

**PROYECTO DE REPARCELACIÓN FORZOSA DEL  
PRIM “CAMINO DE MONCADA, HNOS.  
MACHADO, JUAN XXIII Y RIO SEGRE” (VALENCIA)  
  
- CUENTA DE LIQUIDACIÓN DEFINITIVA -**

DOCUMENTO ADAPTADO AL INFORME DEL SERVICIO DE GESTIÓN URBANÍSTICA,  
SECCIÓN REPARCELACIONES I, DE FECHA 20 DE MARZO DE 2015



**ALEJANDRO ESCRIBANO, S.L.P.**  
PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA

## ÍNDICE

### MEMORIA

1. INTRODUCCIÓN .....	3
2. LEGISLACIÓN APLICABLE.....	6
2.1. Legislación aplicable al procedimiento.....	6
3. CONDICIONANTES PREVIOS QUE AFECTAN A LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN DEFINITIVA.....	6
3.1. Cambio de denominación de la mercantil Expocasa, S.A. ....	7
3.2. Modificaciones acaecidas en las Fincas Resultantes del Proyecto de Reparcelación inscrito. ....	7
3.2.1. Cambios en la Manzana 1.....	7
3.2.2. Cambios en la Manzana 2.....	8
3.2.3. Fincas adjudicadas inicialmente a la mercantil Lubasa Desarrollos Inmobiliarios, S.L. ....	9
3.3. Fincas resultantes en régimen de propiedad horizontal. ....	11
3.4. Incidencia del Plan E en el reparto de cargas urbanísticas. ....	11
4. DETERMINACIONES ECONÓMICAS FUNDAMENTALES DE LA ACTUACIÓN .....	14
4.1. Cargas Urbanísticas iniciales del PAI.....	14
4.2. Cargas Urbanísticas repercutidas durante la ejecución de las obras de urbanización.....	15
4.3. Cargas Urbanísticas del PAI, tras la aprobación de la Retasación.....	17
4.4. Incremento de Cargas Urbanísticas a repercutir entre los propietarios.....	18
5. REPARTO DEL INCREMENTO DE CARGAS MOTIVADO POR LA RETASACIÓN .....	19
5.1. Criterios empleados.....	19
8.2 Cuenta de Liquidación Definitiva.....	20
6. RECURSO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO Nº 397/08.....	22
6.1. Antecedentes.....	22
6.2. Análisis de las hipotéticas consecuencias del Recurso Contencioso-administrativo Nº 397/08. ....	22
6.3. Cálculo de la hipotética indemnización sustitutoria .....	23
6.4. Cálculo de las cantidades a consignar por los propietarios de fincas resultantes .....	24

### ANEXOS A LA MEMORIA

ANEXO I Acuerdo de Aprobación del P.A.I. de 30 de abril de 2004.....	27
--	----

---

**EXPOCASA, S.L.**

PROYECTO DE REPARCELACIÓN FORZOSA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN ÚNICA  
DEL PRIM "CAMINO DE MONCADA, HNOS. MACHADO, JUAN XXIII Y RÍO SEGRE" (VALENCIA)  
- CUENTA DE LIQUIDACIÓN DEFINITIVA – ABRIL 2015

ANEXO II Acta de Recepción de las obras del PAI "Camino de Moncada" .....	28
ANEXO III Resolución nº U-683 de 14 de abril de 2010 de aprobación de la quinta cuota de urbanización. ....	29
ANEXO IV Acuerdo de aprobación de la Retasación de Cargas de 30 de mayo de 2014. ....	30
ANEXO V Acuerdo de estimación parcial del Recurso de Reposición interpuesto por Expocasa, S.L. contra el Acuerdo plenario de 27 de diciembre de 2013.....	31
ANEXO VI Anexo al Convenio Regulador para la programación de la U.E. del Plan de Reforma Interior. ....	32
ANEXO VII Recurso Contencioso-Administrativo nº 397/08 del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 4 de Valencia .....	33
ANEXO VIII Auto nº 1017 del Tribunal Superior de Justicia de la comunidad Valenciana, Sala de lo Contencioso Administrativo Sección Primera .....	34
ANEXO IX Aval constituido por Expocasa, S.L. para garantizar las obligaciones establecidas en el P.A.I. ....	35
ANEXO X Informes del Servicio de Gestión Urbanística, de fechas 16 y 20 de marzo de 2015.....	36

**EQUIPO REDACTOR**

Alejandro Escribano Beltrán  
Francisco J. Aibar Teruel  
Rosa Company Daudén  
Arquitectos

Julia Pizcuela Sales  
Abogada

## MEMORIA

### 1. INTRODUCCIÓN

El Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación Forzosa de la Unidad de Ejecución Única del PRIM "Camino de Moncada, Hnos. Machado, Juan XXIII y Río Segre (Valencia)", fue aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el 27 de abril de 2007. Dicho proyecto fue elaborado y tramitado al amparo de lo prescrito en la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, Urbanística Valenciana (en adelante, LUV) y en el Decreto 67/2006, de 12 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (en adelante, ROGTU). De igual modo, también se tramitó el oportuno Proyecto de Cuotas de Urbanización, siendo aprobado definitivamente mediante Resolución nº U-1477, de fecha 24 de junio de 2008, junto con la imposición de la primera cuota de urbanización del citado proyecto.

Tras el pago y/o consignación de las indemnizaciones a favor de sus correspondientes titulares en virtud del proyecto reparcelatorio, se inició la ejecución de las obras de urbanización, con la firma del Acta de Replanteo en fecha 8 de febrero de 2008. Las obras fueron finalizadas en su totalidad, siendo recibidas por el Ayuntamiento de Valencia a su completa satisfacción, tal y como se recoge en el Acta de Recepción de las Obras de Urbanización de fecha 3 de noviembre de 2009.

Por otro lado, cabe señalar que el Agente Urbanizador ha tramitado un expediente de Retasación de Cargas con motivo de la existencia de una serie de sobrecostes ocurridos durante la ejecución de las obras de urbanización no imputables a su actuación, así como por la incidencia que supuso el Plan Español para el estímulo de la economía y el empleo (el denominado Plan E) para las determinaciones económicas del presente Programa de Actuación Integrada (en adelante, PAI).

El Ayuntamiento-Pleno, en sesión celebrada el 30 de mayo de 2014, ha adoptado el Acuerdo, por el que se dispone estimar parcialmente el Recurso de Reposición interpuesto por Expocasa, S.L., contra el Acuerdo Plenario de 27 de diciembre de 2013, mediante el que se aprobó la retasación de cargas del PAI para el desarrollo de la Unidad de Ejecución (se adjunta copia de ambos acuerdos en los anexos finales). Como resultado de la aprobación de la retasación de cargas, han quedado establecidas las determinaciones económicas fundamentales de la actuación de forma definitiva. Dichas determinaciones son objeto de regularización económica entre todos los propietarios de terrenos integrados en la Unidad de Ejecución mediante el presente documento. De igual modo, en el citado Acuerdo municipal, se acordó la incorporación al Convenio Urbanístico y Régimen Económico-Financiero del PAI de la UE "Camino de Moncada" de las determinaciones económicas finalmente establecidas. A tal efecto, en fecha 25 de julio de 2014 se ha suscrito el oportuno "Anexo al Convenio Regulador" entre el

agente urbanizador y el Ayuntamiento (se adjunta copia del mismo en los Anexos Finales).

En otro orden de cosas cabe poner de manifiesto que por parte de diversos propietarios han sido formulados recursos contenciosos administrativos contra el citado Acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayto de Valencia de 27 de abril de 2007 de aprobación del Proyecto de Reparcelación. La totalidad de dichos recursos (salvo uno que aún está en trámite, el cual, se detallará a continuación), han obtenido sentencias desestimatorias de las pretensiones de los demandantes. Por tanto, la resolución de dichos recursos no ha implicado consecuencias de índole económica en cuanto a la cuenta de liquidación definitiva del PAI. La documentación relativa a la totalidad de recursos contenciosos-administrativos señalados consta en los respectivos expedientes municipales, a los cuales nos remitimos en aras a la brevedad documental.

El único Recurso Contencioso-Administrativo contra el Acuerdo de aprobación de la Reparcelación que queda pendiente, corresponde al Procedimiento Ordinario nº 397/08, del juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 4 de Valencia, formulado por D. Vicente Roig Sancho. Dicho Recurso plantea básicamente una cuestión de titularidad en relación a una porción de poco más de 69 m<sup>2</sup> que fue calificada como camino público en el Proyecto de Reparcelación (en virtud de los informes del Servicio de Patrimonio municipal) y que ahora es reclamada por la parte actora. Como resultado de dicho procedimiento, únicamente podría derivarse (en el hipotético caso de ser estimado), una indemnización económica sustitutiva a favor del demandante, la cual, debería ser sufragada por el resto de propietarios incluidos en la Unidad en proporción a su coeficiente de participación.

Con el objetivo de prever las consecuencias económicas del resultado de dicho litigio y evitar la posterior tramitación de un nuevo procedimiento, se considera necesario que por parte de la totalidad de propietarios de fincas resultantes, se efectúe la consignación de las cantidades que hipotéticamente les correspondería abonar en la Caja General de Depósitos municipal. La gestión de la recaudación de dichos importes para su posterior consignación en dicha Caja corresponderá al Agente Urbanizador, en base al cálculo realizado en el presente documento. En caso de que el fallo sea desestimatorio de las pretensiones del demandante, dichas cantidades consignadas serán recuperadas por sus respectivos titulares.

Adicionalmente, se solicita por parte del Urbanizador Expocasa, S.L. que, de forma simultánea a la aprobación del presente documento, se proceda a la devolución del aval constituido por dicha mercantil para responder de las obligaciones derivadas del PAI, que asciende a 408.131,79 euros (se adjunta copia en los anexos finales).

Así pues, el presente documento se plantea con una triple finalidad:

- 1) Tramitar la Cuenta de Liquidación Definitiva del PAI (la cual toma en consideración las determinaciones económicas fundamentales de la actuación aprobadas por la administración) y gestionar su reparto entre los titulares de fincas resultantes afectas al pago del saldo resultante en función de su coeficiente de participación en la reparcelación; logrando, de este modo, la equidistribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento entre todos los propietarios integrados en el ámbito.
- 2) Determinar las cantidades que corresponde consignar a cada uno de los titulares de fincas resultantes en la Caja General de Depósitos, en la cuantía suficiente para cubrir la hipotética indemnización sustitutoria a favor del demandante del Recurso Contencioso-Administrativo nº 397/08, así como su posterior gestión por parte del Agente Urbanizador.
- 3) Solicitar la devolución del aval constituido el 16 de junio de 2004 por el la mercantil Expocasa, S.L., para responder de las obligaciones derivadas del citado Programa de Actuación Integrada.

El 29 de diciembre de 2014, se presentó por registro de entrada (RGE 00113 2014 043789), un primer documento de "Cuenta de Liquidación Definitiva" del Proyecto de Reparcelación Forzosa del ámbito del PRIM "Camino de Moncada, Hermanos Machado, Juan XXIII y Río Segre" del P.G.O.U. de Valencia (con fecha noviembre de 2014), para su tramitación y aprobación municipal.

El urbanizador lo sometió a trámite de audiencia por un plazo de 15 días hábiles mediante notificación a los propietarios y titulares de derechos afectados. A tal efecto, realizó Acta de Notificación ante notario, de fecha 2 de enero de 2015, la cual fue presentada en el ayuntamiento mediante comparecencia de fecha 11 de febrero de 2015. Posteriormente se realizó la publicación a desconocidos mediante anuncio en el BOP nº 35 de 20 de febrero de 2015, abriendo plazo de audiencia a desconocidos desde el 21 de febrero al 10 de marzo de 2015.

Por parte de los servicios técnicos municipales han sido emitidos los siguientes informes, en relación al documento sometido a trámite de audiencia (se adjunta copia de ambos en el Anexo X):

- Oficina Técnica de Gestión del Suelo: 16 de marzo de 2015.
- Jefa de Servicio de Gestión Urbanística: 17-20 de marzo de 2015.

Así pues, el presente documento, constituye la versión corregida y adaptada al Informe del Servicio de Gestión Urbanística, Sección Reparcelaciones I, de fecha 20 de marzo de 2015.

## **2. LEGISLACIÓN APLICABLE**

### **2.1. Legislación aplicable al procedimiento**

El Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación Forzosa de la Unidad de Ejecución Única del PRIM "Camino de Moncada, Hnos. Machado, Juan XXIII y Río Segre (Valencia)" y su correspondiente Proyecto de Cuotas de Urbanización, fueron elaborados y tramitados al amparo de lo prescrito en la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, Urbanística Valenciana (en adelante, LUV) y en el Decreto 67/2006, de 12 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (en adelante, ROGTU).

Posteriormente, en fecha 31 de julio de 2014 fue publicada en el DOCV la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana (en adelante LOTUP), actualmente en vigor.

En aplicación de la disposición Transitoria Primera de la LOTUP, que señala en su punto primero que: "*1. Los instrumentos de planeamiento, programación, gestión urbanística, reparcelación y expropiación por tasación conjunta, así como las declaraciones de interés comunitario y las actuaciones territoriales estratégicas que hubiesen iniciado su información pública con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley, se seguirán tramitando conforme a la legislación anterior*", el presente documento se tramitará conforme a los preceptos establecidos y cumpliendo todos los requisitos señalados en la LUV y el ROGTU.

## **3. CONDICIONANTES PREVIOS QUE AFECTAN A LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN DEFINITIVA**

Se ha constatado la existencia de diversas modificaciones en las configuraciones y titularidades de las fincas resultantes, acaecidas desde la aprobación definitiva de la Reparcelación y su correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad. Así pues, se ha solicitado, con carácter simultáneo a la redacción del presente documento, información registral de las fincas integradas en el ámbito con la finalidad de actualizar dichas configuraciones (resultantes de procesos de parcelaciones y agrupaciones, compraventas, declaraciones de obra nueva y división horizontal, etc.) e identificar a los titulares actuales de derechos así como la posible existencia de otros interesados en el procedimiento. A continuación, se señalarán aquellos condicionantes previos y modificaciones que afectan a las fincas resultantes del Proyecto de Reparcelación que tienen incidencia en cuanto al reparto de las cargas adicionales derivadas de la ejecución de la actuación, aprobadas definitivamente por el Ayuntamiento.

Adicionalmente, también se pondrá de manifiesto un condicionante previo que afecta a los propietarios de fincas resultantes que resultaron acreedores netos o con saldo nulo en la cuenta de liquidación provisional, relativa a la incidencia que supuso para las cargas del Programa el denominado Plan E.

### **3.1. Cambio de denominación de la mercantil Expocasa, S.A.**

En primer lugar, cabe poner de manifiesto que el Agente Urbanizador, la mercantil Expocasa, S.A., se transformó en sociedad de responsabilidad limitada mediante escritura otorgada ante Notario D. Manuel Ángel Rueda Pérez en fecha 2 de noviembre de 2010, con el número 1.327 de protocolo. Dicho cambio fue puesto de manifiesto al Ayuntamiento de Valencia y consta en el expediente.

En consecuencia, en el presente documento se toma en consideración la denominación actual de dicha sociedad, esto es, Expocasa, S.L., quedando establecida así la completa correspondencia, a todos los efectos, entre ambas denominaciones.

### **3.2. Modificaciones acaecidas en las Fincas Resultantes del Proyecto de Reparcelación inscrito.**

Dado el tiempo transcurrido desde la aprobación del Proyecto de Reparcelación Forzosa y con el objetivo de identificar los titulares y configuraciones actuales de las fincas resultantes incluidas en su ámbito, se ha solicitado al Registro de la Propiedad N° 10 de Valencia las notas simples registrales actualizadas. Así pues, el presente documento parte de la identificación de los titulares de derechos subjetivos sobre las fincas resultantes y, por tanto, con la condición de interesados en el procedimiento que se derivan de dicha información.

En primer lugar cabe señalar que todas las fincas calificadas por el planeamiento como Servicio Urbano (Centro de Transformación) fueron adjudicadas mediante el proyecto reparcelatorio al Urbanizador con carácter fiduciario, para su posterior cesión a las compañías suministradoras de energía eléctrica. En el momento presente, sobre dichas fincas constan servidumbres a favor de la compañía eléctrica propiedad de "Iberdrola Distribución Eléctrica, S.A." establecidas para garantizar el ejercicio de su actividad como empresa suministradora de energía al ámbito. Dichas fincas no disponían de aprovechamiento urbanístico y, por tanto, no tenían asignada ningún tipo de carga urbanística. En consecuencia, dichas parcelas no se ven afectadas por la presente Cuenta de Liquidación Definitiva.

Con carácter general cabe reseñar que la mayoría de las fincas resultantes incluidas en el ámbito han mantenido inalteradas tanto su configuración como sus respectivas titularidades; sin embargo, en determinados casos sí que ha habido modificaciones con origen en diversas razones. A continuación se pormenorizan dichos cambios.

#### **3.2.1. Cambios en la Manzana 1**

La manzana 1 del Plan de Reforma Interior se componía de dos fincas resultantes según el Proyecto de Reparcelación aprobado, la 1.1 y la 1.2. La finca 1.2 estaba calificada como Servicio Urbano (Centro de Transformación). Por otro lado, la finca 1.1 estaba conformada por el resto de la denominada Manzana 1 (una vez excluida la superficie del centro de transformación), siendo su calificación como Edificación Abierta (EDA) y EL\* Jardines privados.

**EXPOCASA, S.L.**

PROYECTO DE REPARCELACIÓN FORZOSA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN ÚNICA  
DEL PRIM "CAMINO DE MONCADA, HNOS. MACHADO, JUAN XXIII Y RÍO SEGRE" (VALENCIA)  
- CUENTA DE LIQUIDACIÓN DEFINITIVA – ABRIL 2015

Con posterioridad a la reparcelación se ha aprobado un Proyecto de Parcelación sobre la Finca Resultante 1.1, que la ha subdividido en dos porciones, manteniendo la titularidad inalterada. La variación del coeficiente de reparto de las cargas en función de las nuevas configuraciones de las fincas se recoge en el cuadro siguiente. En dicho cuadro, se observa que la cuota total asignada a la manzana 1 se mantiene inalterada respecto al Proyecto de Reparcelación aprobado, correspondiendo a Expocasa, S.L. asumir la totalidad de costes.

**MODIFICACIONES OPERADAS EN LAS FINCAS RESULTANTES DE LA MANZANA 1 - PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN**

DATOS INICIALES DE LAS FINCAS (SEGÚN P.R.F. APROBADO)					DATOS ACTUALES DE LAS FINCAS RESULTANTES				
ADJUDICATARIO SEGÚN PRF APROBADO	Nº PARCELA	Nº FINCA REGISTRAL	UNIDADES APROVECHA. (U.A.)	PORCENTAJE PARTICIPACIÓN (%)	TITULAR REGISTRAL ACTUAL	Nº PARCELA	Nº FINCA REGISTRAL	UNIDADES APROVECHA. (U.A.)	PORCENTAJE PARTICIPACIÓN (%)
Expocasa, S.A.	1.1	62.202	27.632,54	29,8654%	Expocasa, S.L.	1.1 Resto de Finca Matriz	62.202	22.288,52	24,0896%
					Expocasa, S.L.	1.1 Finca segregada	63.909	5.344,02	5,7758%
TOTALES			27.632,54	29,8654%	TOTALES			27.632,54	29,8654%

**3.2.2. Cambios en la Manzana 2**

La manzana 2 del Plan de Reforma Interior, calificada como TER-3, se componía de dos fincas resultantes según el Proyecto de Reparcelación aprobado, la 2.1 y la 2.2. En virtud de diversas operaciones de segregación y agrupación, ambas fincas han visto modificada su configuración y han pasado a ser titularidad de una de las mercantiles, en concreto, de Arcalide, S.L. Así pues, dicha sociedad será la que asuma la totalidad de obligaciones económicas que afectan a las parcelas integradas en la manzana 2. La variación del coeficiente de reparto de las cargas en función de las nuevas configuraciones de las fincas se recoge en el cuadro siguiente. En dicho cuadro, se observa que la cuota total asignada a la manzana 2 se mantiene inalterada respecto al Proyecto de Reparcelación aprobado.

**MODIFICACIONES OPERADAS EN LAS FINCAS RESULTANTES DE LA MANZANA 2 - PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN**

DATOS INICIALES DE LAS FINCAS (SEGÚN P.R.F. APROBADO)					DATOS ACTUALES DE LAS FINCAS RESULTANTES				
ADJUDICATARIO SEGÚN PRF APROBADO	Nº PARCELA	Nº FINCA REGISTRAL	UNIDADES APROVECHA. (U.A.)	PORCENTAJE PARTICIPACIÓN (%)	TITULAR REGISTRAL ACTUAL	Nº PARCELA	Nº FINCA REGISTRAL	UNIDADES APROVECHA. (U.A.)	PORCENTAJE PARTICIPACIÓN (%)
Expocasa, S.A.	2.1	62.204	4.602,88	4,7831%	Arcalide, S.L.	2.1.1	62.204	2.840,02	3,0695%
Cuñat Paredes, S.A.				0,1917%					
Arcalide, S.L.	2.2	62.205	2.237,14	2,4179%	Arcalide, S.L.	2.2.1	65.402	4.000,00	4,3232%
TOTALES			6.840,02	7,3927%	TOTALES			6.840,02	7,3927%

### **3.2.3. Fincas adjudicadas inicialmente a la mercantil Lubasa Desarrollos Inmobiliarios, S.L.**

Las modificaciones de mayor calado operadas en las Fincas Resultantes del Proyecto de Reparcelación se dan en las fincas inicialmente adjudicadas a la mercantil Lubasa Desarrollos Inmobiliarios, S.L. En concreto, dicha mercantil procedió a la agrupación y segregación de sus cinco fincas adjudicadas inicialmente, resultando cinco nuevas configuraciones mediante las siguientes escrituras:

1. Escritura de segregación, agrupación y desafección de responsabilidad hipotecaria, otorgada ante el Notario de Valencia D. Juan Bober Belenguer, de fecha 7 de noviembre de 2008, con el número 3.493, por la que de la parcela número 4.9 (regstral 62.227), se segregó la parcela número 4.9.2 (regstral 63.682) quedando como resto la parcela número 4.9.1 (regstral 62.227) para, a continuación, agrupar la parcela segregada número 4.92 (regstral 63.682) con la parcela número 4.10 (regstral 62.228) dando lugar a la nueva parcela número 4.92. y 4.10 (regstral 63.683).
2. Escritura de agrupación, segregación y novación, otorgada ante el Notario de Valencia D. Fernando Pérez Narbón, de fecha 30 de diciembre de 2008, con el número 3.150, por la que se agruparon las fincas adjudicadas número 3.8 (regstral 62.213), número 3.10 (regstral 62.215) y número 3.11 (regstral 62.216) conformando todas ellas la parcela 3.11.1 (regstral 63.609) de la que, a continuación se segregaron las parcelas 3.8.1 (regstral 63.610) y la 3.10.1 (regstral 63.611), quedando como resto de la parcela número 3.11.1 (regstral 63.609).

Las nuevas titularidades de las fincas se han extraído de la información registral actualizada. En relación a la finca 3.8.1 (F.R. 63.610) cabe señalar que actualmente se encuentra completamente edificada, habiéndose constituido en régimen de división horizontal. El propietario anterior a la división fue la mercantil Urvitra, S.A. En relación a dicha finca el Agente Urbanizador (la mercantil Expocasa, S.L.), asume expresamente el compromiso de sufragar el coste que debería soportar la misma; en consecuencia, no se girará a los nuevos propietarios de esta finca la parte de las cargas urbanísticas adicionales que les corresponde.

En las tablas siguientes pueden observarse las modificaciones operadas en dichas fincas en relación a los datos iniciales recogidos en el Proyecto de

**EXPOCASA, S.L.**

PROYECTO DE REPARCELACIÓN FORZOSA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN ÚNICA  
DEL PRIM "CAMINO DE MONCADA, HNOS. MACHADO, JUAN XXIII Y RÍO SEGRE" (VALENCIA)  
- CUENTA DE LIQUIDACIÓN DEFINITIVA – ABRIL 2015

Reparcelación definitivamente aprobado. En la primera tabla se recogen las modificaciones operadas en cuanto a la edificabilidad de cada finca y, en consecuencia, en el aprovechamiento que le corresponde. En el segundo cuadro se realiza el ajuste de los porcentajes de participación en los costes derivados de la actuación que corresponde asumir a cada una de las fincas, según su configuración actual.

El nuevo porcentaje se recalcula aplicando el mismo criterio empleado en el Proyecto de Reparcelación, esto es, en función del aprovechamiento urbanístico que tiene cada finca, el cual, depende del uso concreto al que se destine la edificabilidad. La suma total del porcentaje de participación en la Cuenta de Liquidación de todas las fincas, como no puede ser de otra forma, coincide exactamente; por tanto, se trata de una redistribución de los porcentajes entre las antiguas fincas propiedad de Lubasa, D.I., S.L., en función de las nuevas configuraciones de las mismas, que no afecta al resto de fincas resultantes de la reparcelación.

**MODIFICACIONES OPERADAS EN LAS FINCAS RESULTANTES PROPIEDAD DE LUBASA D.U., S.L. - APROVECHAMIENTOS**

DATOS INICIALES DE LAS FINCAS (SEGÚN P.R.F. APROBADO)					DATOS ACTUALES DE LAS FINCAS RESULTANTES						
Nº PARCELA	EDIFICABILIDAD (M²T)			UNIDADES APROVECHAMIENTO (U.A.)		Nº PARCELA	EDIFICABILIDAD (M²T)			UNIDADES APROVECHAMIENTO (U.A.)	
	USO	M²T Por uso	M²T Totales	U.A. por uso	U.A. Totales		USO	M²T Por uso	M²T Totales	U.A. por uso	U.A. Totales
3.8	Terciario	552,35	4.242,86	552,35	2.151,06	3.8.1	Terciario	561,39	4.300,74	561,39	1.500,02
	Vivienda Libre	1.034,87		1.034,87			183,71	183,71			
	Vivienda Protegida	2.655,64		563,84			3.555,64	754,92			
3.10	Terciario	264,00	1.668,00	264,00	959,09	3.10.1	Terciario	264,00	1.668,07	264,00	1.668,07
	Vivienda Libre	504,00		504,00			1.404,07	1.404,07			
	Vivienda Protegida	900,00		191,09			0,00	0,00			
3.11	Terciario	537,60	3.396,66	537,60	3.396,66	3.11.1	Terciario	528,56	3.338,71	528,56	3.338,71
	Vivienda Libre	2.859,06		2.859,06			2.810,15	2.810,15			
4.9	Terciario	2.098,32	16.998,24	2.098,32	16.998,24	4.9.1	Terciario	1.761,45	14.033,76	1.761,45	14.033,76
	Vivienda Libre	14.899,92		14.899,92			12.272,31	12.272,31			
4.10	Terciario	360,45	2.876,30	360,45	2.876,30	4.9.2+4.10	Terciario	697,32	5.840,78	697,32	5.840,78
	Vivienda Libre	2.515,85		2.515,85			5.143,46	5.143,46			
<b>TOTALES</b>			<b>29.182,06</b>		<b>26.381,35</b>	<b>TOTALES</b>			<b>29.182,06</b>		<b>26.381,35</b>

**EXPOCASA, S.L.**

PROYECTO DE REPARCELACIÓN FORZOSA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN ÚNICA  
DEL PRIM "CAMINO DE MONCADA, HNOS. MACHADO, JUAN XXIII Y RÍO SEGRE" (VALENCIA)  
- CUENTA DE LIQUIDACIÓN DEFINITIVA – ABRIL 2015

**MODIFICACIONES OPERADAS EN LAS FINCAS RESULTANTES PROPIEDAD DE LUBASA D.U., S.L. - PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN**

DATOS INICIALES DE LAS FINCAS (SEGÚN P.R.F. APROBADO)					DATOS ACTUALES DE LAS FINCAS RESULTANTES				
ADJUDICATARIO SEGÚN PRF APROBADO	Nº PARCELA	Nº FINCA REGISTRAL	UNIDADES APROVECHA. (U.A.)	PORCENTAJE PARTICIPACIÓN (%)	TITULAR REGISTRAL ACTUAL	Nº PARCELA	Nº FINCA REGISTRAL	UNIDADES APROVECHA. (U.A.)	PORCENTAJE PARTICIPACIÓN (%)
Lubasa Desarrollos Inmobiliarios, S.L.	3.8	62.213	2.151,06	2,3249%	DIVISIÓN HORIZONTAL (El importe correspondiente a la Finca Resultante 3.8 es asumido por el Urbanizador) (1)	3.8.1	63.610	1.500,02	1,6212%
Lubasa Desarrollos Inmobiliarios, S.L.	3.10	62.215	959,09	1,0366%	Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB)	3.10.1	63.611	1.668,07	1,8029%
Lubasa Desarrollos Inmobiliarios, S.L.	3.11	62.216	3.396,66	3,6711%	Tabeiros Gestión Global de Inmuebles, S.L.	3.11.1	63.609	3.338,71	3,6085%
Lubasa Desarrollos Inmobiliarios, S.L.	4.9	62.227	16.998,24	18,3718%	Anida Operaciones Singulares, S.A.	4.9.1	62.227	14.033,76	15,1678%
Lubasa Desarrollos Inmobiliarios, S.L.	4.10	62.228	2.876,30	3,1087%	Foro Inmobiliario Civitas, S.A.	4.9.2+4.10	63.683	5.840,78	6,3128%
<b>TOTALES</b>			<b>26.381,35</b>	<b>28,5131%</b>	<b>TOTALES</b>			<b>26.381,35</b>	<b>28,5131%</b>

(1) El importe correspondiente a la Finca Resultante 3.8.1, actualmente en régimen de división horizontal, es asumido por la mercantil Expocasa, S.L.

En definitiva, el presente documento repercutirá las cargas urbanísticas adicionales aprobadas por el Ayuntamiento sobre los nuevos propietarios de las fincas señaladas y en función de los porcentajes de participación ajustados.

**3.3. Fincas resultantes en régimen de propiedad horizontal.**

En la actualidad, cabe señalar que existen dos fincas resultantes que han sido completamente edificadas para su destino a bloque residencial y terciario, habiéndose constituido en régimen de división horizontal. En concreto, se trata de las fincas registrales nº 62.210 (Finca 3.5 del Proyecto de Reparcelación) y nº 63.610 (Finca 3.8.1, ya mencionada en el apartado anterior).

En relación a dichas fincas el agente Urbanizador, la mercantil Expocasa, S.L., presentó escrito de 28 de mayo de 2013, por el que asumía el coste que debían soportar en virtud del expediente de Retasación de cargas en tramitación. El contenido del citado escrito fue incluido en el punto quinto del Acuerdo Pleno de aprobación de la retasación de cargas adoptado en fecha 27 de diciembre de 2013. En consecuencia, en las tablas que se incorporan en el presente documento y que reflejan la Cuenta de Liquidación Definitiva, se toma en consideración dicho extremo.

**3.4. Incidencia del Plan E en el reparto de cargas urbanísticas.**

Tal y como se hecho mención anteriormente, las obras de urbanización correspondientes a la Unidad de Ejecución única del PRIM se encuentran en la actualidad completamente finalizadas, habiendo sido recibidas por el

Ayuntamiento de Valencia a su completa satisfacción mediante Acta de Recepción de fecha 3 de noviembre de 2009 (se adjunta fotocopia en los Anexos finales de la presente memoria).

En relación al cobro de las cuotas de urbanización, en el momento presente, el Urbanizador ha girado a los propietarios adjudicatarios las cuotas aprobadas en el Proyecto de Cuotas, con la salvedad de haber descontado el importe de las obras ejecutadas dentro del Sector con cargo al Plan E en la quinta cuota de urbanización. Así pues, el importe total de cargas urbanísticas repercutido entre los propietarios, incluyendo la quinta cuota modificada, tal y como se justificará con mayor detalle en el punto siguiente, asciende a la cantidad de **5.800.573,02 €** (IVA no incluido).

Adicionalmente cabe recordar el caso de los propietarios adjudicatarios que compensaron la totalidad de costes de urbanización con sus respectivas indemnizaciones o que retribuyeron en terrenos y que, por tanto, disponían de saldo acreedor neto, o bien de saldo nulo, en la cuenta de liquidación provisional. En estos casos, puesto que el descuento de los costes correspondientes al jardín ejecutado en el ámbito con cargo al Plan E (regularizado en la 5ª cuota de urbanización modificada), hubiera supuesto tener que devolverles las cantidades cobradas en exceso en el momento de girar dicha cuota, se pospuso dicha devolución hasta la aprobación definitiva del documento de Retasación de cargas que ya estaba en tramitación. Todo ello se justificó en la solicitud de aprobación municipal de la imposición de la quinta cuota modificada formulada por el Urbanizador, siendo aprobada por Resolución num. U-683 de fecha 14 de abril de 2010 (se adjunta fotocopia en los Anexos finales).

Así pues, procede en el presente documento tener en cuenta dichas cantidades pendientes de abono y compensarlas con los importes a pagar por sus respectivos propietarios con motivo de la Retasación aprobada. El importe total pendiente de abono asciende a la cantidad de **16.138,82 €** (IVA no incluido).

A continuación se recoge en cuadro anexo el listado de propietarios adjudicatarios con la consideración de acreedor neto y las cantidades a descontar con motivo de la incidencia del Plan E.

**EXPOCASA, S.L.**

PROYECTO DE REPARCELACIÓN FORZOSA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN ÚNICA  
DEL PRIM "CAMINO DE MONCADA, HNOS. MACHADO, JUAN XXIII Y RÍO SEGRE" (VALENCIA)  
- CUENTA DE LIQUIDACIÓN DEFINITIVA – ABRIL 2015

**COSTES A DESCONTAR POR EL JARDÍN A CARGO DEL PLAN E - CUADRO RESUMEN POR PROPIETARIOS ACREEDORES NETOS**

ADJUDICATARIO ACREEDOR NETO SEGÚN PRF APROBADO	FINCA RESULTANTE	% PROPIEDAD	Porcentaje de participación sobre el PRF	Coste a descontar por el jardín Plan E
				BASE IMPONIBLE (euros)
Juan José Gaona Moreno y Caridad Fernández Leandrez	4.1	100,0000%	0,1863%	-568,84
Vallés Espacios Urbanos, S.L. (adquirida a: J. A. Escribá Ortiz+P. Abril Cañas+Carmen Pérís Guillot+Hermanos Castelló Peris)	4.3	100,0000%	2,7950%	-8.535,47
Familia Verdejo y Dª Dolores Tarazona Bono	4.5	100,0000%	0,6933%	-2.117,34
Hermanos Cebriá Benloch	4.6	100,0000%	0,7396%	-2.258,79
Hnos. Miralles Badía	4.8	45,3840%	0,3951%	-1.206,48
Dª Ángeles Vecina Fdez y Dº Blas Ruiz Delegido		33,2763%	0,2897%	-884,61
Familia Cebriá Tormo		21,3397%	0,1858%	-567,29
<b>TOTAL</b>			<b>5,2847%</b>	<b>-16.138,82</b>

En consecuencia, del importe asignado a cada uno de dichos propietarios correspondiente a la cuota adicional de la retasación, se descontarán los importes adeudados, ahora sí, tomando en consideración el IVA aplicable.

## **4. DETERMINACIONES ECONÓMICAS FUNDAMENTALES DE LA ACTUACIÓN**

### **4.1. Cargas Urbanísticas iniciales del PAI.**

El coste de urbanización del Programa (concepto denominado como **Urb** en el Convenio Regulador firmado), en términos de Presupuesto de Ejecución de Contrata (PEC), aprobado mediante Acuerdo Plenario de fecha 30 de abril de 2004 ascendía a un importe total de:

**Urb = 5.026.253,65 €**

(no incluido el I.V.A. vigente)

Este coste representaba el coste de la obra civil e incluía los costes de demoliciones y destrucción de plantaciones e instalaciones existentes.

En relación a las otras cargas del Programa, por un lado, estaban los Gastos Generales del Urbanizador (**GG**), que incluían los gastos de honorarios por redacción de la documentación, gastos de notaría e inscripción de fincas y los gastos generales del Urbanizador. Para su cálculo se aplicó, siguiendo las indicaciones de los técnicos municipales, un porcentaje fijo del 15 % sobre el PEC calculado, por tanto, ascendían a:

**GG = 753.938,05 €**

(no incluye el I.V.A. vigente)

De igual modo, el beneficio del Agente Urbanizador (B) se calculaba, aplicando un porcentaje fijo del 6 % sobre el PEC, por tanto, ascendía a:

**B = 301.575,22 €**

(no incluye el I.V.A. vigente)

Finalmente, se añadían a las cargas de urbanización los gastos de honorarios correspondientes a la tasación realizada por la Universidad Politécnica de Valencia en relación a la estimación de costes por indemnizaciones por derribo de las edificaciones, así como de los valores de suelo a aplicar, que ascendía a:

**Tasación UPV = 24.194,72 €**

(no incluye el I.V.A. vigente)

En definitiva, el importe de las cargas de urbanización recogido en el Convenio Regulador suscrito entre la Administración y el Agente Urbanizador el 7 de abril de 2005, que todos los propietarios debían retribuir en común al Urbanizador, ascendía a la cantidad de:

**Cargas Urbanísticas Totales = 6.105.961,64 €**

(no incluye el I.V.A. vigente)

Por último, como aclaración, cabe señalar que el coste total de la actuación que figuraba en el Convenio, que ascendía a un importe total de 9.729.400,91 €, resultaba de sumar la estimación de las indemnizaciones por derribo de los inmuebles incluidos en el PAI establecida por la valoración de la UPV (que ascendía a 3.623.43,27 €) más las cargas urbanísticas totales señaladas anteriormente (6.105.961,64 €).

Todo lo anterior se desglosa en el siguiente cuadro resumen:

<b>CUADRO RESUMEN DE LAS CARGAS INICIALES DEL P.A.I. (1)</b>	<b>CARGAS INICIALES DEL P.A.I. (P.J-E APROBADA) (3)  (BASE IMPONIBLE) Euros</b>
<b>PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL (P.E.M.)</b>	<b>4.223.742,56</b>
Gastos Generales y Beneficio Industrial (19%)	802.511,09
<b>PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN DE CONTRATA (P.E.C.)</b>	<b>5.026.253,65</b>
Honorarios Profesionales y Documentos Urbanísticos	753.938,05
Beneficio empresarial del Urbanizador	301.575,22
<b>Cargas Urbanización (sin IVA)</b>	<b>6.081.766,92</b>
Factura Tasación Politécnico	24.194,72
<b>Coste de la Actuación sin Indemnizaciones (2)</b>	<b>6.105.961,64</b>

(1) No incluye la aplicación del Impuesto del Valor Añadido (IVA).

(2) No se incluye el importe de las indemnizaciones definidas en el Proyecto de Reparcelación y ya regularidas en el marco del mismo.

(3) Según Acuerdo Plenario de aprobación de fecha 30 de abril de 2004.

#### **4.2. Cargas Urbanísticas repercutidas durante la ejecución de las obras de urbanización.**

El montante de cargas de urbanización aprobado por el Ayuntamiento de Valencia y tomado en consideración en la Reparcelación y en el Proyecto de Cuotas de Urbanización, tal y como se ha señalado, ascendía a la cantidad de

**EXPOCASA, S.L.**

PROYECTO DE REPARCELACIÓN FORZOSA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN ÚNICA  
DEL PRIM "CAMINO DE MONCADA, HNOS. MACHADO, JUAN XXIII Y RÍO SEGRE" (VALENCIA)  
- CUENTA DE LIQUIDACIÓN DEFINITIVA – ABRIL 2015

**6.105.961,64 €** (no incluido el I.V.A. vigente). Durante la ejecución de la obra de urbanización, conforme se iban certificando las unidades de obra ejecutadas, se fueron girando las correspondientes cuotas de urbanización a los propietarios adjudicatarios que retribuían en metálico los gastos de urbanización.

Por Resolución número U-683 de fecha 14 de abril de 2010, dictada por el Quinto Teniente de Alcalde, se aprobó la imposición de la 5ª y última cuota de urbanización a los propietarios adjudicatarios (se adjunta copia en los Anexos finales). En dicha 5ª cuota, se descontaron las partidas no ejecutadas en la obra por haberse financiado con cargo al Fondo Estatal de Inversión Local (Plan E).

En concreto, se descontó un importe total de **305.388,61 €**, que se desglosaba en 284.082,43 € por el concepto de obras de urbanización no realizadas (PEC), 4.261,24 € en concepto de Gastos Generales y 17.044,95€ en concepto de Beneficio del Agente Urbanizador. Así pues, el importe total de cargas urbanísticas repercutido realmente entre los propietarios, tomando en consideración la quinta cuota modificada, asciende a la cantidad de **5.800.573,02 €** (IVA no incluido), tal y como puede observarse en el cuadro resumen siguiente:

<b>CUADRO RESUMEN CARGAS REPERCUTIDAS DURANTE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN</b>	<b>IMPORTE</b>
	<b>(2)</b> <b>Euros</b>
<b>PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL (P.E.M.)</b>	<b>3.985.017,83</b>
Gastos Generales y Beneficio Industrial (19%)	757.153,39
<b>PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN DE CONTRATA (P.E.C.)</b>	<b>4.742.171,22</b>
Honorarios Profesionales y Documentos Urbanísticos	749.676,81
Beneficio empresarial del Urbanizador	284.530,27
<b>Cargas Urbanización (sin IVA)</b>	<b>5.776.378,30</b>
Factura Tasación Politécnico	24.194,72
<b>Coste de la Actuación sin Indemnizaciones (1)</b>	<b>5.800.573,02</b>

(1) En ningún caso se incluye el importe de las indemnizaciones definidas en el Proyecto de Reparcelación

(2) Se toman en consideración los Gastos Generales y el Beneficio del Urbanizador provisionalmente repercutidos a los propietarios de fincas resultantes.

#### 4.3. Cargas Urbanísticas del PAI, tras la aprobación de la Retasación.

El Ayuntamiento-Pleno, en sesión celebrada el 30 de mayo de 2014, adoptó el Acuerdo por el que se dispuso estimar parcialmente el recurso de reposición interpuesto por D<sup>a</sup> Ana María Cuñat Paredes, en nombre y representación de la mercantil "Expocasa, SL", contra el Acuerdo Plenario de 27 de diciembre de 2013, mediante el que se aprobó la retasación de cargas del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la Unidad de Ejecución del Plan de Reforma Interior de Mejora "Camino de Moncada, Juan XXIII, Hermanos Machado", del PGOU de Valencia (se adjunta copia de ambos Acuerdos en los Anexos finales).

Como consecuencia de lo anterior, las determinaciones económicas fundamentales de la actuación, una vez efectuada la retasación de cargas, quedaron establecidas de la siguiente forma:

<b>CUADRO RESUMEN DETERMINACIONES FUNDAMENTALES DE LA ACTUACIÓN (1)</b>	<b>TOTAL DE CARGAS SEGÚN EL ACUERDO DE APROBACIÓN MUNICIPAL DE 30-05-2014 (4)  (BASE IMPONIBLE) Euros</b>
<b>PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL (P.E.M.)</b>	<b>4.133.829,08</b>
Gastos Generales y Beneficio Industrial (19%)	785.427,53
<b>PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN DE CONTRATA (P.E.C.)</b>	<b>4.919.256,61</b>
Honorarios Profesionales y Documentos Urbanísticos	753.938,05
Beneficio empresarial del Urbanizador	295.155,40
<b>Cargas Urbanización (sin IVA)</b>	<b>5.968.350,05</b>
Factura Tasación Politécnico	24.194,72
<b>Coste de la Actuación sin Indemnizaciones (2)</b>	<b>5.992.544,77</b>
Edificabilidad total (m <sup>2</sup> )	105.746,36
<b>Repercusión (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>56,67</b>

(1) No incluye la aplicación del Impuesto del Valor Añadido (IVA).

(2) No se incluye el importe de las indemnizaciones definidas en el Proyecto de Reparcelación.

(4) Cargas Finales recogidas en el Cuadro Resumen incluido en el Acuerdo Municipal de 30-05-2014 por el que se estima parcialmente el Recurso de Reposición interpuesto por Expocasa, S.L. contra el Acuerdo Plenario de 27-12-2013, mediante el que se aprobó la Retasación de Cargas.

A tal efecto, el pasado 25 de julio de 2014 se ha suscrito entre el Urbanizador y el Ayuntamiento el oportuno Anexo al Convenio Regulador del PAI que incorpora las determinaciones económicas fundamentales definitivas recogidas en el cuadro anterior (se adjunta copia en los Anexos Finales a la presente memoria).

#### 4.4. Incremento de Cargas Urbanísticas a repercutir entre los propietarios.

Una vez aprobada la Retasación de cargas de forma definitiva y determinadas las cargas finales de la actuación, procede repercutir entre los propietarios de fincas resultantes la diferencia entre dichas cargas y las repercutidas efectivamente hasta el momento presente, tal y como se pormenoriza en el cuadro siguiente:

INCREMENTO DE CARGAS A REPERCUTIR A LOS PROPIETARIOS DE FINCAS RESULTANTES EN FORMA DE CUOTA ADICIONAL	CARGAS FINALES DE LA ACTUACIÓN  (II) Euros	CARGAS REALES REPERCUTIDAS DURANTE LA EJECUCIÓN DE OBRA  (I) Euros	IMPORTE TOTAL DE LA CUOTA ADICIONAL TRAS APROBACIÓN DE LA RETASACIÓN  (III) = (II) - (I) Euros
<b>PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL (P.E.M.)</b>	<b>4.133.829,08</b>	<b>3.985.017,83</b>	<b>148.811,25</b>
Gastos Generales y Beneficio Industrial (19%)	785.427,53	757.153,39	28.274,14
<b>PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN DE CONTRATA (P.E.C.)</b>	<b>4.919.256,61</b>	<b>4.742.171,22</b>	<b>177.085,39</b>
Honorarios Profesionales y Documentos Urbanísticos	753.938,05	749.676,81	4.261,24
Beneficio empresarial del Urbanizador	295.155,40	284.530,27	10.625,13
<b>Cargas Urbanización (sin IVA)</b>	<b>5.968.350,05</b>	<b>5.776.378,30</b>	<b>191.971,75</b>
Factura Tasación Politécnico	24.194,72	24.194,72	0,00
<b>Coste de la Actuación sin Indemnizaciones (1)</b>	<b>5.992.544,77</b>	<b>5.800.573,02</b>	<b>191.971,75</b>

Así pues, el importe de las cargas adicionales resultante de la Retasación de cargas, susceptible de repercusión entre todos los propietarios que deben retribuir en común al Agente Urbanizador, asciende a la cantidad de:

**Importe total adicional a repercutir en virtud de la Retasación = 191.971,75 €**  
 (estos precios no incluyen el I.V.A. vigente)

## **5. REPARTO DEL INCREMENTO DE CARGAS MOTIVADO POR LA RETASACIÓN**

### **5.1. Criterios empleados**

El importe máximo de las cargas urbanísticas que todos los propietarios deben retribuir en común al Urbanizador será el ofertado en la Proposición Jurídico Económica (Plica), salvo que se modifique al alza mediante la tramitación de un procedimiento administrativo específico consistente en un expediente de retasación de cargas. A tal efecto, el Urbanizador presentó ante la administración actuante la memoria justificativa de que concurren las causas legales habilitantes del procedimiento, así como de la nueva tasación de cargas resultante a repercutir entre los propietarios afectados. Como se ha señalado en apartado precedente, el expediente de Retasación de Cargas ha sido aprobado definitivamente. Por tanto, procede ahora realizar la adaptación de las cuotas de urbanización que constituyen la retribución en metálico al Urbanizador por su labor. Así pues, el presente documento incorpora la forma de reparto de las cargas adicionales derivadas de la Retasación entre los propietarios de fincas resultantes.

En aplicación de la cláusula de cierre recogida en el *capítulo VIII Cuenta de Liquidación Provisional*, del Proyecto de Reparcelación, la aprobación del expediente de Retasación, dada la permanencia de las adjudicaciones, únicamente tiene efectos económicos y, por tanto, no implica alteración alguna de las fincas adjudicadas. En consecuencia, no procede actualizar el coeficiente de Retribución del Urbanizador, si no únicamente el establecimiento de las cantidades a abonar en metálico derivadas de las cargas adicionales finalmente aprobadas.

El procedimiento de Retasación ha fijado el importe total de cargas urbanísticas del Programa en un importe de **5.992.544,77 €** (I.V.A. no incluido). Así pues, queda por repercutir entre los propietarios de fincas resultantes la diferencia entre el total de cargas definitivo y el girado efectivamente en forma de cuotas de urbanización, que asciende a la cantidad de **191.971,15 €** (IVA no incluido). Se plantea mediante el presente documento repercutir este incremento de los costes como una cuota adicional respecto a cada uno de dichos propietarios.

En este punto conviene recordar que en el caso de los propietarios de fincas resultantes con saldo nulo o acreedor, del importe asignado a cada uno de dichos propietarios correspondiente a la cuota adicional de la retasación, se descontarán los importes adeudados con motivo de la incidencia que supuso el Plan E, puesta de manifiesto anteriormente.

Tal y como establece la legislación urbanística, artículos 173 LUV y 404 del ROGTU, las cargas de urbanización se distribuyen entre los adjudicatarios de las fincas resultantes con arreglo al valor de éstas, que se corresponderá con su Aprovechamiento Subjetivo.

Así pues, el criterio empleado para la distribución de estos costes adicionales consiste en la aplicación de los porcentajes establecidos en el Proyecto de Reparcelación aprobado recogidos en cada una de las fichas correspondientes a las fincas resultantes bajo el concepto de "*cuota de participación a los efectos de la cuenta de liquidación*".

Este porcentaje expresa la proporción de derechos realmente adjudicados a cada finca resultante respecto al total de la Unidad de Ejecución (en función de su valor o aprovechamiento urbanístico) y viene a cuantificar el porcentaje de participación en el reparto de beneficios/cargas derivado de la Reparcelación.

Dado que ha habido modificaciones en las configuraciones de las fincas resultantes desde la aprobación del Proyecto de Reparcelación, se ha efectuado en el apartado 4 del presente documento la actualización del porcentaje de participación de las fincas modificadas según los criterios de dicho proyecto. En consecuencia, en el reparto de las cargas adicionales se tomarán en consideración las cuotas de participación actualizadas.

## **8.2 Cuenta de Liquidación Definitiva.**

Se incorpora en la hoja siguiente una tabla en el que puede observarse la distribución de la cuota adicional derivada de la retasación aprobada, entre las fincas resultantes del Proyecto de Reparcelación, mediante el porcentaje de participación actualizado de cada una de ellas en dicho proyecto.

## EXPOCASA, S.L.

PROYECTO DE REPARCELACIÓN FORZOSA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN ÚNICA  
DEL PRIM "CAMINO DE MONCADA, HNOS. MACHADO, JUAN XXIII Y RÍO SEGRE" (VALENCIA)  
- CUENTA DE LIQUIDACIÓN DEFINITIVA - ABRIL 2015

## CUENTA DE LIQUIDACIÓN DEFINITIVA

MANZANA SEGÚN P.R.I.M.	TITULARES DE FINCAS RESULTANTES	FINCA RESULTANTE			Porcentaje de participación	CUOTA ADICIONAL RESULTANTE TRAS APROBACIÓN MUNICIPAL DE LA RETASACIÓN			CANTIDADES PENDIENTES DE ABONAR A LOS PROPIETARIOS ACREEDORES NETOS (PLAN E)			CUOTA ADICIONAL DE LA RETASACIÓN TRAS COMPENSACIÓN A ACREEDORES NETOS			
		ACTUAL				ACTUAL	21%	TOTAL	5ª Cuota Modif. aprobada (Acree.Netto)	21%	TOTAL	Cuota adicional Retasación Resultante	21%	TOTAL	
		TITULAR REGISTRAL ACTUAL	Nº PARCELA	Nº FINCA REGISTRAL											% PROPIEDAD
MANZANA 1	Expocasa, S.L. (1)	1.1 resto de finca matriz	62.202	100,0000%	24,0896%	46.245,26	9.711,50	55.956,76				46.245,26	9.711,50	55.956,76	
	Expocasa, S.L. (1)	1.1 Finca Segregada	63.909	100,0000%	5,7758%	11.087,90	2.328,46	13.416,36				11.087,90	2.328,46	13.416,36	
MANZANA 2	Arcalide, S.L.	2.1.1	62.204	100,0000%	3,0695%	5.892,60	1.237,45	7.130,05				5.892,60	1.237,45	7.130,05	
	Arcalide, S.L.	2.2.1	65.402	100,0000%	4,3232%	8.299,36	1.742,87	10.042,23				8.299,36	1.742,87	10.042,23	
MANZANA 3	Gestintorcas, S.L.	3.1	62.206	100,0000%	0,6592%	1.265,53	265,76	1.531,29				1.265,53	265,76	1.531,29	
	Maria Amparo Roig Belenguer	3.3	62.208	25,0000%	0,1361%	261,31	54,88	316,19				261,31	54,88	316,19	
	Josefa Belenguer Gil			25,0000%	0,1361%	261,31	54,88	316,19				261,31	54,88	316,19	
	Pilar Belenguer Gil			25,0000%	0,1361%	261,31	54,88	316,19				261,31	54,88	316,19	
	Vicente Juan Muñoz Belenguer			8,3333%	0,0454%	87,10	18,29	105,40				87,10	18,29	105,40	
	Teresa Concepción Muñoz Belenguer			8,3333%	0,0454%	87,10	18,29	105,40				87,10	18,29	105,40	
	José Antonio Muñoz Belenguer			8,3333%	0,0454%	87,10	18,29	105,40				87,10	18,29	105,40	
	Maria Amparo Roig Belenguer	3.4	62.209	25,0000%	1,6442%	3.156,45	662,85	3.819,31				3.156,45	662,85	3.819,31	
	Josefa Belenguer Gil			25,0000%	1,6442%	3.156,45	662,85	3.819,31				3.156,45	662,85	3.819,31	
	Pilar Belenguer Gil			25,0000%	1,6442%	3.156,45	662,85	3.819,31				3.156,45	662,85	3.819,31	
	Vicente Juan Muñoz Belenguer			8,3333%	0,5481%	1.052,15	220,95	1.273,10				1.052,15	220,95	1.273,10	
	Teresa Concepción Muñoz Belenguer			8,3333%	0,5481%	1.052,15	220,95	1.273,10				1.052,15	220,95	1.273,10	
	José Antonio Muñoz Belenguer			8,3333%	0,5481%	1.052,15	220,95	1.273,10				1.052,15	220,95	1.273,10	
	DIVISIÓN HORIZONTAL (El importe correspondiente a la Finca Resultante 3.5 es asumido por el Urbanizador)		3.5	62.210	100,0000%	1,8616%	3.573,83	750,50	4.324,34				3.573,83	750,50	4.324,34
	Expocasa, S.L. (1)	3.6	62.211	25,7991%	0,1567%	300,88	63,19	364,07				300,88	63,19	364,07	
	Mª Luisa Ferrando Cusi	0		74,2009%	0,4508%	865,37	181,73	1.047,10				865,37	181,73	1.047,10	
	Gestintorcas, S.L.	3.7	62.212	100,0000%	3,5665%	6.846,61	1.437,79	8.284,39				6.846,61	1.437,79	8.284,39	
	DIVISIÓN HORIZONTAL (El importe correspondiente a la Finca Resultante 3.8 es asumido por el Urbanizador)		3.8.1	63.610	100,0000%	1,6212%	3.112,27	653,58	3.765,84				3.112,27	653,58	3.765,84
	Francisca Badía Llopis	3.9	62.214	17,7653%	0,3471%	666,40	139,94	806,34				666,40	139,94	806,34	
	Vicente Soriano Calvo y Francisco Badía Llopis			41,1014%	0,8031%	1.541,76	323,77	1.865,53				1.541,76	323,77	1.865,53	
Carmen Badía Llopis	24,2308%			0,4735%	908,92	190,87	1.099,80				908,92	190,87	1.099,80		
Mª Remedios Belenguer Badía	8,4513%			0,1651%	317,02	66,57	383,59				317,02	66,57	383,59		
Mª del Carmen Belenguer Badía	8,4513%			0,1651%	317,02	66,57	383,59				317,02	66,57	383,59		
Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración	3.10.1			63.611	100,0000%	1,8029%	3.460,98	726,81	4.187,79				3.460,98	726,81	4.187,79
Taberos Gestión Global de Inmuebles, S.L.	3.11.1	63.609	100,0000%	3,6085%	6.927,30	1.454,73	8.382,03				6.927,30	1.454,73	8.382,03		
Solache Inmuebles, S.L.	3.12	62.217	100,0000%	5,4594%	10.480,55	2.200,91	12.681,46				10.480,55	2.200,91	12.681,46		
Solache Inmuebles, S.L.	3.13	62.218	100,0000%	1,0133%	1.945,23	408,50	2.353,73				1.945,23	408,50	2.353,73		
Juan José Gaona Moreno y Caridad Fernández Leandrez	4.1	62.219	100,0000%	0,1863%	357,58	75,09	432,67	-568,84	-119,46	-688,29	-211,26	-44,36	-255,62		
Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración	4.3	62.221	100,0000%	2,7950%	5.365,52	1.126,76	6.492,28	-8.535,47	-1.792,45	-10.327,92	-3.169,95	-665,69	-3.835,64		
Sociedad de Garantía Recíproca de La Comunidad Valenciana	4.4	62.222	100,0000%	0,8414%	1.615,33	339,22	1.954,55				1.615,33	339,22	1.954,55		
Dolores Tarazona Bono	4.5	62.223	50,0000%	0,3467%	665,50	139,75	805,25	-1.058,67	-222,32	-1.280,99	-393,17	-82,57	-475,74		
Mª Ángeles Verdejo San Valero			16,6667%	0,1156%	221,83	46,58	268,42	-352,89	-74,11	-427,00	-131,06	-27,52	-158,58		
José Enrique Verdejo San Valero			16,6667%	0,1156%	221,83	46,58	268,42	-352,89	-74,11	-427,00	-131,06	-27,52	-158,58		
Juan Carlos Verdejo San Valero			16,6667%	0,1156%	221,83	46,58	268,42	-352,89	-74,11	-427,00	-131,06	-27,52	-158,58		
Enrique Cebriá Benlloch	4.6	62.224	30,8333%	0,2281%	437,80	91,94	529,74	-696,46	-146,26	-842,72	-258,65	-54,32	-312,97		
Carmen Cebriá Benlloch			30,8333%	0,2281%	437,80	91,94	529,74	-696,46	-146,26	-842,71	-258,65	-54,32	-312,97		
Manuel Cebriá Benlloch			38,3334%	0,2835%	544,30	114,30	658,60	-865,87	-181,83	-1.047,70	-321,57	-67,53	-389,10		
Baladre Promoción y Urbanismo, S.L.	4.7	62.225	100,0000%	4,0801%	7.832,72	1.644,87	9.477,59				7.832,72	1.644,87	9.477,59		
Antonio Miralles Badía	4.8	62.226	9,0768%	0,0790%	151,68	31,85	183,54	-241,30	-50,67	-291,97	-89,61	-18,82	-108,43		
Jerónimo Miralles Badía			9,0768%	0,0790%	151,68	31,85	183,54	-241,30	-50,67	-291,97	-89,61	-18,82	-108,43		
José Miralles Badía			9,0768%	0,0790%	151,68	31,85	183,54	-241,30	-50,67	-291,97	-89,61	-18,82	-108,43		
Mª Pilar Miralles Badía			9,0768%	0,0790%	151,68	31,85	183,54	-241,30	-50,67	-291,97	-89,61	-18,82	-108,43		
Vicente Miralles Badía			9,0768%	0,0790%	151,68	31,85	183,54	-241,30	-50,67	-291,97	-89,61	-18,82	-108,43		
Ángeles Vecina Fdez y Blas Ruiz Delegido			33,2763%	0,2897%	556,08	116,78	672,86	-884,61	-185,77	-1.070,38	-328,53	-68,99	-397,52		
Juana Cebriá Tormo			10,6699%	0,0929%	178,30	37,44	215,75	-283,65	-59,57	-343,21	-105,34	-22,12	-127,46		
Jose Manuel Cebriá Tormo			10,6699%	0,0929%	178,30	37,44	215,75	-283,65	-59,57	-343,21	-105,34	-22,12	-127,46		
Anida Operaciones Singulares, S.A.			4.9.1	62.227	100,0000%	15,1678%	29.117,89	6.114,76	35.232,65				29.117,89	6.114,76	35.232,65
Foro Inmobiliario Civitas, S.A.			4.9.2+4.10	63.683	100,0000%	6,3128%	12.118,70	2.544,93	14.663,62				12.118,70	2.544,93	14.663,62
Francisco Javier Espinosa Guerrero	4.11	62.229	100,0000%	1,7795%	3.416,19	717,40	4.133,59				3.416,19	717,40	4.133,59		
<b>TOTALES</b>					<b>100,000%</b>	<b>191.971,75</b>	<b>40.314,07</b>	<b>232.285,82</b>	<b>-16.138,82</b>	<b>-3.389,15</b>	<b>-19.527,97</b>	<b>175.832,93</b>	<b>36.924,92</b>	<b>212.757,85</b>	

(1) El importe correspondiente las Fincas Resultantes 3.5 y 3.8.1, actualmente en régimen de división horizontal, es asumido por la mercantil Expocasa, S.L.

## **6. RECURSO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO Nº 397/08**

### **6.1. Antecedentes**

D. Vicente Roig Sancho interpuso Recurso Contencioso-Administrativo contra el Acuerdo del Ayuntamiento de Valencia de fecha 27 de abril de 2004, por el que se aprobó el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución del PAI "Camino de Moncada". Dicho recurso fue tramitado por el juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 4 de Valencia, dictando finalmente auto el 19 de febrero de 2009 por el que se declaraba inadmisibile.

Contra el citado Auto de 19 de febrero de 2009, el demandante interpuso Recurso de Apelación, ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, el cual ha sido tramitado por la Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Primera, con el número 1583/09. Finalmente, por parte de dicha Sala, se ha dictado Auto nº 1.017 de 15 de noviembre de 2011 (se adjunta copia en los Anexos Finales), por el que se estima el Recurso de Apelación nº 1.583/09 y, en consecuencia, se revoca el Auto de 19 de febrero de 2009, ordenando al Juzgado textualmente: "*Que siga conociendo y tramitando el Recurso hasta su terminación*". En consecuencia, a día de hoy, queda pendiente de resolución el mencionado Recurso Contencioso-Administrativo.

### **6.2. Análisis de las hipotéticas consecuencias del Recurso Contencioso-administrativo Nº 397/08.**

Tal y como se ha señalado en la introducción, el único Recurso Contencioso-administrativo interpuesto contra el Proyecto de Reparcelación que queda pendiente de resolución es el Recurso nº 397/08; el resto no tienen ningún tipo de incidencia en la Cuenta de Liquidación Definitiva.

Como se ha dicho, dicho Recurso plantea básicamente una cuestión de titularidad en relación a una porción de poco más de 69 m<sup>2</sup> que fue calificada como camino público en el Proyecto de Reparcelación y que ahora es reclamada por la parte actora. En consecuencia, dicho proyecto no consideró que dichos terrenos tuvieran derecho a aprovechamiento por considerarlos bien de dominio público afecto a su destino y efectuó el reparto de los derechos que hubiera correspondido a los mismos entre la totalidad de propietarios adjudicatarios, en función de su coeficiente de participación. Por tanto, una posible estimación de la titularidad a favor del demandante tendría afección sobre la totalidad de propietarios de fincas resultantes del ámbito.

En cualquier caso, dada la escasa cuantía de los terrenos objeto de litigio, aunque se hubiera estimado la titularidad a favor del demandante en el momento en el que se redactó el Proyecto de Reparcelación aprobado, éste habría propuesto su indemnización económica sustitutoria por no alcanzar la mínima cuantía para adjudicación en proindiviso de finca resultante. Así pues, como resultado de dicho procedimiento, únicamente podría derivarse (en el hipotético caso de ser estimado), una indemnización económica sustitutiva a favor del

demandante, la cual, debería ser sufragada por el resto de propietarios incluidos en la Unidad en proporción a su coeficiente de participación actualizado.

Con el objetivo de prever las consecuencias económicas del resultado de dicho litigio y evitar la posterior tramitación de un nuevo procedimiento, se considera necesario que por parte de la totalidad de propietarios de fincas resultantes, se efectúe la consignación de las cantidades que hipotéticamente les correspondería abonar en la Caja General de Depósitos municipal. La gestión de la recaudación de dichos importes para su consignación en dicha Caja corresponderá al Urbanizador, en base al cálculo realizado en el presente documento. En caso de que el fallo sea desestimatorio de las pretensiones del demandante, dichas cantidades consignadas serán recuperadas por sus respectivos titulares.

### **6.3. Cálculo de la hipotética indemnización sustitutoria**

La parte actora reclama la titularidad sobre una superficie de 69,33 m<sup>2</sup> que fue calificada por el Proyecto de Reparcelación como "antiguo camino municipal", en virtud del informe del Servicio de Patrimonio de febrero de 2006 sobre las propiedades municipales afectadas por dicho proyecto.

En consecuencia, los derechos urbanísticos correspondientes a dicha superficie fueron prorrateados entre el resto de propietarios incluidos en el ámbito en función de sus respectivas superficies aportadas, al haber sido excluida de los suelos con derecho a aprovechamiento, por considerarse suelo de dominio público afecto a su destino.

Puesto que el total de suelo con derecho a aprovechamiento tomado en consideración en el Proyecto de Reparcelación aprobado ascendía a 75.331,58 m<sup>2</sup>s y el total de aprovechamiento urbanístico ponderado a repartir a 92.523,54 Unidades de aprovechamiento (todo ello, tal y como se recoge en la Cuenta de Liquidación Provisional), el coeficiente de reparto aplicado en la reparcelación fue de 1,228217 U.A./m<sup>2</sup>s, como se observa de la siguiente operación:

$$\text{Coeficiente de reparto: } 92.523,54 \text{ U.A.} / 75.331,58 \text{ m}^2\text{s} = 1,228217 \text{ U.A./m}^2\text{s}.$$

Al tratarse de un suelo urbano, los propietarios, en aplicación de las leyes urbanísticas vigentes en el momento de su tramitación, tenían el 100% del aprovechamiento, por tanto, no tuvieron la obligación de ceder parte de dicho aprovechamiento a favor de la administración, repartiéndoselo íntegramente.

Si finalmente se declarase por Sentencia judicial la titularidad del terreno litigioso a favor del demandante, la superficie de 69,33 m<sup>2</sup> debería incluirse dentro de los terrenos con derecho a aprovechamiento, lo que implicaría una variación en el coeficiente de reparto del aprovechamiento, de la siguiente forma:

$$\text{Coef. de reparto: } 92.523,54 \text{ U.A.} / (75.331,58 \text{ m}^2\text{s} + 69,33 \text{ m}^2\text{s}) = 1,2270878 \text{ U.A./m}^2\text{s}.$$

Por tanto, la superficie litigiosa tendría un aprovechamiento urbanístico de 85,074 U.A., resultante de:

$$\text{Aprovechamiento finca litigiosa: } 69,33 \text{ m}^2\text{s} \times 1,2270878 \text{ U.A./m}^2\text{s} = 85,074 \text{ U.A.}$$

El valor del suelo aprobado en el Programa y aplicado en la reparcelación (ver Acuerdo del Ayuntamiento pleno de 30 de abril de 2004 incorporado en los Anexos finales), asciende a 614,76 €/U.A. en concepto de valor de repercusión por U.A. de suelo sin urbanizar. Dicho valor fue el aplicado para el cálculo de las indemnizaciones sustitutorias para los suelos de escasa cuantía y para los excesos/defectos de aprovechamiento.

En consecuencia, el valor del aprovechamiento que correspondería hipotéticamente a la finca litigiosa, equivalente a la indemnización económica sustitutoria que debía recibir, asciende a 52.300,09 €, que resulta de:

Indemnización económica sustitutoria:  $85,074 \text{ U.A.} \times 614,76 \text{ €/U.A.} = 52.300,09 \text{ €}$

A la vista del recurso presentado, podría corresponder al recurrente como máximo, por herencia, una tercera parte de la finca (o finalmente no ser declarado titular de derecho alguno, pues existen dudas fundadas al respecto). Así pues, corresponde prever como cantidad máxima total a consignar en la Caja de Depósitos una tercera parte del valor de la finca, importe que asciende a 17.433,36 € (impuestos no incluidos), que resulta de:

Cantidad total a consignar:  $52.300,09 \text{ €} / 3 = 17.433,36 \text{ €}$

Dicha cantidad es inferior a la recogida en la Cuenta de Liquidación Definitiva sometida a trámite de audiencia (que ascendía a 21.513,51 €), por lo que no resulta necesario reiterar dicho trámite.

#### **6.4. Cálculo de las cantidades a consignar por los propietarios de fincas resultantes**

Para el cálculo de los importes a consignar por cada uno de los propietarios de fincas resultantes se aplican los mismos criterios y porcentajes de participación en la cuenta de liquidación tomados en consideración en el reparto de la cuota adicional derivada de la Retasación aprobada. En la hoja siguiente se incorpora la tabla en la que se realiza el desglose de los citados importes por propietario y finca resultante, tomando en consideración la aplicación del IVA correspondiente.

Valencia, abril de 2015

Alejandro Escribano Beltrán  
Arquitecto

## EXPOCASA, S.L.

PROYECTO DE REPARCELACIÓN FORZOSA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN ÚNICA  
DEL PRIM "CAMINO DE MONCADA, HNOS. MACHADO, JUAN XXIII Y RÍO SEGRE" (VALENCIA)  
- CUENTA DE LIQUIDACIÓN DEFINITIVA - ABRIL 2015

## IMPORTES A CONSIGNAR

IMPORTE PROVISIONAL A  
CONSIGNAR EN PREVISIÓN DE  
CARGAS DERIVADAS DEL RECURSO  
CONTENCIOSO-ADM. Nº 397/08

MANZANA SEGÚN P.R.I.M.	TITULARES DE FINCAS RESULTANTES	FINCA RESULTANTE			Porcentaje de participación	Importe Total a Consignar	21%	TOTAL (1)	
		ACTUAL							
		TITULAR REGISTRAL ACTUAL	Nº PARCELA	Nº FINCA REGISTRAL					% PROPIEDAD
MANZANA 1	Expocasa, S.L.	1.1 resto de finca matriz	62.202	100,0000%	24,0896%	4.199,63	881,92	5.081,55	
	Expocasa, S.L.	1.1 Finca Segregada	63.909	100,0000%	5,7758%	1.006,92	211,45	1.218,37	
MANZANA 2	Arcalide, S.L.	2.1.1	62.204	100,0000%	3,0695%	535,12	112,38	647,49	
	Arcalide, S.L.	2.2.1	65.402	100,0000%	4,3232%	753,68	158,27	911,96	
MANZANA 3	Gestintorcas, S.L.	3.1	62.206	100,0000%	0,6592%	114,93	24,13	139,06	
	María Amparo Roig Belenguer	3.3	62.208	25,0000%	0,1361%	23,73	4,98	28,71	
	Josefa Belenguer Gil			25,0000%	0,1361%	23,73	4,98	28,71	
	Pilar Belenguer Gil			25,0000%	0,1361%	23,73	4,98	28,71	
	Vicente Juan Muñoz Belenguer			8,3333%	0,0454%	7,91	1,66	9,57	
	Teresa Concepción Muñoz Belenguer			8,3333%	0,0454%	7,91	1,66	9,57	
	María Amparo Roig Belenguer			25,0000%	1,6442%	286,64	60,20	346,84	
	Josefa Belenguer Gil	25,0000%	1,6442%	286,64	60,20	346,84			
	Pilar Belenguer Gil	25,0000%	1,6442%	286,64	60,20	346,84			
	Vicente Juan Muñoz Belenguer	8,3333%	0,5481%	95,55	20,07	115,61			
	Teresa Concepción Muñoz Belenguer	8,3333%	0,5481%	95,55	20,07	115,61			
	José Antonio Muñoz Belenguer	8,3333%	0,5481%	95,55	20,07	115,61			
	DIVISIÓN HORIZONTAL (El importe correspondiente a la Finca Resultante 3.5 es asumido por el Urbanizador)		3.5	62.210	100,0000%	1,8616%	324,55	68,15	392,70
	Expocasa, S.L.	3.6	62.211	25,7991%	0,1567%	27,32	5,74	33,06	
	Mª Luisa Ferrando Cusí	0		74,2009%	0,4508%	78,59	16,50	95,09	
	Gestintorcas, S.L.	3.7	62.212	100,0000%	3,5665%	621,75	130,57	752,32	
	DIVISIÓN HORIZONTAL (El importe correspondiente a la Finca Resultante 3.8 es asumido por el Urbanizador)		3.8.1	63.610	100,0000%	1,6212%	282,63	59,35	341,98
	Francisca Badía Llopis	3.9	62.214	17,7653%	0,3471%	60,52	12,71	73,23	
	Vicente Soriano Calvo y Francisco Badía Llopis			41,1014%	0,8031%	140,01	29,40	169,41	
Carmen Badía Llopis	24,2308%			0,4735%	82,54	17,33	99,87		
Mª Remedios Belenguer Badía	8,4513%			0,1651%	28,79	6,05	34,83		
Mª del Carmen Belenguer Badía	8,4513%			0,1651%	28,79	6,05	34,83		
Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB)	3.10.1			63.611	100,0000%	1,8029%	314,30	66,00	380,30
Tabeiros Gestión Global de Inmuebles, S.L.	3.11.1	63.609	100,0000%	3,6085%	629,08	132,11	761,19		
Solache Inmuebles, S.L.	3.12	62.217	100,0000%	5,4594%	951,76	199,87	1.151,63		
Solache Inmuebles, S.L.	3.13	62.218	100,0000%	1,0133%	176,65	37,10	213,75		
Juan José Gaona Moreno y Caridad Fernández Leandrez	4.1	62.219	100,0000%	0,1863%	32,47	6,82	39,29		
Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB)	4.3	62.221	100,0000%	2,7950%	487,25	102,32	589,58		
Sociedad de Garantía Recíproca de La Comunidad Valenciana	4.4	62.222	100,0000%	0,8414%	146,69	30,81	177,50		
Dolores Tarazona Bono	4.5	62.223	50,0000%	0,3467%	60,44	12,69	73,13		
Mª Ángeles Verdejo San Valero			16,6667%	0,1156%	20,15	4,23	24,38		
José Enrique Verdejo San Valero			16,6667%	0,1156%	20,15	4,23	24,38		
Juan Carlos Verdejo San Valero			16,6667%	0,1156%	20,15	4,23	24,38		
Enrique Cebriá Benlloch	4.6	62.224	30,8333%	0,2281%	39,76	8,35	48,11		
Carmen Cebriá Benlloch			30,8333%	0,2281%	39,76	8,35	48,11		
Manuel Cebriá Benlloch			38,3334%	0,2835%	49,43	10,38	59,81		
Baladre Promoción y Urbanismo, S.L.	4.7	62.225	100,0000%	4,0801%	711,31	149,37	860,68		
Antonio Miralles Badía	4.8	62.226	9,0768%	0,0790%	13,77	2,89	16,67		
Jerónimo Miralles Badía			9,0768%	0,0790%	13,77	2,89	16,67		
José Miralles Badía			9,0768%	0,0790%	13,77	2,89	16,67		
Mª Pilar Miralles Badía			9,0768%	0,0790%	13,77	2,89	16,67		
Vicente Miralles Badía			9,0768%	0,0790%	13,77	2,89	16,67		
Ángeles Vecina Fdez y Blas Ruiz Delegido			33,2763%	0,2897%	50,50	10,60	61,10		
Juana Cebriá Tormo			10,6699%	0,0929%	16,19	3,40	19,59		
Jose Manuel Cebriá Tormo			10,6699%	0,0929%	16,19	3,40	19,59		
Anida Operaciones Singulares, S.A.			4.9.1	62.227	100,0000%	15,1678%	2.644,26	555,29	3.199,55
Foro Inmobiliario Civitas, S.A.	4.9.2+4.10	63.683	100,0000%	6,3128%	1.100,52	231,11	1.331,63		
Francisco Javier Espinosa Guerrero	4.11	62.229	100,0000%	1,7795%	310,23	65,15	375,38		
TOTALES					100,000%	17.433,36	3.661,01	21.094,37	

(1) El importe correspondiente las Fincas Resultantes 3.5 y 3.8.1, actualmente en régimen de división horizontal, es asumido por la mercantil Expocasa, S.L.

## **ANEXOS A LA MEMORIA**

- I. Acuerdo de aprobación del PAI de 30 de abril de 2004
- II. Acta de recepción de las obras del PAI "Camino de Moncada"
- III. Resolución nº U-683 de 14 de abril de 2010 de aprobación de la quinta cuota de urbanización.
- IV. Acuerdo de aprobación de la Retasación de Cargas de 30 de mayo de 2014.
- V. Acuerdo de estimación parcial del Recurso de Reposición interpuesto por Expocasa, S.L. contra el Acuerdo plenario de 27 de diciembre de 2013.
- VI. Anexo al Convenio Regulador para la programación de la U.E. del Plan de Reforma Interior.
- VII. Recurso Contencioso-Administrativo nº 397/08 del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 4 de Valencia.
- VIII. Auto nº 1017 del Tribunal Superior de Justicia de la comunidad Valenciana, Sala de lo Contencioso Administrativo Sección Primera.
- IX. Aval constituido por Expocasa, S.L. para garantizar las obligaciones establecidas en el Programa de Actuación Integrada.
- X. Informes del Servicio de Gestión Urbanística, de fechas 16 y 20 de marzo de 2015.

**EXPOCASA, S.L.**

---

PROYECTO DE REPARCELACIÓN FORZOSA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN ÚNICA  
DEL PRIM "CAMINO DE MONCADA, HNOS. MACHADO, JUAN XXIII Y RÍO SEGRE" (VALENCIA)  
- CUENTA DE LIQUIDACIÓN DEFINITIVA – ABRIL 2015

## **ANEXO I**

### **Acuerdo de Aprobación del P.A.I. de 30 de abril de 2004**

CAM 42

Data Fecha	7 de mayo de 2004	 AJUNTAMENT DE VALENCIA REGISTRE D'EIXIDA	
Ref.	329/02	20.05.04 014862	AJUNTAMENT DE VALENCIA
Servici Servicio	Planeamiento	Av. d'Aragó, 35	Destinatari(ària) / Destinatario(a)
Secció Sección	Programas de Actuación Integrada		VALDOMO, S.L. JORGE JUAN, 10-1ª 46004 VALENCIA
Negociat Negociado			
ASSUMPTE ASUNTO	Notificar acuerdo plenario		

17  
REGISTRE D'EIXIDA Nº 1934

El Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 30 de abril de 2004 adoptó el siguiente acuerdo:

“**VISTOS** los hechos expuestos y los fundamentos jurídicos de aplicación obrantes en el expediente nº E 03001 2002 329; visto el acuerdo del Ayuntamiento Pleno de esta misma sesión (nº 6 del orden del día), por el que se aprueba la segunda modificación de los “criterios para la formulación de propuestas del planeamiento vigente que tengan por objeto la recalificación a residencial de enclaves terciarios o industriales”, dictaminados favorablemente por la Comisión Informativa de Vivienda, Grandes Proyectos y Urbanismo el 5 de abril de 2004; y de conformidad con el dictamen de la Comisión Informativa de Vivienda, Grandes Proyectos y Urbanismo, el Ayuntamiento Pleno acuerda:

**PRIMERO.-** Programar la Actuación Integrada cuyo ámbito físico es la Unidad de Ejecución “Camino de Moncada”.

**SEGUNDO.-** Optar por la gestión indirecta de la referida Actuación Integrada.

**TERCERO.-** Seleccionar la Alternativa Técnica presentada por la mercantil “Expocasa, S.A.”, con la condición que más adelante se especifica.

**CUARTO.-** Seleccionar la Proposición Jurídico-Económica presentada por la mercantil “Expocasa, S.A.”, adjudicando a ésta la condición de agente urbanizador de la Actuación Integrada objeto de programación, igualmente con la condición que más adelante se indica.

**QUINTO.-** Aprobar el Proyecto de Urbanización presentado por la mercantil “Expocasa, S.A.” para el ámbito de la Unidad de Ejecución “Camino de Moncada”, con la condición de que en el plazo de tres meses contados a partir de la entrada en vigor del Programa, se presente por la empresa adjudicataria del mismo un Proyecto de Urbanización, firmado y visado por el Colegio Profesional competente, en el que se subsanen las deficiencias documentales y se incorporen las correcciones técnicas y observaciones relativas a las obras de urbanización a ejecutar puestas de manifiesto en el informe emitido por la Sección de Proyectos de Infraestructura del Servicio de Proyectos Urbanos. Se asigna el seguimiento y control de la obra al Servicio Municipal de Coordinación de Obras en Vía Pública y Mantenimiento de Infraestructuras.

**SEXTO.-** Aprobar la Proposición Jurídico-Económica presentada por la mercantil “Expocasa, S.A.”, debiendo introducirse en la propuesta de Convenio Urbanístico y de régimen económico-financiero del Programa las correcciones que se deducen de los informes emitidos por la Sección de Programas de Actuación Integrada, la Jefatura del Servicio de Planeamiento y el Servicio de Proyectos Urbanos.

**SÉPTIMO.-** Aprobar provisionalmente el Plan de la Reforma Interior de Mejora y la Homologación Sectorial del Sector de suelo urbano "Camino de Moncada", promovido por la mercantil "Expocasa, S.A.", supeditando la eficacia de esta aprobación a que el agente urbanizador, en el plazo máximo de dos meses contados a partir de la notificación del presente acuerdo, proceda a subsanar las deficiencias e incorporar las correcciones técnicas y observaciones puestas de manifiesto en el informe emitido por la Jefatura del Servicio de Planeamiento. Efectuada la subsanación, se procederá a la remisión del mismo a la Conselleria de Territorio y Vivienda, a los efectos de su aprobación definitiva.

**OCTAVO.-** Como consecuencia de todo lo anterior, aprobar el Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada cuyo ámbito físico es la Unidad de Ejecución "Camino de Moncada", y cuyo contenido viene constituido por la conjunción de la Alternativa Técnica y la Proposición Jurídico-Económica seleccionadas, adjudicando su ejecución a la mercantil "Expocasa, S.A."

La aprobación y adjudicación del Programa queda sometida a la condición suspensiva de aceptación y cumplimiento por el adjudicatario del Programa de las modificaciones y correcciones parciales impuestas en los informes técnicos emitidos y en los puntos anteriores de esta parte dispositiva.

En particular, la aprobación y adjudicación del Programa se condiciona a la aceptación por el urbanizador de las siguientes correcciones y modificaciones parciales:

1.- En cumplimiento del Dictamen de la Comisión Informativa de Vivienda, Grandes Proyectos y Urbanismo de 29 de marzo de 2004:

a) Deberá redelimitarse el Sector incluyendo el tramo de la calle Río Segre pendiente de ejecución, así como la totalidad de los terrenos destinados a uso escolar a dicha calle recayentes.

b) Deberá excluirse del ámbito de la Unidad de Ejecución las dos estaciones de servicio existentes, si bien se incluirán en el Plan de Reforma Interior de Mejora con el objeto de calificarlas como de uso terciario, tratándose de suelo que deberá quedar sometido al régimen de actuaciones aisladas.

c) La Homologación establecerá una reserva del 20% de la edificabilidad residencial del Sector con destino a Viviendas de Protección Oficial.

d) Se concretará el aprovechamiento tipo de la Unidad de Ejecución en 1,1447 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

2.- Modificación de la red viaria de acuerdo con los criterios establecidos por el Servicio de Transportes y Circulación, con inclusión de la oportuna vía de servicio paralela a la ronda norte que resuelva satisfactoriamente las afecciones que pudieran derivarse de la implantación de un centro terciario.

3.- El coeficiente de retribución del Urbanizador, será del 0,1730

4.- El valor del suelo urbanizado queda fijado en 721,06 €/UEH, y de 614,76 €/UEH sin urbanizar.

5.- Las cargas totales de la actuación, incluyendo el coste de las indemnizaciones por edificaciones y plantaciones, asciende a 9.729.400,91 €.

6.- El Urbanizador, en cumplimiento del punto 1<sup>a</sup>-4.1 de los "criterios para la formulación de propuestas del planeamiento vigente que tengan por objeto recalificación a residencial de enclaves terciarios o industriales", deberá acreditar en el plazo máximo de 15 días a contar desde el siguiente al de la notificación del presente acuerdo, que en el ámbito de la Unidad de Ejecución, se ceden los metros cuadrados de suelo dotacional exigibles en función de los citados criterios.

En el supuesto que no se de cumplimiento, deberá ceder gratuitamente al Ayuntamiento los metros cuadrados de suelo dotacional público o su equivalente en metálico calculado conforme a lo dispuesto en el punto 1<sup>a</sup>-I.2. de los citados criterios, debiendo formalizar la cesión en escritura pública en el plazo máximo de 2 meses desde la notificación del presente acuerdo.

7.- Aceptación del resto de correcciones que se deriven de los informes técnicos emitidos.

**NOVENO.-** Estimar las alegaciones formuladas por IBERDROLA, en los términos establecidos en el informe emitido por el Servicio de Proyectos Urbanos de 21 de abril de 2004.

Estimar, asimismo, las alegaciones formuladas por D<sup>a</sup> Carmen Giner Roig por lo que respecta a la inclusión en la Unidad de Ejecución de parte del suelo dotacional colindante al Camino de Moncada, así como la formulada por "Paquevi en Valencia, S.L.", por lo que respecta a la exclusión del ámbito de la Unidad de Ejecución -no del PRI-, de la gasolinera, todo ello en los términos establecidos en el informe de la Jefatura del Servicio de Planeamiento de 27 de abril de 2004, entendiendo desestimadas el resto de alegaciones formuladas en los términos expuestos en los citados informes y en el emitido por la Sección de Programas de Actuación Integrada de 28 de abril de 2004.

**DÉCIMO.-** Advertir a la mercantil "EXPOCASA, S.A." que deberá prestar garantía, financiera o real, por importe de Cuatrocientos ocho mil ciento treinta y un euros con setenta y nueve céntimos, (408.131,79 €), en el plazo de los quince días naturales siguientes a la notificación del presente acuerdo, así como presentar la documentación acreditativa de las condiciones requeridas para contratar con la Administración previstas en el Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, y demás normativa sobre contratación administrativa, que no resulten incompatibles con las previsiones de la LRAU.

**UNDÉCIMO.-** Se faculta, tan ampliamente como proceda en derecho, al Concejal Delegado de Urbanismo y Vivienda para dictar cuantas resoluciones y realizar cuantas actuaciones, tanto de índole jurídica como material, resulten necesarias para la plena efectividad y ejecución de este acuerdo. En concreto, queda facultado expresamente para dictar resolución declarando que el urbanizador ha presentado la documentación correspondiente, subsanando las deficiencias señaladas e incorporando las correcciones y modificaciones parciales impuestas, una vez comprobada tal circunstancia por los Servicios municipales competentes."

Lo que se comunica advirtiéndole que la validez y eficacia del presente acto queda condicionada a su aprobación definitiva por la Conselleria de Urbanismo y Vivienda.

Una vez producida dicha aprobación definitiva, le será notificada con indicación de los recursos que contra la misma procedan.

EL SECRETARIO, P.D.,



**EXPOCASA, S.L.**

---

PROYECTO DE REPARCELACIÓN FORZOSA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN ÚNICA  
DEL PRIM "CAMINO DE MONCADA, HNOS. MACHADO, JUAN XXIII Y RÍO SEGRE" (VALENCIA)  
- CUENTA DE LIQUIDACIÓN DEFINITIVA – ABRIL 2015

## **ANEXO II**

### **Acta de Recepción de las obras del PAI "Camino de Moncada"**

Agente Urb.



**ACTA DE RECEPCION DE LAS OBRAS DEL PROYECTO DE URBANIZACION DEL PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA CON PRI DE MEJORA "CAMINO DE MONCADA, HERMANOS MACHADO, JUAN XXIII Y RIO SEGRE"**

En Valencia, siendo las diez horas del día 3 de Noviembre de 2009, en la zona de las obras de Urbanización correspondientes a este titulo concurren:

De una parte, el Ilmo. Sr. D. Jorge Bellver Casaña Concejal Delegado del Área de Urbanismo, que ostenta la representación de la Alcaldía; D. Pedro García Rabasa, Secretario del Ayuntamiento de Valencia; D. Enrique Encarnación Tarazona, Jefe del Servicio de Mantenimiento de Infraestructuras; D. Fernando Risueño Cardoso, Jefe de la Sección de Obras de Urbanización; D. Luís Altarejos García Ingeniero-Director de las Obras D. Eugenio Rodrialvarez Perelló Ingeniero-Director de las Obras ;Doña. Ana Maria Cuñat Paredes con DNI 22.685.376-Q en representación legal de de la mercantil EXPOCASA S.A. en calidad de Agente Urbanizador.

Salvedad: Se difiere la ejecución del CT-N1, (Cetro de Transformación 1) sito en Parcela 1, propiedad de Expocasa S.A.; así como la línea subterránea de baja tensión de la Manzana 2 con parcelas 2.1 y 2.2 de uso comercial, propiedad la parcela 2.2 de Expocasa S.A. y la parcela 2.1 en proindiviso: Expocasa S.A. + Cuñat Paredes S.A. según plano de propiedades de la Reparcelacion.

La ejecución de estas instalaciones será a cargo y cuenta del Agente Urbanizador Expocasa S.A., en el momento en que los propietarios promuevan una edificación en las citadas parcelas, o soliciten algún uso de las mismas.

Quienes en cumplimiento de lo preceptuado al efecto en el Art. 218 de la Ley de Contratos del Sector Publico, recorren detenidamente las obras hallándolas totalmente ejecutadas, en estado de ser puestas en servicio y acorde a las especificaciones y Pliegos de Condiciones del Proyecto, por lo que convienen en:

**RECIBIRLAS**

De cuyo acto libran, extienden y rubrican por cuadruplicado y a iguales efectos la presente Acta en lugar y fecha que encabeza a efectos del inicio del Plazo de Garantía.

CONCEJAL DELEGADO DEL AREA DE URBANISMO

FDO.: Jorge Bellver Casaña

EL SECRETARIO

FDO.: Pedro García Rabasa



JEFE DE SERVICIO DE  
MANTT. INFRAESTRUCTURAS.

FDO.: Enrique Encarnación Tarazona

JEFE DE SECCION DE  
OBRAS DE URBANIZACION

FDO.: Fernando Risueño Cardoso

DIRECTOR DE LA OBRA

FDO.: Luis Altarejos García

DIRECTOR DE LA OBRA

FDO.: Eugenio Rodríguez Perelló

AGENTE URBANIZADOR  
EXPOCASA S.A.

FDO. Ana María Cuñat Paredes

### **ANEXO III**

**Resolución nº U-683 de 14 de abril de 2010 de  
aprobación de la quinta cuota de urbanización.**

Fecha Data	14 de abril de 2010
Referencia Referència	03102/2008/02 Cuotas de Urbanización en Reparcelación "Cmn. de Moncada"
Servicio Servici	GESTIÓN URBANÍSTICA
Sección Secció	REPARCELACIONES I
ASUNTO ASSUMPTE	Notificación: Imposición Quinta Cuota de Urbanización



**AJUNTAMENT DE VALENCIA**

**EXPOCASA, S.A.**

C/ San Vicente, nº 110  
46007 - VALENCIA



AJUNTAMENT DE VALENCIA  
REGISTRE D'EIXIDA

14.04.10 007520

Av. d'Aragó, 35

Por Resolución núm. U-683 de fecha 14 de abril de 2010, dictada por el Quinto Teniente de Alcalde, en virtud de delegación conferida por la Junta de Gobierno Local, mediante Acuerdo adoptado el 22 de junio de 2007, se ha dispuesto:

“Vista la solicitud formulada por Dña. Ana María Cuñat Paredes, en representación de la mercantil EXPOCASA, S. A, a la vista del Certificado del Director de Obra Luís Altarejos García, donde se acredita la ejecución total de las obras de urbanización, que se corresponde con la cantidad de 6.919.210,48 euros más IVA, importe superior al aprobado por el Ayuntamiento de Valencia, el cual, descontando las partidas no ejecutadas por financiarse con cargo al Fondo Estatal de Inversión Local, asciende a 5.800.573,02 euros más IVA, cifra máxima a retribuir por los propietarios, sin perjuicio de manifestar su voluntad en solicitar la retasación de las cargas, del Certificado del Urbanizador relativo a los gastos generales soportados, y de la copia del Acta de Recepción de las Obras, y visto lo informado al respecto por el Servicio de Gestión Urbanística, en aplicación del artículo 163.2 de la Ley 16/2.005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana y concordantes, se RESUELVE:

Primero.- Aprobar la Imposición de la Quinta Cuota de Urbanización a los propietarios que retribuyen en metálico los gastos de urbanización, la cual asciende a un total de 1.323.733,25 euros más IVA, todo ello de conformidad con la cuenta de liquidación provisional, el reparto y el calendario establecido en el Proyecto de Cuotas, y los informes municipales referidos a la ejecución de las obras.

Segundo.-Autorizar al Urbanizador la notificación a los interesados de la liquidación individualizada, conforme a su participación en los gastos, con efectos de liquidación en periodo voluntario”.

-----

-----

-----

*Contra el acto administrativo transcrito, que es definitivo en vía administrativa, y de conformidad con lo establecido en la Ley reguladora del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y en la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, podrá usted interponer uno de los siguientes recursos:*

*a) Con carácter potestativo, **recurso de reposición** ante el mismo órgano que dictó el acto recurrido, en el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente al de la recepción de esta notificación. Si transcurriese un mes desde el día siguiente al de la interposición del recurso de reposición sin que éste haya sido resuelto, podrá entender que ha sido desestimado e interponer **recurso contencioso-administrativo** ante el **Juzgado de lo Contencioso-administrativo de Valencia**, en el plazo de seis meses, desde esta desestimación presunta.*

*b) **Recurso contencioso-administrativo**, ante el **Juzgado de lo Contencioso-administrativo de Valencia**, dentro del plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la recepción de esta notificación.*

Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso o acción que estime procedente.

El Secretario, p.d.  
La Jefa de Sección  
(Por delegación de fecha 5 de febrero de 2010)



Fdo. Rosario Hdez.-de-Tejada

*Tejada*

## **ANEXO IV**

### **Acuerdo de aprobación de la Retasación de Cargas de 30 de mayo de 2014.**

10.06.14 021283

Amadeu de Savoia, 11



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

Data  
Fecha 9 de junio de 2014

Ref. 278/09

Servici  
Servicio Asesoramiento Urbanístico y  
Programación

Secció  
Sección Administrativa

Negociat  
Negociado

ASSUMPTE  
ASUNTO Retasación PAI "Camino de  
Moncada"

Destinatari(ària) / Destinatario(a)

ARCALIDE, SL  
C/ ARQUITECTO MORA, 5-1º-2ª  
46010 VALENCIA

AJUNTAMENT DE VALÈNCIA  
ÀREA D'URBANISME  
Servici de Programació

- 9 JUNY 2014

REGISTRE D'EIXIDA Nº 577

El Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 30 de mayo de 2014 ha acordado lo siguiente:

#### "ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria de fecha 27 de diciembre de 2013, acuerda por unanimidad aprobar la retasación de cargas del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución "Camino de Moncada", promovido a instancia de la mercantil "Expocasa, SL", urbanizador de dicho Programa, quedando éste notificado el 24 de enero de 2014.

**SEGUNDO.-** Con fecha de 24 de febrero de 2014, tiene entrada en el Registro General de esta Corporación, escrito de D<sup>a</sup> Ana María Cuñat Paredes, en nombre y representación de la mercantil "Expocasa, SA", mediante el que interpone recurso de reposición contra el Acuerdo citado "ut supra".

Dicho recurso se fundamenta en un error en el cálculo de las determinaciones económicas fundamentales de la actuación, ya que al definir éstas no se detrajo la cantidad correspondiente al importe en el que se cuantificó la parte de parque que no fue ejecutada por el agente urbanizador y en la que se construyó un campo de fútbol, motivo por el que deberá restarse dicha cantidad ya que al tratarse de obra de urbanización no ejecutada por el urbanizador, no es susceptible de ser repercutida a los propietarios. Asimismo, se advierte un error en la edificabilidad que se ha

tomado como base para calcular la repercusión de las cargas de urbanización por cada metro cuadrado de techo.

Por otra parte, también solicita que se deje sin efecto la exigencia de depositar 14.999,13 € (catorce mil novecientos noventa y nueve euros, con trece céntimos), correspondiente al 7% del incremento de cargas, IVA incluido, en concepto de garantía, exigencia establecida en el punto sexto de la parte dispositiva del acuerdo plenario de 27 de diciembre de 2013 mediante el que se aprueba la retasación de cargas del citado Programa de Actuación Integrada.

Finalmente reitera que sólo se le ha reconocido la retasación de cargas por importe de 177.085,39 € y solicita que se reconsidere y se reconozca como incremento de cargas la cantidad de 833.008,28 €, por los motivos expuestos en el antecedente IV del escrito de interposición del recurso.

**TERCERO.-** La Sección Administrativa de Programación del Servicio de Asesoramiento Urbanístico y Programación emite informe preliminar sobre las alegaciones presentadas, el 8 de abril de 2014.

**CUARTO.-** En fecha 24 de abril de 2014 las alegaciones son objeto de estudio e informe por la Economista Municipal del Servicio de Planeamiento.

## **FUNDAMENTOS JURÍDICOS**

### **PRIMERO.- PROCEDIMIENTO Y COMPETENCIA.**

1).- El Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 27 de diciembre de 2013, citada “ut supra”, relativa a la retasación de cargas del PAI Camino de Moncada, pone fin a la vía administrativa de conformidad con el artículo 109 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (en adelante LRJ-PAC) y el artículo 52.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de Bases de Régimen Local, modificada por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de medidas para la modernización del gobierno local (en adelante LRBRL).

**Artículo 109 LRJ-PAC:** "Ponen fin a la vía administrativa:

c) Las resoluciones de los órganos administrativos que carezcan de superior jerárquico, salvo que una Ley establezca lo contrario."

**Artículo 52.2 LRBRL.** "Ponen fin a la vía administrativa las resoluciones de los siguientes órganos y autoridades:

a) Las del Pleno, los Alcaldes o Presidentes y las Juntas de Gobierno, salvo en los casos excepcionales en que una Ley sectorial requiera la aprobación ulterior de la Administración del Estado o de la Comunidad Autónoma, o cuando proceda recurso ante estas en los supuestos del artículo 27.2.

b) Las de autoridades y órganos inferiores en los casos que resuelvan por delegación del Alcalde, del Presidente o de otro órgano cuyas resoluciones pongan fin a la vía administrativa.

c) Las de cualquier otra autoridad u órgano cuando así lo establezca una disposición legal"

2).- El Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 27 de diciembre de 2013, como acto que pone fin a la vía administrativa es susceptible de ser impugnado mediante recurso de reposición, el cual tiene carácter potestativo, en el plazo de un mes siguiente a la notificación:

**Artículo 52.1 LRBRL:** *Contra los actos y acuerdos de las Entidades locales que pongan fin a la vía administrativa, los interesados podrán ejercer las acciones que procedan ante la jurisdicción competente, pudiendo no obstante interponer con carácter previo y potestativo recurso de reposición*

**Artículo 116 de la LRJ-PAC:** *Los actos administrativos que pongan fin a la vía administrativa podrán ser recurridos potestativamente en reposición ante el mismo órgano que los hubiera dictado o ser impugnados directamente ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo.*

**Artículo 117 de la LRJ-PAC:** *El plazo para la interposición del recurso de reposición será de un mes, si el acto fuera expreso. Si no lo fuera, el plazo será de tres meses y se contará, para el solicitante y otros posibles interesados, a partir del día siguiente a aquel en que, de acuerdo con su normativa específica, se produzca el acto presunto. Transcurridos dichos plazos, únicamente podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, sin perjuicio, en su caso, de la procedencia del recurso extraordinario de revisión.*

2. *El plazo máximo para dictar y notificar la resolución del recurso será de un mes.*

3. *Contra la resolución de un recurso de reposición no podrá interponerse de nuevo dicho recurso.*

3).- Puede procederse a resolver el recurso de reposición sin necesidad de conceder nuevo trámite de audiencia, ya que éste sólo es necesario cuando se tengan en cuenta nuevos hechos o documentos no recogidos en el expediente originario, y según el artículo 112 de la LRJ-PAC los recursos, informes y propuestas no tienen la consideración de documento nuevo:

**Artículo 112 de la LRJ-PAC** "1. *Cuando hayan de tenerse en cuenta nuevos hechos o documentos no recogidos en el expediente originario, se pondrán de manifiesto a los interesados para que, en un plazo no inferior a diez días ni superior a quince, formulen las alegaciones y presenten los documentos y justificantes que estimen procedentes.*

*No se tendrán en cuenta en la resolución de los recursos, hechos, documentos o alegaciones del recurrente, cuando habiendo podido aportarlos en el trámite de alegaciones no lo haya hecho.*

3. *El recurso, los informes y las propuestas no tienen el carácter de documentos nuevos a los efectos de este artículo. Tampoco lo tendrán los que los interesados hayan aportado al expediente antes de recaer la resolución impugnada."*

4).- La competencia para resolver el recurso de reposición corresponde al mismo órgano que dictó el acto, es decir, el Ayuntamiento Pleno, por aplicación del artículo 116 de la LRJ-PAC (transcrito en el apartado dos)

## **SEGUNDO.- ANÁLISIS DE LAS DISTINTAS ALEGACIONES EFECTUADAS POR EL RECURRENTE.**

### **1).- Manifiesta la existencia de errores en el cálculo de las determinaciones económicas:**

A la vista de las alegaciones planteadas por el recurrente se advierte, tal y como se pone de manifiesto por la Sección Administrativa de Programación del Servicio de Asesoramiento Urbanístico y Programación en informe el 8 de abril de 2014:

*“...la existencia de un error en el cálculo de las determinaciones económicas fundamentales de la actuación puesto que al definir las nuevas magnitudes económicas no se ha detraído la cantidad correspondiente al importe por el que se cuantificó la parte de parque en la que se construyó un campo de fútbol que no fue ejecutado por el agente urbanizador, motivo por el que deberá restarse dicha cantidad ya que se trata de obra de urbanización no ejecutada por el urbanizador y, consiguientemente, no repercutible en los propietarios.*

*Por otra parte, puesto que el nuevo Presupuesto de Ejecución por Contrata que resulta, restando la obra no ejecutada, es inferior al que estaba previsto en el PAI como “Cargas Iniciales” deberá, aplicarse el artículo 381.2 de la LUV y si bien se mantendrán inalterados los gastos de gestión, en términos absolutos, el beneficio del urbanizador deberá reducirse en términos porcentuales, no pudiendo obtener beneficio empresarial por obra que no ha ejecutado.”*

En base a ello, el 24 de abril de 2014, la Economista Municipal del Servicio de Planeamiento emite informe en el que se recalculan las determinaciones económicas fundamentales de la actuación, de manera que, una vez corregido el Presupuesto de Ejecución Material (PEM), detrayéndose la cantidad de 238.724,73 € correspondiente a la parte de parque en la que se construyó un campo de fútbol y que no fue ejecutado por el agente urbanizador, se reducen el resto de determinaciones ya que se fijan todas ellas por referencia al PEM.

Asimismo en el citado informe de la Economista se advierte que, tal y como alega el recurrente, *“existía un error en la edificabilidad del PAI considerada para el cálculo de la repercusión de cargas de urbanización a los propietarios en el informe emitido el 10 de diciembre de 2013 siendo la edificabilidad total de la unidad de ejecución de 105.745,34 m<sup>2</sup>t, según consta en el documento aprobado definitivamente en fecha 19 de noviembre.”*

De conformidad con lo expuesto se muestran los datos aprobados en virtud del acuerdo impugnado en el apartado tercero y los nuevos parámetros económicos fundamentales de la actuación tras la estimación de las alegaciones, según los informes citados:

**Acuerdo objeto de recurso:**

<b>P.E.M.</b>	<b>4.372.553,81</b>
GASTOS G. y Beneficio Industrial (19%)	830.785,23
<b>P.E.C.</b>	<b>5.203.339,04</b>
Honorarios Profesionales y Documentos Urbanísticos) €	753.938,05
Beneficio empresarial del Urbanizador €	301.575,22
<b>Cargas Urbanización (sin IVA) €</b>	<b>6.258.852,31</b>
Factura Tasación Politécnico €	24.194,72
<b>Coste Actuación sin Indemnizaciones €</b>	<b>6.283.047,03</b>
Edificabilidad total (m2t)	104.725,00
<b>Repercusión (*) (€/ m2t.)</b>	<b>60,00</b>

(\*) No se incluyen el importe de las indemnizaciones que se fija definitivamente en el Proyecto de Reparcelación.

**Nuevos parámetros económicos fundamentales de la actuación:**

<b>P.E.M.</b>	<b>4.133.829,08</b>
GASTOS G. y Beneficio Industrial (19%)	785.427,53
<b>P.E.C.</b>	<b>4.919.256,61</b>
Honorarios Profesionales y Documentos Urbanísticos) €	753.938,05
Beneficio empresarial del Urbanizador €	295.155,40
<b>Cargas Urbanización (sin IVA) €</b>	<b>5.968.350,05</b>
Factura Tasación Politécnico €	24.194,72
<b>Coste Actuación sin Indemnizaciones €</b>	<b>5.992.544,77</b>
Edificabilidad total (m2t)	105.746,36
<b>Repercusión (*) (€/ m2t.)</b>	<b>56,67</b>

(\*) No se incluyen el importe de las indemnizaciones que se fija definitivamente en el Proyecto de Reparcelación.

**2).- Alega la innecesariedad de ampliación de las garantías depositadas.**

En virtud del Acuerdo ahora impugnado se consideró, de conformidad con la estipulación cuarta del Convenio Urbanístico suscrito entre el urbanizador y el Ayuntamiento en fecha 7 de abril de 2005, relativa a las garantías que, estas debían ser ampliadas al aprobarse la retasación de retasación de cargas. En consecuencia, se le exige el depósito de una garantía de 14.999,13 € correspondiente a aplicar el 7% a 214.273,32 €, que se corresponde con el importe importe de la retasación IVA incluido (177.085,39 + IVA al 21%).

El régimen general para las retasaciones es efectivamente el establecido en la cláusula cuarta del Convenio pero está previsto para los casos en que la retasación supone un incremento del PEC. En el presente caso se da la peculiaridad de que, por una parte hay una mayor cantidad de obra ejecutada que se ha retasado y cuyo coste asciende a 214.273,32 € pero también hay una reducción en la obra inicialmente prevista y que está garantizada, ya que estaba incluida dentro del PEC previsto en el Acuerdo de Adjudicación del Programa, sobre el que se calculó la garantía cuyo importe es superior al de la retasación: 238.724,73 €, por lo que no se le puede exigir una mayor garantía.

En conclusión siendo ligeramente mayor el importe de la obra detraída del Proyecto de Urbanización previsto inicialmente que el importe de la obra retasada no es exigible una mayor garantía, ello al margen de que en la actualidad la obra urbanizadora ya ha sido ejecutada y si bien, no se puede devolver la garantía puesto que esta responde no solo de la obra urbanizadora sino de todas obligaciones derivadas del programa, es cierto que la principal obligación del urbanizador ha sido satisfecha.

Por lo expuesto procede estimar el recurso de reposición por lo que respecta a la innecesariedad de ampliar las garantías depositadas.

### **3).- Muestra de nuevo la disconformidad con el importe aprobado en concepto de retasación de cargas,**

El recurrente solicita complementariamente que se le reconozca la cantidad de 833.008,28 € en concepto de obra de urbanización, (PEC), como incremento de las cargas finales totales a repercutir, por los motivos que dice exponer en el antecedente IV del recurso; en dicho antecedente, nada nuevo se aporta ni se justifica, limitándose a remitirse a la “*abundante y extensa documentación aportada*” durante la tramitación del expediente de retasación de cargas. Esta cuestión esta ya resolvió en la Resolución 482-U de 11 de julio de 2013, por la que se somete a información pública la citada retasación y en el acuerdo plenario de 27 de diciembre de 2013 mediante el que se aprueba la misma, motivo por el que no aportando ni justificándose nada nuevo al respecto, nos remitimos a lo ya señalado en su momento de conformidad con lo informado por la Sección de Obras de Urbanización del Servicio de Programación de 11 de febrero de 2013, que sólo considera susceptible de retasación las partidas correspondientes a Firmes y Pavimentos, Alcantarillado y Acequias por un importe de 148.811,25 € en concepto de Presupuesto de Ejecución Material y 177.085,39 en concepto de Presupuesto de Ejecución por

Contrata, no aceptándose incremento alguno respecto del resto de las partidas propuestas por el agente urbanizador.

En consecuencia, procede desestimar el recurso de reposición por lo que respecta al incremento de las cargas solicitado.

Por los antecedentes y fundamentos jurídicos expuestos, la conformidad del Servicio Jurídico y el dictamen favorable de la Comisión Informativa de Urbanismo, Calidad Urbana y Vivienda, el Pleno del Ayuntamiento **acuerda:**

**PRIMERO.-** Estimar parcialmente el recurso de reposición interpuesto por D<sup>a</sup> Ana María Cuñat Paredes, en nombre y representación de la mercantil “Expocasa, SA”, contra el acuerdo plenario de 27 de diciembre de 2013 por el que se aprueba la retasación de cargas del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la Unidad de Ejecución “Camino de Moncada”, en los términos establecidos en el Fundamento Jurídico Segundo.

**SEGUNDO.-** Como consecuencia de lo anterior, las determinaciones económicas fundamentales de la actuación, una vez efectuada la retasación de cargas, quedan establecidas de la siguiente forma:

<b>P.E.M.</b>	<b>4.133.829,08</b>
GASTOS G: y Beneficio Industrial (19%)	785.427,53
<b>P.E.C.</b>	<b>4.919.256,61</b>
Honorarios Profesionales y Documentos Urbanísticos) €	753.938,05
Beneficio empresarial del Urbanizador €	295.155,40
<b>Cargas Urbanización (sin IVA) €</b>	<b>5.968.350,05</b>
Factura Tasación Politécnico €	24.194,72
<b>Coste Actuación sin Indemnizaciones €</b>	<b>5.992.544,77</b>
Edificabilidad total (m2t)	105.746,36
<b>Repercusión (*) (€/ m2t.)</b>	<b>56,67</b>

(\*) No se incluyen el importe de las indemnizaciones que se fija definitivamente en el Proyecto de Reparcelación.

**TERCERO.-** Dejar sin efecto el apartado sexto de la parte dispositiva del Acuerdo Plenario de 27 de diciembre de 2013, por lo que respecta a la necesidad de que la mercantil “Expocasa, SA” preste garantía por importe de 14.999,13 € (catorce mil novecientos noventa y nueve euros, con

trece céntimos) habida cuenta que, la cantidad resultante de la retasación, es inferior a la cantidad detràida por la obra inicialmente prevista para parte del parque, que està garantizada y no ha sido ejecutada a instancia de la Administraci3n por lo que, la retasaci3n queda cubierta con la garantìa depositada con motivo de la adjudicaci3n del Programa por importe de 408.131,79 €.

**CUARTO.-** Incorporar el presente acuerdo al Convenio Urbanístico y Régimen Económico-Financiero del Programa de Actuaci3n Integrada para el desarrollo de la Unidad de Ejecuci3n “Camino de Moncada”.

**QUINTO.-** Notificar el presente acuerdo a todos los interesados en el expediente, a los Servicios Municipales afectados así como requerir al urbanizador para que proceda a su publicaci3n en el DOCV”.

Contra l'acte administratiu més amunt transcrit, el qual és definitiu pel que fa a la via administrativa, vostè podrà interposar recurs contenci3s administratiu davant el **Jutjat de la Jurisdicci3n Contenciosa Administrativa de València**, dins el termini de dos mesos comptadors des de l'endemà de la recepci3n de la present notificaci3n.

Contra el acto administrativo transcrito, que es definitivo en vía administrativa, podrá usted interponer recurso contencioso-administrativo, ante el **Juzgado de lo Contencioso-administrativo de Valencia**, dentro del plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la recepci3n de esta notificaci3n.

**HE REBUT L'ORIGINAL / RECIBÍ EL ORIGINAL**

Nom persona interessada / Nombre persona interesada	
València,	Signatura / Firma

EL SECRETARIO, P.D.

La jefa del Servicio  
(p.d de firma de 5 de febrero de 2010)



Fdo: Begoña Pla Tormo

**PROTECCI3N DE DADES / PROTECCI3N DE DATOS**

Les dades de caràcter personal que apareixen en esta comunicaci3n formen part d'un fitxer propietat de l'Ajuntament de València. De conformitat amb la Llei Orgànica 15/1999, de Protecci3n de Dades de Caràcter Personal, vostè pot exercitar els drets d'accés, rectificaci3n, cancel·laci3n i oposici3n mitjançant instància presentada davant el Registre Gral. d'Entrada de l'Ajuntament de València.

Los datos de carácter personal que aparecen en esta comunicaci3n forman parte un fichero propiedad del Ayuntamiento de Valencia. De conformidad con la 1 Orgànica 15/1999, de Protecci3n de Datos de Caràcter Personal, Ud. puede ejercitar los derechos de acceso, rectificaci3n, cancelaci3n y oposici3n media instancia presentada ante el Registro Gral. de Entrada del Ayuntamiento Valencia.

**ANEXO V**

**Acuerdo de estimación parcial del Recurso de  
Reposición interpuesto por Expocasa, S.L. contra el  
Acuerdo plenario de 27 de diciembre de 2013.**



# AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

Data  
Fecha 14 de enero de 2014

Ref. 278/09

Servici  
Servicio Programación

Secció  
Sección Administrativa

Negociat  
Negociado

ASSUMPTE **Retasación de cargas PAI**  
ASUNTO **"Camino de Moncada"**

Destinatari(ària) / Destinatario(a)

EXPOCASA, SA  
C/ SAN VICENTE, 110  
46007 VALENCIA

AJUNTAMENT DE VALÈNCIA  
ÀREA D'URBANISME  
Servici de Programació

AJUNTAMENT DE VALÈNCIA  
REGISTRE D'EIXIDA

14 GEN. 2014

20.01.14 001687

REGISTRE D'EIXIDA Nº 318

Amadeu de Savoia, 11

El Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 27 de diciembre de 2013 adoptó el siguiente acuerdo:

## “ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Con fecha de 9 de julio de 2009 tuvo entrada en el Registro General de esta Corporación escrito de D.ª Ana María Cuñat Paredes, en representación de la mercantil “Expocasa, SA” (actualmente “Expocasa, SL” tras cambio de denominación), urbanizador del Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada de la Unidad de la Ejecución “Camino de Moncada”, mediante el que solicitaba la retasación de cargas del citado programa.

Acompañaba dicha solicitud una Memoria justificativa sobre la concurrencia de las diversas causas justifican la tramitación de dicha retasación, así como la tasación resultante de la misma y la forma de reparto entre los propietarios afectados en el citado Programa; dicha retasación de cargas está motivada, según la solicitante, fundamentalmente por el transcurso de dos años desde la presentación de la Proposición Jurídico-Económica sin que se hubiera iniciado la ejecución del Programa por motivos no imputables al urbanizador, y por la aparición de circunstancias sobrevenidas originadas por variaciones del Proyecto de Urbanización por causas de interés general y por cambios normativos.

SEGUNDO.- La documentación presentada ha sido analizada por los distintos Servicios Municipales competentes en materia de obra urbanizadora, teniendo en cuenta que la retasación de cargas deberá responder a causas técnicas imprevisibles en el momento de presentar la Proposición Jurídico-Económica o circunstancias sobrevenidas que no pudieron tenerse en cuenta en dicho momento.

TERCERO.- Tras diversos requerimientos al agente urbanizador para que presentara documentación corregida, o justificara las partidas cuya retasación se proponía, el Servicio de Programación, Sección de Obras de Urbanización y la Sección Administrativa, emiten informes en fecha de 11 de febrero y 5 de

julio de 2013, respectivamente, en relación a la documentación adicional presentada el 11 de marzo de 2011 y la presentada el 25 de septiembre de 2012, informes a los que nos remitimos con el objeto de evitar reiteraciones innecesarias; no obstante, en los mismos se señala que el incremento del importe del Presupuesto de Ejecución de Contrata (PEC) susceptible de retasación asciende a 177.085,39 euros, (IVA excluido), y que por lo que respecta a la revisión de precios esta no procede en los términos planteados por el urbanizador.

CUARTO.- Cabe señalar que mediante escrito de 28 de mayo del presente, D<sup>a</sup> Ana María Cuñat Paredes, en representación de la mercantil “Expocasa, SL”, asume el coste que deberían soportar las fincas constituidas en división horizontal nº 62.210 y 63.610; así pues, no se girará la parte que corresponda sufragar a los propietarios de estas dos fincas, asumiéndolas el propio agente urbanizador.

QUINTO.- Por Resolución nº 482-U de fecha 11 de julio de 2013, el Quinto Teniente de Alcalde, en virtud de delegación conferida por Resolución de Alcaldía nº 1312, de 19 de octubre de 2012, se resolvió someter a información pública el expediente de retasación de cargas del Programa por el plazo de quince días hábiles, mediante la publicación del correspondiente anuncio en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana, - en adelante DOCV-, y previa notificación a quienes figuren como interesados en el expediente y, en cualquier caso, a los titulares registrales de derechos reales inscritos sobre las fincas afectadas por la actuación.

SEXTO.- El 24 de julio de 2013 fue publicado en el DOCV el anuncio de la citada retasación de cargas; habiéndose presentado alegaciones durante el plazo otorgado.

Por su parte, y de conformidad con lo dispuesto en el art. 59.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se procedió a practicar la notificación por medio de la publicación del anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia de fecha 26 de octubre de 2013 a aquellos interesados que no pudieron ser identificados, a los titulares de bienes y derechos desconocidos, a aquellos con dirección desconocida o insuficiente para practicar la notificación y a aquellos a los que habiéndose intentado la notificación, no pudo practicarse.

SÉPTIMO.- Durante el periodo de información pública, se han formulado las siguientes alegaciones que resultan desestimadas en los términos establecidos en el informe emitido por el Servicio de Programación, Sección Proyectos de Obras de Urbanización de fecha 9 de diciembre de 2013, y en el presente acuerdo:

1.- D. Luis Pablo Salinas Ballester, en representación de la mercantil “Gestintorcas S.L.”, nº R.G. E 110 2013 84828, de fecha 24 de julio de 2013 (pag. 962).

2.- D. Luis Micó Broseta, en representación de la mercantil “Baladre Promoción y Urbanismo S. L.”, nº R.G. E 110 2013 86798, de fecha 30 de julio de 2013 (pag. 971).

Se le dan el mismo tratamiento al ser una copia de la otra.

Formulan oposición a la pretendida retasación de cargas del citado Programa alegando:

1ª. Ausencia de motivos para la retasación, ya que no ha quedado acreditado en modo alguno que no fuera previsible para el urbanizador que lo presupuestado en concepto de Firmes y Pavimento, Alcantarillado y Acequias fuera insuficiente y que por este motivo fuera necesario un incremento de coste, al resultar previsible su ejecución de modo que, en ningún caso, concurre el requisito de imprevisibilidad objetiva que es imprescindible para que pueda autorizarse la retasación.

El agente urbanizador asumió en su Proposición Jurídico-Económica ante la Administración municipal y, por ende, ante los propietarios de las fincas, el compromiso de ejecutar las obras de urbanización del sector por un precio cerrado, con lo que ahora no puede exigir el pago de 177.085,39 €, por no haber previsto que el volumen eléctrico inicial no se abastecería a la totalidad de las edificaciones finales. No se ha justificado la imprevisibilidad de las obras de urbanización determinantes de los sobrecostes y, por este motivo, no procede la retasación.

Por otro lado, si bien es cierto que ha transcurrido los dos años desde que se presentó la primera proposición jurídico-económica en el año 2005, también lo es, señalan los alegantes, que son por causas imputables al agente urbanizador; por lo que tampoco concurre esta causa de retasación.

Estas alegaciones se desestiman en los términos establecidos en el informe emitido por Servicio de Programación, Sección Proyectos de Obras de Urbanización de fecha 9 de diciembre de 2013, informe al que nos remitimos con el objeto de evitar reiteraciones innecesarias; no obstante del mismo cabe destacar que:

Por lo que respecta a los Firmes y Pavimentos, el cambio ha sido necesario para implantar el firme fonoabsorbente en capa de rodadura, adaptando de este modo el tipo de firme al Catálogo de Firmes y Pavimentos de la Ciudad de Valencia aprobado por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 3 de julio de 2009.

Así pues, al tratarse de una modificación motivada por un cambio de normativa posterior a la presentación de la Alternativa Técnica de Programa, resultaba imposible su previsión.

En consecuencia, procede desestimar las alegaciones formuladas.

Por lo que respecta a la partida de alcantarillado, cabe señalar que el citado informe señala que, según informe emitido por el Ciclo Integral del Agua el 25 de junio de 2010, la red de colectores de Valencia se

ha modificado sustancialmente desde 2002, y que la entrada en servicio del colector de la Avenida Hermanos Machado no existía en dicha fecha, lo que obliga a que las cuencas vertientes se ajusten a lo dispuesto en el Plan de Saneamiento de la ciudad; así, el nuevo diseño de colectores obliga en 2007 a modificar el primitivo proyecto de 2002 dentro del ámbito de la Unidad de Ejecución, circunstancia ésta imprevisible por el urbanizador y, en consecuencia, susceptible de retasación.

Por lo que a las acequias respecta, señala el informe emitido por la Sección de Obras de Urbanización que, en informes anteriores, el Servicio de Coordinación de Obras en la Vía Pública y Mantenimiento de Infraestructuras ha señalado que la retirada de lodos es una actuación imposible de valorar a priori, dado que cuantificar la cantidad de barro existente por fugas en las acequias es realmente imposible, aún sabiendo que debido a los materiales, antigüedad y conservación, estas fugas existen resultando necesario la extracción de los lodos; además señala que algunas acequias discurrían por el interior de propiedades privadas a las que el urbanizador no tenía acceso en el momento de presentar la Alternativa Técnica, por lo que ni siquiera pudo hacer una inspección.

En consecuencia se considera el incremento de costes retasable, por lo que procede desestimar la alegación.

Por lo que respecta al transcurso de más de dos años desde la presentación de la Proposición Jurídico-Económica como supuesto de retasación de cargas, nos remitimos al informe emitido por la Sección Administrativa del Servicio de Programación de 5 de julio de 2013 y al Fundamento Jurídico Quinto de la Resolución mediante la que se expone al público la retasación; no obstante de dicho informe y de la citada Resolución cabe destacar que el artículo 168 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, (en adelante LUV), confunde dos conceptos; la retasación de cargas y la revisión de precios.

En el asunto que nos ocupa, las cargas de urbanización no han sido incrementadas ni siquiera un céntimo por el transcurso del tiempo; es decir, no ha habido revisión de precios, tal y como se deduce de la propia Resolución mediante la que se expone al público la presente retasación de cargas y que el propio interesado conoce perfectamente al haber formulado alegaciones contra la misma, motivo por el que a ella nos remitimos.

Como se señala en dicha resolución, no procede la revisión de precios por no figurar en el Convenio Urbanístico fórmula o sistema de revisión de precios alguno, y por incompatibilidad del artículo 168.4 de la LUV con la legislación básica sobre contratación pública dictada al amparo del artículo 149.1.18 de la Constitución.

En consecuencia, procede desestimar la alegación por este motivo.

3.- D. Manuel Cebriá Benlloch, nº R.G. E 110 2013 90204, de fecha 12 de agosto de 2013 (pag. 980). Manifiesta las siguientes alegaciones:

1ª - No se acredita por el agente urbanizador que los 177.085,39 €, IVA excluido, presupuestados como importe total de retasación, no supongan un incremento superior al 20% del importe de las cargas previsto en la proposición jurídico- económica.

2ª- Tampoco consta acreditado que el incremento de cargas objeto de retasación sean consecuencia de la aparición de circunstancias sobrevenidas que tuvieran su origen en las variaciones del Proyecto de urbanización impuestas por las Administraciones Públicas, por causas de interés general, imprevistas o no contempladas en las Bases de Programación, o por cambios legislativos.

Como se señala en el informe emitido por el Servicio de Programación, Sección Proyectos de Obras de Urbanización, de fecha 9 de diciembre de 2013, el coste total de la actuación es de 9.729.400,91 €; por lo tanto el 20% de esta cantidad supone 1.945.880,18 €, cantidad muy superior a los 177.085,39 € a los que asciende la retasación.

Por lo que respecta a la segunda alegación formulada, nos remitimos a lo ya señalado respecto de las alegaciones 1ª y 2ª, en el que se evidencia que la retasación viene motivada por circunstancias imprevisibles en el momento de presentar la Alternativa Técnica o por cambios normativos; en consecuencia, procede desestimar las dos alegaciones formuladas.

4.- D. Javier Espinosa Guerrero, nº R.G. E. 110 2013 90049, de fecha 9 de agosto de agosto de 2013 (pag. 981). Manifiesta que se opone a la retasación de cargas por cuanto los conceptos contemplados en la misma tienen su origen en el retraso de las obras que no es consecuencia del actuar de los propietarios afectados y en unas mejoras cuyos costes no deben repercutirse a los copropietarios. Así mismo se destaca la existencia de un distinto pavimento, un cambio en el trazado de las acequias y alcantarillado que no queda debidamente justificado.

Tal y como señala el informe emitido por Servicio de Programación, Sección Proyectos de Obras de Urbanización de fecha 9 de diciembre de 2013, no se tiene constancia de que la obra haya sido ejecutada con retraso; por lo que hace referencia a las “mejoras” que se citan, éstas deben considerarse como cambios normativos o de las condiciones de conexión con las redes existentes y, por lo tanto, imprevisibles para el urbanizador; en consecuencia, procede desestimar la alegación.

OCTAVO.- El 10 de diciembre de 2013 D.ª Ana María Cuñat Paredes, en representación de la mercantil “Expocasa, SL”, presenta escrito en este Ayuntamiento en el que contesta a las alegaciones formuladas y a las que ya se ha hecho referencia en el Antecedente de Hecho anterior, proponiendo su desestimación.

En este sentido, el informe emitido por el Servicio de Programación, Sección Proyectos de Obras de Urbanización, de fecha 9 de diciembre de 2013, también propone la desestimación de dichas alegaciones, motivo por el que hasta aquí hay coincidencia.

Pero es que además, aprovecha la ocasión para mostrar su disconformidad con la cantidad a la que asciende la retasación y que es coincidente con la expuesta al público por el propio urbanizador mediante su publicación en el DOCV; esta parte del escrito va más allá de la contestación a las alegaciones formuladas por los interesados, por lo que tiene la consideración de una alegación del propio urbanizador a la retasación sometida a información pública, y dado que el periodo de alegaciones ya ha transcurrido ésta debe considerarse extemporánea, motivo por el que no se entra a valorarla.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- De conformidad con lo establecido en la Disposición Transitoria Tercera e) del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, aprobado mediante Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell -en adelante ROGTU-, tras la redacción dada por el Decreto 36/2007, de 13 de abril, el procedimiento de retasación de cargas que nos ocupa se rige por la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística de la Comunidad Valenciana -en adelante LUV-.

En este sentido, la retasación de cargas viene regulada en el artículo 168 apartados 3º y 4º de la LUV, y artículos 389 a 393 del ROGTU ; en concreto, el procedimiento a seguir en estos supuestos es el establecido en el artículo 390 y siguientes del ROGTU.

SEGUNDO.- En el asunto que nos ocupa, procede la retasación de cargas por las modificaciones introducidas en el Proyecto de Urbanización que responden a la aparición de circunstancias sobrevenidas de interés general, imprevisibles o que no han podido preverse en el momento de la redacción de la Proposición Jurídico-Económica, o por cambios normativos, de acuerdo con lo establecido en los artículos 168.4 de la LUV y 389 del ROGTU, tal y como se desprende del informe de la Sección de Obras de Urbanización del Servicio de Programación de fecha 11 de febrero de 2013.

TERCERO.- A la luz del artículo 168 apartados 3º y 4º de la LUV, el importe máximo de las cargas de urbanización a que se refiere el apartado 1º de dicho artículo será el ofertado en la Proposición Jurídico-Económica sin que pueda ser modificado al alza, salvo retasación de cargas, no pudiendo repercutirse a los propietarios la cantidad que exceda del 20% del importe de las cargas previsto en dicha proposición. La retasación de cargas no podrá suponer modificación o incremento en la parte de ellas correspondiente al beneficio empresarial por la promoción de la actuación; por otra parte, el urbanizador tampoco ha acreditado que la tramitación de la misma haya supuesto unos mayores Gastos de Gestión, motivo por el que tampoco procede incremento alguno por este concepto.

El informe emitido por la Sección de Obras de Urbanización del Servicio de Programación de fecha 11 de febrero de 2013 indica que el importe total retasable asciende a 148.811,25 € en concepto de Presupuesto de Ejecución Material, a lo que sumándole el 19% correspondiente a los Gastos Generales y al Beneficio Industrial, supone un total de 177.085, 39 € en concepto de Presupuesto de Ejecución por Contrata, IVA excluido.

CUARTO.- Por lo que respecta a la revisión de precios, cabe señalar que esta no procede en los términos planteados por el urbanizador por los motivos señalados en el informe de la Sección Administrativa del Servicio de Programación de fecha 5 de julio de 2013, informe al que nos remitimos con el objeto de evitar reiteraciones innecesarias; no obstante del mismo cabe destacar que:

*“de conformidad con lo establecido en el artículo 103.3 del Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, (en adelante TRLCAP), de aplicación por motivos temporales al asunto que nos ocupa, “El pliego de cláusulas administrativas particulares deberá detallar la fórmula o sistema de revisión aplicable y, en resolución motivada, podrá establecerse la improcedencia de la misma que igualmente deberá hacerse constar en dicho pliego.”*

*Como sabemos, en los Programas de Actuación Integrada tramitados conforme a la Ley 6/94, de 15 de noviembre, de la Generalitat, Reguladora de la Actividad Urbanística, (en adelante LRAU), no existían pliegos de cláusulas administrativas particulares, pero sí se suscribía un Convenio Urbanístico entre el agente urbanizador y el Ayuntamiento, que a todos los efectos tiene naturaleza contractual; en el asunto que nos ocupa, dicho Convenio fue suscrito el 7 de abril de 2005.*

*Pues bien, en dicho Convenio Urbanístico no figura fórmula o sistema de revisión de precios alguno, ni siquiera se cita. También es cierto que dichos artículos exigen que, en caso de que no se fijen, deberá justificarse motivadamente la improcedencia de las mismas, cosa que no se hizo.*

*Pero el hecho de que no figure fórmula o sistema de revisión de precios alguno, ni se motivara su improcedencia, no supuso obstáculo alguno para que se adjudicara el Programa mediante acuerdo plenario de 30 de abril de 2004, -perfeccionándose de este modo la adjudicación de conformidad con lo establecido en el artículo 53 del TRLCAP-, se prestara la correspondiente garantía por importe de 408.131,79 €, -equivalentes al 7% del coste de urbanización-, y se suscribiera el correspondiente Convenio Urbanístico el 7 de abril de 2005, motivo por el que resulta evidente que todos ellos son actos consentidos por el agente urbanizador, entre los que figura tanto el precio del contrato como el contenido del Convenio Urbanístico, Convenio en el que, insistimos, no figura cláusula de revisión de precios alguna.”*

Recordemos que este artículo 103.3 del TRLCAP, tiene el carácter de legislación básica.

Continúa el citado informe señalando que:

*“el artículo 53 del TRLCAP, establece que: Los contratos se perfeccionan mediante la adjudicación realizada por el órgano de contratación competente, cualquiera que sea el procedimiento o la forma de adjudicación utilizados.*

*Este artículo tiene el carácter de legislación básica dictada al amparo del artículo 149.1.18 de la Constitución y, en consecuencia, resulta de aplicación general a todas las Administraciones Públicas, tal y como establece la Disposición Final Primera del citado Texto Refundido; de este modo podemos comprobar que la presentación de una Proposición Jurídico-Económica no genera derecho alguno a favor del licitador, sino que es la adjudicación del contrato el que provoca tal efecto; recordemos que nos encontramos ante un Programa de Actuación Integrada adjudicado conforme a la LRAU, motivo por el que toda la jurisprudencia del Tribunal Supremo, entre otras en Sentencias nº 6460/2008, 6531/2008 y nº 6378/2008 de la Sección 5ª de la Sala de lo Contencioso, todas ellas de 4 de abril de 2012, establecen que estas adjudicaciones tienen la naturaleza propia de un contrato de obras, motivo por el que la legislación urbanística valenciana no podía apartarse de la básica estatal, a diferencia de lo que ocurre con la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana; el hecho de que la retasación de cargas se tramite conforme a la LUV en cuanto a su procedimiento en virtud de la Disposición Transitoria Tercera del ROGTU, no supone obstáculo alguno para que la naturaleza de este contrato en concreto sea la propia de un contrato de obras.*

*En consecuencia, podemos afirmar que el artículo 168 de la LUV y 389 del ROGTU no se adecuan a la legislación básica estatal, pues la mera presentación de una plica no genera derecho alguno a favor del proponente.”*

Por otra parte, señala el informe emitido por la Sección Administrativa de Programación de 5 de julio del presente, que además de no adecuarse a la legislación básica estatal sobre revisión de precios, “los artículos 168.4 de la LUV y 389 del ROGTU, -el primero de ellos confunde la retasación de cargas con la revisión de precios-, exigen la concurrencia de dos requisitos:

*a) Transcurso de dos años desde la presentación de la Proposición Jurídico-Económica por motivos no imputables al urbanizador.*

*b) Que no se haya iniciado la ejecución del Programa.”*

El primero de ellos no se cumple, tal y como se desprende de los numerosos requerimientos de subsanación efectuados al agente urbanizador y que obran el precitado informe; por otra parte, la aplicación de la revisión de precios está mal efectuada puesto que se toma como fecha de inicio a efectos

de revisión de precios la fecha de adjudicación del Programa, el 30 de abril de 2004, aplicándose la variación del IPC desde ese momento hasta las fechas de cada una de las cinco certificaciones de obra emitidas, -la última de ellas de octubre de 2009-, lo que carece de amparo legal alguno, superándose ampliamente el plazo establecido por el artículo 168 de la LUV y 389 del ROGTU, que sería el 7 de abril de 2005 que es cuando se firma el Convenio Urbanístico y se inicia la ejecución del Programa de conformidad con lo establecido en la Disposición Transitoria Primera de la Ley 1/2012, de 10 de mayo, de la Generalitat, de Medidas Urgentes de Impulso a la Implantación de Actuaciones Territoriales Estratégicas

QUINTO.- La Economista de la Oficina Técnica de Ordenación Urbanística, informa en fecha 10 de diciembre de 2013, -a la vista del informe emitido por la Sección de Obras de Urbanización de fecha 9 de diciembre de 2013 relativo a la retasación de cargas solicitada-, sobre las nuevas magnitudes económicas del Programa una vez sumado el importe al que asciende la retasación, y que son las siguientes:

<b>P.E.M.</b>	<b>4.372.553,81</b>
GASTOS G. y Beneficio Industrial (19%)	830.785,23
<b>P.E.C.</b>	<b>5.203.339,04</b>
Honorarios Profesionales y Documentos Urbanísticos) €	753.938,05
Beneficio empresarial del Urbanizador €	301.575,22
<b>Cargas Urbanización (sin IVA) €</b>	<b>6.258.852,31</b>
Factura Tasación Politécnico €	24.194,72
<b>Coste Actuación sin Indemnizaciones €</b>	<b>6.283.047,03</b>
Edificabilidad total (m2t)	104.725,00
<b>Repercusión (*) (€/ m2t.)</b>	<b>60,00</b>

(\*) No se incluyen el importe de las indemnizaciones que se fija definitivamente en el Proyecto de Reparcelación.

SEXTO.- En la estipulación cuarta relativa a las garantías del Convenio Urbanístico suscrito entre el urbanizador y el Ayuntamiento en fecha 7 de abril de 2005, se establece que la cuantía de la garantía prestada por el urbanizador se deberá ampliar en el supuesto de que se autorice una retasación de cargas.

En el asunto que nos ocupa, y ascendiendo la cantidad objeto de retasación a 177.085,39 € IVA excluido, debe calcularse el importe de la garantía sobre dicha cantidad, IVA incluido.

Así si aplicamos a la misma el 21% del IVA actualmente vigente, resulta un Presupuesto de Ejecución por Contrata IVA incluido de 214.273,32 €, por lo que el 7% de dicha cantidad asciende a 14.999,13 €.

Por los antecedentes y fundamentos jurídicos expuestos y el Dictamen favorable de la Comisión de Urbanismo, Calidad Urbana, y Vivienda, el Pleno del Ayuntamiento acuerda:

PRIMERO.- Aprobar la retasación de cargas del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución “Camino de Moncada”, promovido a instancia de la mercantil “Expocasa, SL”, urbanizador de dicho Programa, lo que supone un incremento total en las cargas de urbanización por un importe total de 177.085, 39 €, (ciento setenta y siete mil ochenta y cinco euros, con treinta y nueve céntimos), en concepto de Presupuesto de Ejecución por Contrata, IVA excluido.

SEGUNDO.- Desestimar las alegaciones formuladas por D. Luis Pablo Salinas Ballester, en representación de la mercantil “Gestintorcas SL”, D. Luis Micó Broseta, en representación de la mercantil “Baladre Promoción y Urbanismo SL”, D. Manuel Cebriá Benlloch y D. Javier Espinosa Guerrero, así como no entrar a valorar las formuladas por D.ª Ana María Cuñat Paredes, en representación de la mercantil “Expocasa, SL”, todo por los motivos señalados en los Antecedentes de Hecho Séptimo y Octavo del presente acuerdo.

TERCERO.- Como consecuencia de lo anterior las determinaciones económicas fundamentales de la actuación, que sustituyen a las contenidas en el acuerdo de aprobación y adjudicación del Programa y en el correspondiente Convenio Urbanístico, son las siguientes:

<b>P.E.M.</b>	<b>4.372.553,81</b>
GASTOS G. y Beneficio Industrial (19%)	830.785,23
<b>P.E.C.</b>	<b>5.203.339,04</b>
Honorarios Profesionales y Documentos Urbanísticos) €	753.938,05
Beneficio empresarial del Urbanizador €	301.575,22
<b>Cargas Urbanización (sin IVA) €</b>	<b>6.258.852,31</b>
Factura Tasación Politécnico €	24.194,72
<b>Coste Actuación sin Indemnizaciones €</b>	<b>6.283.047,03</b>
Edificabilidad total (m2t)	104.725,00
<b>Repercusión (*) (€/ m2t.)</b>	<b>60,00</b>

(\*) No se incluyen el importe de las indemnizaciones que se fija definitivamente en el Proyecto de Reparcelación.

CUARTO.- Incorporar el presente acuerdo al Convenio Urbanístico y Régimen Económico-Financiero del Programa de Actuación Integrada “Camino de Moncada”.

QUINTO.- “Expocasa, SL”, asume expresamente el coste que deberían soportar las fincas constituidas en división horizontal nº 62.210 y 63.610; así pues, no se girará la parte que corresponda sufragar a los propietarios de estas dos fincas, asumiéndolas el propio agente urbanizador, tal y como pone de manifiesto en escrito presentado el 28 de mayo del presente.

SEXTO.- Requerir a la mercantil “Expocasa, SL”, urbanizador del citado Programa, para que en el plazo de 15 días, contados a partir de la notificación del presente acuerdo, preste garantía por importe de

14.999,13 € (catorce mil novecientos noventa y nueve euros, con trece céntimos), correspondiente al 7% del incremento de cargas, IVA incluido.

SÉPTIMO.-Notificar el presente acuerdo a todos los interesados en el expediente, a los Servicios Municipales de Asesoramiento Urbanístico, Gestión Urbanística y al Servicio de Obras de Infraestructura, así como requerir al urbanizador para que proceda a su publicación en el DOCV.”

Contra l'acte administratiu més amunt transcrit, el qual és definitiu pel que fa a la via administrativa, i d'acord amb les disposicions establides en la Llei reguladora del Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment Administratiu Comú, i en la Llei reguladora de la Jurisdicció Contenciosa Administrativa, vosté podrà interposar un dels recursos següents:

a) Amb caràcter potestatiu, recurs de reposició davant el mateix òrgan que va dictar l'acte recorregut, dins el termini d'un mes comptador des de l'endemà de la recepció de la present notificació. Transcorregut un mes des de l'endemà de la interposició del recurs de reposició sense que haja estat resolt, caldrà entendre que el sudit recurs haurà estat desestimat, per la qual cosa podrà interposar **recurs contenciós administratiu**, davant el **Jutjat de la Jurisdicció Contenciosa Administrativa de València**, dins el termini de sis mesos, comptadors des de la dita presumpta desestimació.

b) **Recurs contenciós administratiu**, davant el **Jutjat de la Jurisdicció Contenciosa Administrativa de València**, dins el termini de dos mesos comptadors des de l'endemà de la recepció de la present notificació.

Tot això sense perjudi de poder exercitar qualsevol altre recurs o acció que estime procedent.

Contra el acto administrativo transcrito, que es definitivo en vía administrativa, y de conformidad con lo establecido en la Ley reguladora del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y en la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, podrá usted interponer uno de los siguientes recursos:

a) Con carácter potestativo, **recurso de reposición** ante el mismo órgano que dictó el acto recurrido, en el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente al de la recepción de esta notificación. Si transcurriese un mes desde el día siguiente al de la interposición del recurso de reposición sin que éste haya sido resuelto, podrá entender que ha sido desestimado e interponer **recurso contencioso-administrativo** ante el **Juzgado de lo Contencioso-administrativo de Valencia**, en el plazo de seis meses, desde esta desestimación presunta.

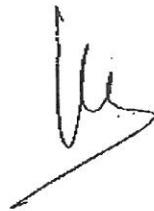
b) **Recurso contencioso-administrativo**, ante el **Juzgado de lo Contencioso-administrativo de Valencia**, dentro del plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la recepción de este notificación.

Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso o acción que estime procedente.

EL SECRETARIO, P.D.,

El Jefe de Sección

(p.d.de firma de 5-2-2010)



Fdo: Francisco J. Raga López

#### PROTECCIÓ DE DADES / PROTECCIÓN DE DATOS

Les dades de caràcter personal que apareixen en esta comunicació formen part d'un fitxer propietat de l'Ajuntament de València. De conformitat amb la Llei Orgànica 15/1999, de Protecció de Dades de Caràcter Personal, vosté pot exercitar els drets d'accés, rectificació, cancel·lació i oposició mitjançant instància presentada davant el Registre Gral. d'Entrada de l'Ajuntament de València.

Los datos de carácter personal que aparecen en esta comunicación forman parte de un fichero propiedad del Ayuntamiento de Valencia. De conformidad con la Ley Orgánica 15/1999, de Protección de Datos de Carácter Personal, Ud. puede ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición mediante instancia presentada ante el Registro Gral. de Entrada del Ayuntamiento de Valencia.



**EXPOCASA, S.L.**

---

PROYECTO DE REPARCELACIÓN FORZOSA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN ÚNICA  
DEL PRIM "CAMINO DE MONCADA, HNOS. MACHADO, JUAN XXIII Y RÍO SEGRE" (VALENCIA)  
- CUENTA DE LIQUIDACIÓN DEFINITIVA – ABRIL 2015

## **ANEXO VI**

**Anexo al Convenio Regulator para la programación de la  
U.E. del Plan de Reforma Interior.**

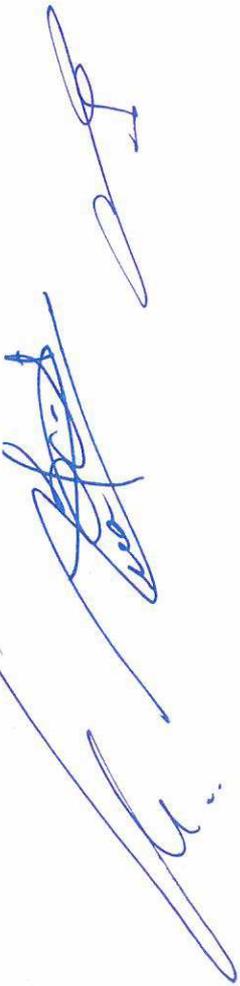
---

**ANEXO AL CONVENIO REGULADOR**

---

PARA LA PROGRAMACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN  
DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA "CAMINO DE  
MONCADA, JUAN XXIII, HERMANOS MACHADO" DEL P.G.O.U. DE  
VALENCIA

Valencia, a 25 de julio de 2014



---

El presente documento constituye un Anexo al Convenio Regulador del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la Unidad de Ejecución del Plan de Reforma Interior de Mejora "Camino de Moncada, Juan XXIII, Hermanos Machado", del PGOU de Valencia, suscrito el día 7 de abril de 2005.

### INTERVIENEN:

De una parte, en calidad de Administración actuante: El Excmo. Ayuntamiento de Valencia, y en su nombre y representación el ILMO. SR. D. ALFONSO NOVO BELENGUER, Quinto Teniente de Alcalde, Concejal Delegado de Urbanismo, Vivienda y Ordenación Urbana, en virtud de delegación conferida por Resolución de Alcaldía nº 1312, de 19 de octubre de 2012, y asistido en este acto por el Secretario de esta Corporación D. MANUEL LATORRE HERNÁNDEZ.

De otra parte, en calidad de agente urbanizador: la mercantil EXPOCASA, SL, y en su nombre y representación, DÑA. ANA MARÍA CUÑAT PAREDES con DNI 22.685.376-Q, en calidad de Administradora única de la misma, según Escritura de formalización de acuerdos otorgada ante el Notario de Valencia D. Manuel Ángel Rueda Pérez el 2 de noviembre de 2010, con el número 1.327 de Protocolo.

Las partes acuerdan las siguientes:

### ESTIPULACIONES

**PRIMERO.-** Que el Ayuntamiento-Pleno, en sesión celebrada el 30 de mayo de 2014, adopta Acuerdo, cuya copia se adjunta, por el que se dispone estimar parcialmente el recurso de reposición interpuesto por D<sup>a</sup> Ana María Cuñat Paredes, en nombre y representación de la mercantil "Expocasa, SL", contra el Acuerdo Plenario de 27 de diciembre de 2013, mediante el que se aprobó la retasación de cargas del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la Unidad de Ejecución del Plan de Reforma Interior de Mejora "Camino de Moncada, Juan XXIII, Hermanos Machado", del PGOU de Valencia.

**SEGUNDO.-** Que como consecuencia de lo anterior, las determinaciones económicas fundamentales de la actuación, una vez efectuada la retasación de cargas, quedan establecidas de la siguiente forma:

<b>P.E.M.</b>	<b>4.133.829,08</b>
Gastos Generales y Beneficio Industrial (19%)	785.427,53
<b>P.E.C.</b>	<b>4.919.256,61</b>
Honorarios profesionales y Documentos urbanísticos €	753.938,05
Beneficio empresarial del Urbanizador €	295.155,40
<b>Cargas Urbanización (sin IVA) €</b>	<b>5.968.350,05</b>
Factura Tasación Politécnico €	24.194,72
<b>Coste Actuación sin Indemnizaciones €</b>	<b>5.992.544,77</b>
Edificabilidad total (m2t)	105.746,36
<b>Repercusión (*) (€/ m2t.)</b>	<b>56,67</b>

(\*) No se incluyen el importe de las indemnizaciones que se fijará definitivamente en el Proyecto de Reparcelación.

Y, en prueba de conformidad, las partes intervinientes suscriben el presente Anexo al Convenio, por triplicado ejemplar, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

EL CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO  
VIVIENDA Y ORDENACIÓN URBANA

EL URBANIZADOR  
EXPOCASA, SL

FDO. D. ALFONSO NOVO BELENGUER

FDO. D<sup>a</sup>. ANA CUÑAT PAREDES

EL SECRETARIO

FDO. D. MANUEL LATORRE HERNÁNDEZ.

**EXPOCASA, S.L.**

---

PROYECTO DE REPARCELACIÓN FORZOSA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN ÚNICA  
DEL PRIM "CAMINO DE MONCADA, HNOS. MACHADO, JUAN XXIII Y RÍO SEGRE" (VALENCIA)  
- CUENTA DE LIQUIDACIÓN DEFINITIVA – ABRIL 2015

## **ANEXO VII**

**Recurso Contencioso-Administrativo nº 397/08 del  
Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 4 de  
Valencia**

REGISTRO UNICO DE ENTRADAS  
10 DIC. 2008  
NÚMERO:                      HORA:

48 Dña. MARIA TRERESA DE ELENA SILLA, Procurador de los Tribunales, actuando en nombre y representación de D. VICENTE ROIG SANCHO, según tengo acreditado, comparezco y como mejor proceda en Derecho

**DIGO:**

Que mediante providencia de fecha 16 de octubre de 2008, se acordaba entregarme el expediente administrativo remitido por la Administración demandada, para que formalice la oportuna demanda en el término improrrogable de 20 días.

Que, considerando completo el referido expediente administrativo, y dentro del plazo concedido, de conformidad con lo establecido en el **artículo 78 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso Administrativa**, mediante el presente escrito vengo a formalizar **DEMANDA** a sustanciar mediante el procedimiento abreviado, con base en los siguientes

**HECHOS**

**PRIMERO.-** Que en el expediente aportado por la administración demandada, se observa, que en el Proyecto de reparcelacion forzosa del Plan de Reforma interior de mejora "Camino Moncada, Hnos. Machado, Juan XXIII y Rio Segre del P.G.O.U. de Valencia, se aporta como finca numero "C" una parcela de 7.585,29 m2 que figura como titularidad del Excmo. Ayuntamiento de Valencia y como título de propiedad figura Bien de uso y dominio público.

**SEGUNDO.-** Que la titularidad de dicho bien, pese a lo manifestado en el expediente, no corresponde en absoluto al Ayuntamiento de Valencia, en primer lugar porque dicha finca no es de uso publico, ni existe expediente de expropiación alguno que ampare tal situación, si no mas bien que una parte de dicha finca pertenece a mi representado tal y como consta en el registro de la propiedad de valencia e inscrita como finca 29197 según nota simple que se acompaña, como documento nº UNO

Que de idéntica manera se acompaña certificación expedida por el registro de la propiedad nº diez de Valencia designando dicho archivo a los efectos probatorios oportunos donde se encuentra el original, como documento numero DOS, en el que se aprecia como se describe en la finca registral 29197 " camino que se prolonga por la parte de detrás de las tres casas adjudicadas, que servirá de acceso para las mismas" en la inscripción segunda consta " terreno destinado a camino de entrada de fincas procedentes de la misma matriz de que es resto, situado en la vega de esta ciudad, cuartel de campanar, vara de la calle sagunto, partida del camino de Moncada, de figura irregular, aproximadamente la de la letra U", concretamente la figura de la finca "C" que alega ser propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Valencia, el cual no tiene ningún título que acredite dicha propiedad, ni existe expediente alguno que acredite la adquisición de la misma por título de propiedad alguno.

**TERCERO.-** Es evidente que el proyecto de reparcelacion que se recurre contiene múltiples irregularidades, las cuales, no va a poner de manifiesto esta parte, por cuanto solo podemos reclamar la propiedad de la finca de la que pretende ser titular el Ayuntamiento, entendemos que en connivencia con la empresa urbanizadora, in entrar a valorar otras cuestiones que podrían rayar el ámbito del derecho penal. Lo cierto, es que de una manera arbitraria, sin justo título ni derecho alguno a mi representado se le borra de un plumazo, de una actuación urbanística y el

Ayuntamiento se erige en propietario de un terreno sin mas documentación aportada que las manifestaciones hechas en el expediente, ¿ donde esta la escritura de propiedad de dicho terreno? ¿Acaso puede aportarla el Ayuntamiento?

Entendemos que la manifestación efectuada en cuanto a la titularidad de la finca "C" es suficiente motivo para declarar la nulidad del proyecto de reparcelacion que se recurre, en primer lugar por la falsedad en los datos de la finca descrita y por los perjuicios que ello comporta a mi representado.

**CUARTO.-** acompañamos igualmente como documento nº TRES, plano correspondiente al expediente de expropiación para la apertura de la calle Rio Nervion en el que marcamos el terreno en cuestión descrito en el certificado documento nº DOS y en el que se aprecia claramente la forma de "U" y cuya parte remarcada en rojo se corresponde a una parte de la finca "C" que se incluye en el proyecto de reparcelacion que se recurre como propiedad del Ayuntamiento como bien de uso publico

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes

## **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

### **I COMPETENCIA**

El órgano judicial al que me dirijo es competente para el conocimiento del presunto recurso contencioso administrativo, ya que se trata de impugnar actos de la Administración Pública sujetos al Derecho Administrativo y procedentes de órganos de la Administración que no están atribuidos a otros órganos de esta jurisdicción.

### **II LEGITIMACIÓN**

Mi representado está legitimado para la impugnación del acto administrativo, al tener interés legítimo como propietario de una de las fincas, excluido unilateralmente del plan recurrido.

### **III POSTULACIÓN**

Mi representado comparece con Procurador y dirigido por Abogado.

### **IV PROCEDIMIENTO**

Es aplicable el artículo 78 de la Ley de la jurisdicción contencioso administrativa que dice

### **VI FONDO**

Art. 348 y 349 del C.C., en cuanto al derecho de propiedad.

Por todo lo expuesto,

**SUPLICO A LA SALA/AL JUZGADO:** Que, teniendo por presentado este escrito, junto con los documentos que se acompañan y copias de todo ello, se sirva admitirlo, y en su virtud acuerde tener por formulada **DEMANDA** a sustanciar mediante

el procedimiento abreviado, contra el Excmo. Ayuntamiento de Valencia y Expocasa, para que en su día y previos los trámites legales oportunos, dicte sentencia por la que estimando íntegramente las pretensiones recogidas en el presente escrito declare la nulidad del proyecto de reparcelacion forzosa del plan de reforma interior de mejora Camino de Moncada Hnos. Machado Juan XXIII y Río Segre del P.G.O.U. de Valencia. ....

**OTROSI DIGO:** Que interesa al derecho de está parte el recibimiento del presente proceso a prueba, en base a lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley de la Jurisdicción Contenciosa Administrativa.

La prueba deberá versar sobre: la titularidad de la finca descrita en el proyecto recurrido con la letra "C"

**SUPLICO:** Que tenga por realizadas las anteriores manifestaciones, y en su virtud, acuerde el recibimiento del presente proceso a prueba.

**SEGUNDO OTROSI:** Que, a los efectos previstos en el artículo 40 de la Ley de la Jurisdicción Contenciosa Administrativa, para que el órgano judicial pueda fijar la cuantía del presente proceso, vengo a realizar las siguientes manifestaciones:

Que la porción correspondiente a la letra "C" propiedad de mi representado tiene una superficie de 69,33 m2 si bien el total de la finca "C" se manifiesta tener una superficie de 7585,29 m2...

**SUPLICO:** Que tenga por realizadas las anteriores manifestaciones y en su virtud acuerde determinar la cuantía del presente procedimiento conforme a lo expuesto.

En VALENCIA, a veintisiete de Noviembre de dos mil ocho



ICAV  
Ilustre Colegio de  
Abogados de Valencia  
Francisco Cordellat González  
Abogado Colegiado n.º 9392

**ANEXO VIII**

**Auto nº 1017 del Tribunal Superior de Justicia de la  
comunidad Valenciana, Sala de lo Contencioso  
Administrativo Sección Primera**



ADMINISTRACION DE JUSTICIA

# A u t o N° 1017

## TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA COMUNIDAD VALENCIANA SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO SECCIÓN PRIMERA

**Presidente**

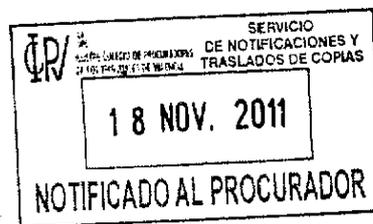
D. Mariano Ferrando Marzá

**Magistrados:**

D. Carlos Altarriba Cano

D. Edilberto José Narbona Martínez

\*\*\*\*\*



En la ciudad de Valencia a 15 de noviembre del año 2011.

Visto el recurso de apelación nº 1583/09 interpuesto por el procurador de los tribunales D<sup>a</sup> Teresa de Elena Silla, en nombre y representación de D. Vicente Roig Sancho, contra un auto de 19 de febrero de 2009, dictad en el Recurso Contencioso-Administrativo nº 397/08, tramitado por el juzgado de lo Contencioso-administrativo nº 4 de Valencia, sobre inadmisibilidad; en la que ha comparecido como apelada la entidad "Expocasa SA", representado por la procuradora D<sup>a</sup> Purificación



ADMINISTRACION  
DE JUSTICIA

Giner Lopez, D<sup>a</sup> Rafael Iqueño Sanz, representado por el Procurador D. Pascual Pons Font y el Ayuntamiento de Valencia, representado por el Procurador D. Juan Salavert Escalera.

### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** Por el Juzgado de lo contencioso citado se remitió a esta Sala el Recurso contencioso-administrativo arriba citado seguido a instancia de la actora, procedimiento que concluyó por auto del Juzgado, que declaraba inadmisibile el recurso.

**SEGUNDO.-** Notificada la anterior resolución a las partes intervinientes, se interpuso recurso de apelación por la representación del apelante, alegando substancialmente que procedía su revocación, por no ser conforme a derecho.

**TERCERO.-** La apelada, por su parte, formalizó escrito de oposición el Recurso de Apelación en el que substancialmente se hacía constar que, procedía la confirmación.

**CUARTO.-** Elevadas las actuaciones a la Sala se formó el presente Rollo de Apelación por Diligencia de Ordenación, en la que se acordó admitir a trámite el recurso, quedando señalado para su votación y fallo el día de hoy, teniendo así lugar.

En la tramitación del presente Rollo se han observado todas las formalidades legales.

Ha sido el ponente para este trámite el Ilmo. Magistrado DON CARLOS ALTARRIBA CANO, quien expresa el parecer de la Sala.



GENERALITAT  
VALENCIANA



ADMINISTRACION  
DE JUSTICIA

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** El acto administrativo que constituye la causa original de esta apelación no es otro que la Resolución de del juzgado por el que se declara terminado el recurso, estimando las alegaciones previas formuladas por la administración, por entender que el actor plantea una cuestión civil, y consiguientemente la competencia para el conocimiento del objeto procesal corresponde a la jurisdicción civil.

Para precisar mejor los hechos hemos de decir que:

a).- La administración demandada, en su día, aprobó un instrumento reparcelatorio de la Unidad de Ejecución camino de ~~Ventada~~, que fue notificado al actor.

b).- Contra ese acuerdo interpuso el actor recurso contencioso, por entender que, el instrumento aprobado, desconocía la titularidad un resto de poco más de 69 m<sup>2</sup> procedente de una finca registral de su propiedad, situado en la calle del río Nervión. Terminaba pidiendo en la demanda, la nulidad de la reparcelación aprobada

c).- La administración ponía de manifiesto que la única cuestión que se debatía era la referida a la propiedad de esa inmueble, siendo competente para su conocimiento la jurisdicción civil y consiguientemente, carece de competencia la jurisdicción contenciosa.

d).- El juzgado acepta la alegación previa y, dicta auto de terminación del procedimiento, con el único siguiente argumento: " *concretándose en e*



GENERALITAT  
VALENCIANA



ADMINISTRACION  
DE JUSTICIA

*suplico de la demanda a una única pretensión de la que deriva la cuestión sobre la propiedad alegada por la administración, pues si bien es cierto que se solicita la nulidad del proyecto de reparcelación, dicha pretensión se fundamenta en el escrito de demanda en un único hecho cual es el reconocimiento de la titularidad dominical del actor sobre una concreta parcela afectada por el procedo reparcelatorio".*

**SEGUNDO.-** La primera línea de aproximación al problema, la constituye la naturaleza del acto recurrido.

Efectivamente, aquí se está recurriendo, por los motivos que fueren, pues para la determinación de la competencia tienen poco que ver los motivos, un acto administrativo (elemento objetivo), concretamente una reparcelación; dictado por un órgano administrativo, (elemento subjetivo), el Ayuntamiento de Valencia; en aplicación del derecho administrativo y concretamente el urbanístico, (elemento formal).

Desde luego, cualesquiera que fueren los motivos, la competencia para el conocimiento del asunto, es inexcusablemente de la Jurisdicción contenciosa, como se desprende del artº 1º de la Ley de la Jurisdicción.

**TERCERO.-** La siguiente línea de investigación la constituye la naturaleza de las cuestiones prejudiciales.

En vía contenciosa, las únicas cuestiones prejudiciales excluyentes son las penales. La solución que el juzgado da al tema es, convertir la prejudicialidad civil en excluyente y



GENERALITAT  
VALENCIANA



ADMINISTRACION  
DE JUSTICIA

consiguientemente, viola el artº 4º de la Ley de la Jurisdicción

En este sentido la Sentencia de 14 de noviembre de 1995 del TS, ya ponía de manifiesto, en relación con una prejudicialidad civil que:

*" .. Es por ello que estando en presencia de un tema de orden prejudicial, que desde luego no es de carácter penal, devenía procedente su enjuiciamiento actual sin formular reserva de acciones y aunque la decisión que se pronuncie, no produzca efecto fuera del proceso en el que se dicte y pueda ser revisada por la jurisdicción civil..."*

Por otra parte, la Sentencia de 22 de diciembre de 1995 del TS, pone de manifiesto que:

*Por razones jurídico procesales debe analizarse, en primer lugar, el exceso en el ejercicio de la jurisdicción que atribuye a la Sentencia apelada la representación procesal de la entidad recurrente "Cultivos Marinos del Norte, S.A.", como consecuencia de que, en su planteamiento argumental, conoce de cuestiones que están atribuidas a la jurisdicción civil, puesto que determinar, como hace el Tribunal a quo, sobre la titularidad de una propiedad privada, que formalmente viene calificada como tal por el Registro de la Propiedad, no es materia propia de la Jurisdicción Contencioso Administrativa. Ahora bien, si es cierto que, conforme al artículo 9 de la Ley Orgánica del Poder Judicial (LOPJ) y el artículo 1.1 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso Administrativa (LJCA), a este orden jurisdiccional corresponde sólo el conocimiento de las pretensiones que se deduzcan en relación con los actos de la Administración Pública sujetos a*



GENERALITAT  
VALENCIANA



ADMINISTRACION  
DE JUSTICIA

Derecho Administrativo y con las disposiciones reglamentarias, estando excluidas de su ámbito, según dispone el artículo 2.a) LJCA, las cuestiones de índole civil, como son, sin duda, las declaraciones relativas a la titularidad dominical -tanto la decisión sobre el carácter de dominio público como sobre la condición de propiedad privada de un bien- también lo es, y ello constituye la razón del rechazo del motivo de apelación que se analiza, que, de acuerdo con los artículos 10.1 LOPJ y 4.1 LJCA, la competencia de los órganos de la Jurisdicción Contencioso Administrativa se extiende al conocimiento y decisión de las cuestiones **prejudiciales** e incidentales no pertenecientes al orden administrativo, directamente relacionadas con un recurso contencioso administrativo, salvo las de carácter penal, aunque su decisión no produzca efectos fuera del propio proceso en que se dicte y pueda ser revisada por la jurisdicción competente. Condición **prejudicial** que, indudablemente, tiene en el presente caso la cuestión abordada y limitadamente resuelta, a los solos efectos del propio proceso contencioso administrativo en los fundamentos jurídicos 6.º y 9 de la Sentencia apelada, sobre la recuperación del carácter demanial de, al menos gran parte de los terrenos sobre los que se otorga la autorización administrativa impugnada, en virtud de Orden de 9 de junio de 1989 de la Consejería de Ganadería, Agricultura y Pesca de la Diputación Regional de Cantabria, y que se hace como mero presupuesto para decidir la cuestión administrativa, sin otra virtualidad que la de resolver el concreto litigio en el que se examina la legalidad de dicho acto administrativo, quedando imprejuzgada la definitiva titularidad dominical (SSTS de 2 de marzo de 1972, 8 de febrero de 1973, 13 de octubre y 4 de diciembre de 1981, 26 de septiembre de 1986



GENERALITAT  
VALENCIANA



ADMINISTRACION  
DE JUSTICIA

y 9 de octubre de 1989, entre otras muchas).

De aquí, la afirmación inicial de que el juzgado ha violado el artº 4 de la Ley Jurisdiccional.

**CUARTO.-** evidentemente, el Art. º 172 de la LUV, aplicable por razones temporales al supuesto de hecho controvertido, nos dice en su primer párrafo que:

*El derecho de los propietarios será proporcional al aprovechamiento subjetivo que corresponda a la superficie de sus respectivas fincas que queden incluidas dentro del área reparcelable. En caso de discordancia entre los títulos y la realidad física prevalecerá ésta sobre aquellos en el expediente de reparcelación.*

Por otra parte el párrafo 2º pone de manifiesto que:

*4. Si se plantea discrepancia en orden a la titularidad de los derechos, la resolución definitiva corresponde a los Tribunales ordinarios. El Proyecto de Reparcelación se limitará, en tal caso, a calificar la titularidad de dudosa o litigiosa según proceda. La Administración actuante asumirá la representación de los derechos e intereses de esas titularidades a efectos de la tramitación del expediente.*

Esto como mínimo obliga al juzgado, a resolver, en casos como el presente, de acuerdo con los principios de la carga de la prueba, las siguientes cuestiones:

a).- Situar la porción del actor en el ámbito de la superficie de la unidad que se reparcela. La



GENERALITAT  
VALENCIANA



ADMINISTRACION  
DE JUSTICIA

carga de la situación y su titularidad aparente corresponde a quien la afirma.

b).- Determinar si, la administración, en el tratamiento de esa superficie concreta, ha operado de acuerdo con la realidad física existente al inicio del expediente reparcelatorio. La carga de la prueba de esta situación corresponde a la administración.

c).- En este caso, es decir, si la administración ha operado de acuerdo con la realidad física existente al inicio del expediente reparcelatorio, el acto deberá permanecer incólume y la cuestión de fondo se diferirá a la jurisdicción civil.

Estas tres cuestiones, con el auto de terminación por incompetencia, han quedado imprejuizadas, con lo que se ha producido una violación del principio de producción.

**QUINTO.-** La siguiente línea de investigación la constituye el principio de legitimación registral, en la medida en que el actor afirma ser titular inscrito.

El principio de legitimación registral implica, entre otras cosas, en nuestro derecho que, el titular registral es titular real.

Pero además que, esa titularidad no puede cuestionarse ni en vía administrativa, ni en vía contenciosa. Ha de partirse de ella necesariamente, sobre todo en el marco de esta jurisdicción, pues de lo contrario, los asientos registrales, de los que deriva esa titularidad, no estarían bajo la protección de los tribunales.



GENERALITAT  
VALENCIANA



ADMINISTRACION  
DE JUSTICIA

De esta forma, al dejarse imprejuizada la cuestión, cerrándose el pleito con una declaración de incompetencia, el juzgado puede haber violado la protección que debe dispensar al titular registral.

Por eso es absolutamente necesario el pleito para perfilar si, esa superficie que se menciona, está integrada en la titularidad registral que se alega.

**SEXO.**- Finalmente, parece que, los posibles derechos del actor, no alcanzarían a obtener finca de resultado independiente, pero eso, no hace ineficaz la acción entablada como afirma el urbanizador, sino que la hace necesaria, de modo que en tal caso, no le queda al actor mas remedio actual que, el reconocimiento de su pretensión, no para recibir suelo, más si indemnización sustitutiva independiente para lo que es preciso completar en lo necesario el acto recurrido, de aquí su nulidad parcial por omisión.

Finalmente, para no insistir más, resulta inconsistente la afirmación del urbanizador de falta de legitimación, porque además de lo ya dicho, lo que de por si es mas que suficiente, la administración ha reconocido en vía administrativa el interés subjetivo del actor, por eso, le notifica el acto, que a raíz de esa notificación se recurre.

Todo lo anterior determina la íntegra estimación del recurso, sin hacer expresa imposición de las costas causada, dado el contenido del párrafo 2º del artículo 139 de la vigente Ley Jurisdiccional.

**P A R T E   D I S P O S I T I V A**



GENERALITAT  
VALENCIANA



ADMINISTRACION  
DE JUSTICIA

Que debemos ESTIMAR COMO ÍNTEGRAMENTE ESTIMAMOS el Recurso de Apelación nº 1583/09 interpuesto por el procurador de los tribunales D<sup>a</sup> Teresa de Elena Silla, en nombre y representación de D. Vicente Roig Sancho, contra un auto de 19 de febrero de 2009, dictad en el Recurso

Contencioso-Administrativo nº 397/08, tramitado por el juzgado de lo Contencioso-administrativo nº 4 de Valencia, sobre estimación de alegaciones por incompetencia, que expresamente revocamos; ORDENANDO AL JUZGADO QUE SIGA CONOCIENDO Y TRAMITANDO EL RECURSO HASTA SU TERMINACIÓN. sin hacer expresa imposición de las costas causadas.

Y, para que esta sentencia se lleve a puro y debido efecto, devuélvanse los autos al juzgado de su procedencia con testimonio de la misma para su ejecución.

Así por nuestra Sentencia definitivamente juzgando, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.



**DILIGENCIA.-** Seguidamente se cumple lo mandado y paso a notificar. Doy fe.



GENERALITAT  
VALENCIANA

**ANEXO IX**

**Aval constituido por Expocasa, S.L. para garantizar las  
obligaciones establecidas en el P.A.I.**

# BBVA

BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.

El BANCO BILBAO-VIZCAYA ARGENTARIA, S.A., N.I.F. A-48265169, con domicilio en VALENCIA, calle Pintor Sorolla,1, C.P. 46002 y en su nombre D. JOSE MIGUEL VIDAL BUSO con NIF. 19.864.706-C y D. ALBERTO CARAVAJAL MARIN con NIF. 22.640646-K , con poderes suficientes para obligarles en este acto, según resulta de la verificación de la representación de la parte inferior de este documento,

## AVALA

a EXPOCASA, S.A. CIF A-46106118, en virtud de lo dispuesto en la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, PARA GARANTIZAR, DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 29.8 DE LA CITADA LEY, EL CUMPLIMIENTO POR EL URBANIZADOR DE LAS OBLIGACIONES ESTABLECIDAS EN EL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA CUYO ÁMBITO DE ACTUACIÓN ES LA UNIDAD DE EJECUCIÓN DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA CAMINO DE MONCADA, HERMANOS MACHADO, JUAN XXIII Y RIO SEGRE (VALENCIA) (EXPTE. 329/02, Servicio: Planeamiento. Sección: Unidad de Tramitación de Programas), SEGÚN ACUERDO DEL PLENO DE FECHA 30/04/2004 ”,

ante: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA,

por un importe de: (en letra) CUATROCIENTOS OCHO MIL CIENTO TREINTA Y UNO CON SETENTA Y NUEVE(en cifra) 408.131,79 EUROS.

Este aval se otorga solidariamente respecto al obligado principal, con renuncia expresa al beneficio de excusión y con vigencia hasta que el órgano ante quien se constituye autorice su cancelación; y con compromiso de pago al primer requerimiento del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA, con sujeción a los términos previstos en el Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, que aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, en sus normas de desarrollo y demás normativa aplicable.

El presente aval ha sido inscrito en el Registro Especial de Avaluos con el nº 0182000245289.

Valencia, a 10 de Junio de 2004.

BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.  
P.P.

J.M. VIDAL

A. CARAVAJAL

BASTANTE DE PODERES POR LA ASESORIA JURÍDICA DE LA CGD O ABOGACÍA DEL ESTADO		
Provincia: VALENCIA	Fecha: 21.10.88 02.02.00	Número 6 Código: 8735 12776



ANY AÑO	APLICACIÓ APLICACIÓN	NÚM. DE CONTRET Nº. CONTRAIDO
2004	370419	

Sr. Trosorer Municipal d'este Ayuntamiento, es farà càrrec del següent ingrés:  
Sr. Tesorero Municipal de este Ayuntamiento, se hará cargo del siguiente ingreso:

IMPORT / IMPORTE
CUATROCIENTOS OCHO MIL CIENTO TREINTA Y UN EUROS CON SETENTA Y NUEVE CENTIMOS*****

PERSONA QUE FA L'INGRÉS / PERSONA QUE EFECTUA EL INGRESO
EXPOCASA, S.A. , SAN VICENTE MARTIR N. 110 46007 VALENCIA DNI/CTF: A46106118

MOTIU DE L'INGRÉS / MOTIVO DEL INGRESO
IMPORTE CORRESPONDIENTE A LA CAUCION ESTABLECIDA POR A.P. DE 30-4-04 PARA RESPONDER DE LA OBLIGACION A QUE HACE REFERENCIA EL ART. 29.8 DE LA L.R.A.U. COMO ADJUDICATARIO DEL P.A.I UNIDAD EJECUCION PLAN REFORMA INTERIOR CNO.MONCADA, SEGUN OFICIO S.PLANEAMIENTO 7-5-04, REF. 329/02. INGRESA AVAL NUM. 0182000245289 DE 10-6-04 DEL BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA

CARTA DE PAGAMENT / CARTA DE PAGO

El Trosorer expedirà de la dita quantitat la corresponent CARTA DE PAGAMENT en la mateixa data i en el mateix número d'este MANAMENT de manera que tots dos documents tindran només un efecte i càrrec.

De cuya cantidad expedirà el referido Tesorero la equivalente CARTA DE PAGO con la misma fecha y bajo el propio número de este MANDAMIENTO, causando ambos documentos un solo efecto y cargo.

SÓN	408.131,79
SÓN	

Este documento será nulo en cas de contindre esmenes o raspaduras o si li falta el registre de la Carta de Pagament correspondent.  
Este documento va sin enmiendas ni raspaduras y será nulo en caso de tenerlas o si carece de la toma de razón de la Carta de Pago.

EXPEDICIÓ DEL MANAMENT D'INGRÉS  
EXPEDIDO MANDAMIENTO DE INGRESO

HE REBUT  
RECIBI

NÚM. D'EXPEDICIÓ Nº. EXPEDICIÓN	DATA FECHA
3.282	16/06/2004

DIARI D'INTERVENCIÓ LLIBRE DE CAIXA DIARIO DE INTERVENCIÓN LIBRO DE CAJA	DATA FECHA
117	16-06-04

L'INTERVENTOR GENERAL / EL INTERVENTOR GENERAL  
P.D.

EL TROSORER / EL TESORERO  
P.D.

REGISTRE / TOMA DE RAZÓN:  
L'INTERVENTOR / EL INTERVENTOR  
P.D.

**EXPOCASA, S.L.**

---

PROYECTO DE REPARCELACIÓN FORZOSA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN ÚNICA  
DEL PRIM "CAMINO DE MONCADA, HNOS. MACHADO, JUAN XXIII Y RÍO SEGRE" (VALENCIA)  
- CUENTA DE LIQUIDACIÓN DEFINITIVA – ABRIL 2015

## **ANEXO X**

**Informes del Servicio de Gestión Urbanística,  
de fechas 16 y 20 de marzo de 2015.**



SERVICIO GESTION URBANÍSTICA / SECCION REPARCELACIONES I  
Teléfono: 963 525 478 – Extensión : 3428

Asunto: Cuanta de Liquidación Definitiva  
Expte: 3102-2015-01  
Emplazamiento: UE Única del PRIM “Camino de Moncada”.  
Interesado: EXPOCASA, S.L.

Informe:

Con fecha 29 de diciembre de 2014, se presenta para su trámite la cuenta de liquidación definitiva correspondiente al Proyecto de Reparcelación Forzosa de la UE Única del PRIM “Camino de Moncada”.

Primero: Estudiado el tratamiento que en el Proyecto se le da al litigio que se discute en el Contencioso-Administrativo a través del Procedimiento Ordinario nº 397/08, hay que decir que no se está de acuerdo con la manifestación efectuada por el Urbanizador de que este litigio afecta únicamente a los propietarios del ámbito sin que tenga relación con las obligaciones del Agente Urbanizador que considera que con la tramitación de la presente cuenta de liquidación da por concluida su intervención.

Cabe aquí recordar que, conforme al apartado IV del Preámbulo de la LUV, que el agente urbanizador seleccionado por la administración en un procedimiento público, asume el cumplimiento de obligaciones de las que son sujetos pasivos los propietarios de suelo, a cambio de obtener la pertinente retribución por parte de los indicados propietarios del suelo, de manera que la administración se asegura un interlocutor y permite concretar el alcance y el modo de cumplimiento de las obligaciones que, legalmente, están atribuidas a los propietarios, controlando el proceso de cumplimiento de las mismas y las características y calidad de las obras de urbanización que han de serle cedidas, lo que sería del todo imposible si los propietarios de suelo intentaran cumplir individualmente dichas obligaciones.

Por tanto el Urbanizador se responsabiliza de crear suelo urbanizado y del cumplimiento de los deberes urbanísticos de los propietarios hasta el final de todo el procedimiento, lo que en este caso supondría la recaudación del mayor importe que puede suponer este litigio y una vez recaudado ese importe su ingreso en la Caja de Depósitos.

Segundo: abundando en el apartado anterior y sobre la misma cuestión, ha informado la Oficina Técnica de Gestión del Suelo, (informe del que se dará traslado al Urbanizador), y en el se pone de manifiesto que el valor que se da al suelo para el cálculo de la correspondiente indemnización no es el aprobado en el Proyecto de Reparcelación, cosa que no cabe pues como mínimo, caso de que el resultado del litigio le fuera favorable al litigante, habría que pagarle lo que en aquel momento se le debió de pagar y no se hizo.

Tercero: de todo ello se le deberá dar traslado al Urbanizador a fin de que subsane las deficiencias que se ponen de manifiesto.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIÓ - SEC.ADM.EXEC.PRO.ACTUAC.INTEG I(REPARC)	ROSARIO HERNANDEZ DE TEJADA BUSQUE	17/03/2015	ACCVCA-120	918261514752817234
CAP SERVICI - SERV. DE GESTIO URBANISTICA	MARIA JOSE BELLVER ALCANTARA	20/03/2015	ACCVCA-120	2487218574297658215



## SERVICIO DE GESTIÓN URBANÍSTICA OFICINA TÉCNICA DE GESTIÓN DEL SUELO

**EXPTE:** 3102/2015/001

**EMPLAZAMIENTO:** Camino Moncada, Hnos. Machado, Juan XXIII y Río Segre.

**ASUNTO:** Cuenta de Liquidación Definitiva

**INTERESADO:** EXPOCASA SL.

### INFORME.-

Visto el pase que antecede, una vez examinada la Cuenta de liquidación definitiva del Proyecto de Reparcelación forzosa del PRIM: "Camino de Moncada, Hnos Machado, Juan XXIII y Rio Segre" de Valencia, en lo que es competencia de esta Oficina Técnica, se informa lo siguiente:

En la Cuenta de liquidación definitiva, se han actualizado los titulares y la descripción de las fincas que han sufrido modificaciones desde la aprobación de la reparcelación, se ha tenido en cuenta la incidencia de las obras realizadas con cargo al Plan E descontando su importe del total de cargas urbanísticas a repercutir entre los propietarios y por último se han incrementado las cargas urbanísticas de acuerdo a la Retasación de cargas aprobada, incluyéndose tablas en las que se detallan las cuotas adicionales que les corresponden pagar a cada propietario o las cantidades pendientes de abonar a los propietarios que resultan acreedores netos.

Respecto a la cantidad que se consigna para hacer frente a la hipotética indemnización a los propietarios si el Recurso Contencioso-Administrativo nº 397/08 les es favorable, que se calcula en:  $85,074 \text{ UA} \times 252,88 \text{ €/UA} = 21.513,51 \text{ €}$

Cabe decir, que no se considera justificado el valor utilizado para calcular la indemnización que resultaría a pagar y que se fija en  $252,88 \text{ €/UA}$ , ya que se estima que debería utilizarse el valor de repercusión por UA del suelo sin urbanizar utilizado en el proyecto de reparcelación que es de  $614,76 \text{ €/UA}$ , por lo que la indemnización total ascendería a:  $85,074 \text{ UA} \times 614,76 \text{ €/UA} = 52.300,09 \text{ €}$

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
TÈCNIC SUPERIOR AE - OFI.TÈCNICA GESTIO DEL SOL	JOSE MARIA GUIJARRO PEREZ	16/03/2015	ACCVCA-120	6424276330483703385
CAP SECCIÓ - OFI.TÈCNICA GESTIO DEL SOL	MARIA ROSARIO CASAO PIQUER	16/03/2015	ACCVCA-120	3498620310548923946