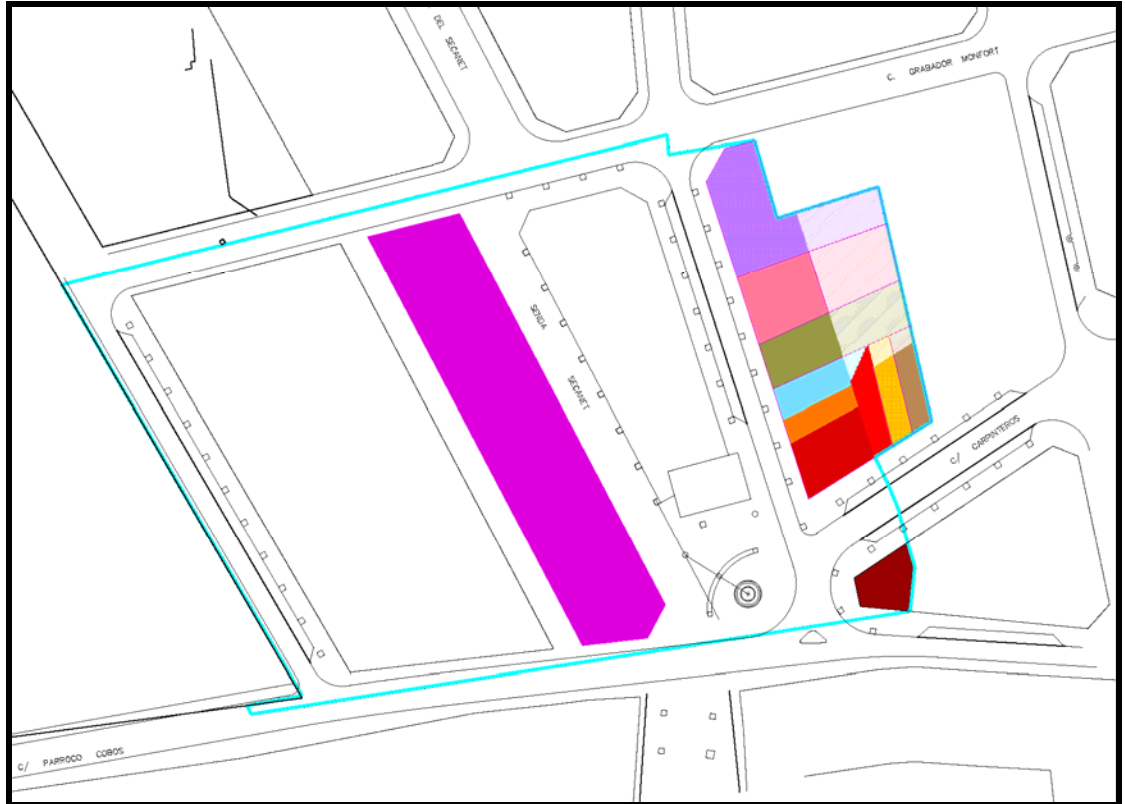

MEMORIA



URBANAS COVAL S.L.

Diciembre 2009

INDICE.

1.- MEMORIA

1.1.- Circunstancias o acuerdos que motivan la reparcelación y peculiaridades.

1.2- Descripción de la unidad reparcelable.

- a) Superficies y edificabilidad
- b) Lindes
- c) Ordenación y previsiones urbanísticas en el planeamiento vigente.
- d) Situación actual de los terrenos.

1.3.- Criterios utilizados para definir y cuantificar los derechos de los afectados

1.4.- Criterios de valoración de las superficies adjudicadas.

1.5.- Criterios de adjudicación.

1.6.- Criterios de valoración de los edificios y demás elementos que deban destruirse.

1.7.- Cargas y gastos que correspondan a los adjudicatarios.

1.8.- Forma de pago

1.9.- Cobro de las cuotas

2.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS INTERESADOS. CON EXPRESIÓN DE LA NATURALEZA Y CUANTÍA DE SU DERECHO.

2.1.- Elementos inmobiliarios sujetos a la Reparcelación

2.2.- Propietarios interesados

2.3.- Relación nominal de propietarios y parcelas aportadas que generan derecho de aprovechamiento

3.- PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES CON EXPRESIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO QUE A CADA UNO CORRESPONDA Y DESIGNACIÓN NOMINAL DE LOS ADJUDICATARIOS

3.1.- Propuesta de adjudicación

3.2.- Subrogación de fincas y exenciones

3.3.-Relación nominal de adjudicatarios y fincas adjudicadas

4.- TASACIÓN DE LOS DERECHOS, EDIFICACIONES O PLANTACIONES QUE DEBAN EXTINGUIRSE PARA LA EJECUCIÓN DEL PLAN

4.1.- Tasación de las construcciones a destruir.

4.2.- Tasación de las plantaciones a extinguir.

5.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

ANEXOS:

ANEXO Nº I. Parcelas Aportadas.

ANEXO Nº II. Parcelas Adjudicadas

ANEXO Nº III. Cuadros Numéricos

ANEXO Nº IV. Valoraciones.

ANEXO Nº V. Memoria de Cuotas

PLANOS:

Plano nº 1.- Situación y Emplazamiento

Plano nº 2.- Topografía

Plano nº 3.- Catastral.

Plano nº 4.- Fincas Aportadas

Plano nº 5.- Fincas Finales

Plano nº 6.- Fincas Superpuestas

Plano nº 7.- Fincas Acotadas

Plano nº 8.- Ordenación

REPARCELACIÓN

1.- Memoria

1.1.-Circunstancias o acuerdos que motivan la reparcelación y peculiaridades.

El municipio de Valencia cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de fecha 28 de diciembre de 1988

El ámbito que comprende este documento de Reparcelación es la totalidad de los terrenos que se incluyen en la Unidad de Ejecución D delimitada y ordenada en el Plan de Reforma Interior de Benimamet, aprobado definitivamente el 26 de marzo de 1999.

El presente documento se tramita al amparo de lo dispuesto en los artículos 169 y siguientes de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (en adelante L.U.V.), y en los correlativos del Decreto 67/2006, de 19 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística Valenciana, con la reforma del Decreto 36/07, de 13 de abril, (en adelante ROGTU) teniendo por finalidad la reparcelación de los terrenos incluidos en la citada Unidad de Ejecución con la finalidad y efectos establecidos en dichos artículos.

No obstante, habrá que tener en cuenta que la presente Reparcelación proviene de un expediente, el Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución D del Plan de Reforma Interior de Benimamet, tramitado y aprobado con arreglo a la hoy derogada Ley 6/94, Reguladora de la Actividad Urbanística, con las particularidades que ello conlleve

De acuerdo con el artículo 151 de la L.U.V., toda actividad de ejecución del planeamiento deberá ser precedida de la aprobación del correspondiente Plan o Programa. A tales efectos se ha procedido a la redacción del correspondiente Programa de Actuación Integrada para el ámbito de la Unidad de ejecución D del Plan de Reforma Interior de Benimamet, aprobado por el pleno del Ayuntamiento de 28 de Marzo de 2.003, del que este Proyecto de reparcelación es documento anexo.

1.2- Descripción de la unidad reparcelable

El área reparcelable abarca la totalidad de los terrenos incluidos en el ámbito de la Unidad de Ejecución D delimitada por el Plan de Reforma Interior de Benimamet, aprobado definitivamente el 26 de marzo de 1999.

La reparcelación afecta a todas las fincas situadas dentro de la Unidad Reparcelable.

La inclusión de estas superficies, que se incorporan a la unidad reparcelable a todos los efectos derivados de la reparcelación, se funda en que se trata de superficies vinculadas económica o funcionalmente a la ordenación de la Unidad de Ejecución, sin que sea posible o procedente su incorporación a otra unidad reparcelable.

a) Superficies:

Las superficies de la Unidad de Ejecución son las siguientes:

SUPERFICIE BRUTA	11.909,16 m² suelo
CESIONES:	
• Viario	4.683,69 m ² suelo
• Zonas verdes	1.063,80 m ² suelo
- Edificio Histórico	117,34 m ² suelo
• Equipamiento	3.012,25 m ² suelo
APROVECHAMIENTO PRIVADO	3.016,33 m ² suelo

b) Edificabilidad:

Resumen de parámetros (Ver **Anexo III Cuadros Numéricos**):

		UFA-1	UFA-1	CPH-3
1-A T reparc	0,484633			
2-Superficie UE	11.909,16			
3-SDA	10.740,33	182,33	931,04	1.451,19
4-UEH	5.205,12	364,66	2.793,12	2.047,34
5-EDIFICAB	8.962,54	364,66	2.793,12	5.804,76
6-coef ponderación		1	1	0.3527
7-€ueh de urbanizar total	213,70			
8-€ueh unif retribuci	61,03			
9-€ueh compens econ	235,50			
10-€ueh urbanizado	449,2014			
11-aprovech mínimo ueh		120,00	180,00	84,6480
12-superficie mínima bruta		247,61	371,42	174,66
13-valor unitario del suelo urbanizado libre	906,30			
14-retribución en terreno	47,57%			
15-R obligatoria	39,33%			
16-R opcional	8,24%			
17-Coef. De edificación neto		2	3	4
18-indemnizaciones	373.123,74			
19-Total costes de Urbanización	1.112.356,43 €			
20-valor solar viv libre	1.418.498,39 €			
21-Valor suelo bruto	1.225.790,09 €			

c) Lindes

La Unidad de Ejecución D se encuentra situada al sur de casco antiguo de Benimamet. Son sus lindes los siguientes:

Por el Norte, con la calle Grabador Monfort.

Por el Este, con la calle Carpinteros y en parte, con propiedades recayentes a la misma calle.

Por el Sur, con la calle Párroco Cobos.

Por el Oeste, con parcelas.

d) Ordenación y previsiones urbanísticas en el planeamiento vigente.

El Plan de Reforma Interior de Benimamet, aprobado definitivamente el 26 de marzo de 1999, recoge las disposiciones que afectan a la zona que nos ocupa.

e) Situación actual de los terrenos.

La zona en la actualidad es un área parcialmente consolidada, a base de antiguas viviendas de tipo rural o edificaciones unifamiliares o plurifamiliares de sustitución más reciente.

Existe una cierta profusión de parcelas de tamaño variable, algunas ocupadas por edificaciones con o sin uso, y otras, destinadas a terreno inculto o jardines interiores de parcela.

1.3.- Criterios utilizados para definir y cuantificar los derechos de los afectados.

De conformidad con lo dispuesto en el art 172.1 de la L.U.V., 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.

De conformidad con el art. 21.2 de la LUV (en su redacción anterior a la reforma producida por el Decreto-Ley 1/2008 de 27 de junio, del Consell, de Medidas Urgentes para el Fomento de la Vivienda y el Suelo, conforme señala su Transitoria Primera) en el suelo urbano, como es este supuesto, son coincidentes los aprovechamientos subjetivo y objetivo. El aprovechamiento se reparte entre las fincas afectadas con arreglo a sus respectivos porcentajes de participación.

1.4.- Criterios de valoración de las superficies adjudicadas.

La cuestión sobre la competencia en la valoración del suelo ha sido resuelta por la STC 61/1997 de 20 de marzo, al señalar en base al artículo 149.1.18 de la C.E, la competencia del Estado en la determinación de la fijación de los criterios para determinar el justiprecio.

Así señala el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, en su Art. 21:

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

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

La nueva ley ha vuelto a la concepción inicial de valorar el suelo en función de su situación y con independencia de la causa de valoración y del instrumento legal que la motive.

A partir de este principio básico, la ley se limita a determinar el **método** aplicable para la determinación de ese valor

En cuanto al momento al que deben referirse las valoraciones, éste se encuentra recogido en el artículo 21.2 del Texto Refundido de la Ley de Suelo:

“Las valoraciones se entienden referidas:

a) Cuando se trate de las operaciones contempladas en la letra a) del apartado anterior, a la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que las motive.”

Así, el valor del suelo es el aprobado por el Ayuntamiento de Valencia en el acuerdo de adjudicación del Programa de fecha 28 de Marzo de 2.003

1.5.- Criterios de adjudicación.

En la adjudicación de las parcelas resultantes se ha seguido los criterios establecidos en el art. 174 de la L.U.V En consecuencia, y de acuerdo igualmente con lo establecido en el art. 170.1 L.U.V., la reparcelación se realiza de conformidad con las siguientes premisas:

- 1.- Adjudicación de fincas independientes.
- 2.- Adjudicación en proindiviso con el menor número de propietarios posibles.
- 3.- Indemnización en metálico.

Las reglas para la adjudicación de las parcelas son las siguientes:

A) Derecho de los propietarios proporcional a su superficie.

La edificabilidad, y por tanto, el aprovechamiento de las fincas adjudicadas, es directamente proporcional a la superficie de las fincas aportadas.

B) Principio de superposición.

En la adjudicación de la finca se aplicará, si es posible, el criterio o Principio de superposición, de acuerdo con la LUV que en su Art 174, tercer párrafo dice:

“3.- La finca o fincas adjudicadas al propietario se formarán, si es posible, con terrenos integrantes de su antigua propiedad. Para la aplicación de esta regla se exigirá la íntegra coincidencia de superficies y que el aprovechamiento subjetivo complete el derecho adjudicado. Subsidiariamente se procurará la adjudicación según el criterio de proximidad respecto a la ubicación inicial de la finca aportada. En cualquier otro caso, la adjudicación podrá corregir-se ponderando los distintos valores, según la localización, uso y calificación de las fincas adjudicadas, siempre que existan diferencias apreciables en aquellos que justifiquen la corrección y esta se calcule adecuadamente en el proyecto de reparcelación.”

C) Parcela mínima y configuración adecuada

La configuración y características de todas las fincas resultantes son adecuadas para la edificación con arreglo al planeamiento, verificándose en todos los supuestos los requisitos de parcela mínima.

1.6.- Criterios de valoración de los edificios y demás elementos que deban destruirse.

En cuanto a los elementos que deban ser destruidos por su incompatibilidad con el desarrollo del Sector, su valoración se rige por lo establecido en el Art. 403 del ROGTU y se encuentran en el Anexo num IV Valoraciones.

1.7.- Cargas y gastos que correspondan a los adjudicatarios.

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

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

a) El coste de las obras enunciadas en el artículo 157, así como las obras de conexión e integración territorial y el de conservación de las obras públicas de urbanización desde la finalización de las mismas hasta su recepción por la administración Municipal.

b) Las obras de rehabilitación de edificios o elementos constructivos impuestas por el Programa

c) El coste de redacción y dirección de los proyectos técnicos, tramitación o inscripción de los proyectos en los registros correspondientes.

d) El beneficio empresarial del Urbanizador y sus gastos de gestión.

e) Los honorarios profesionales que se generen en el ayuntamiento

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

a) La parte proporcional que le corresponda de las indemnizaciones que procedan por las obras de urbanización preexistentes y que sean útiles a la actuación, así como para la extinción de derechos y destrucción de bienes a consecuencia de la ejecución del planeamiento.

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

c) Los gastos financieros soportados por el urbanizador como consecuencia del aplazamiento del pago de las cuotas de urbanización

1.8.- Forma de pago

Al hablar de la forma de pago nos estamos refiriendo a la modalidad de retribución al urbanizador.

Existen en la actualidad tres formas de pago:

- Pago totalmente en dinero.
- Pago totalmente en terrenos.
- Forma conjunta de pago, consistiendo en un porcentaje en terrenos y otro en dinero.

En la primera de las modalidades, los propietarios sufragan en metálico al urbanizador las cargas de urbanización, garantizando esta deuda, en aquella parte que no haya sido avalada o afianzada, con sus propios terrenos, que responderán del coste de urbanización previsto en la cuenta de liquidación provisional como carga real inscribible en el Registro de la Propiedad una vez se apruebe el proyecto de reparcelación.

En el caso que nos ocupa, en el convenio firmado entre el Ayuntamiento e Inmobiliaria Urbis S.A. (primera adjudicataria del Programa) se acordaba, en aplicación del entonces vigente Art. 71 de la Ley 6/94 la retribución obligatoriamente en terreno respecto del porcentaje del sector destinado a vivienda protegida, como consecuencia del compromiso adquirido por el Agente Urbanizador.

Respecto del resto de la superficie, han avalado y, por tanto, les corresponde el pago en metálico, los siguientes propietarios:

PRODAEMI, SL.-
HIPER NAVE, SL
FUTURCAVAL FONDO DE PENSIONES
CORUM HABITAT, SL

1.9.- Cobro de las cuotas

Se incluye en el presente documento de Reparcelación una Memoria-Cuenta Detallada y Justificada de las cuotas de urbanización, al estar previsto en el art. 181.1 L.U.V. la tramitación conjunta de ambos documentos.

De esta forma, una vez aprobado y firme el presente documento, el Urbanizador presentará un certificado relativo a la cantidad que se pretende poner al cobro, al que adjuntará un certificado del Técnico Director de la Obras respecto de la cuantía de las obras a origen, incluso gastos e impuestos que sean aplicables, pudiendo superar la cuantía total certificada la prevista a origen para la correspondiente mensualidad. Las cantidades a recaudar no superarán las previstas para la mensualidad correspondiente.

El Ayuntamiento de Valencia emitirá Certificado relativo a la cuota que se pretende recaudar y que hará llegar al Urbanizador, cuya copia deberá ser adjuntada por éste a la solicitud que haga a cada uno de los propietarios a los que reclame el cobro de la cuota pertinente. En la notificación deberá expresarse la cuantía individualizada desglosada en bases imponibles y su I.V.A. correspondiente. Una vez recibida por el interesado la notificación por parte del Urbanizador de la cuota de urbanización que se pretende recaudar, dispondrá del plazo de 1 mes contado a partir del día siguiente de su recepción fehaciente para hacer efectivo su importe al Urbanizador en el lugar que éste designe y que se le comunicará al interesado con la expresada notificación. El pago se efectuará siempre en metálico o mediante cheque, transferencia o talón conformado por la entidad bancaria correspondiente.

Concluido el plazo de 1 mes a que se refiere el apartado anterior sin que se efectúe el pago en periodo de recaudación voluntaria, el deudor incurrirá en mora y devengará, a favor del Urbanizador, el interés legal del dinero. En este supuesto, el Urbanizador deberá remitir al Ayuntamiento de Valencia copia cotejada de las notificaciones fehacientes por él efectuadas, junto con certificación del Interventor de la entidad bancaria en que se haya establecido el pago de que no se ha efectuado el ingreso de la cuota correspondiente y de sus titulares obligados, y solicitud de que se inicie la recaudación ejecutiva del devengo impagado, conforme al art. 181.3 de la L.U.V.

El Ayuntamiento asumirá el cobro de la deuda mediante ejecución forzosa previa adopción del correspondiente acuerdo por el órgano competente

Las cuotas se notificarán en los domicilios que los propietarios designen y que cada uno de ellos le comunicará al Agente Urbanizador.

El Agente Urbanizador emitirá las correspondientes facturas a nombre de los propietarios que resulten acreedores netos, con el correspondiente desglose en conceptos, además según su base imponible y su I.V.A. correspondiente en euros.

2.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS INTERESADOS CON EXPRESIÓN DE LA NATURALEZA Y CUANTÍA DE SU DERECHO.

2.1.- Elementos inmobiliarios sujetos a la Reparcelación

Señala el artículo 4 del RD 1043/1997:

“Quedarán sujetos al procedimiento de equidistribución que resulte aplicable las fincas, partes de fincas o derechos de aprovechamiento urbanístico, comprendidos dentro de los límites de la unidad de ejecución, y las fincas, parte de fincas o derechos de aprovechamiento urbanístico adscritos, cuyos titulares tengan derecho a participar en el aprovechamiento reconocido a dicha unidad, aunque tales fincas o aprovechamientos constituyan o se refieran a terrenos situados fuera de los límites de la misma”

Podemos distinguir, por tanto:

1.- Fincas.

Es la superficie delimitada por linderos, determinados y perteneciente a un propietario o a varios. Es indiferente que la finca se encuentre o no inmatriculada en el registro.

2.- Partes de finca.

El artículo anterior nos habla de las porciones físicas de fincas que parcialmente estén situadas dentro de la unidad que se ejecuta.

La referencia legal se refiere al supuesto de que la finca conste ya inmatriculada, por lo que cuando tratemos con fincas carentes de inmatriculación, no será necesaria operación alguna de segregación, sino que será preceptiva la inmatriculación de la porción afectada.

3.- Aprovechamientos urbanísticos.

La equidistribución se realiza teniendo en cuenta los terrenos iniciales de la parcela, debiéndose tener en cuenta los m² que en su momento se hayan podido ceder.

2.2.- Propietarios interesados

Con independencia del medio de prueba que los titulares posean, las fincas se van a adjudicar a sus verdaderos propietarios.

Establece el art 412 del R.O.G.T.U.:

“Se considerarán interesados en el expediente de reparcelación los titulares de bienes y derechos afectados por la actuación, quienes se personen en ella y quienes sean por pública notoriedad.”

De acuerdo con el artículo 172 de la L.U.V.:

“Los propietarios y titulares de derechos afectados están obligados a exhibir los títulos que posean y declarar las situaciones jurídicas que conozcan y afecten a sus fincas. La omisión, error o falsedad en estas declaraciones no podrá afectar al resultado objetivo de la reparcelación. Si se apreciase dolo o negligencia grave, podrá exigirse la responsabilidad civil o penal que corresponda.”

En el caso de que el titular de la finca estuviese en ignorado paradero, la defensa de sus intereses, durante la tramitación del proceso corresponderá al Ministerio Fiscal, según señala el artículo 10.2 RD 1093/97, de 4 de julio y el 172.4, 2º parr LUV.

En cualquier caso, y de conformidad con el art. 3.2 de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954:

“Salvo prueba en contrario, la Administración expropiante considerará propietario o titular a quien con este carácter conste en registros públicos que produzcan presunción de titularidad, que sólo puede ser destruida judicialmente, o, en su defecto, a quien aparezca con tal carácter en registros fiscales, o, finalmente, al que lo sea pública y notoriamente”

Hasta ese momento, se considerará como propietarios en este Proyecto de Reparcelación a los que aparecen en registros fiscales, o bien, a los que lo son pública y notoriamente.

En la presente Reparcelación, únicamente se desconoce el domicilio del titular de la parcela Aportada 16, **FRANCISCO ROS MARTÍNEZ**, por lo que se considera a ésta como de titularidad desconocida, y no acreditada, no habiéndose podido identificar registralmente, constando únicamente el dato del titular catastral. Al no tener derecho suficiente para adjudicación de finca de resultado independiente, procede la indemnización económica sustitutoria, que se consignará en la Caja General de Depósitos de la Delegación de Hacienda para su entrega a quien acredite la titularidad del bien (Art. 172.2 LUV y 402.1 ROGTU),

Por otro lado, se ha producido una corrección en la propiedad de la Parcela aportada 12, propiedad de Corum Habitat, SL, pues estaba afectada por una cesión de viales efectuada al ayuntamiento de Valencia, en dos escrituras otorgadas ante el Notario de Valencia, Don Francisco Ribes Canet: la número de protocolo 1.985, de 15 de septiembre de 1982, y la 2.127, de 20 de Octubre de 1983.

Estas cesiones figuran en el Ayuntamiento de Valencia con número de Expediente 5/84, y han sido aportadas al presente expediente de Reparcelación por el propio Ayuntamiento.

Las referidas cesiones nunca tuvieron reflejo en el Registro de la Propiedad.

En consecuencia, los TITULARES afectados aparecen, por tanto, relacionados en el apdo. 2.4 de la Memoria, así como en el **Anexo nº I de Parcelas Aportadas**, que contiene las fichas individuales de los derechos aportados, en las que se hace constar la descripción de las fincas y superficie afectada.

Para la localización de las fincas, véase **Plano nº 4 Fincas Aportadas**

2.3.- Relación nominal de propietarios y parcelas aportadas que generan derecho de aprovechamiento.

Se relacionan en este apartado los propietarios afectados por el área reparcelable, encontrándose, en el **Anexo nº I de Parcelas Aportadas**, las fichas individuales descriptivas de las parcelas afectadas y de sus circunstancias.

PARCELA APORTADA	PROPIETARIO	FINCA REGISTRAL	PARCELA CATASTRAL
1	Prodaemi, SL	483	17555259 YJ2715D0001JY
2	Hiper Nave, SL	5.456.	1755520YJ2715D0 001TY
3	Urbanas Coval, SL,	5.457	1755527YJ2715D0 001XY
4	Hiper Nave, SL	5.455	1755526YJ2715D0 001DY
5	Hnos Cebriá Cervera y Mª Carmen Torrent Cebriá	1.291	1755524YJ2715D0 001KY y 1755525YJ2715D0 001RY
6.1	José Tomás Carrión y Amparo Arnal Calatayud	3.517	1755521YJ2715D0 002GU
6.2	Miguel Tomás Carrión	3.516	1755521YJ2715D0 002GU
7.1	Hnos Huerta Cebriá y Francisca Cebriá Cervera	4.473.	1755521YJ2715D0 002GU
7.2	Lorenzo Verdeguer Ferrer y Amparo Cebriá Cervera	4.472	1755522YJ2715D0 002QU
8	Julio Suay Albelda y Rosa Benet Seguer	2.774	1755523YJ2715D0 001OY
9	Joaquina Villanueva Lloria	920	1954801YJ2715D
10	Futurcaval Fondo De Pensiones	7914	1954804YJ2715D0 1ZY, 1954803YJ2715D0 001SY y 1954802YJ2715D0 001EY
11	Futurcaval Fondo De Pensiones	7920	1954816YJ2715D0 001PY
12	Corum Habitat, SL	8003	1954802YJ2715D0 001EY
13	Corum Habitat, SL	7913	1954816YJ2715D0 001PY
14	Hnos Llopis Ferrandis y Amparo Ferrandis Durá	2226	1954805YJ2715D0 001UY
15	Hnos Cortés Puig	2.078.	2054727YJ2715D0 001WY
16	Francisco Ros Martínez	Desconocido	2054728YJ2715D0 001AY
17.	Ayuntamiento de Valencia	No inscrita	
18	Ayuntamiento de Valencia	No inscrita	
19	Ayuntamiento de Valencia	No inscrita	
20	Ayuntamiento de Valencia	No inscrita	

3.- PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES CON EXPRESIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO QUE A CADA UNO CORRESPONDA Y DESIGNACIÓN NOMINAL DE LOS ADJUDICATARIOS.

3.1.- Propuesta de adjudicación

Las superficies a tener en cuenta son las siguientes:

SUPERFICIE BRUTA	11.909,16 m ² suelo
CESIONES:	
• Viario	4.683,69 m ² suelo
• Zonas verdes	1.063,80 m ² suelo
- Edificio Histórico	117,34 m ² suelo
• Equipamiento	3.012,25 m ² suelo
 APROVECHAMIENTO PRIVADO	 3.016,33 m ² suelo

Con arreglo a los criterios de adjudicación contenidos en el apdo. 1.5 de la Memoria, se adjudican las parcelas edificables en la forma prevista en el **Plano nº 5 Finca Finales** y tal y como aparecen descritas en el **ANEXO Nº II. Parcelas Adjudicadas**.

El resto de superficies de carácter dotacional corresponden al **Ayuntamiento de Valencia** según constan grafiadas en el **Plano nº 5 Fincas Finales**.

3.2.- Subrogación de fincas y exenciones

Las fincas adjudicadas se subrogan con plena eficacia real en las antiguas titularidades, quedando perfectamente establecida la correspondencia entre unas y otras y estando dicha subrogación exenta del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y actos Jurídicos Documentados, así como no sujeta al Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza urbana, excepto en cuanto a los excesos de adjudicación, todo ello en virtud del art. 18.7 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, que textualmente dice:

“7. Las transmisiones de terrenos a que den lugar las operaciones distributivas de beneficios y cargas por aportación de los propietarios incluidos en la actuación de transformación urbanística, o en virtud de expropiación forzosa, y las adjudicaciones a favor de dichos propietarios en proporción a los terrenos aportados por los mismos, estarán exentas, con carácter permanente, si cumplen todos los requisitos urbanísticos, del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y no tendrán la consideración de transmisiones de dominio a los efectos de la exacción del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

“Cuando el valor de las parcelas adjudicadas a un propietario exceda del que proporcionalmente corresponda a los terrenos aportados por el mismo, se girarán las liquidaciones procedentes en cuanto al exceso.”

3.3.-Relación nominal de adjudicatarios y fincas adjudicadas.

PROPIETARIO PARCELA ADJUDICADA	PARCELAS ADJUDICADAS	PROPIETARIO PARCELA APORTADA	PARCELAS APORTADAS
Urbanas Coval, SL	A	Urbanas Coval, SL	3 y A.U.
Urbanas Coval, SL	B1	Urbanas Coval, SL	3 y A.U.
Prodaemi, SL	B2	Prodaemi, SL	1
Futurcaval Fondo De Pensiones	B3	Futurcaval Fondo De Pensiones	10 y 11
Hnos Cebriá Cervera y M ^a Carmen Torrent Cebriá	B4	Hnos Cebriá Cervera y M ^a Carmen Torrent Cebriá	5
Hiper Nave, SL	B5	Hiper Nave, SL	2 y 4
Hnos Llopis Ferrandis y Amparo Ferrandis Durá	B6	Hnos Llopis Ferrandis y Amparo Ferrandis Durá	14
a) José Tomás Carrión y Amparo Arnal Calatayud b) Miguel Tomás Carrión c) Julio Suay Albelda y Rosa Benet Seguir d) Hnos Cortés Puig	C1	a) José Tomás Carrión y Amparo Arnal Calatayud b) Miguel Tomás Carrión c) Julio Suay Albelda y Rosa Benet Seguir d) Hnos Cortés Puig	a) 6.1 b) 6.2 c) 8 d) 15
a) Hnos Huerta Cebriá y Francisca Cebriá Cervera b) Lorenzo Verdeguer Ferrer y Amparo Cebriá Cervera c) Corum Habitat, SL	C-2	a) Hnos Huerta Cebriá y Francisca Cebriá Cervera b) Lorenzo Verdeguer Ferrer y Amparo Cebriá Cervera c) Corum Habitat, SL	a) 7.1, b) 7.2, c) 12 y 13
a) Urbanas Coval, SL b) Joaquina Villanueva Lloria	C3	a) Urbanas Coval, SL b) Joaquina Villanueva Lloria	a) 3 y A.U. b) 9
Urbanas Coval, SL	D	Urbanas Coval, SL	3 y A.U.
Ayuntamiento Valencia	Dotacional Viario		Cesión gratuita
Ayuntamiento Valencia	Dotacional Equipamiento Educativo-Cultural (SED)		Cesión gratuita
Ayuntamiento Valencia	Dotacional Zona Verde (SJL)		Cesión gratuita
Ayuntamiento Valencia	Dotacional Equipamiento Infraestructura-Servicio Urbano (SID)		Cesión gratuita
Iberdrola, SA	Centro de Transformación (SID*)		

Se ha planteado la presente Reparcelación desde el principio de adjudicación de aprovechamiento a todos los propietarios, lo que ha determinado la existencia de diversos proindivisos en aquellos casos en que no alcanzaban los derechos de los propietarios parcela mínima.

No obstante, conforme establece el art. 174.6 LUV, no se adjudicará en proindiviso la misma finca contra la voluntad de los interesados, la cual deberá manifestarse durante el periodo de exposición pública de la Reparcelación. Todo ello con independencia de la posibilidad de formular requerimientos recíprocos para sustituir las cuotas de condominio previstas en el proyecto por indemnizaciones en metálico (Art 174.7 LUV)

4.- TASACIÓN DE LOS DERECHOS, EDIFICACIONES O PLANTACIONES QUE DEBAN EXTINGUIRSE PARA LA EJECUCIÓN DEL PLAN.

4.1.- Tasación de las construcciones a destruir.

Anexo IV

4.2.- Tasación de las plantaciones a extinguir.

No existe ninguna

5.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.

El art. 175 f) de la L.U.V establece que el Proyecto de Reparcelación debe contener una cuenta de liquidación respecto a cada propietario. Dicha cuenta incorpora las indemnizaciones por diferencias de adjudicación, las indemnizaciones por destrucción de elementos incompatibles con la nueva ordenación y los gastos de urbanización propiamente dichos constituidos por el coste de las obras de urbanización, los gastos de redacción de los distintos documentos y los gastos originados por la reparcelación. Su importe se establece en base al coste real, cuando es conocido, y en base a estimaciones, cuando no se conoce con exactitud.

La presente cuenta tiene el carácter de liquidación provisional, sujeta a las variaciones que se generan en la gestión del programa, procediéndose a la liquidación definitiva cuando se produzca la recepción de las obras de urbanización, justificándose entonces con total precisión todos los gastos devengados.

5.1.- Gastos a sufragar.-

De conformidad con lo dispuesto en el art. 168 L.U.V, corresponde a los propietarios sufragar los siguientes gastos:

A) Obras de urbanización.- El coste total de urbanización asciende a la cantidad de 1.112.356,43 € según presupuesto contenido en el Proyecto de urbanización que acompaña al Programa de Actuación Integrada legitimador de la presente reparcelación, y según fue aprobado por el Ayuntamiento, incluyéndose en la determinada partida todos los costes de urbanización incluidos en la proposición económico financiera.

B) Indemnizaciones por elementos incompatibles con la ejecución del Plan y otras indemnizaciones:

El coste total de las indemnizaciones, tal y como aparece reflejado en el **Anexo nº IV** de esta Memoria, asciende a un total de 375.583,77 €

Valencia, Diciembre de 2.009

José Luís Tolbaños Ureña
Arquitecto

Francisco J. Reyes Medina
Arquitecto

Pablo Delgado Gil
Abogado

M^a Amparo Aleixandre Oliver
Abogado