asumir la indemnización de las cargas y gravámenes que afecte a su propia finca y que no puedan mantenerse sobre ésta por subrogación real. Igual derecho corresponde a los titulares de las actividades, legalmente establecidas, que deban cesar o ser trasladadas como consecuencia de su incompatibilidad con el planeamiento de cuya ejecución se trata. El coste de descontaminación, en su caso, de los suelos aportados será soportado por el titular de la finca en la que éstos se encuentren. Idéntico tratamiento corresponderá a los elementos contaminantes existentes en las construcciones que deban ser objeto de demolición, de modo que los sobrecostes y tratamiento de tales residuos será soportada por el titular de la finca en que se encuentren, sin perjuicio del derecho que le incumba a reclamar o repetir ante quien proceda.*

3. Las indemnizaciones y las demás cargas de urbanización se distribuirán entre los adjudicatarios de las fincas resultantes con arreglo al valor de estas.”

Los criterios empleados para la valoración de los elementos a indemnizar se analizan en el CAPITULO V , al que nos remitimos para evitar repeticiones innecesarias.

PRODAEMI, S.L.

8.- ASPECTOS FISCALES DE LOS ACUERDOS ADOPTADOS EN LA REPARCELACION.

- IMPUESTO SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS.

a) **Exención Objetiva del art. 45.I.B).7 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.**

El art. 170.1º del R.D. Legislativo 1/1992 (Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana al que se remite igualmente el art. 180.2 de la LUV) establece que las adjudicaciones de terrenos a que dé lugar la reparcelación cuando se efectúen a favor de los propietarios comprendidos en la correspondiente unidad de ejecución, y en proporción de sus respectivos derechos, **estarán exentas, con carácter permanente**, si cumplen todos los requisitos urbanísticos, del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y no tendrán la consideración de transmisiones de dominio a los efectos de la exacción del Impuesto sobre el Incremento del valor de los terrenos de Naturaleza Urbana.

En el mismo sentido el art. **45.I.B).7 del R.D. Legislativo 1/1993, de 24 de Septiembre** (Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados).

Artículo 45.I.B).

“ Estarán exentas:

7. Las transmisiones de terrenos que se realicen como consecuencia de la aportación a las Juntas de Compensación por los propietarios de la unidad de ejecución y las adjudicaciones de solares que se efectúen a los propietarios citados, por las propias Juntas, en proporción a los terrenos incorporados.

Los mismos actos y contratos a que dé lugar la reparcelación en las condiciones señaladas en el párrafo anterior.

Esta exención estará condicionada al cumplimiento de todos los requisitos urbanísticos.”

b) **Exención Objetiva de los arts. 45.I.B). 12, y 45.I.C).2 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.**

De otro lado, y sin perjuicio de la exención prevista en el artículo 45.1.B).7 para los actos y contratos a que dé lugar la reparcelación, serán de aplicación en todo caso al proyecto de reparcelación las bonificaciones y exenciones fiscales que resulten de aplicación en virtud de la afección o vinculación legal de los terrenos a la **promoción de viviendas de protección pública**, por lo que solicita la EXENCIÓN para este acto del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas y Actos Jurídicos Documentados, al amparo de lo dispuesto en los artículo **45.I.B). 12, y 45.I.C).2**, del mencionado Texto Refundido que regula dicho Impuesto, modificado por Ley 4/2008, de 23 de diciembre. De este modo, se solicita la exención de cuantos actos y contratos se han otorgado como consecuencia del presente proyecto, al amparo de la doctrina de la DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS, entre otras, en Resolución de 24 septiembre 2001 (JUR 2002, 120736), *“debe tenerse en cuenta lo dispuesto en el art. 45.I.C).2º, que declara vigentes los beneficios previstos en el Real Decreto-ley 12/1980, de 26 septiembre, sobre Actuaciones del Estado en Materia de Viviendas de Protección Oficial. Así, el art. 1 de esta norma señala que las*

PRODAEMI, S.L.

exenciones y demás beneficios fiscales vigentes para las viviendas de protección oficial se aplicarán a la transmisión de terrenos destinados a la construcción de las mismas”.

Artículo 45.I.B). :

“ Estarán exentas:

12.

a. La transmisión de terrenos y solares y la cesión del derecho de superficie para la construcción de edificios en régimen de viviendas de protección oficial. Los préstamos hipotecarios solicitados para la adquisición de aquellos, en cuanto al gravamen de actos jurídicos documentados.

b. Las escrituras públicas otorgadas para formalizar actos o contratos relacionados con la construcción de edificios en régimen de viviendas de protección oficial, siempre que se hubiera solicitado dicho régimen a la Administración competente en dicha materia.

c. ...

Para el reconocimiento de las exenciones previstas en las letras a y b anteriores bastará que se consigne en el documento que el contrato se otorga con la finalidad de construir viviendas de protección oficial y quedará sin efecto si transcurriesen tres años a partir de dicho reconocimiento sin que obtenga la calificación o declaración provisional o cuatro años si se trata de terrenos.....

...

Las exenciones previstas en este número se aplicarán también a aquellas que, con protección pública, dimanen de la legislación propia de las Comunidades Autónomas, siempre que los parámetros de superficie máxima protegible, precio de la vivienda y límite de ingresos de los adquirentes no excedan de los establecidos en la norma estatal para las viviendas de protección oficial.”

Artículo 45.I.C).

“Con independencia de las exenciones a que se refieren los apartados a y b anteriores, se aplicarán en sus propios términos y con los requisitos y condiciones en cada caso exigidos, los beneficios fiscales que para este impuesto establecen las siguientes disposiciones:

2. El Real Decreto-ley 12/1980, de 26 de septiembre, sobre actuaciones del Estado en materia de Viviendas de Protección Oficial”.

-IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO.

En virtud de lo establecido en el anexo económico-financiero del Convenio Urbanístico: *“La aplicación del IVA en las relaciones entre el Agente Urbanizador y los propietarios de terrenos no se incluirán en este Convenio por cuanto su tratamiento depende de cada una de las operaciones que desarrollan la relación entre ambos (excediendo, por tanto su regulación, de las competencias de este Ayuntamiento). Se estará en consecuencia, a lo que resulte de la aplicación de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, reguladora del Impuesto sobre el Valor Añadido y Reglamento de desarrollo (RD 1624/92, de 29 de diciembre).”*

En la aplicación del IVA en las relaciones entre el Agente Urbanizador y los propietarios de terrenos afectados, se estará a lo que resulte de la aplicación de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, reguladora del Impuesto sobre el Valor Añadido y Reglamento de desarrollo (RD 1624/92, de 29 de diciembre).

Conforme a lo dispuesto en el **Art. 20 nº 21 párrafo 2** de la Ley del Impuesto sobre el Valor Añadido, las entregas de terrenos a que de lugar la reparcelación, proporcionales a la aportación, están exentas de dicho impuesto.