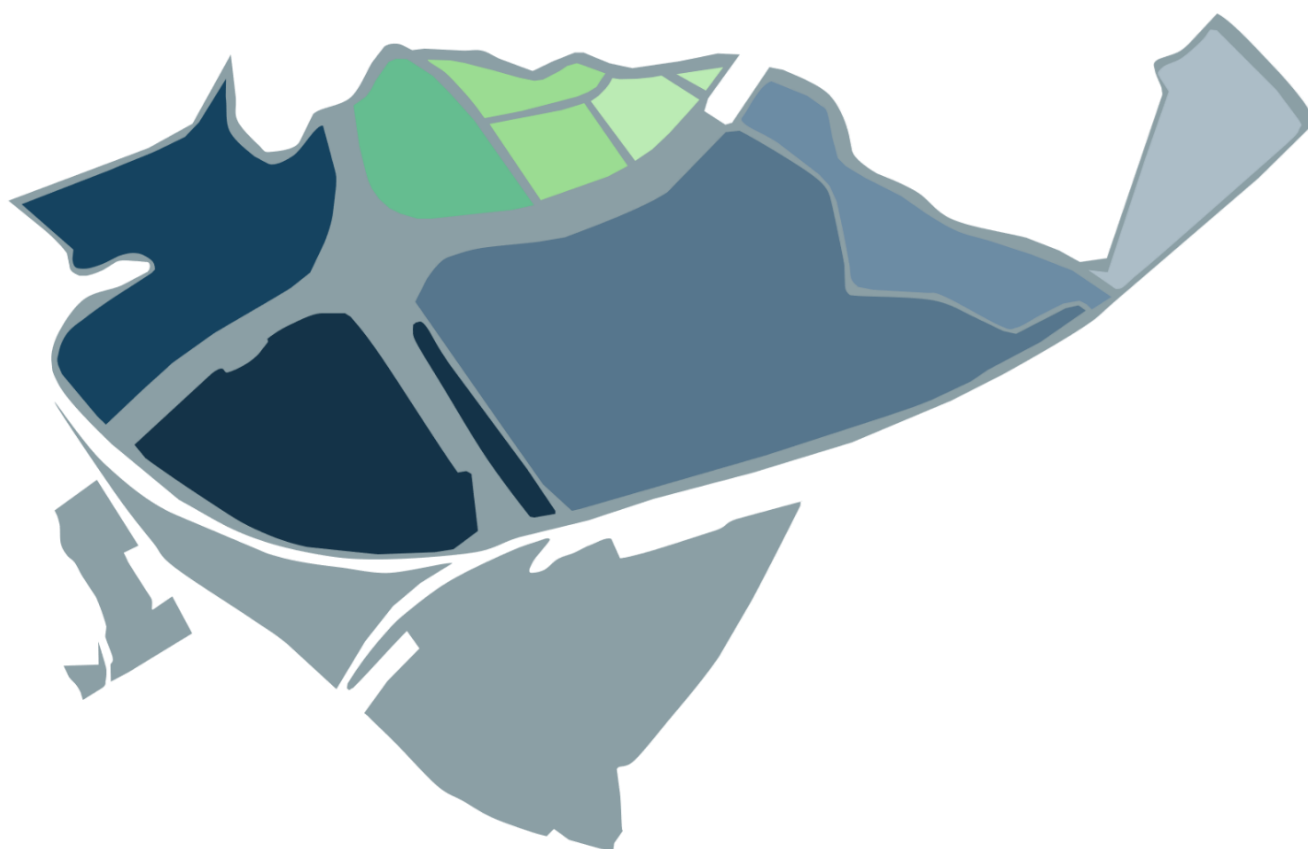




Valdecarros Madrid



PROYECTO DE REPARCELACIÓN

UZPp 03.01 “DESARROLLO DEL ESTE-VALDECARROS”

PROYECTO DE REPARCELACION

UZPp 03.01 “DESARROLLO DEL ESTE-VALDECARROS”

1. MEMORIA

ÍNDICE

1. OBJETO	4
2. ANTECEDENTES	5
2.1. PLANEAMIENTO GENERAL 2013	5
2.2. CONVENIO DE GESTIÓN	5
2.3. PRESENTACIÓN DE LA INICIATIVA	6
2.4. NOTA MARGINAL	6
2.5. BASES DE ACTUACIÓN Y ESTATUTOS	6
2.6. CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN	7
2.7. INCORPORACIÓN A LA JUNTA DE COMPENSACIÓN	7
2.8. INSCRIPCIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN	8
2.9. PROYECTO DE EXPROPIACIÓN	8
2.10. RESUMEN DE ACTUACIONES ADMINISTRATIVAS	11
3. CONTENIDO DEL PROYECTO	13
4. NORMATIVA APLICABLE	17
5. DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD REPARCELABLE	18
5.1. SUPERFICIE TOTAL	19
5.2. DOTACIONES PÚBLICAS Y VIARIO	20
5.2.1. Redes públicas supramunicipales y generales	20
5.2.2. Redes públicas locales	22
5.3. SUPERFICIES DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	23
5.4. DENOMINACIÓN DE LAS ZONAS APLICABLES EN EL PLANEAMIENTO	25
5.5. ETAPAS DEL PLANEAMIENTO	26
6. PECULIARIDADES DE LA ACTUACIÓN	28
6.1. CONVENIO DE GESTIÓN	28
6.2. CONVENIO CON LA EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO	28
6.3. PEISEM	29

7.	CRITERIOS PARA LA DEFINICIÓN Y CUANTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE LOS MIEMBROS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN	30
7.1.	CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS FINCAS DE ORIGEN	30
7.1.1.	Localización y determinación de las fincas aportadas.....	31
7.1.2.	Dominio público hidráulico	33
7.1.3.	Pasos sobre la línea de alta velocidad	35
7.1.4.	Expropiaciones y convenios sobre grandes infraestructuras.....	36
7.1.5.	Fincas del Ayuntamiento de Madrid	37
7.1.6.	Fincas de titularidad desconocida y fincas en investigación.....	37
7.1.7.	Fincas en conflicto	38
7.1.8.	Junta de Compensación por Contingencias.....	38
7.2.	CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES	38
7.2.1.	Utilización de índices de ponderación del Planeamiento	38
7.2.2.	Patrimonio común de la Junta de Compensación	39
7.2.3.	Expropiación de fincas pertenecientes a propietarios no adheridos a la Junta de Compensación	40
7.2.4.	Criterios de valoración de parcelas resultantes	40
7.2.5.	Criterios de cálculo de las unidades aprovechamiento	41
7.2.6.	Criterios de adjudicación	43
7.2.7.	Servidumbres y afecciones	47
7.2.8.	Compraventas de aprovechamiento	48
7.3.	CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS CARGAS Y GASTOS QUE CORRESPONDAN A LOS ADJUDICATARIOS	48
7.3.1.	Cuotas de participación a efectos de derechos y obligaciones	49
7.3.2.	Cuota de participación en Patrimonio Común de la Junta de Compensación.....	51
7.4.	CRITERIOS DE DISTRIBUCIÓN DE LAS PARCELAS DE CESIÓN OBLIGATORIA	51
8.	VALORACIÓN DE LAS INDEMNIZACIONES POR LAS CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES, ELEMENTOS, DERECHOS Y CARGAS QUE DEBAN DESAPARECER	53
8.1.	DERECHOS REALES Y PERSONALES	55
8.1.1.	Usufructos, embargos, hipotecas y otros derechos reales y personales.....	55
8.1.2.	Arrendamientos.....	56
8.1.3.	Indemnizaciones de edificaciones, construcciones e instalaciones	58
8.1.4.	Actividades económicas existentes en la unidad de ejecución	59
9.	TITULARIDADES AFECTADAS	60
9.1.	CRITERIOS REGISTRALES	60

9.2. TÍTULOS PENDIENTES DE INSCRIPCIÓN	60
9.3. FINCAS QUE NO CONSTAN INMATRICULADAS	61
9.4. SEGREGACIONES	62
9.5. PRESUNTAS DOBLES INMATRICULACIONES	62
9.6. HERENCIAS	63
9.7. ENCLAVES	64
9.8. SITUACIONES DE COPROPIEDAD	65
10. COSTES DE URBANIZACIÓN Y CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.....	67
10.1. COSTES DE URBANIZACIÓN	67
10.2. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL	68
11. ACTIVIDADES POTENCIALMENTE CONTAMINANTES.....	70
12. INSCRIPCIÓN Y OPERACIONES REGISTRALES QUE SE SOLICITAN	71

1. OBJETO

El presente documento tiene por objeto la reparcelación del ámbito de Suelo Urbanizable Programado con ordenación pormenorizada UZPp 03.01 “Desarrollo del Este-Valdecarros” (en adelante, el “**UZPp 03.01**” o el “**Ámbito**”, indistintamente), ajustándose a lo previsto en los artículos 86, 87 y 88 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante, “**LSCM**”) y en el Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto (en adelante, “**RGU**”).

El presente Proyecto de Reparcelación tiene, conforme a lo establecido en el artículo 86.3 de la LSCM y artículo 72 del RGU, los siguientes objetivos:

- a) La regularización de las fincas existentes.
- b) La distribución equitativa entre los propietarios incluidos en la unidad de ejecución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística y de su ejecución.
- c) La localización de la edificabilidad en suelo apto para la edificación conforme al planeamiento.
- d) La adjudicación a la Administración urbanística, o a las Administraciones autonómica y central según proceda, de los terrenos de cesión a título gratuito y, en su caso, de fincas resultantes constitutivas de parcelas o solares.
- e) La adjudicación de fincas resultantes, constitutivas de parcelas o solares, a los intervinientes en la ejecución del planeamiento en la correspondiente unidad de ejecución y en función de su participación en la misma de acuerdo con el sistema de ejecución aplicado.
- f) La subrogación en el patrimonio de los propietarios, en función de los derechos de éstos, de las fincas iniciales por fincas resultantes de la ejecución, constitutivas de parcelas o solares, o por su valor económico sustitutorio.

El presente Proyecto de Reparcelación se redacta conforme a la legislación urbanística vigente y con el fin de regularizar las fincas comprendidas en el Ámbito para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento, conteniendo tanto la descripción de las fincas aportadas al desarrollo urbanístico del Ámbito como las resultantes de la ordenación urbanística que se ejecuta.

2. ANTECEDENTES

En los apartados que siguen, se describen los principales antecedentes de la actuación que motiva el presente Proyecto de Reparcelación.

2.1. PLANEAMIENTO GENERAL 2013

El planeamiento general vigente es la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1985 y Modificación del Plan General de Madrid de 1997, en los ámbitos afectados por la ejecución de las sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 27 de febrero de 2003 y del Tribunal Supremo, de fechas 3 de julio de 2007 y 28 de septiembre de 2012, aprobada por Acuerdo de 1 de agosto de 2013, del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, publicado en el BOCM con fecha 2 de agosto de 2013 (en adelante, “**R85M97**”).

Dicho instrumento de planeamiento clasificó los terrenos objeto de este Proyecto de Reparcelación como Suelo Urbanizable Programado con ordenación pormenorizada UZPp 03.01 “Desarrollo del Este-Valdecarros” y sistemas generales adscritos. Así mismo, dicho instrumento de planeamiento reguló, de conformidad con lo establecido en el artículo 42 de la LSCM, la ordenación pormenorizada, que consta en la carpeta específica del sector y en la que se contienen las Ordenanzas y el Plano de Zonificación y Ordenación pormenorizada, y atribuyó al suelo el aprovechamiento urbanístico correspondiente.

El Tribunal Supremo ha confirmado la validez de la R85M97 por medio de sus Sentencias de 6 de septiembre de 2016 números 1996/2016 (RJ\2016\4817) y 1997/2016 (RJ 2016\5776).

2.2. CONVENIO DE GESTIÓN

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 42.7.e), 48.1.e) y 49.d) de la LSCM, la R85M97 determinó, dentro de la ordenación pormenorizada del Ámbito, la conveniencia e idoneidad de delimitar una sola unidad de ejecución, a desarrollar por el sistema de Convenio-Compensación.

El 28 de mayo de 2021, el Ayuntamiento de Madrid y la Junta de Compensación de Valdecarros (en adelante, la “**Junta de Compensación**”) suscribieron el Convenio Urbanístico de Gestión de Suelo Urbanizable Programado con ordenación pormenorizada UZPp 03.01 “Desarrollo del Este-Valdecarros”, con los objetivos siguientes: (i) Fijar los criterios que aseguren la distribución equitativa de beneficios y cargas entre todos los propietarios del ámbito para garantizar el cumplimiento de los derechos y obligaciones propios del sistema de

Compensación, en relación con cada una de las etapas y con el conjunto de la Unidad de Ejecución; (ii) Establecer las garantías que aseguren la completa urbanización del UZPp 03.01, cuya ejecución material está prevista según un modelo de Etapas aprobado en el planeamiento vigente y; (iii) Crear una Comisión de Seguimiento en la que participarán el Ayuntamiento de Madrid y la Junta de Compensación de "Valdecarros" con objeto de evaluar el desarrollo de este Convenio, dirimir sobre aspectos de interpretación o conflictos que eventualmente surjan y proponer la finalización o modificación del convenio en los términos previstos en el mismo.

2.3. PRESENTACIÓN DE LA INICIATIVA

La iniciativa para la ejecución del planeamiento por el sistema de Convenio-Compensación fue aprobada por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento, de 28 de noviembre de 2002.

Así, el presente Proyecto de Reparcelación, de iniciativa privada al amparo de los artículos 104 y siguientes de la LSCM, y de conformidad con el acuerdo plenario de 28 de noviembre de 2002, estimatorio de la iniciativa para la ejecución del planeamiento por el sistema de Convenio-Compensación, se formula por la Junta de Compensación.

2.4. NOTA MARGINAL

En el año 2009 se practicó una nota al margen de cada finca afectada (que se ha ido prorrogando cada tres años) expresando el inicio del procedimiento de reparcelación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5.1 del Real Decreto 1093/1997.

Adicionalmente, en el año 2021 se practicó nota marginal en todas las fincas incluidas en la actuación, del convenio urbanístico de gestión en cumplimiento de su estipulación decimoséptima.

2.5. BASES DE ACTUACIÓN Y ESTATUTOS

La Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, en sesión celebrada el 18 de diciembre de 2008, aprobó definitivamente el proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación, siendo publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid número 43 (en adelante, "**BOCM**"), de 20 de febrero de 2009.

Dicho acuerdo de aprobación definitiva fue notificado a los propietarios afectados no adheridos, a fin de que, en el plazo de un mes, pudieran solicitar su incorporación a la Junta de Compensación.

Con posterioridad y en virtud de acuerdo adoptado por la Asamblea General en sesión celebrada el 20 de diciembre de 2022, se presentó para su tramitación municipal una modificación de los Estatutos de la Junta de Compensación. La Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, en su sesión de 8 de febrero de 2024, aprobó definitivamente la aludida modificación de los Estatutos de la Junta de Compensación, a cuyo efecto se ha publicado el correspondiente anuncio en el BOCM número 72 de fecha 25 de marzo de 2024.

Esta modificación es exclusivamente del contenido del articulado de los Estatutos, no afectando a las Bases de Actuación ni a las normas o criterios utilizados para la redacción de este Proyecto de Reparcelación.

2.6. CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

Con fecha 26 de marzo de 2009, se otorgó la escritura de constitución de la Junta de Compensación ante el Notario de Madrid, Don José Manuel Rodríguez-Escudero Sánchez, al número 527 de su protocolo.

Por acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, de 9 de julio de 2009, se aprobó la constitución de la Junta de Compensación.

2.7. INCORPORACIÓN A LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

Con respecto al mecanismo de incorporación de los propietarios a la Junta de Compensación, este se regula en el artículo 162 del RGU, de tal forma que los propietarios tienen derecho:

- a) A solicitar la incorporación a la Junta durante un plazo de quince días desde la notificación individualizada de la aprobación inicial de los Estatutos y las Bases de Actuación (artículo 162.1 del RGU en relación con el artículo 161.3 del mismo cuerpo legal).
- b) A solicitar la incorporación a la Junta durante un plazo de un mes desde la notificación individualizada de la aprobación definitiva de los Estatutos y las Bases de Actuación (artículo 162.5 del RGU).

Y, en el supuesto de que los propietarios notificados no hicieran ejercicio de su derecho en los plazos referidos, el artículo 108.3.b) de la LSCM establece que *“Los propietarios que no hubieran participado en la iniciativa deberán incorporarse a la Junta, si no lo hubieran hecho ya antes, dentro del mes siguiente a la notificación individualizada de la aprobación definitiva de los estatutos y las bases de actuación de aquélla. Transcurrido este plazo serán expropiados a favor de la Junta todos los propietarios que no se hubieran incorporado a ella”*, en términos sustancialmente idénticos al artículo 168.2 del RGU.

Por su parte, el artículo 10.1 de los Estatutos de la Junta de Compensación amplía el plazo de quince días previsto en el artículo 162.1 del RGU a veinte días, manteniendo el plazo de un mes contemplado en el artículo 162.5 del RGU.

Por lo demás, el artículo 10.3 de los Estatutos reitera, en coherencia con los artículos 108.3.b) de la LSCM y 168.2 del RGU, que *“transcurrido el plazo de incorporación a la Junta que se previene en el artículo 15.2 de estos Estatutos, se entenderá que los propietarios no adheridos renuncian a este derecho, quedando excluidos de la misma a todos los efectos y sus fincas sujetas a expropiación”*.

En este caso, el Proyecto de Estatutos y de Bases de Actuación se aprobó definitivamente el 18 de diciembre de 2008, otorgándose a los propietarios no incorporados el plazo de un mes para incorporarse a la Junta de Compensación.

Posteriormente, tras la escritura pública de constitución de la Junta de Compensación, otorgada con fecha 26 de marzo de 2009, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 163.5 del RGU, se concedió un nuevo plazo de 30 días naturales para la formalización de la adhesión (Base 9.1), habiéndose adherido otros propietarios del Ámbito.

Por último, con fecha 14 de junio de 2021 el Consejo Rector acordó permitir la adhesión de los propietarios no adheridos cuyas solicitudes se hubieran efectuado con anterioridad al acuerdo de aprobación del Proyecto de Expropiación por parte de la Asamblea General, que tuvo lugar en fecha 30 de abril de 2021.

2.8. INSCRIPCIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

La constitución de la Junta de Compensación se inscribió en el Registro administrativo de Entidades Urbanísticas Colaboradoras dependiente de la Comunidad de Madrid, el 17 de julio de 2009, con el número de inscripción 1.326. Con dicha inscripción, la Junta de Compensación adquirió personalidad jurídica propia.

2.9. PROYECTO DE EXPROPIACIÓN

Por acuerdos de 6 de mayo y 20 de julio de 2022, del Director General de Gestión Urbanística, se acordó someter al trámite de Información Pública por término de un mes el *Proyecto de Expropiación de los Bienes y Derechos de Propietarios no adheridos a la Junta de Compensación de Valdecarros* (en adelante, el **“Proyecto de Expropiación”**), de conformidad con lo previsto en el artículo 202.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, siendo tramitado por el sistema de tasación conjunta de conformidad con los criterios de valoración establecidos en el Título V del Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (en adelante, **“TRLSRU”**) y

el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto 1492/2011 de 24 de octubre (en adelante, “**RVLS**”).

La Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, en sesión celebrada el día 30 de marzo de 2023, en el seno del expediente 711/2021/11782, aprobó el *Proyecto de Expropiación de los bienes y derechos de propietarios no adheridos a la Junta de Compensación de Valdecarros*, promovido por la Junta de Compensación y tramitado por el sistema de tasación conjunta, de conformidad con lo previsto en el artículo 202.2 del RGU, en relación con el artículo 123 de la LSCM. Dicho acuerdo fue publicado en el BOCM número 87, de fecha 13 de abril de 2023.

Con posterioridad las Juntas de Gobierno celebradas con fechas 25 de septiembre, 5 de octubre, 19 de octubre y 8 de noviembre de 2023 adoptaron acuerdos de resolución de los recursos de reposición interpuestos contra la aprobación definitiva del Proyecto de Expropiación, declarando firme en vía administrativa dicho proyecto.

Adicionalmente con fecha 5 de diciembre de 2023, la Junta de Compensación presentó en virtud de acuerdo de Consejo Rector de fecha 26 de octubre de 2023 una modificación^{1ª} del citado Proyecto de Expropiación consistente en dos cuestiones concretas, por un lado se acordó incorporar como finca a expropiar E-0142-D1, la finca 39.762 titularidad del propietario no adherido Sierra Vieja S.L. que no se tuvo en cuenta por error y en segundo lugar, se acordó calificar como dudosa la finca expropiada E-007, como consecuencia de haber tenido conocimiento de una nueva inmatriculación cuya identificación catastral coincide con esta finca no adherida.

Con posterioridad, el 24 de junio de 2024, la Junta de Compensación presentó en virtud de acuerdo del Consejo Rector, de fecha 4 de junio, una nueva modificación del citado Proyecto de Expropiación, incluyendo además de las dos cuestiones anteriores, las siguientes:

- La modificación de las hojas de aprecio de las fincas E-130-D1, E-131-D1 y E-137, solicitada por la familia Hernández – Ros, titulares expropiados, al revelarse que en el acuerdo de 30 de marzo de 2023 la configuración gráfica de las mismas no se correspondía por completo con lo resuelto por la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid.
- La modificación de la hoja de aprecio de la finca E-078, a fin de incluir y valorar los vuelos sobre ese inmueble propiedad de ARENAS 2013, S.L., incorrectamente omitidos en el acuerdo de 30 de marzo de 2023.
- La eliminación de la finca E-135-D1, al tratarse de suelo perteneciente a un titular adherido, tal y como se ha manifestado a la Administración, tras haberse resuelto el conflicto de titularidad sobre esta finca.
- La exclusión de la expropiación de parte de la cuota de la finca E-069, con la correspondiente modificación de la hoja de aprecio inicialmente aprobada, en tanto que los titulares de esa parte están adheridos a la Junta de Compensación de Valdecarros.

La citada modificación ha sido aprobada definitivamente por la Junta de Gobierno de la Ciudad

de Madrid en fecha 12 de junio de 2025 (en adelante, la “**Modificación 1ª del Proyecto de Expropiación**”).

Posteriormente, con fecha 24 de febrero de 2025, se aprobó por el Consejo Rector, la modificación n.º 2, del Proyecto de Expropiación, incluyéndose dos nuevas fincas registrales incluidas en el ámbito, las números 76.682 y 70.765, surgidas de la Certificación negativa del Registro n.º 19 sobre la no inmatriculación de determinadas parcelas catastrales, habiéndose notificado mediante la publicación el 3 de diciembre de 2024 en el BOE, a los efectos de permitir la adhesión a la Junta de Compensación. No obstante, no habiéndose presentado solicitud de adhesión alguna sobre estas fincas, se procedió al inicio del expediente expropiatorio. Dicha segunda modificación del Proyecto de Expropiación ha sido aprobada definitivamente por la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid en fecha 9 de octubre de 2025.

En el **listado 2.1.3.** incluido en los listados del Proyecto, se incluye una relación de aquellas fincas que figuran a nombre de la Junta de Compensación respecto de las que se han levantado las correspondientes Actas de ocupación y pago, junto con los datos de las fincas registrales, de proyecto de expropiación y superficies. Asimismo, se aportan al expediente, los títulos correspondientes de cada finca.

En consecuencia, las fincas expropiadas en beneficio de la Junta de Compensación se tendrán por aportadas al Proyecto de Reparcelación por la propia Junta de Compensación, libres de cargas y adjudicándose las correspondientes fincas de resultado a la propia Junta.

La superficie de suelo total expropiada, (sin tener en cuenta la superficie correspondiente a las fincas en conflicto de titularidad), según consta en el Proyecto de Expropiación aprobado definitivamente tras la resolución de los recursos de reposición y, en consecuencia, una vez firme en vía administrativa y según consta en las modificaciones 1ª y 2ª del Proyecto de Expropiación citados, asciende a 1.549.430,34 m². Esta superficie incluye 260.729,92 m² de superficie de suelo que ostenta conflicto de titularidad pendientes de resolución, por lo que a efectos de calcular las Unidades de Aprovechamiento patrimonializables que provienen de la superficie expropiada en beneficio de la Junta de Compensación, sólo se tiene en cuenta la superficie ascendente a 1.288.700,42 m², en tanto en cuanto no se diriman los conflictos de titularidad de la superficie en conflicto a favor de la Junta de Compensación.

Las Unidades de Aprovechamiento neto a favor de la Junta de Compensación en concepto de la expropiación, calculadas después de descontar la minoración de vía pecuaria y el aprovechamiento destinado a 10% de cesión y que coinciden con las unidades de aprovechamiento patrimonializables, al no participar en las propias reservas, ascienden a 412.535,4149.

En aquellos casos en los que se ha detectado una titularidad dudosa o una posible doble inmatriculación cuando no todos los propietarios de la finca están adheridos a la Junta de Compensación, se han expropiado las fincas o cuotas de las fincas correspondientes a los

titulares no adheridos, consignándose el justiprecio correspondiente a expensas de que se solucione dicho conflicto. En caso de que la titularidad se declare finalmente a favor del titular no adherido, se liberará el importe consignado, y resultará beneficiaria la Junta de Compensación. En caso contrario, esto es, en el supuesto de que la titularidad se declare a favor del titular adherido, se reintegrará el importe consignado a la Junta de Compensación.

Finalmente, en el listado de interesados del presente Proyecto de Reparcelación se incluye a todos los titulares no adheridos a efectos de notificaciones, en cuanto titulares de los posibles derechos de reversión.

2.10. RESUMEN DE ACTUACIONES ADMINISTRATIVAS

Teniendo en cuenta lo anterior, a continuación, se resumen los hitos más importantes en las tramitaciones administrativas llevadas a cabo en el Ámbito.

1. Convenio Urbanístico para la incorporación al segundo cuatrienio del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid del Sector de Suelo Urbanizable Programado UZP 3.01 “Desarrollo del Este-Valdecarros”, suscrito con fecha 21 de diciembre de 1999.
2. Convenio entre la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento de Madrid para el desarrollo del entonces denominado UZP 3.01 “Desarrollo del Este-Valdecarros”, suscrito con fecha 9 de septiembre de 2002.
3. Formalización de la iniciativa, aprobada por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento en fecha 28 de noviembre de 2002.
4. Aprobación definitiva del proyecto de Estatutos y Bases de Actuación, por acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de fecha 18 de diciembre de 2008.
5. Constitución de la Junta de Compensación, aprobada por acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de fecha 9 de julio de 2009.
6. Aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, por acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de fecha 2 de julio de 2009.
7. Acuerdo marco para viabilizar y agilizar la gestión de los ámbitos de suelo urbanizable programado que constituyen la denominada "Estrategia de Desarrollo del Este" del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997, suscrito por el Ayuntamiento de Madrid y, entre otras, por la Junta de Compensación de Valdecarros, de fecha 1 de abril de 2011.
8. Convenio urbanístico de gestión del UZP 3.01 “Desarrollo del Este-Valdecarros”, suscrito entre el Ayuntamiento de Madrid y la Junta de Compensación, de fecha 28 de mayo de 2021.

9. Aprobación del Proyecto de Expropiación de los bienes y derechos de propietarios no adheridos a la Junta de Compensación de Valdecarros por la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, en sesión celebrada el día 30 de marzo de 2023.
10. Aprobación definitiva de la modificación de los Estatutos de la Junta de Compensación por la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, en su sesión de 8 de febrero de 2024.
11. Aprobación de la Adaptación al Proyecto de Urbanización del UZP 3.01 “Desarrollo del Este-Valdecarros” y su modificación a la revisión del PGOUM de 1985 y a la modificación del PGOUM de 1997 y establecimiento de la ejecución de las obras en ocho etapas, por la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, de fecha 21 de marzo de 2024.
12. Modificaciones del Proyecto de Expropiación.
 - 12.1. Modificación n.º 1, aprobada definitivamente por la Junta de Gobierno de fecha 12 de junio de 2025.
 - 12.2. Modificación n.º 2, aprobada definitivamente por la Junta de Gobierno de fecha 9 de octubre de 2025.

3. CONTENIDO DEL PROYECTO

El contenido y la documentación del presente Proyecto de Reparcelación reúne todos los requisitos que al respecto establece y define el artículo 82 del RGU, respondiendo asimismo a los criterios de los Estatutos y las Bases de Actuación de la Junta de Compensación.

El contenido del presente Proyecto de Reparcelación consta de los siguientes documentos:

1. MEMORIA

2. LISTADOS

2.1. Listados de fincas aportadas

- 2.1.1. Propietarios y superficies reconocidas
- 2.1.2. Propietarios y relación de sus fincas aportadas
- 2.1.3. Fincas aportadas por la Junta de Compensación por expropiación
- 2.1.4. Administraciones Públicas. Fincas afectadas por expropiaciones y convenios
- 2.1.5. Fincas patrimoniales y demaniales Ayuntamiento de Madrid
- 2.1.6. Presuntas situaciones de conflicto
- 2.1.7. Fincas no inmatriculadas
- 2.1.8. Segregaciones
- 2.1.9. Propietarios de superficie menor de 4.000 m²
- 2.1.10. Listado provisional de ocupantes
- 2.1.11. Edificaciones y/o indemnizaciones de vuelos/actividades incompatibles
- 2.1.12. Situaciones especiales. Titularidades posteriores a 1 de marzo de 2022
- 2.1.13. a) Propietarios de aportadas y resultantes
b) Otros interesados
- 2.1.14. a) Domicilios de propietarios a efectos de notificaciones
b) Domicilios de interesados a efectos de notificaciones
- 2.1.15. Fincas en las que se ha realizado alguna actividad potencialmente contaminante
- 2.1.16. Disociación pleno dominio y nuda propiedad

2.2. Listados de parcelas resultantes

- 2.2.1. Propietarios y parcelas resultantes
- 2.2.2. Parcelas resultantes no lucrativas
- 2.2.3. Parcelas resultantes lucrativas
- 2.2.4. Parcelas resultantes por etapas
- 2.2.5. Parcelas patrimonio común de la Junta de Compensación
- 2.2.6. Correspondencia entre fincas aportadas y parcelas resultantes
- 2.2.7. Cuotas de participación en gastos por parcela

- 2.2.8. Titulares con resumen de transformación de superficies hasta aprovechamiento
- 2.2.9. Aprovechamientos reservados a la Junta de Compensación
- 2.2.10. Operaciones de compraventa de aprovechamiento

3. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

4. PLANOS

- 4.1. Situación y relación con el municipio
- 4.2. Delimitación
- 4.3. Zonificación
- 4.4. Información de propiedades
- 4.5. Parcelas resultantes
- 4.6. Superposición de fincas aportadas y parcelas resultantes
- 4.7. Cesiones
- 4.8. Edificaciones existentes
- 4.9. Afecciones urbanísticas

5. FICHAS Y PLANOS FINCAS APORTADAS

6. VALORACIONES E INDEMINIZACIONES EN EL PROYECTO DE REPARCELACIÓN

7. FINCAS ESPECIALES DE UAs

8. CERTIFICACIONES NEGATIVAS DE LOS REGISTROS

9. FICHAS Y PLANOS PARCELAS RESULTANTES

- 9.1. Fichas parcelas resultantes lucrativas
- 9.2. Fichas parcelas resultantes conflictos
- 9.3. Fichas parcelas resultantes no lucrativas

10. ANEXOS

- 10.1. Convenio realojos
- 10.2. Informe Centro Español de Metrología
- 10.3. Documentación propietarios con superficie menor de 4.000 m²
- 10.4. Relaciones de causalidad
- 10.5. Reservas a favor de la Junta de Compensación
- 10.6. Informes emitidos por la Confederación Hidrográfica del Tajo
- 10.7. Convenio urbanístico de gestión
- 10.8. Afinidades. Actas notariales de los proindivisos voluntarios
- 10.9. Informe de valoración de la Unidad de Aprovechamiento
- 10.10. Fincas en presunta situación de conflicto
- 10.11. Estudio de caracterización de suelos
- 10.12. Servidumbres y afecciones. Relación de Parcelas afectadas.

- 10.13. Acuerdo de aprobación del Proyecto de Reparcelación adoptado por la Asamblea General de la Junta de Compensación
- 10.14. Informe de parcela mínima
- 10.15. Vías Pecuarias

Se hace constar que la numeración de las fichas no es correlativa debido a diversas circunstancias surgidas durante la elaboración del proyecto como ajustes finales, resolución de posibles dobles y/o triples inmatriculaciones, agrupaciones de fincas y como consecuencia de la modificación del estado de numerosas fincas de Adif que pasaron de ser expropiadas a ser conveniadas, habiéndose eliminado por estos motivos las siguientes fincas: 119-D, 141, 240, 241-D, 242-D, 441-D, 442-D, 445-D, 540, 564, 565, 588, 607; 608-D1, 608-D2, 609; 629, 630, 631, 632, 634, 635; 636; 637; 639; 641; 643, 644, 645; de 649 a 673, SG-24, SG-29, SG-30, SG-31, SG-32 y SG-33, AO-001; AO-003; AO-068; AO-073; AO-097 a AO-100; AO-104; de AO-110 a AO-118; AO-120; C-01; C-03; C-05; C-12; C-15; C-17; C-19; de C-28 a C-32; C-53; A-21; A-25.

En cuanto a la denominación de las fincas aportadas:

- Las fincas situadas en el interior del ámbito se asignan tres denominaciones: un número correlativo XXX de tres dígitos para las fincas, un número correlativo con el formato A-XX para los caminos y arroyos y un número correlativo con el formato C-XX para las fincas del Canal de Isabel II. La correlatividad tiene las excepciones anteriormente reseñadas.
- Las fincas situadas en el sistema general exterior denominado AOE 00.11 “Cantiles del Manzanares” tiene también asignado un número correlativo con el formato AO-XXX para las fincas y AO-A-XX para los caminos y arroyos, con las excepciones anteriormente reseñadas.
- Las fincas situadas en el sistema general correspondiente al APE 17.04 “Manzanares” tienen asignado un número correlativo con el formato SG-XX para las fincas y SG-A-XX para los caminos.

Por otro lado, los decimales de los cálculos numéricos se han concretado de la siguiente forma:

- Superficies: 2 decimales
- Edificabilidad y Aprovechamientos: 4 decimales
- Porcentajes de cuotas de participación: 8 decimales (10 decimales si la cantidad es en base 1)

Por último, se señala que se ha incorporado como parte del expediente, la documentación complementaria relativa a cada finca aportada, entre esta documentación se incluye, en el caso que proceda y aplique, la siguiente documentación:

- Certificaciones
 - Certificaciones Registrales
 - Información Catastral
- Actas de fincas expropiadas
 - Listado y actas de fincas expropiadas a favor de la Junta de Compensación
 - Publicación en el BOCM del acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Expropiación
 - Actas Canal Isabel II
 - Actas ADIF Fase I
- Actas ADIF Fase II
- Actas de Carreteras
- Actas de pozos. Colector municipal
- Escrituras de compraventas, herencias y otra documentación acreditativa de nuevas titularidades posteriores a las contenidas en la información registral de 1 de marzo de 2022.
- Informes de tasación y valoración de los vuelos incompatibles con el planeamiento.
- Acuerdos alcanzados con propietarios en relación con la demolición de los vuelos incompatibles con el planeamiento.
- Resoluciones EMVS respecto a las adjudicaciones de vivienda o denegación de realojos.

4. NORMATIVA APLICABLE

Son de aplicación al presente Proyecto de Reparcelación las disposiciones que respecto a los proyectos de reparcelación contiene la legislación vigente y en particular:

- Ley 9/2001 del 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante, “**LSCM**”).
- Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (en adelante, “**TRLSRU**”).
- Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto 1492/2011 de 24 de octubre (en adelante, “**RVLS**”).
- Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto (en adelante, “**RGU**”).
- Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, aprobadas por Real Decreto 1093/97, de 4 de julio (en adelante, “**RD 1093/1997**”).
- Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa (en adelante, “**LEF**”) y Reglamento de Expropiación Forzosa, aprobado por Decreto de 26 de abril de 1957 (en adelante, “**REF**”).
- Legislación fiscal aplicable y demás normas legales y reglamentarias que le sean de aplicación.
- Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.
- Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario.
- Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.
- Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.
- Real Decreto 1071/2007, de 27 de julio, por el que se regula el sistema geodésico de referencia oficial en España.

5. DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD REPARCELABLE

El ámbito territorial de este Proyecto de Reparcelación es la unidad de ejecución que constituye el Sector de Suelo Urbanizable Programado con ordenación pormenorizada UZPp 03.01 “Desarrollo del Este-Valdecarros”, a la que hay que añadir la superficie de los Sistemas Generales Exteriores que se han adscrito a este ámbito por el Plan General, pertenecientes al AOE 00.11 CANTILES DEL MANZANARES y APE 17.04 MANZANARES SUR.

La unidad de ejecución conforme declara el artículo 98 de la LSCM, es el suelo que se delimita para posibilitar la ejecución del planeamiento. En este caso la delimitación del UZPp 3.01 se encuentra definida en la ficha del Ámbito, en la Memoria y en los planos OP.01 de “Ordenación. Delimitación del Sector y de la Unidad de Ejecución”, con una superficie total, según la ficha del planeamiento que se ejecuta, de 19.279.795,11 m².

Por su lado norte el ámbito linda, del oeste al este, con el ferrocarril que rodea Mercamadrid, con el ámbito UZP 1.04 “La Atalayuela” y con el ámbito UZP 1.03 “Ensanche de Vallecas”.

Por el este linda con la carretera A-3.

Por el sur, del este al oeste, linda con la M-50 y con suelos no urbanizables hasta el término municipal de Getafe.

Por el oeste, del sur al norte, linda con el término municipal de Getafe, incluyendo los cantiles del Manzanares, con el Parque lineal del Manzanares y con la depuradora de La Gavia.

El ámbito se encuentra atravesado por los trazados del ferrocarril AVE y la M-50, aunque estos suelos se consideran excluidos del límite.

Son objetivos del planeamiento:

1. *Configuración del área de remate sur del Desarrollo del Este, de forma que enlace, mediante áreas de protección ambiental los ámbitos del "Parque Lineal del Manzanares" y el "Parque Regional en torno a los ejes de los cursos bajos de los Ríos Manzanares y Jarama".*
2. *Estructuración y enlace de la Gran Vía Parque, articuladora de la Corona Sureste, desde su confluencia con el UZP.1.03 Ensanche Villa de Vallecas, hasta su encuentro con la M-45.*
3. *Estructuración y enlace del Eje del Sureste, desde su desarrollo APE 18.06 Vallecas–La Atalayuela, hasta la M–50, de forma que constituya un eje de penetración y salida de la zona sureste de Madrid.*
4. *Asumir la obtención de diversas áreas de Sistemas Generales, exteriores a su propio ámbito, situados en el Parque Lineal del Manzanares y los cantiles del Manzanares.*
5. *Protección del punto de interés geológico “Vallecas 1” (Cantera de la Cañada) integrando*

sus áreas a los espacios libres de ordenación

6. *Considerar los siguientes elementos del medio natural, con objeto de garantizar su adecuada protección e integración en este ámbito: Arroyos de La Gavia, Las Barranquillas, de la Araña y de Monteviejo y las Coladas del Congosto, Torrecilla Valdelaculebra y Santísimo.*
7. *Conservar el tramo de trincheras situado en los cantiles de la margen izquierda del río Manzanares entre Prado Zurita y La Cañada Real Galiana por su destacado valor como elemento histórico-cultural.*
8. *Prevenir a través de la ordenación del ámbito los efectos negativos derivados de las vías de elevada capacidad previstas en el mismo.*
9. *Considerar los objetivos, actuaciones y medios previstos en el Plan Especial Temático para la Regeneración de los Suelos del Sureste, en la creación de las áreas forestales metropolitanas de conexión entre los valles de los ríos Manzanares y Jarama.*
10. *La actuación deberá asumir la financiación de las infraestructuras hidráulicas necesarias para el abastecimiento de la misma, así como las necesarias conexiones exteriores a la red general y los gastos de urbanización del AOE.00.11 “Cantiles del Manzanares”.*

5.1. SUPERFICIE TOTAL

La delimitación del UZPp 03.01 se encuentra definida en la ficha del ámbito, en la Memoria y en los planos OP.01 de “*Ordenación. Delimitación del Sector y de la Unidad de Ejecución*” de la R85M97, con una superficie total, según la ficha del planeamiento que se ejecuta, de **19.279.795,11 m²**.

El Ámbito ocupa una superficie de **15.056.770,11 m²**, cifra a la que hay que añadir la superficie de los sistemas generales exteriores, que se encuentran adscritos al Ámbito por el planeamiento general, pertenecientes al AOE 00.11 “CANTILES DEL MANZANARES” y APE 17.04 “MANZANARES SUR”, con una superficie de **4.223.025,00 m²**, lo que resulta un total de **19.279.795,11 m²**.

Así, en el Ámbito están incluidos los sistemas generales interiores y los sistemas generales exteriores adscritos al mismo, tal y como refleja la ficha del Ámbito y el plano de delimitación del sector y Unidad de Ejecución OP.01-1 de la R85M97, zonas 14 y 15.

En cuanto a la **georreferenciación de las fincas**, tanto las fincas aportadas como las resultantes se han georreferenciado en los sistemas informáticos y todo ello de conformidad 1) con las prescripciones de la Ley 13/2015, de 24 de junio de Reforma de la Ley Hipotecaria, aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por RDL 1/2004, de 5 de marzo y 2) con lo contenido en las Bases de

Actuación de la Junta de Compensación, en concreto en la base 3.5.

Se acompañarán los archivos GML de las Coordinadas UTM definitivas de los límites de la Unidad de Actuación, parcelas aportadas y resultantes, con objeto de que puedan servir de soporte documental para su oportuna inscripción.

5.2. DOTACIONES PÚBLICAS Y VIARIO

5.2.1. Redes públicas supramunicipales y generales

El planeamiento general establece para el Ámbito una superficie mínima de sistemas generales interiores de 5.256.353 m²s.

Y, de conformidad con el artículo 36.5 de la LSCM, se establece la cesión para la red pública supramunicipal en 20 m²s/100 m²e.

En la ordenación pormenorizada del Ámbito se prevé, a efectos de este cómputo:

- 30.404 m²s de Redes de infraestructuras de transporte ferroviario de nivel supramunicipal.
- 512.458 m²s de Red de nivel supramunicipal de viviendas públicas o de integración social.
- 1.788.059 m²s de Red de nivel supramunicipal de infraestructuras, equipamientos y servicios.
- 3.940.278 m²s de Redes de nivel general, red viaria y zonas verdes y espacios libres.
- 2.330.141 m²s de Red de equipamientos sociales de nivel general.

Respecto de dichos datos de la ordenación pormenorizada, a continuación se detallan las variaciones producidas en el proyecto de reparcelación, una vez ajustadas las superficies de las parcelas resultantes a su geometría y a la medición real efectuada en el proyecto, todo ello como resultado de la georreferenciación exigida por la legislación vigente conforme a la documentación gráfica obrante en la carpeta de ordenación establecida por la Revisión/Modificación 2013, así como consecuencia de las posibles adaptaciones a lo previsto en los instrumentos de ejecución material (Proyecto de Urbanización).

Los nuevos datos se reflejan en el siguiente cuadro, que actualiza el existente en la Memoria de la ordenación pormenorizada:

Redes públicas		Cesión y reserva establecidas en la CM	Plan General	Sector (Proyecto de Reparcelación)	
Supramunicipales (RS)	Infraestructuras (I)	20 m ² s/100 m ² e RS≥1.537.295,60 m ² s	RGE≥5.256.353 m ² s	Infraestructuras, equipamientos y servicios 1.819.835,56 m ² s	8.601.845,24 m ² s
	Zonas verdes y espacios libres (ZV)			Viviendas públicas o de integración social 512.485,69 m ² s	
	Equipamientos sociales (E)				
	Servicios Urbanos (S)				
Generales (RG)	Infraestructuras (I)	20 m ² s/100 m ² e RGI≥1.537.295,60 m ² s	RGE≥5.256.353 m ² s	Red viaria y complemento de infraestructuras 1.598.359,23 m ² s	8.601.845,24 m ² s
	Zonas verdes y espacios libres (ZV)	20 m ² s/100 m ² e RGZV≥1.537.295,60 m ² s		Zonas verdes y espacios libres 2.341.014,39 m ² s	
	Equipamientos sociales (E)	30 m ² s/100 m ² e RGES≥2.305.943,40 m ² s		Equipamientos sociales 2.330.150,37 m ² s	
	Servicios Urbanos (S)				

Tabla 3. Cumplimiento en el Proyecto de Reparcelación de las cesiones y reservas de suelo para Redes Públicas para infraestructuras, equipamientos y servicios urbanos, exigidas en la LSCM

De acuerdo con el cuadro, en el proyecto de reparcelación se prevé:

- 30.417,32 m²s de Redes de infraestructuras de transporte ferroviario de nivel supramunicipal.
- 512.485,69 m²s de Red de nivel supramunicipal de viviendas públicas o de integración social.
- 1.819.835,56 m²s de Red de nivel supramunicipal de infraestructuras, equipamientos y servicios.
- 3.939.373,62 m²s de Redes de nivel general, red viaria y zonas verdes y espacios libres.
- 2.330.150,37 m²s de Red de equipamientos sociales de nivel general.

Además, se encuentran calificadas como Red Supramunicipal NUP-5 las vías pecuarias incluidas en el ámbito que ascienden a 270.171,82 m².

En total, a efectos de la cumplimentación del mínimo establecido en el planeamiento general, 8.601.340 m², se supera el mismo y se califica por la ordenación pormenorizada la superficie de 8.601.845,24 m²s, que excede en 3.345.492,24 m²s la superficie de 5.256.353 m² de sistemas generales interiores requerida por el planeamiento general.

Artículo 1.1.13 Cesiones para redes

USO		Superficie Suelo	
		PARCIAL	TOTAL
RED LOCAL			3.733.914,39 m²
	Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos	1.125.761,34 m ²	
	Espacios Libres -RL	1.244.587,86 m ²	
	Viario	1.363.565,19 m ²	
RED GENERAL			6.269.523,99 m²
	Equipamientos Sociales y Servicios	2.330.150,37 m ²	
	Equipamientos Sociales y Servicios	2.330.150,37 m ²	
	Espacios Libres -RG	2.341.014,39 m ²	
	Espacios Libres -RG y Zona de Transición	2.341.014,39 m ²	
	Infraestructuras	1.589.359,23 m ²	
	Otros	241.319,88 m ²	
	Viario	1.357.039,35 m ²	
RED SUPRAMUNICIPAL			2.332.321,25 m²
	Infraestructuras Equipamientos Servicios	1.789.418,24 m ²	
	Eje Sureste	747.616,23 m ²	
	M-45	955.501,63 m ²	
	Arteria Canal de Isabel II	43.200,51 m ²	
	Arroyo de la Gavia	26.295,31 m ²	
	Arroyo Monteviejo	16.804,56 m ²	
	Transporte Ferroviario	30.417,32 m ²	
	Viviendas Públicas – Integración Social	512.485,69 m ²	
SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN 5			270.171,82 m²
	Vía Pecuaria	270.171,82 m ²	
TOTAL			12.605.931,45 m²

5.2.2. Redes públicas locales

La calificación de suelo para reservas de redes públicas locales, su localización y verificación de estándares, se refleja en la serie de planos OP.02. "Calificación Pormenorizada".

En la ordenación pormenorizada se prevé un total de 3.731.877 m²s para las redes públicas a nivel local, de los que se destinan 1.156.487 m²s para equipamientos y servicios, 1.249.267 m²s para espacios libres y 1.326.123 m²s para viario.

Al igual que se ha señalado antes con las redes supramunicipales y generales, en el proyecto de reparcelación se contemplan variaciones por ajustes a la medición real y al Proyecto de Urbanización.

En el proyecto de reparcelación la superficie total de 3.733.914,39 m² destinada a redes locales, es superior a la prevista en el planeamiento, 3.731.877 m².

Redes públicas locales		Cesión y reserva establecidas en la CM	Plan General	Sector (Proyecto de Reparcelación)	
Locales (RL)	Zonas verdes y espacios libres arbolados (ZV)	30 m ² s/100 m ² e Cumpliendo simultáneamente que la red de zonas verdes y espacios libres arbolados sea RLZV≥2.305.943,40 m ² s	-	Zonas verdes y espacios libres arbolados (ZV) 1.244.587,86 m ² s	3.733.914,39 m ²
	Equipamientos sociales (E)			Equipamientos sociales (E) 1.125.761,34 m ² s	
	Servicios Urbanos (S)			Servicios urbanos (S) 1.363.565,19 m ² s	

Tabla 7. Calificación de suelo para reservas de redes públicas

5.3. SUPERFICIES DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

La distribución de la edificabilidad y usos lucrativos del suelo del Ámbito, de acuerdo con los ajustes ya referidos del proyecto de reparcelación, se resume en el cuadro siguiente:

Usos		Sup. interior que genera aprov. Sup. Urbanizable = 14.786.598,29 m ²			Sup. interior + Sup. SG ext. Sup. total = 18.991.681,11 m ²		Sup. Edificable Homogeneizada (Aprovechamiento) SEH = Sup. total x 0,359 = 6.836.988,75 m ²		
		m ² suelo	Márgenes edificabilidad según ficha PGOUM 1997		%	m ² const. lucr.	Coef.	m ²	Viviendas
Residencial	VL	553.457,07	19,0	35,0	27,82	2.138.543,40	1	2.138.543,40	23.245
	VPT	442.523,80	11,0	21,0	20,09	1.544.502,90	0,9	1.390.052,61	16.788
	VPO	310.590,02	8,0	14,0	13,91	1.069.270,64	0,75	801.952,98	11.623
Industria tradicional		228.869,85	9,0	17,0	9,49	729.669,98	0,65	474.285,49	
Parque industrial		460.784,08	10,0	20,0	12,62	969.749,96	0,80	775.799,97	
Terciario – Oficinas		129.400,12	7,0	13,0	9,03	694.331,71	1	694.331,71	
Resto terciario		0	6,0	10,0	5,99	175.579,00	1,1	193.136,90	
		209.826,95				285.509,00	1,1	314.059,90	
Dot. Privado	Serv. Colectivos	50.970,88			0,93	71.404,20	0,65	46.412,73	
	Serv. Públicos – Gasolineras	35.217,78			0,09	7.267,10	1,1	7.993,81	
	Serv. Infraestr.	29.198,11			0,01	645,00	0,65	419,25	
Total área		2.450.838,66			100,00	7.686.472,90		6.836.988,75	51.656

Tabla 5. Edificabilidad y cálculo de aprovechamiento

Justificación de compatibilidad de la distribución de la intensidad edificatoria con el aprovechamiento unitario

El aprovechamiento real asignado a cada uso lucrativo queda determinado en el apartado precedente, resultando una superficie edificable real total de 7.686.472,90 m²e, inferior a la establecida como máxima en el planeamiento, 7.686.478 m²e.

Aplicando a cada uso pormenorizado el coeficiente de homogeneización establecido en el planeamiento general, la superficie edificable homogeneizada asciende a 6.836.988,75 UAs, inferior a la establecida como máxima en el planeamiento, 6.836.992 UAs, tal y como se justifica en el siguiente cuadro:

Usos		Sup. Edificable Homogeneizada (Aprovechamiento)	
		Coef.	m ²
Residencial	VL	1	2.138.543,40
	VPT	0,9	1.390.052,61
	VPO	0,75	801.952,98
Industria tradicional		0,65	474.285,49
Parque industrial		0,80	775.799,97
Terciario - Oficinas		1	694.331,71
Resto terciario		1,1	193.136,90
		1,1	314.059,90
Dot. privado	Servicios Colectivos	0,65	46.412,73
	Servicios Públicos - Gasolineras	1,1	7.993,81
	Servicios Infraest.	0,65	419,25
Total área			6.836.988,75

La superficie del Ámbito que genera aprovechamiento (deducido el suelo de vías pecuarias, 285.328 m², y algunos suelos de ADIF, 2.786 m²) asciende a 18.991.681,11 m²s. Así, de conformidad con el artículo 39.7 de la LSCM, resulta el siguiente coeficiente de edificabilidad del Ámbito:

a) Coeficiente de edificabilidad

$$6.836.988,75 \text{ UAs} / 18.991.681,11 \text{ m}^2\text{s} = \mathbf{0,35999913385 \text{ UAs/m}^2\text{s}}$$

El coeficiente de edificabilidad resulta ligeramente inferior al aprovechamiento unitario de reparto máximo.

b) Edificabilidad y usos lucrativos

La distribución de la edificabilidad y usos lucrativos del suelo del Ámbito se resumen en el cuadro siguiente:

Usos		Sup. interior que genera aprov. Sup. urbanizable = 14.786.598,29 m ²			Sup. interior + Sup. SG Ext. Sup. total = 18.991.681,11 m ²		Sup. Edificable Homogeneizada (Aprovechamiento) SEH = Sup. total x 0,359 = 6.836.988,75 m ²		
		m ² suelo	Márgenes edificabilidad según ficha PGOUM 1997		%	m ² const. lucr.	Coef.	m ²	Viviendas
Residencial	VL	553.457,07	19,0	35,0	27,82	2.138.543,40	1	2.138.543,40	23.245
	VPT	442.523,80	11,0	21,0	20,09	1.544.502,90	0,9	1.390.052,61	16.788
	VPO	310.590,02	8,0	14,0	13,91	1.069.270,64	0,75	801.952,98	11.623
Industria tradicional		228.869,85	9,0	17,0	9,49	729.669,98	0,65	474.285,49	
Parque industrial		460.784,08	10,0	20,0	12,62	969.749,96	0,80	775.799,97	
Terciario – Oficinas		129.400,12	7,0	13,0	9,03	694.331,71	1	694.331,71	
Resto terciario		0	6,0	10,0	5,99	175.579,00	1,1	193.136,90	
		209.826,95				285.509,00	1,1	314.059,90	
Dot. privado	Serv. Colectivos	50.970,88			0,93	71.404,20	0,65	46.412,73	
	Serv. Públicos – Gasolineras	35.217,78			0,09	7.267,10	1,1	7.993,81	
	Serv. Infraestr.	29.198,11			0,01	645,00	0,65	419,25	
Total área		2.450.838,66			100,00	7.686.472,90		6.836.988,75	51.656

Tabla 5. Edificabilidad y cálculo de aprovechamiento

5.4. DENOMINACIÓN DE LAS ZONAS APLICABLES EN EL PLANEAMIENTO

- Las áreas de la Red Local, General y Supramunicipal de Servicios Urbanos e Infraestructuras se encuentran grafiadas con las letras “RL(ES)”, “RG(I)” o “RS(I)” en el plano de calificación del planeamiento.
- Las áreas de la Red Local y General destinadas a Espacios Libres se encuentran grafiadas con las letras “RL(EL)” o “RG(EL)” en el plano de calificación del planeamiento.
- Las áreas de la Red Viaria Local y General se encuentran grafiadas con las letras “RL(V)” y “RG(V)” en el plano de calificación del planeamiento.
- Las áreas de la Red Supramunicipal de Transporte Ferroviario se encuentran grafiadas con la letra “RS(TF)” en el plano de calificación del planeamiento.
- Las ordenanzas o condiciones particulares de cada una de las demás zonas son las siguientes:

Zona RC: Uso residencial de vivienda colectiva

Zona T: Usos terciarios

Zona I: Uso industrial

Zona D: Uso dotacional

Zona Viviendas Públicas-Integración Social

5.5. ETAPAS DEL PLANEAMIENTO

La Junta de Compensación es la encargada de la ejecución íntegra de las obras de urbanización que, según establece la R85M97, se llevarán a cabo en ocho etapas, que gráficamente quedan reflejadas en la serie de planos OP.07. Ordenación. Plan de Etapas.

Las obras a ejecutar y la programación temporal de cada una de las etapas vienen determinadas en el documento IV “Organización y Gestión de la Ejecución” de la R85M97 y en el Convenio urbanístico de gestión de fecha 28 de mayo de 2021.

A continuación, se detalla cada una de las etapas con sus características básicas.

Plan de etapas de la urbanización

- **ETAPA 1:** La Etapa 1 se configura como un apéndice de la ciudad, inmediata al Ensanche de Vallecas, cerrando su trama urbana (al saltar sobre las zonas verdes de cierre y transición con su entorno no urbanizado).

La superficie de esta etapa es de 274.152,13 m² y la edificabilidad total es de 355.820,7692 m².

- **ETAPA 2:** La Etapa 2 se corresponde con el cierre de la trama urbana entre la M-45, la Vía Meridional, el Parque de La Gavia y la Etapa 1.

La superficie de esta etapa es de 627.559,55 m² y la edificabilidad total es de 472.105,1757 m².

- **ETAPA 3:** La Etapa 3 se corresponde con el cierre de la trama urbana entre la M-45, la M-31 (o Eje del Sureste), la Atalayuela y la Etapa 2.

La superficie de esta etapa es de 707.219,54 m² y la edificabilidad total es de 674.404,1699 m².

- **ETAPA 4:** La Etapa 4 permite urbanizar el frente de la A-3, entre el Ensanche de Vallecas y el límite este del ámbito, cerrando por el sur a la altura del citado Ensanche, por lo que al igual que la Etapa 1 es un nuevo apéndice de este ámbito que cierra la trama urbana por el este de la ciudad.

La superficie de la etapa 4 es de 1.001.244,83 m² y la edificabilidad es de 321.335,5481 m².

- **ETAPA 5:** La Etapa 5, al igual que en la Etapa 1, es un nuevo cierre de la trama urbana de la ciudad al saltar sobre las zonas verdes de cierre y transición establecidas con el borde del Barranco de Valdelaculebra, colindante con el Ensanche de Vallecas.

La superficie de esta etapa es de 1.144.224,44 m² y la edificabilidad total es de 1.116.525,9007 m².

- **ETAPA 6:** La Etapa 6 se corresponde con la trama urbana existente entre la etapa 8 al Este y M-45- al norte y la Etapa 5.

La superficie de esta etapa es de 5.215.162,60 m² y la edificabilidad total es de 2.733.253,8832 m².

- **ETAPA 7:** La Etapa 7 se corresponde con el cierre de la trama urbana existente entre la M-31, M-45, Mercamadrid y el límite de este UZPp 03.01 en esta zona.

La superficie de esta etapa es de 2.052.179,30 m² y la edificabilidad total es de 2 m².

- **ETAPA 8:** La Etapa 8 se corresponde con el cierre de la trama urbana existente entre la M-31, M-45 y el límite de este UZPp 03.01 en esta zona.

La superficie de esta etapa es de 2.331.909,86 m² y la edificabilidad total es de 2.013.025,4518 m².

6. PECULIARIDADES DE LA ACTUACIÓN

6.1. CONVENIO DE GESTIÓN

Como se ha indicado, el 28 de mayo de 2021, el Ayuntamiento de Madrid y la Junta de Compensación celebraron el Convenio Urbanístico de Gestión del Suelo Urbanizable Programado con ordenación pormenorizada UZPp 03.01 “Desarrollo del Este-Valdecarros” con el objetivo, entre otros, de establecer las garantías que asegurasen la completa urbanización según el modelo de etapas. Así mismo, la cláusula Séptima del citado convenio se establecen los criterios que deberán adoptarse para el cumplimiento de todos los deberes legales de cesión, y en la cláusula Decimocuarta los criterios de adjudicación que debían observarse en la reparcelación, habiéndose observado todos ellos en el presente Proyecto de Reparcelación.

6.2. CONVENIO CON LA EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO

La Comisión Gestora del UZP 3.01 “Desarrollo del Este-Valdecarros” y la Empresa Municipal de Vivienda y Suelo suscribieron un convenio, con fecha 11 de junio de 2007, cuyo objeto era regular los trabajos de realojo a los ocupantes legales de inmuebles afectados por la ejecución del Ámbito.

Posteriormente, con fecha 21 de marzo 2022, la Junta de Compensación y la Empresa Municipal de Vivienda y Suelo suscribieron una adenda al citado convenio de realojo con el objeto de actualizar las contraprestaciones por cada realojo pactadas en el convenio original, así como concretar los trabajos de realojo de los ocupantes legales de inmuebles que constituirían su residencia habitual.

De conformidad con el contenido de la adenda, la Junta de Compensación acordó ceder a la Empresa Municipal de la Vivienda y del Suelo los aprovechamientos urbanísticos concretados en una finca resultante, con una edificabilidad mínima de 2.500 m², de un uso urbanístico característico de residencial en vivienda colectiva, para la construcción de Viviendas de Protección Pública Básica, previa su adjudicación a favor de la Junta de Compensación en el presente Proyecto de Reparcelación. No obstante, se acordó que en el supuesto de que el número final de residentes con derecho a realojo, según el censo definitivo, fuera superior a 17, la edificabilidad de la parcela de cesión quedaría incrementada con la que resultare de multiplicar por 150 m² por cada familia nueva a realojar según el censo definitivo.

Consecuentemente, la Junta de Compensación se ha reservado, al objeto de poder dar cumplimiento a los compromisos adquiridos, dos parcelas de resultado en la Etapa 3 de

urbanización destinadas a Vivienda de Protección Pública Básica, concretamente las parcelas de resultado A.4.d.2 y A.4.d.3, con una edificabilidad total entre ambas que asciende a 5.100 m².

En el anexo 10.1. y en el listado 2.1.10.a y 2.1.10.b relativo a la situación de los realojos y al “Convenio Realojos” se detallan los propietarios con derecho a realojo cuantificando en cada caso el número de realojos, así como se incluye la información relativa al Convenio y la Adenda suscrita.

6.3. PEISEM

El Ámbito se encuentra dentro del alcance del Plan Especial de Infraestructuras del Sureste de Madrid (en adelante, “**PEISEM**”). Así viene también recogido en la ordenación pormenorizada del UZPp, dentro del tomo IV. Organización y Gestión de la Ejecución UZPp 3.01. “Desarrollo del Este – Valdecarros”,

Dentro del ámbito geográfico del PEISEM, el 21 de diciembre de 1999, se suscribió el Convenio Urbanístico para el paso del Tercer al Segundo cuatrienio del UZP 3.01 “Desarrollo del Este – Valdecarros”.

Teniendo presente las determinaciones contenidas en el citado Convenio, el PEISEM regula, entre otros, la ejecución de grandes infraestructuras que afectan al Ámbito (M-31, M-45 y M-50), así como la preservación de los elementos naturales, medioambientales, etc.

El presente Proyecto de Reparcelación incluye la evaluación económica, en el conjunto de conceptos que integran las obras de urbanización, de las inversiones realizadas derivadas de la ejecución de las actuaciones en el Ámbito indicadas en el PEISEM. Por su parte, los aspectos referidos al tratamiento de los suelos afectados por las grandes infraestructuras se contemplan en el epígrafe 7.3 de la presente memoria.

7. CRITERIOS PARA LA DEFINICIÓN Y CUANTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE LOS MIEMBROS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

Los criterios utilizados para definir y cuantificar los derechos de los propietarios, fundamentados en las Bases de Actuación de la Junta de Compensación del Ámbito, son los que, dando cumplimiento a los artículos 87 de la LSCM y a los artículos 80 y siguientes del RGU, se concretan en los apartados siguientes.

Asimismo, se han tenido en cuenta el contenido de los acuerdos adoptados por los órganos de gobierno de la Junta de Compensación, su Consejo Rector y Asamblea General, relacionando a continuación los más destacados, cuyo contenido literal se ha incluido en modalidad certificado como anexo número 10.13. así como en el anexo 10.5. los certificados de los acuerdos adoptados por los órganos de gobierno relativos a las reservas a favor de la Junta de Compensación para autofinanciar la carga urbanizadora.

Los acuerdos de la Asamblea General:

- Acuerdo Asamblea General de 20 de diciembre de 2021 aprobando el modelo de financiación y la adjudicación de aprovechamientos a favor de la Junta de Compensación para la autofinanciación de la carga urbanizadora.
- Acuerdo Asamblea General de fecha 27 de octubre 2022, aprobando el contenido del Proyecto de Reparcelación y los criterios utilizados para la redacción del mismo.

Por su parte, los acuerdos Consejo Rector son los que se relacionan a continuación:

- Acuerdo Consejo Rector de fecha 11 de diciembre de 2020, aprobando la propuesta de asignación del 10% de cesión obligatoria a favor del Ayuntamiento de Madrid, acordando que el 70,38 % de esos aprovechamientos serán de vivienda protegida.
- Acuerdo del Consejo Rector de 25 de noviembre de 2021, aprobando el alcance de la aplicación de la base 8.3 para los propietarios menores de 4.000 m²
- Acuerdo Consejo Rector de fecha 8 de mayo de 2025, aprobando el proyecto de Reparcelación de conformidad con la delegación de competencias concedida por la Asamblea General de 27 de octubre de 2022.

7.1. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS FINCAS DE ORIGEN

1. Conforme establece la Base 3, todos los terrenos de titularidad privada y los de titularidad pública susceptibles de generar aprovechamiento lucrativo, comprendidos en el Ámbito y aportados a la Junta de Compensación, así como los terrenos correspondientes a redes

públicas adscritas al Ámbito se valorarán por igual, en función únicamente de su superficie con independencia de su emplazamiento. Y, así, la citada Base dispone lo siguiente:

***“3.1 Todos los terrenos de titularidad privada y los de titularidad pública susceptibles de generar aprovechamiento lucrativo comprendidos en la Unidad de Ejecución y aportados a la Junta de Compensación, así como los terrenos correspondientes a redes públicas adscritas a este ámbito de actuación urbanística se valorarán por igual en función únicamente de su superficie con independencia de su emplazamiento.*”**

3.2. Teniendo en cuenta las características de extensión superficial concurrentes en el ámbito y conforme permite el artículo 87 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, el derecho de los propietarios afectados será proporcional a la superficie real de las parcelas respectivas aportadas”.

En este sentido, el artículo 41 del TRLSU se remite a los criterios que determine la legislación urbanística para las valoraciones que tengan por objeto la verificación de las operaciones precisas para la ejecución de la ordenación urbanística y, en especial, la distribución de los beneficios y las cargas de ella derivadas.

En el presente caso, el criterio voluntariamente establecido por la mayoría de los afectados en virtud de la base transcrita ha sido el criterio de la superficie con independencia de su emplazamiento.

2. El artículo 23.1 de la LSCM establece en relación con el suelo urbanizable que “*el derecho de los propietarios a la adjudicación de solar o solares resultantes de la ejecución será en proporción a la superficie de terreno aportado por los mismos*”.

En este mismo sentido, el artículo 87.1 de la LSCM y el artículo 86.1 del RGU establecen que el derecho de los propietarios afectados será proporcional a la superficie real de las parcelas respectivas aportadas.

Por tanto, como se observa, el criterio establecido ha sido el criterio de la superficie al que aluden los citados artículos de la LSCM y RGU, y, en consecuencia, es a este criterio al que debe atenderse a efectos de valoración de las fincas aportadas.

7.1.1. Localización y determinación de las fincas aportadas

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 103.3 del RGU, en caso de discordancia entre los títulos y la realidad física de las fincas, prevalecerá ésta sobre aquéllos. No obstante, a este respecto, cabe señalar lo siguiente:

La localización de las fincas se ha obtenido atendiendo a los datos que figuran en el Registro de la Propiedad, a los que resultan de la información catastral, y, en caso de duda, de los antecedentes catastrales del Instituto Geográfico de 1956, el Avance de 1910 y el Kilométrico de 1860.

Para determinar la cabida o superficie de las fincas, una vez localizadas con las garantías del párrafo anterior, la superficie reconocida como real ha sido la resultante de su medición mediante sistemas informáticos. Los planos de superficies se ajustan al sistema de coordenadas UTM, ETRS 89 huso 30N (todo ello conforme se señala en los párrafo cuarto y quinto de la Base 3.5).

Es preciso también citar el problema que suscita respecto a numerosas fincas la conversión al sistema métrico de la antigua “fanega” de tierra, que consta normalmente como medida de superficie en las primeras inscripciones registrales de las fincas, datadas el siglo antepasado y a principios del pasado siglo XX. La medida válida de la fanega en Vallecas es la de 3.424 m², mientras que en innumerables fincas se hizo una conversión considerando dicha medida como de 6.400 m², al igual que se hacía en otras zonas de Castilla. Esta errónea conversión ha podido inducir a ciertos propietarios a la creencia de que la superficie de su finca era prácticamente el doble de la que realmente tenía, cuando la verdad es que la respectiva finca nunca tuvo la superficie que, por una errónea conversión de las fanegas en metros cuadrados, refleja el Registro de la Propiedad. Así mismo, ocurre en ocasiones que en inscripciones registrales posteriores a la de la conversión se ha omitido la referencia a las fanegas originales, lo que ha obligado a efectuar un rastreo de toda la historia registral de la finca hasta encontrar la referencia a las fanegas. A tal efecto, se aporta el historial registral de la finca en el que conste la superficie expresada en fanegas, cuando ésta no figura en la certificación registral aportada. En este Documento se ha considerado la conversión de la fanega de 3.424 m². Se incorpora como Anexo 10.2 el informe elaborado por el Centro Español de Metrología en octubre de 2007.

En cualquier caso, en caso de discordancia entre la superficie de las fincas según el título y la realidad física que resulta con motivo de su medición (con las correcciones que se abordarán en apartados sucesivos, debidas a la implantación de todas las fincas registrales existentes en la zona a medir), prevalece ésta sobre la primera de conformidad con lo preceptuado en el artículo 103.3. del RGU.

Con carácter previo a la redacción del proyecto de reparcelación, y sin perjuicio de los correspondientes trámites de información pública y alegaciones que correspondan, se ha facilitado a cada propietario un cuaderno de propiedad con la superficie correspondiente a su/s finca/s, con el fin de poder subsanar los posibles errores u omisiones existentes en las mediciones o localizaciones realizadas.

A efectos de la determinación de las titularidades, capacidad y representación, se aplicarán las normas de la expropiación forzosa, tal y como establece el artículo 76.2 del RGU.

De conformidad con el artículo 3 de la LEF (aplicable de forma analógica), salvo prueba en contrario, se 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.

7.1.2. Dominio público hidráulico

a) Fincas aportadas y aprovechamientos.

En virtud de los Informes del Comisario de Aguas de fechas 28 de febrero de 2019, referido al Arroyo de la Gavia, y 20 de enero de 2020, referido a los arroyos de Monteviejo, de La Araña, de Las Barranquillas e Innominado, la Confederación Hidrográfica del Tajo, CHT, ha determinado, conforme a los informes técnicos obrantes en el expediente, las superficies de Valdecarros que se integran el Dominio Público Hidráulico.

En los casos en los que la finca constituye Dominio Público Hidráulico, la superficie aportada es la que resulta de la medición real determinada por programas informáticos, conforme se expresa en los planos de las fichas correspondientes, en los que se ha trasladado de forma gráfica el contenido de los referidos informes.

Adicionalmente, la Junta de Compensación, durante el mes de junio de 2021, dio traslado a todos los propietarios de fincas en las que se constituye el Dominio Público Hidráulico, de las resoluciones dictadas por la Confederación Hidrográfica del Tajo y los informes que sirven de base a las mismas, al objeto de que pudiesen plantear lo que a su derecho conviniese.

Se incorpora como Anexo 10.6 los informes de la CHT del DPH y listado de fincas, así como las comunicaciones realizadas a los propietarios.

Con relación al Dominio Público Hidráulico, se reconoce la titularidad de la Dirección General del Patrimonio del Estado sobre la superficie aportada de 179.356,99 m² que constituye su situación preoperacional delimitada en los referidos Estudios Hidrológico-Hidráulicos, conforme al cuadro que se acompaña:

FINCA	SUP. (m ²)
A-29/AO-A-29 Arroyo de Monteviejo	81.118,00
A-28 Arroyo de la Araña	19.539,99
A-27/AO-A-27 Arroyo de las Barranquillas	27.179,00
A-30/AO-A-30 Innominado	3.964,00
A-16 Arroyo de la Gavia	47.556,00
TOTAL	179.356,99

La Junta de Compensación ha presentado ante la Confederación Hidrográfica del Tajo, solicitudes de desafectación de los arroyos citados, cuyo contenido se incorpora como Anexo número 10.6.7. del Proyecto.

La superficie que resultaría sin desafectar, conforme a los citados expedientes en tramitación, ascendería a 60.528,09 m². Al tratarse de una superficie de suelo que la Administración pública estatal no ha obtenido por título oneroso, representa un aprovechamiento que no le compete a tal Administración, sino a la Junta de Compensación. A continuación, se acompaña cuadro con el detalle de esta superficie sin desafectar:

FINCA	SUP. (m²)
A-29/AO-A-29 Arroyo de Monteviejo	51.578,00
A-28 Arroyo de la Araña	0,00
A-27/AO-A-27 Arroyo de las Barranquillas	4.628,00
A-30/AO-A-30 Innominado	0,00
A-16 Arroyo de la Gavia	4.322,09
TOTAL	60.528,09

La participación en el aprovechamiento urbanístico adjudicable a Patrimonio del Estado es el correspondiente a la diferencia, entre la superficie aportada de 179.356,99 m² y la superficie sin desafectar de 60.528,09 m², resultando un total de 118.828,90 m², equivalente a un aprovechamiento patrimonializable de 20.718,6474 UAs.

Por otro lado, el aprovechamiento patrimonializable equivalente a la superficie sin desafectar que se adjudicaría a la Junta de Compensación asciende a 10.553,4937 UAs.

En resumen, los aprovechamientos que provienen de las superficies desafectadas del DPH se adjudican a la Dirección General de Patrimonio del Estado y las que no están desafectadas se adjudican a la Junta de Compensación.

b) Fincas resultantes.

Por otro lado, cuando el trazado del Dominio Público Hidráulico como finca resultante cruza bajo alguna infraestructura, M-31 o vía pecuaria, se ha reseñado en las observaciones de la ficha de dichas fincas resultantes con la superficie afectada.

	Cruce con viario local	Cruce con M-31	Cruce con Zona Verde	Cruce con Vía Pecuaria	Superficie en AOE	TOTALES
Arroyo de Monteviejo	-	6.040,18	-	2.198,99	15.112,56	23.351,73
Arroyo de las Barranquillas	-	-	-	-	4.595,43	4.595,43
Arroyo de la Gavia	495,62	1.084,38	241,89	-	-	1.821,89
TOTAL	495,62	7.124,56	241,89	2.198,99	19.707,99	29.769,05

En la medida en que el planeamiento que se ejecuta no contiene una referencia expresa como uso calificado al Dominio Público Hidráulico, las parcelas se han identificado conforme a las calificaciones del suelo que ocupa el Dominio Público Hidráulico en su situación postoperacional: Redes infraestructurales supramunicipales RS(I) y Redes Generales de Zonas Verdes RG(EL).

La situación postoperacional del arroyo de la Gavia ocupa una superficie total de 17.446,06 m², estando una superficie de 17.445,88 m² destinada a Red Supramunicipal de Infraestructuras RS(I) y una superficie de 0,18 m² a Red General de Espacios Libres, RG(EL).

Por lo que se refiere al arroyo de Monteviejo, ocupa una superficie de 28.338,24 m², de los que 13.530,74 m² es suelo correspondiente a la Red Supramunicipal de Infraestructuras, RS(I), y 14.807,50 m² suelo correspondiente a la Red General de Espacios Libres, R(EL).

El total de superficie que ocupa el Dominio Público Hidráulico en su situación postoperacional asciende a 75.553,35 m², de los cuales 29.769,05 m² se corresponden con los cruces con infraestructuras y los situados en el AOE (tal y como se detalla en el cuadro anterior). No obstante, la situación postoperacional definitiva será la que resulte una vez autorizadas las obras de urbanización por el organismo de cuenca competente, determinándose en el momento de dicha autorización la superficie definitiva de parcelas resultantes que constituyan el dominio público hidráulico.

c) Tratamiento de los aprovechamientos asignados a la Junta de Compensación.

Respecto a las parcelas adjudicadas a la Junta de Compensación provenientes del aprovechamiento generado por la superficie del DPH que se mantiene en su situación post operacional o en su caso, por el aprovechamiento generado por la diferencia entre la situación post operacional y la que finalmente resulte de la ocupada por el dominio público hidráulico una vez canalizado y/o urbanizado, la Junta de Compensación asume el compromiso de no disponer de esas parcelas hasta el momento en el que adquiera firmeza el acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación por haberse resuelto todos los posibles recursos ordinarios o extraordinarios o procedimientos abiertos tanto en vía administrativa como en vía jurisdiccional, por la titularidad del aprovechamiento urbanístico proveniente de parte del DPH; así como por los procedimientos de desafectación y desadscripción del dominio público hidráulico interior del ámbito.

Para que llegado el caso dicho compromiso de la Junta decaiga, será preciso que, con carácter previo a su disposición por la Junta de Compensación, se ponga en conocimiento de la Administración actuante al objeto de que la misma tome razón de la transmisión. A dicha comunicación deberá acompañarse certificado del secretario de la Junta de Compensación, acreditativo de la inexistencia de procedimientos administrativos o jurisdiccionales pendientes de resolución, o que de haber recaído resolución firme en los mismos se haya dado total cumplimiento en todos sus términos. Así como, deberá acreditarse en dicho certificado que la situación post operacional final, se haya tenido en cuenta a efectos de adjudicaciones en el instrumento correspondiente.

El mencionado compromiso se ha hecho constar de manera expresa en el apartado de observaciones de cada una de las fichas de las parcelas resultantes indicadas anteriormente.

7.1.3. Pasos sobre la línea de alta velocidad

Respecto de la superficie ocupada por la infraestructura del AVE de 2.786 m², correspondiente a la construcción de pasos superiores e inferiores del AVE dando continuidad a los caminos preexistentes, se hace constar que no genera aprovechamiento y por tanto se detrae a efectos del cómputo de la superficie neta, conforme se detalla en el apartado 7.2.5 del presente Proyecto de Reparcelación.

7.1.4. Expropiaciones y convenios sobre grandes infraestructuras

En el Ámbito discurren grandes infraestructuras viarias y ferroviarias, como son la M-45, M-31 y la infraestructura exterior M-50, así como el trazado del tren de alta velocidad AVE Madrid-Barcelona y su conexión con Sevilla.

Las infraestructuras que atraviesan el Ámbito ocasionan su desagregación, haciendo necesaria su ordenación urbanística a fin de conseguir su cohesión.

La Ficha de ordenación del Ámbito establece la necesidad de definir los trazados de las infraestructuras relativas a las autovías M-45, M-50, M-31 y al tren de alta velocidad AVE Madrid-Barcelona, de conformidad con los proyectos aprobados por las Administraciones competentes.

De este modo, parte de las fincas del Ámbito han sido ocupadas, de manera total o parcial, por alguna gran infraestructura viaria: M-45 por la Comunidad de Madrid, M-31 (Eje Sureste) y M-50 por la Demarcación de Carreteras del hoy denominado Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana o la infraestructura ferroviaria (Línea de Alta Velocidad por ADIF). También existen fincas que se atribuyen a otras entidades públicas, como el Canal Isabel II.

Así mismo, durante la tramitación del presente expediente de reparcelación, ADIF ha expropiado y/o suscrito convenios de expropiación sobre diferentes fincas incluidas en el Ámbito, para la ejecución de las Obras del Proyecto de Línea Alta Velocidad Madrid-Castilla La Mancha-Comunidad Valenciana -Región de Murcia. Tramo: Conexión entre la Línea de AVE Madrid-Levante y la Línea de AVE Madrid-Barcelona (Fase II). Así, en estos casos, se solicita al Registro de la Propiedad correspondiente que proceda a la segregación de la concreta superficie afectada por la expropiación, incorporándose la correspondiente descripción de la parte expropiada, para su inmatriculación como finca independiente a favor de ADIF ALTA VELOCIDAD, así como la descripción del resto de la finca matriz. Las Actas de ocupación, así como los convenios suscritos, relativos a las fincas afectadas por esta expropiación se incorporan al presente expediente de Reparcelación.

En relación con los suelos afectados por las infraestructuras, existen las siguientes situaciones:

- Fincas aportadas en las que constan actas de pago/consignación del justiprecio definitivo, en cuyo caso se han atribuido a la Administración pública correspondiente y/o a ADIF, por título de expropiación.
- Fincas aportadas en las que no constan actas de pago/consignación del justiprecio definitivo, en cuyo caso se solicita al Registro de la Propiedad la inscripción de anotación preventiva, de conformidad con lo establecido en los artículos 52 y 53 de la Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre Expropiación Forzosa. Esta circunstancia se incluye asimismo en las fichas de las parcelas resultantes en las que se materialice el aprovechamiento generado por dicha superficie, consolidándose la titularidad cuando se acredite el pago o consignación del justiprecio.

- Situaciones en las que los propietarios de suelos ocupados han sido objeto de un procedimiento de expropiación, pero que, en el seno de dicho procedimiento, en su día celebraron un convenio con la Administración expropiante y/o, en su caso, con el beneficiario de la expropiación. Según dichos convenios, los titulares privados pusieron a disposición de la Administración expropiante los suelos afectados por la ejecución de las infraestructuras viarias, a cambio de recibir los aprovechamientos urbanísticos correspondientes a los suelos afectados en el seno del Proyecto de Reparcelación. De esta forma los aprovechamientos resultantes se atribuyen a los propietarios firmantes de los convenios; no obstante, cuando no coincide el firmante del convenio con el titular registral actual, se aporta la historia registral de la finca correspondiente con el fin de justificar el tracto registral y justificar que el titular actual se ha subrogado en el convenio expropiatorio. Todas estas circunstancias se incluyen en las fichas de las parcelas resultantes en las que se materialice el aprovechamiento generado por la superficie expropiada.

En relación con este punto se incorpora como Listado 2.1.4. “*Administraciones Públicas. Fincas afectadas por expropiaciones y convenios*” la relación con las fincas ocupadas por las infraestructuras o que se atribuyen a las Administraciones Públicas, indicando si se dispone de acta de pago, o en caso contrario si se solicita la anotación preventiva a favor del beneficiario, de conformidad con lo establecido en los artículos 52 y 53 de la Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre Expropiación Forzosa.

La superficie reconocida a las Administraciones Públicas responde a la medición obtenida de los programas informáticos sobre el plano de fincas aportadas, que se ha priorizado respecto de la indicada en las actas de pago, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 103.3 del RGU (primando la realidad física).

7.1.5. Fincas del Ayuntamiento de Madrid

El Ayuntamiento de Madrid es titular de una serie de fincas dentro del ámbito, distinguiéndose su titularidad, por un lado de fincas de uso y dominio público municipales, y por otro lado, de fincas que tienen carácter patrimonial. En total el Ayuntamiento de Madrid aporta a la Junta de Compensación un total de superficie ascendente a 1.698.425,95 m²

Por último, en el listado 2.1.5. se relacionan las fincas que se atribuyen al Ayuntamiento de Madrid, distinguiendo las patrimoniales de las demaniales.

7.1.6. Fincas de titularidad desconocida y fincas en investigación

Dentro del ámbito de actuación del presente proyecto de reparcelación existen fincas cuya titularidad no ha podido ser determinada, al no constar inscritos en el Registro de la Propiedad ni identificarse de forma fehaciente en el Catastro ni en otras fuentes documentales.

De conformidad con lo previsto en el artículo 17.2 del Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del

Patrimonio de las Administraciones Públicas, y en tanto no se acredite la titularidad de la finca aportada por persona legítima, las fincas resultantes correspondientes a dichos terrenos se atribuyen provisionalmente a la Dirección General del Patrimonio del Estado.

En los casos en los que respecto de las fincas de titularidad desconocida haya finalizado el correspondiente proceso de investigación, regulado en los artículos 54 y siguientes del Reglamento General de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, y siempre que haya recaído resolución por la que se decida sobre la pertenencia del bien a la Administración General del Estado, las fincas resultantes se atribuirán definitivamente a la Dirección General del Patrimonio del Estado.

7.1.7. Fincas en conflicto

En el estudio de la propiedad de las fincas aportadas se ha podido evidenciar una serie de fincas en conflicto, bien por presuntas dobles o triples inmatriculaciones o bien por titularidades dudosas.

En este sentido se aporta como anexo 10.10 una relación detallada de estas situaciones en conflicto, así como una breve descripción de las mismas. En el listado 2.1.6. también se detallan estos conflictos, incluyendo la relación de titulares que se encuentran en esta situación y el detalle de las fincas registrales.

7.1.8. Junta de Compensación por Contingencias

Se establece una bolsa específica de Unidades de Aprovechamiento (UAs) que se reserva residualmente la Junta de Compensación con el objetivo de actuar como un fondo de compensación técnico para solucionar de forma autónoma posibles situaciones futuras derivadas de la redistribución de suelos, ajustes topográficos o resolución de conflictos de titularidad en fincas de propietarios no adheridos.

A todos los efectos del cálculo reparcelatorio, esta titularidad por contingencias opera exactamente igual que cualquier otro propietario del ámbito: sus UAs estarán repartidas en las distintas etapas del proyecto y participarán de las deducciones correspondientes para nutrir el Patrimonio Común de la Junta de Compensación.

De este modo, el sistema absorbe internamente cualquier variación futura en la bolsa de expropiaciones, blindando las cuotas de participación, las aportaciones a reservas y las adjudicaciones ya consolidadas del resto de los propietarios adheridos al Proyecto.

7.2. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES

7.2.1. Utilización de índices de ponderación del Planeamiento

Las fincas resultantes se valoran en función de los usos y de la edificabilidad asignada a cada

una de ellas conforme a las determinaciones establecidas en las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada del Ámbito, expresada en metros cuadrados/metro cuadrado.

Para la homogeneización de las edificabilidades de distinta naturaleza y su materialización en unidades de aprovechamiento para su reparto, se atiende a los coeficientes de ponderación del uso pormenorizado a que se destina con relación al uso característico del sector.

A los efectos de la ponderación de los diferentes usos lucrativos, se han considerado los mismos coeficientes de homogeneización que contempla la R85M97 y que constan en la tabla 5 del artículo 4.7.3 de la Memoria de ordenación pormenorizada UZPp.03.01 “DESARROLLO DEL ESTE-VALDECARROS”.

En el cuadro n.º 7 de dicho Anexo consta el UZPp 03.01 con un uso característico Residencial-VL y con los siguientes coeficientes de ponderación:

Residencial VL	1,00
Residencial VPT.....	0,90
Residencial VPO	0,75
Industria Tradicional	0,65
Parque Industrial.....	0,80
Terciario Oficinas	1,00
Resto Terciario.....	1,10
Dotacional Privado-Servicios Colectivos	0,65
Dotacional Privado-Servicios Públicos-Gasolinera	1,10
Dotacional Privado Servicios Infraestructurales.....	0,65

7.2.2. Patrimonio común de la Junta de Compensación

De conformidad con el artículo 13 de los Estatutos y con la Base 8.1.d), a la Junta de Compensación le serán adjudicadas:

- (i) las parcelas en las que se materialice el aprovechamiento urbanístico de los propietarios no adheridos a la Junta de Compensación, como consecuencia de la aprobación definitiva del Proyecto de Expropiación, en el que la Junta de Compensación tiene la condición de beneficiaria.
- (ii) las parcelas de aquellos propietarios adheridos que incurran en alguna causa de incumplimiento de las obligaciones contraídas y que como consecuencia de tales incumplimientos la Junta de Compensación pudiese adquirir en el futuro.
- (iii) las parcelas reservadas a favor de la Junta de Compensación destinadas a sufragar los gastos de urbanización con el producto de su enajenación, en virtud de los correspondientes acuerdos adoptados por la Asamblea General de fecha 20 de diciembre de 2021, por el que se aprobó reservar en el Proyecto de Reparcelación determinados aprovechamientos en beneficio de la propia Junta de Compensación.
- (iv) las reservas previstas conforme al Convenio de Realojos con la EMVS

El aprovechamiento urbanístico correspondiente a las parcelas referidas en este apartado conformará el patrimonio común de la Junta de Compensación.

En el listado 2.2.5. “*Parcelas patrimonio común de la Junta de Compensación*”, se detallan las fincas de resultado que son adjudicadas a la Junta de Compensación en concepto de patrimonio común y en virtud de los acuerdos adoptados por la Asamblea General.

7.2.3. Expropiación de fincas pertenecientes a propietarios no adheridos a la Junta de Compensación

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 108.3.b) de la LSCM los bienes y derechos pertenecientes a aquellos propietarios de terrenos situados en la Unidad de Ejecución que decidieron no hacer uso de su derecho a incorporarse a la Junta de Compensación en los plazos establecidos al efecto han sido incluidos en el Proyecto de Expropiación.
2. La expropiación, por el procedimiento de tasación conjunta regulado en los artículos 199 y siguientes del RGU, se realiza con aplicación de los criterios de valoración establecidos en el Título V del TRLSRU y el RVLS.
3. La Junta de Compensación ha procedido al pago o consignación, según el caso, de las cantidades correspondientes según los justiprecios aprobados en el Proyecto de Expropiación, en el momento de la suscripción de las oportunas actas de ocupación y pago de la expropiación.
4. En todo caso, con la finalidad de su posterior enajenación y destino al pago de los gastos de urbanización, según lo previsto en los artículos 172.d) y 177.1 del RGU, los aprovechamientos urbanísticos dimanantes de las fincas expropiadas se materializan en fincas de resultado a favor de la propia Junta de Compensación.
5. El aprovechamiento urbanístico correspondiente a las fincas expropiadas formará parte del Patrimonio Común de la Junta de Compensación.
6. Estos aprovechamientos se materializan en la etapa 8 cuyas obras de urbanización serán ejecutadas en último lugar, de conformidad con el contenido del Convenio de Gestión Urbanística, a excepción de aquellos aprovechamientos calificados en conflicto que se materializan también en las distintas etapas del sector en fincas resultantes en conflicto, cumpliendo así con los criterios aprobados por la Asamblea General para la redacción del presente Proyecto de Reparcelación.

7.2.4. Criterios de valoración de parcelas resultantes

1. Conforme a los criterios establecidos en la Base 3, todas las fincas comprendidas dentro de la Unidad de Ejecución tendrán derecho, en proporción a la respectiva superficie, a la adjudicación de parcelas resultantes situadas dentro del perímetro territorial correspondiente a cada una de las Etapas de urbanización.

2. De conformidad con la Base 7.1.2, no se tendrá en cuenta la localización como factor de corrección de la valoración, y así, la citada Base establece que:

“7.1.2. Dadas las características de extensión superficial concurrentes en el ámbito y los criterios de proporcionalidad que se establecen en el apartado 8.2 de las presentes Bases de Actuación para la adjudicación de las fincas resultantes dentro del perímetro territorial correspondiente a cada una de las Etapas establecidas por el Plan Parcial para la ejecución de las obras de urbanización, no se tendrá en cuenta la localización como factor de corrección de la valoración. Tampoco será el grado de urbanización factor de corrección, por no representar un dato diferencial de beneficios y cargas singularizado”.

3. Para calcular las cuotas de urbanización y los demás derechos y obligaciones correspondientes a cada uno de los miembros de la Junta de Compensación se estará, una vez aprobado definitivamente el presente Proyecto de Reparcelación por el Ayuntamiento de Madrid, a los aprovechamientos efectivamente asignados a cada uno de los juntacompensantes, conforme a los artículos 100.5 y 188 del RGU. Así mismo, aun cuando no existen excesos o defectos de adjudicación, se incorpora como Anexo 10.9 el informe de valoración sobre la Unidad de Aprovechamiento Urbanístico para lo que proceda.

7.2.5. Criterios de cálculo de las unidades aprovechamiento

Para calcular el aprovechamiento proporcional de cada propietario, debe atenderse a los siguientes criterios de cálculo, tal y como se describe en el listado 2.2.8:

1. **“Superficie Bruta” (Columna A):** Es la superficie de suelo que cada propietario aporta a la Junta de Compensación. 19.221.976,82 m², descontando la superficie de Vías Pecuarias existentes 55.032,29 m² y la superficie de ADIF para la construcción de pasos superiores e inferiores del AVE 2.786 m² (al no generar aprovechamiento).
2. **“Minoración Vía Pecuaria” (Columna B):** Utilizando el porcentaje relativo a la reducción por “Vías Pecuarias” se detrae a cada propietario la superficie proporcional hasta completar los 230.295,71 m² correspondiente a la superficie de Vías Pecuarias no localizadas (el reparto proporcional entre los propietarios se describe más abajo en el epígrafe denominado “Tratamiento de Vías Pecuarias”).
3. **“Superficie Neta” (Columna C):** El resultado de restar la “Minoración Vía Pecuaria” a la “Superficie Bruta” da como resultado la “Superficie Neta” 18.991.681,11 m².
4. **“Aprovechamiento Bruto” (Columna D):** A la “Superficie Neta” se le aplica el coeficiente de edificabilidad 0,35999913385 UA/m² (calculado en el apartado 5.3.a) del presente Proyecto de Reparcelación).
5. **“10% Cesión” (Columna E):** El cálculo es el resultado de aplicar al aprovechamiento bruto de cada propietario el 10% de cesión obligatoria a favor del Ayuntamiento de Madrid.

6. **“Aprovechamiento tras Cesión 10%” (Columna F):** Es el resultado de restar al “Aprovechamiento Bruto” el “10% Cesión”.
7. **“Destinado a Patrimonio Común” (Columna G):** Es la parte proporcional de aportación al Patrimonio Común de la Junta de Compensación por parte del propietario, todo ello en virtud de los correspondientes acuerdos adoptados por la Asamblea General de fecha 20 de diciembre de 2021, por el que se aprobó reservar en el Proyecto de reparcelación determinados aprovechamientos en beneficio de la propia Junta de Compensación, y del Consejo Rector de fecha 26 de enero de 2022, por el que se aprobó la Adenda al Convenio de Realojos, de fecha 22 de marzo de 2022, suscrita con la Empresa Municipal de la Vivienda y el Suelo, S.A (se adjuntan los Acuerdos referidos como Anexo 10.1.).

El cálculo de los aprovechamientos que aporta cada propietario a parte del Patrimonio Común de la Junta de Compensación generado por las reservas y por la superficie expropiada, se calcula de la siguiente forma:

- a) Se parte de la superficie bruta, antes de descontar el efecto de las vías pecuarias. Esa superficie dividida por la superficie total aportada por los propietarios adheridos (también antes de descontar el efecto de vías pecuarias) y descontando del total la superficie que proviene de la expropiación, así se genera un % que es el que se aplicará a continuación para calcular los aprovechamientos a aportar por cada propietario a las reservas de la Junta de Compensación.
 - b) Los aprovechamientos totales a aportar por los propietarios 2.613.962,7084 UAs son la diferencia entre los fijados por el acuerdo de la Asamblea General de fecha 20 de diciembre de 2021 más las reservas previstas conforme al Convenio de Realojos con la EMVS, 3.026.498,1233 UAs, menos los aprovechamientos generados a nombre de la Junta de Compensación por la Expropiación de los propietarios no adheridos 412.535,4149 UAs.
 - c) A los aprovechamientos totales a aportar (punto b) se le aplica el porcentaje individual obtenido mediante el cálculo expresado en el punto a y dicho cálculo arroja el aprovechamiento a aportar por el propietario individual de que se trate, denominado en el listado 2.2.9 “Aprovechamiento destinado a Patrimonio Común”.
8. **“Aprovechamiento Neto” (Columna H):** El resultado de restar al “Aprovechamiento tras cesión 10%” el aprovechamiento “Destinado a Patrimonio Común”.
 9. **“Aprovechamiento Vendido” (Columna I):** Aquí se identifican las ventas de aprovechamiento materializadas de cada propietario vendedor.
 10. **“Aprovechamiento Comprado” (Columna J):** Aquí se identifican las compras de aprovechamiento materializadas de cada propietario comprador.
 11. **“Aprovechamiento Patrimonializable” (Columna K):** Es el resultado de restar al “Aprovechamiento Neto” el “Aprovechamiento Vendido” y sumarle el

“Aprovechamiento Comprado”.

Tratamiento de las Vías Pecuarias

Conforme a lo previsto en el párrafo tercero de la Base 3.6, a la superficie de cada finca aportada se le detrae proporcionalmente, la superficie de 230.295,71 m² relativa a las vías pecuarias no localizadas en el suelo, pero reconocidas por el Plan Director de Vías Pecuarias para el Desarrollo del Sureste. Se incorpora como Anexo número 10.15 documento explicativo relativo a la situación de las Vías Pecuarias.

En el Plan Director se determinaba que la superficie existente de vías pecuarias aportadas en Valdecarros era de 285.328 m², de esta cifra han sido localizadas 55.032,29 m², por lo que hay que deducir el resto de superficie, 230.295,71 m², de manera proporcional a la superficie de cada finca. Para ello se realiza el siguiente ejercicio:

- Suelo que participa en el reparto = Suelo total (19.279.795,11) – vías pecuarias existentes (55.032,29) y superficie AVE que no computa (2.786):
 - $19.279.795,11 - (55.032,29 + 2.786) = 19.221.976,82 \text{ m}^2$
- Reducción proporcional por m² por repercusión de las vías pecuarias no existentes:
 - $230.295,71 / 19.221.976,82 = 1,1980855\%$

7.2.6. Criterios de adjudicación

Una vez obtenido el aprovechamiento patrimonializable reconocido a cada propietario, los criterios de adjudicación para su materialización en parcelas de resultado son los que a continuación se detallan, y que fueron recogidos en la estipulación Decimocuarta del Convenio de Gestión:

- a) Según lo establecido en el apartado segundo de la Base 8, todas las fincas comprendidas dentro de la Unidad de Ejecución tendrán derecho, en proporción a su respectiva superficie, a la adjudicación de fincas resultantes situadas dentro del perímetro territorial correspondiente a cada una de etapas, teniendo en cuenta (i) la salvedad que se señala en la letra c siguiente y (ii) la salvedad relativa al aprovechamiento correspondiente a las fincas expropiadas y reservadas a favor de la Junta de Compensación, tal y como se ha expuesto en los apartados 7.2.2 y 7.2.5.

La determinación de los aprovechamientos correspondientes a cada etapa se hace conforme al coeficiente que se establece tomando como dividendo:

el aprovechamiento urbanístico lucrativo materializado en el Proyecto de Reparcelación, dentro del perímetro de cada una de las etapas de urbanización,

y como divisor:

el aprovechamiento urbanístico lucrativo total de la Unidad de ejecución materializado en el Proyecto de Reparcelación.

El cálculo mencionado se lleva a cabo conforme a lo dispuesto en la Base 8.2, junto con los ajustes establecidos en las Bases 3.6, 8.3, 8.6 y 8.7, cuya aplicación queda explicada en el apartado 7.2.5 de esta Memoria.

- b) El citado régimen, resulta también de aplicación al Ayuntamiento de Madrid respecto a las fincas aportadas a la reparcelación de que sea propietario, así como respecto a las fincas de resultado en las cuales haya de materializarse el 10 % del producto del coeficiente de edificabilidad por la superficie de la Unidad de Ejecución, si bien respecto de estas últimas, al Ayuntamiento de Madrid le serán atribuidas prioritariamente parcelas con uso de vivienda protegida; concretamente el 70,38 % se destinará a vivienda protegida, todo ello de conformidad con el contenido del acuerdo adoptado de forma unánime y en desarrollo del contenido del convenio urbanístico, que establece en su estipulación decimocuarta, apartado cuarto, lo siguiente: *“el aprovechamiento correspondiente a la cesión obligatoria a su favor del 10 % del aprovechamiento ordenado, le será atribuido al Ayuntamiento prioritariamente en parcelas con uso de vivienda protegida”* En el listado 2.2.1. en el que se relacionan las fincas resultantes que se adjudican a cada propietario, se recogen las fincas adjudicadas por este concepto al Ayuntamiento.

Usos/Aprovechamiento	Ayuntamiento 10% cesión obligatoria	
	Unidades de aprovechamiento (UA)	Edificabilidad (m ² e)
VL	48.364,3245	48.364,3245
VPT	305.023,6756	338.915,1954
VPO	176.231,3972	234.975,1965
IT	0,0000	0,0000
PI	84.839,4775	106.049,3469
TO	61.372,0002	61.372,0002
RT	7.868,0000	7.152,7273
DP. Servicio Colectivo	0,0000	0,0000
DP. Gasolineras	0,0000	0,0000
DP. Infraestructuras CTs	0,0000	0,0000
TOTAL	683.698,8750	796.828,7908

- c) No obstante, los propietarios que, a fecha 17 de febrero de 2006, fuesen titulares dominicales de fincas aportadas cuya superficie real conjunta según el Proyecto de Reparcelación no llegue a 4.000 m², quienes, si así lo desean, podrán concretar sus aprovechamientos urbanísticos en fincas resultantes situadas dentro del perímetro territorial de la Etapa 1, en los términos establecidos en la Base 8.3.
- En estos supuestos, al concentrarse las adjudicaciones de dichos aprovechamientos en la Etapa 1, las adjudicaciones de aprovechamiento que correspondan al resto de propietarios, localizadas en las otras etapas de urbanización, se verán proporcionalmente

incrementadas, y las localizadas en la Etapa 1 proporcionalmente disminuidas.

A tal efecto, el Consejo Rector de fecha 25 de noviembre de 2021 acordó aplicar el contenido de la Base 8.3 determinando a qué propietarios no les asiste el derecho para que puedan optar a que sus aprovechamientos se materialicen en fincas de resultado dentro exclusivamente de la Etapa 1, siendo estos los siguientes:

- Aquéllos que hayan adquirido menos de 4.000 m² que tengan su origen (i) o bien en segregaciones de fincas o transmisiones de cuotas de participación sobre fincas que se hayan producido tras el 17 de febrero de 2006, (ii) o bien en cualquier otra situación que sea sustancialmente análoga a éstas.
- Aquéllos que tuvieran menos de 4.000 m² a fecha de 17 de febrero de 2006, pero hayan adquirido una superficie total superior.

Adicionalmente, el Consejo Rector acordó solicitar a los propietarios a los que les asista el derecho reconocido en la base 8.3. que manifestasen si quieren materializar todos sus aprovechamientos en la Etapa 1. Se incorpora como Anexo 10.3 las comunicaciones intercambiadas con los propietarios a este respecto manifestando su voluntad en materializar todos sus aprovechamientos en la Etapa 1, y que se traslada a los posteriores adquirentes por el principio de subrogación real.

- d) Una vez establecidos los citados criterios, se realizan las siguientes adjudicaciones:
1. las adjudicaciones de las parcelas de resultado correspondientes al 10 % de cesión obligatoria a favor del Ayuntamiento de Madrid en cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico aplicable y del acuerdo del Consejo Rector de 11 de diciembre de 2020.
 2. A continuación, se adjudican a favor de la Junta de Compensación los aprovechamientos reservados para el cumplimiento de las obligaciones derivadas de los acuerdos para el realojo, alcanzados con la Empresa Municipal de la Vivienda y del Suelo de Madrid.
 3. Así mismo, teniendo en cuenta **(i)** los aprovechamientos urbanísticos provenientes de las fincas incluidas en el Proyecto de Expropiación, y **(ii)** dando cumplimiento al acuerdo adoptado con base en el Punto Segundo del orden del día de la Asamblea General de la Junta de Compensación celebrada en fecha 20 de diciembre de 2021:
 - a) la totalidad de los aprovechamientos patrimonializables que se materialicen en parcelas lucrativas resultantes de usos distintos al residencial en cualquiera de sus clases,
 - b) el 28 % de los aprovechamientos patrimonializables que se materialicen en parcelas lucrativas resultantes situadas en el perímetro territorial de las etapas 1, 2 y 3 y de uso residencial vivienda libre,
 - c) el 30 % de los aprovechamientos patrimonializables que se materialicen en

parcelas lucrativas resultantes situadas en el perímetro territorial de las etapas 4, 5, 6 y 8 y de uso residencial vivienda libre, y

- d) el 20 % de los aprovechamientos patrimonializables que se materialicen en parcelas lucrativas resultantes situadas en el perímetro territorial de las etapas 4, 5, 6 y 8 y de uso residencial vivienda pública de precio limitado (antigua VPT).

Respecto de los aprovechamientos patrimonializables de uso residencial recogidos en los apartados b), c) y d), el Proyecto de Reparcelación realiza pequeños ajustes para recoger la casuística de los usos comerciales complementarios en planta baja, conforme a la implantación en parcelas concretas de dichos aprovechamientos.

Se adjudican a favor de la Junta de Compensación un total de 3.026.498,1233 UAs.

- e) Con respecto a las adjudicaciones del resto de propietarios se han tenido en cuenta los criterios siguientes:

1. Se ha procurado minimizar los proindivisos que puedan dificultar la administración y gestión de las adjudicaciones, y, de producirse adjudicaciones en proindiviso de especial complejidad, a la propia Junta de Compensación se le adjudican unidades de aprovechamiento que permitan en el futuro instar la disolución del proindiviso.
2. Según lo establecido en el punto segundo de la Base 8.6, la adjudicación de fincas resultantes no ha de quedar necesariamente referida a la totalidad de los usos previstos.
3. Se han constituido voluntariamente grupos formados por propietarios que así lo han manifestado o que guardan algún grado de afinidad entre ellos, cuyos derechos no alcanzan la parcela mínima edificable, a fin de ser adjudicatarios de parcelas de resultado en proindiviso. A tal efecto, determinados propietarios suscribieron las correspondientes actas notariales de manifestaciones que se adjuntan como Anexo 10.8.
4. Al objeto de minimizar los proindivisos, tal como se expresa en el apartado 1 anterior, a los propietarios que, a fecha 17 de febrero de 2006, fuesen titulares dominicales de fincas aportadas cuya superficie real conjunta según el Proyecto de Reparcelación no llegue a 4.000 m², se les concentran sus aprovechamientos en la etapa 1 en el uso de "Residencial Libre".
5. Se han concentrado las adjudicaciones de fincas afectadas por una situación en conflicto a fin de evitar colisiones con el resto de las fincas en situación pacífica.
6. En aquellas fincas que incorporan situaciones en conflicto donde ha sido necesario completar aprovechamientos se ha incorporado a la Junta de Compensación como comunero al objeto de no perjudicar a ningún propietario individual.
7. Para eliminar numerosos proindivisos se ha recurrido al artículo 1.1.14. "Distribución de edificabilidad" de las Normas Urbanísticas, que establece que, dentro del área de movimiento de cada manzana, la edificabilidad del uso cualificado principal asignada

a cada una de las parcelas resultantes podrá redistribuirse siempre que esté comprendida en un más/menos veinte por ciento (20 %) de la edificabilidad inicialmente implantada en dicha parcela.

La minimización de proindivisos se ha procurado siguiendo, entre otros, los siguientes criterios:

- En primer lugar, cumpliendo el contenido establecido en la Base 8.3 en virtud de la cual se concentran los aprovechamientos de los propietarios minoritarios en la etapa 1, lo que permite evitar una gran número de proindivisos que se producirían de otra manera en el resto de etapas.
- En segundo lugar, cumpliendo el contenido del acuerdo de la Asamblea General en virtud del cual la Junta de Compensación se reserva la totalidad de los aprovechamientos patrimonializables que se materialicen en parcelas lucrativas resultantes de usos distintos al residencial, de manera que a los propietarios sólo se le reparten los usos residenciales.
- En tercer lugar, y conforme a la Base 8.6, la adjudicación de fincas resultantes no ha de quedar necesariamente referida a la totalidad de los usos previstos, lo que permite que, sin perjuicio de que se distribuyan a los propietarios los correspondientes aprovechamientos de manera proporcional a los derechos que les corresponden en cada etapa, no es necesario el mantenimiento de la proporcionalidad entre los usos residenciales que se reparten, posibilitando ello una adjudicación que evite situaciones de proindivisos.
- En cuarto lugar, la constitución voluntaria de grupos formados por propietarios que así lo han manifestado o que guardan algún grado de afinidad entre ellos, cuyos derechos no alcanzan la parcela mínima edificable, ha eliminado también un importante porcentaje de proindivisos.
- Y, por último, lo previsto en el artículo 1.1.14. "Distribución de edificabilidad" de las Normas Urbanísticas, que establece que dentro del área de movimiento de cada manzana la edificabilidad del uso cualificado principal podrá distribuirse siempre que la edificabilidad de cada una de las parcelas resultantes esté comprendida en un más/menos veinte por ciento (20 %) de la edificabilidad implantada en dicha área de movimiento, ha permitido que dentro de esos límites se pueda trasvasar edificabilidades dentro de la manzana, para lograr el objetivo de eliminar el mayor número posible de proindivisos.

7.2.7. Servidumbres y afecciones

De conformidad con la legislación y normativa aplicable, en el ámbito de Valdecarros se evidencian diferentes afecciones urbanísticas y/o servidumbres en diferentes parcelas de resultado.

Estas servidumbres y/o afecciones son las siguientes:

- Aeronáuticas,
- Canal de Isabel II
- Dominio Público Hidráulico
- Oleoducto
- Gasoducto
- Infraestructuras viarias, tanto las estatales como las autonómicas (M-50, M-45 y M-31)
- AVE

Se incluye un anexo, el numerado como 10.12 en el que se cita la legislación aplicable para cada caso, así como una relación detallada de las parcelas afectadas por las distintas afecciones y/o servidumbres citadas.

7.2.8. Compraventas de aprovechamiento

En el proyecto existen compraventas de aprovechamientos realizadas por determinados propietarios constituyendo fincas especiales de UAs habiendo accedido muchas de ellas a los Registros de la Propiedad.

Estas operaciones se reconocen en el Proyecto de Reparcelación minorando los derechos del vendedor y aumentando en la misma medida los derechos del comprador. De esta forma la asignación final de UAS de estas operaciones a los compradores será superior a la que les corresponde a los propietarios que exclusivamente aportan suelo, y lo contrario ocurrirá con los vendedores.

Estas operaciones se describen en el listado 2.2.10 denominado “Operaciones de compraventa de aprovechamiento”, así como en el documento 07 del proyecto denominado “Fincas UAs”.

7.3. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS CARGAS Y GASTOS QUE CORRESPONDAN A LOS ADJUDICATARIOS

La fijación de las respectivas cuotas de participación de los propietarios integrados en la Junta de Compensación se basa en la proporción entre el aprovechamiento lucrativo adjudicado a cada propietario y el aprovechamiento lucrativo total de la Unidad de Ejecución descontando de este último el aprovechamiento lucrativo adjudicado al Ayuntamiento de Madrid en virtud de la cesión del 10% establecida en la legislación vigente.

Adicionalmente, se establece una cuota adicional de participación en el Patrimonio Común de la Junta de Compensación, dado que los propietarios adheridos han contribuido con parte de sus aprovechamientos urbanísticos a la formación del Patrimonio Común de la Junta de Compensación.

Así, hay que distinguir las distintas cuotas de participación que pueden tener los propietarios en función de la finalidad para la que se han de aplicar:

- (i) Cuota de participación a los efectos de la contribución de los gastos de urbanización.
- (ii) Cuota de participación a los efectos de participar en el Patrimonio Común de la Junta de Compensación.

Desde un punto de vista material, los propietarios reciben la totalidad de unidades de aprovechamiento que les corresponden ya sea (i) por adjudicación a su nombre de fincas de resultado, o ya sea (ii) por su participación porcentual ideal sobre las propiedades que se adjudiquen a la Junta de Compensación de carácter fiduciario por cualquier título jurídico para la financiación de los gastos de urbanización y, con respecto a las cuales, con ocasión de la aprobación de la reparcelación, se produce un mandamiento a la Junta de Compensación por parte de los propietarios para que proceda a su venta para financiar las obras de urbanización, procediéndose, una vez producida la venta, a imputar los ingresos conforme a la participación porcentual de los propietarios para la reducción de sus respectivas cargas de urbanización.

7.3.1. Cuotas de participación a efectos de derechos y obligaciones

En la Base 3.6 se establece que en la Asamblea General de la Junta de Compensación y atendiendo a las respectivas superficies registrales, se fijarán las cuotas de participación provisionales que inicialmente correspondan a las fincas aportadas a la Junta.

En este sentido, la Asamblea General de la Junta de Compensación de 26 de marzo de 2009, por la que se acordó la constitución de la Asamblea y de la Junta de Compensación, fijó provisionalmente las cuotas de participación de cada miembro de la Junta de Compensación.

A dichos efectos, se tomó en consideración **(i)** la relación de propietarios y fincas que figuraba incorporada al expediente administrativo seguido ante el Ayuntamiento de Madrid para la aprobación del proyecto de Estatutos y Bases de Actuación, **(ii)** el contenido de la resolución municipal sobre las alegaciones formuladas acerca de aquella relación de propietarios y fincas (según resulta del informe emitido el 11 de diciembre de 2008 por el Servicio de Gestión de Suelo Privado de la Subdirección General de Promoción de Suelo al que remite el acuerdo de Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid en su sesión celebrada el 18 de diciembre de 2008); y **(iii)** las resoluciones expresas dictadas por el Ayuntamiento de Madrid con referencia a los recursos de reposición interpuestos contra dicho acuerdo municipal de 18 de diciembre de 2008.

Así, las cuotas provisionales de participación de cada propietario y de sus fincas según sus respectivas aportaciones, se han fijado considerando la superficie registral, de acuerdo con el criterio establecido en el artículo 34.1 de los Estatutos y de conformidad con el contenido del acuerdo adoptado por la Asamblea General de carácter constituyente celebrada el 26 de marzo de 2009, sin perjuicio de las excepciones que, al amparo de lo previsto en el párrafo segundo de la Base 3.6, se establecen a continuación:

- a) Fincas registrales respecto a las cuales la superficie aportada estimada que figura en la documentación obrante en el mencionado expediente administrativo de aprobación definitiva de Estatutos y Bases es inferior al 80 % de la superficie reflejada en la descripción registral. En estos supuestos se atiende a la superficie estimada aportada.
- b) Fincas registrales o partes de las mismas con referencia a las cuales se han levantado actas de ocupación y pago o consignación en procedimientos de expropiación forzosa y respecto a las cuales el titular registral expropiado haya comunicado por escrito, a la Comisión Gestora o a la Junta de Compensación, no haberse suscrito entre el expropiado y la Administración expropiante o, en su caso, la entidad beneficiaria de la expropiación, acuerdos por los que aquél conserve el aprovechamiento urbanístico correspondiente a la superficie expropiada. En estos supuestos la titularidad de la superficie expropiada y el aprovechamiento que genera dicha superficie, si se dispone de acta de pago, le corresponderá al beneficiario de la expropiación.
- c) En los supuestos de fincas no inscritas, que hayan sido reflejadas en la relación de fincas del expediente administrativo para la aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación (mediante acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de 18 de diciembre de 2008) o en las resoluciones expresas dictadas en el marco de los recursos de reposición interpuestos contra dicho acuerdo de 18 de diciembre de 2008, se tomará en consideración la superficie que fue considerada en la citada relación de fincas o, en su caso, la que se haya establecido en las resoluciones expresas dictadas en el marco de los aludidos recursos de reposición.
- d) En los supuestos en que las fincas presenten una doble o triple inmatriculación con referencia a toda o parte de las mismas, esta superficie afectada por los conflictos también se ha tomado en consideración en la relación correspondiente a cada uno de los propietarios afectados a los efectos de determinar las cuotas provisionales de participación de cada propietario.

Dichas cuotas se han venido aplicando provisionalmente hasta que su fijación definitiva sea aprobada en el Proyecto de Reparcelación. Por tanto, la determinación de las cuotas de participación se establece con carácter definitivo en el presente Proyecto de Reparcelación, una vez que este sea aprobado.

Aun cuando la reparcelación se realiza en proporción a la superficie reconocida a cada una de las fincas aportadas por los propietarios adheridos, para calcular las cuotas de urbanización y los demás derechos y obligaciones correspondientes a cada uno de los miembros de la Junta de Compensación, y sin perjuicio de lo establecido en el apartado siguiente, se estará, una vez sea aprobado el Proyecto de Reparcelación por el Ayuntamiento, a los aprovechamientos efectivamente asignados a cada uno de los juntacompensantes, conforme al artículo 188.1 del RGU.

A partir de la aprobación del Proyecto de Reparcelación por el Ayuntamiento, las cuotas definitivas a efectos de derechos y obligaciones dentro de la Junta de Compensación

determinarán el pertinente reajuste respecto a las derramas satisfechas hasta ese momento con arreglo a las anteriores cuotas provisionales.

7.3.2. Cuota de participación en Patrimonio Común de la Junta de Compensación

Ésta se establece como el porcentaje de cada propietario individual -excluidos el Ayuntamiento de Madrid en cuanto a la cesión obligatoria y la propia Junta de Compensación- en el conjunto de propietarios que contribuyen mediante las reservas a la formación del Patrimonio Común de la Junta de Compensación.

El cálculo de la cuota de participación en el Patrimonio Común de la Junta se obtiene de la siguiente manera:

- 1) Los propietarios de suelo aportan al patrimonio común aprovechamientos por dos vías:
 - a. Aprovechamientos procedentes de la expropiación, en cuyo coste participan.
 - b. Aprovechamientos que se le descuentan para completar lo acordado en Plan Financiero y en el Convenio con EMVS.
- 2) Los propietarios de fincas especiales de aprovechamientos aportan al patrimonio común aprovechamientos por una vía:
 - a. Aprovechamientos procedentes de la expropiación, en cuyo coste participan.

Así mismo, en el caso de que se hayan producido transmisiones de aprovechamientos susceptibles de inscribirse como finca especial en folio independiente en el Registro de la Propiedad, en virtud del artículo 39.4 de las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, salvo que en la correspondiente escritura de compraventa exista un acuerdo expreso en sentido contrario (es decir, que expresamente se disponga que se transmiten las unidades de aprovechamiento conjuntamente con la participación proporcional en las Reservas correspondientes), se mantendrá el reconocimiento del propietario transmitente como titular de la cuota parte correspondiente de participación en el Patrimonio Común de la Junta de Compensación, teniendo en cuenta que es a éste a quien en origen se le detrajo proporcionalmente las correspondientes unidades de aprovechamiento destinadas a las reservas.

7.4. CRITERIOS DE DISTRIBUCIÓN DE LAS PARCELAS DE CESIÓN OBLIGATORIA

Los propietarios de suelo urbanizable están obligados a llevar a cabo, a favor de la Administración actuante, las cesiones, libres de cargas y gravámenes, obligatorias y gratuitas siguientes:

- a) Parcelas con las dimensiones y condiciones de ordenación adecuadas para albergar el 10% del aprovechamiento unitario del área de reparto por la superficie de la unidad de ejecución. Dichas parcelas serán urbanizadas con cargo a la Junta de Compensación y quedan localizadas dentro del perímetro de cada una de las diferentes Etapas de urbanización con aprovechamientos lucrativos previstas para la ejecución de la urbanización.
- b) Parcelas que, con arreglo a la R85M97, quedan destinadas a la ubicación en ellas de redes públicas locales, generales y supramunicipales de infraestructuras. Estas cesiones también habrán de ser urbanizadas con cargo a la Junta de Compensación.

Lo anterior, se concreta en las siguientes cesiones a favor de las siguientes Administraciones públicas:

- a) Administración Actuante: Ayuntamiento de Madrid.
 - 683.698,8750 unidades de aprovechamiento de cesión correspondiente al 10% del aprovechamiento reconocido que se alojan en parcelas con 242.433,96 m² de suelo.
 - 3.733.914,39 m² de superficie de cesión de suelo para la ejecución de redes públicas locales.
 - 6.269.523,99 m² de superficie de cesión de suelo para la ejecución de redes públicas generales; de esta superficie un total de 14.807,68 m² correspondientes a Red General de Espacios Libres, pasan a ser titularidad de la Dirección General de Patrimonio del Estado, por estar ocupadas por los cauces de los Arroyos.
- b) Administración General del Estado.
 - 821.133,42 m² de superficie de cesión de suelo para la ejecución de redes públicas supramunicipales, titularidad de la Administración General del Estado. De esta superficie un total de 12.123,25 m² correspondientes a la Red Supramunicipal de Infraestructuras, pasan a ser titularidad del Ayuntamiento de Madrid.
- c) Comunidad de Madrid.
 - 1.781.359,65 m² de superficie de cesión de suelo para la ejecución de redes públicas supramunicipales, titularidad de la Comunidad Autónoma de Madrid, incluidos 270.171,82 m² de vías pecuarias.

Dichas cesiones se ubican en las parcelas que se concretan en el listado incluido en el documento número 2 del presente Proyecto de Reparcelación, dónde se describe la naturaleza de las cesiones, así como las administraciones adjudicatarias de las mismas.

8. VALORACIÓN DE LAS INDEMNIZACIONES POR LAS CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES, ELEMENTOS, DERECHOS Y CARGAS QUE DEBAN DESAPARECER

En el Ámbito consta la existencia, con carácter previo a la aprobación definitiva de la R85M97, de fecha 1 de agosto de 2013, de elementos, construcciones, instalaciones, derechos y cargas que no son compatibles con la ejecución del presente Proyecto de Reparcelación y, por tanto, deben extinguirse y valorarse a efectos de las correspondientes indemnizaciones.

El artículo 71.4 del RGU dispone que *“la reparcelación comprende también la determinación de las indemnizaciones o compensaciones necesarias para que quede plenamente cumplido, dentro de la unidad reparcelable, el principio de la justa distribución entre los interesados de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística”*.

De conformidad con el artículo 98 del RGU, las plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones que no puedan conservarse se valorarán con independencia del suelo, y su importe se satisfará a los propietarios o titulares interesados, con cargo al proyecto, en concepto de gastos de urbanización. Ello es igualmente aplicable a las servidumbres y cargas, derechos de arrendamiento y cualesquiera otros que, por ser incompatibles con la ejecución del planteamiento, deban extinguirse con el acuerdo de reparcelación.

De conformidad con el artículo 34.2.a) del TRLSRU las valoraciones se entenderán referidas a la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del Proyecto de Reparcelación. En este sentido, el Consejo Rector de fecha 26 de enero de 2022 acordó iniciar la elaboración del Proyecto de Reparcelación, cuyo contenido fue aprobado de forma interna en la Junta de Compensación en la Asamblea General de 27 octubre de 2022. Se incluye una memoria con los criterios de valoración empleados en las tasaciones de los vuelos existentes en el ámbito, como bloque de documentación número 6 del Proyecto.

Según lo establecido en la Base 4.1.4, en el supuesto de que los derechos reales y personales fuesen compatibles con la ordenación urbanística, continuarán los mismos subsistentes sobre las correlativas finca o fincas resultantes del Proyecto de Reparcelación, por aplicación del principio de subrogación real.

No obstante, en los casos de subrogación real, si existiesen derechos o cargas que resulten incompatibles con el planeamiento, según establece el artículo 123 del RGU, el Proyecto de Reparcelación así lo declara y fija la indemnización correspondiente.

La indemnización se computa como coste de urbanización, quedando justificada en el apartado de la cuenta de liquidación incluida como bloque tercero del presente proyecto.

En el Listado 2.1.11 *“Edificaciones y/o indemnizaciones por vuelos/actividades incompatibles”* del presente proyecto, se procede a formular una relación detallada de los elementos,

construcciones, instalaciones y actividades existentes de cada propietario, con sus localizaciones y valoraciones.

Tal y como se detalla en el listado citado, se distinguen las siguientes situaciones indemnizatorias:

1. Indemnizaciones por vuelos a propietarios.

El importe total de estas indemnizaciones a propietarios asciende a 2.517.636,93 €, este importe está incluido en la Cuenta de Liquidación Provisional.

2. Indemnizaciones por vuelos y otros conceptos a titulares de otros derechos que no son propietarios.

El importe total de estas indemnizaciones a titulares de otros derechos asciende a 655.190,24 €, importe que será abonado por la Junta de Compensación según se vaya avanzando en los acuerdos de demolición y desalojo, en su caso.

3. Indemnizaciones ya abonadas por la Junta de Compensación en concepto de vuelos y otros derechos.

El importe total de estas indemnizaciones ya percibidas tanto por propietarios como por titulares de otros derechos asciende a 316.067,15 €, de los cuales 311.281,66 € se corresponde con indemnizaciones ya abonadas a los propietarios.

Así mismo, se incorporan como parte del expediente reparcelatorio, los criterios generales para la valoración de los bienes y derechos existentes y susceptibles de valoración de acuerdo con el artículo 98 del RGU.

A los efectos de abonar el importe de las indemnizaciones así calculadas, una vez firme el proyecto de reparcelación en vía administrativa, se aplicará lo dispuesto en la Base 4.2.4.

“4.2.4. Quienes resultarán acreedores de cantidades en concepto de indemnización por demolición de edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones en el momento de la aprobación definitiva del Plan Parcial podrán percibir dichas cantidades en dinero o su equivalente en terrenos, previo acuerdo de la Asamblea General. No obstante, el propietario acreedor podrá acordar con la Junta que el importe de la indemnización a percibir por los conceptos indicados en el apartado 4.2.3. de esta Base vaya extinguiéndose mediante compensación, parcial o total, con fas cuotas ordinarias o extraordinarias que el respectivo propietario esté obligado a satisfacer a la Junta de Compensación para la administración y gastos de urbanización hasta el montante de la indemnización.

Dichas operaciones habrán de quedar, en su caso, reflejadas en la cuenta de liquidación final de la Junta de Compensación”.

8.1. DERECHOS REALES Y PERSONALES

Con respecto a las indemnizaciones por los derechos reales, servidumbres prediales, derechos mineros, arrendamientos y derechos personales que se prevean en el Proyecto de Reparcelación, de conformidad con la Base 4.1.1, la valoración se realiza con arreglo a lo dispuesto en los artículos 34 a 41 del TRLSRU.

En cuanto a los derechos reales sobre inmuebles, el artículo 35.4 del TRLSRU establece que la valoración, a los efectos de su constitución, modificación o extinción, se efectuará con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen su justiprecio; y subsidiariamente, según las normas del derecho administrativo, civil o fiscal que resulten de aplicación.

8.1.1. Usufructos, embargos, hipotecas y otros derechos reales y personales

Tras un análisis detallado de los diversos supuestos de derechos reales y personales, así como de cargas y otros gravámenes existentes sobre las diversas fincas aportadas, se ha considerado que las que se detallan en el presente punto son compatibles con el planeamiento, razón por la cual, sus titulares quedarán subrogados realmente y serán adjudicatarios en el mismo concepto en que lo fueron anteriormente.

Son compatibles con el planeamiento y, por tanto, serán objeto de traslado a las fincas de resultado o cuotas indivisas en aplicación del principio de subrogación real, los siguientes derechos reales y personales con trascendencia registral:

- a) Usufructos temporales y vitalicios, así como la nuda propiedad, constituidos sobre las fincas integradas en el Ámbito.
- b) Las afecciones fiscales, ya sean de carácter meramente cautelar o referidas a una liquidación.
- c) Los embargos, anotaciones preventivas y otras medidas cautelares que pudieran pesar sobre las fincas aportadas.
- d) Las hipotecas, condiciones resolutorias de compraventa y otros derechos reales de garantía.
- e) Los derechos de opción de compra que se hayan otorgado por los propietarios.
- f) Los derechos de reversión, sobre aquellas fincas en las que se han ejecutado proyectos expropiatorios.

La compatibilidad con el planeamiento se entiende sin perjuicio de la concreta situación de la finca, en el sentido de que si la finca afectada, por la escasa cuantía de su derecho no diera lugar a adjudicación de parcelas de resultado o de un porcentaje indiviso, la carga debería

extinguirse, quedando consignada la cantidad en que consiste la indemnización sustitutoria de adjudicación a resultas del eventual Acuerdo o resolución del órgano competente.

Por el contrario, se ha considerado que son incompatibles con el planeamiento las restantes situaciones jurídicas que pudieran plantearse, si bien, de la información registral manejada, no resultan otras situaciones jurídicas que las expresadas en las fichas descriptivas de las fincas aportadas. Las servidumbres incompatibles se extinguen indemnizándose aquellas onerosas.

En cuanto a las servidumbres rústicas, su extinción no derivaría del planeamiento, sino de la desaparición de los predios dominantes y/o sirvientes, o más específicamente, en el caso de las servidumbres de paso (peatonal, o de carro, o incluso de la de desagüe) del cumplimiento de las condiciones pactadas “*inter partes*” para su extinción, razón por la cual, y para el supuesto que existiera alguna, se ha considerado que, no son indemnizables –en consecuencia, no se ha procedido a su cuantificación y posterior valoración–, y por tanto no existe reflejo alguno de su extinción (y, por ende, de su cuantía) en la Cuenta de Liquidación Provisional del Proyecto de Reparcelación.

En las fincas de Proyecto 592, 494, 593, 543 y 129 existen Servidumbres para el Servicio del Colector de la Gavia II y complementarios, puesto que las Parcelas Resultantes sobre las que se sitúa el Colector son parcelas de Cesión para redes no lucrativas, se ha solicitado la cancelación de dichas Servidumbres.

En consonancia con la normativa vigente en lo que se refiere a Servidumbres y afecciones urbanísticas en las parcelas de resultado, se han evidenciado las siguientes, cuya descripción y listado de fincas afectadas se incluyen en el Anexo 10.12 del presente Proyecto y que se concretan en:

- Servidumbres Aeronáuticas.
- Canal de Isabel II; BIA y FP
- Dominio Público Hidráulico (DPH).
- Oleoducto de Loeches (Ramal Rota a Zaragoza)
- Gasoducto
- Infraestructuras Viarias: - M-50, M-31, A-3
- FC Madrid-Barcelona

8.1.2. Arrendamientos

En el ámbito no existen arrendamientos que sean compatibles con la ejecución del Proyecto de Reparcelación, según lo establecido en la base 4.1.4., no subsistiendo, por tanto, arrendamiento alguno en las fincas aportadas o resultantes.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 98 y 99 del RGU, los arrendamientos incompatibles con la ejecución del Proyecto de Reparcelación deberán extinguirse e indemnizarse Conforme al artículo 6.7 del Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo,

aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, las indemnizaciones arrendaticias se calcularán, cuando procedan, conforme a la legislación estatal siguiente:

- a) En arrendamientos rústicos y aparcerías, conforme a las leyes de Expropiación Forzosa y de Arrendamientos Rústicos, salvo en el caso de arrendamientos rústicos históricos, en los que el cálculo de la indemnización se efectuará conforme a su legislación propia.
- b) En arrendamientos urbanos, conforme a la legislación de arrendamientos urbanos, teniendo en cuenta, en todo caso, los siguientes criterios: dificultad de sustitución del arrendamiento en condiciones análogas y especialmente la derivada de la diferencia de rentas, cuantía de los gastos de traslado por licencias, portes, nuevos contratos, etc. y valor de las mejoras realizadas en el inmueble cuando su percepción corresponda al arrendatario.

Por otra parte, el artículo 43.1 de la LEF se remite a los criterios que se juzguen más adecuados estableciendo concretamente que: *“(...) tanto el propietario como la Administración podrán llevar a cabo la tasación aplicando los criterios estimativos que juzguen más adecuados, si la evaluación practicada por las normas que en aquellos artículos se fijan no resultare, a su juicio, conforme con el valor real de los bienes y derechos objeto de la expropiación, por ser este superior o inferior a aquélla. El Jurado provincial de expropiación también podrá hacer aplicación de este artículo cuando considere que el precio obtenido con sujeción a las reglas de los anteriores resulte notoriamente inferior o superior al valor real de los bienes, haciendo uso de los criterios estimativos que juzgue más adecuados”*.

De conformidad con lo establecido en el citado artículo 43 de la LEF, pueden resultar de válida utilización los criterios estimativos que se juzguen más adecuados, si la evaluación practicada por la norma no resultase, a juicio del valorador, conforme al valor real de los derechos objeto de extinción, por ser éste, superior o inferior a aquélla.

El criterio de valoración utilizado es el aplicado por el Jurado Territorial de Expropiación de la Comunidad de Madrid en procedimientos similares para cuantificar el importe de los derechos del arrendatario. En concreto, dichos criterios son los siguientes:

- a) En el caso de que se trate de un contrato antiguo, sin alquiler actualizado, con prórroga forzosa, se calculará mediante la capitalización de la diferencia de rentas al 10%.
- b) En el caso de un contrato actualizado con prórroga forzosa, se aplicarán dos anualidades de la renta actual.
- c) En el caso de un contrato actualizado sin prórroga forzosa, se calculará en base a una sola anualidad.

En ese sentido se ha pronunciado reiteradamente la jurisprudencia (sentencias de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo de 28 de febrero de 2012,

ECLI:ES:TS:2012:1050, y de 19 de junio de 2001, ECLI:ES:TS:2001:5227, o de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 23 de abril de 2015, ECLI:ES:TSJM:2015:4951).

En el listado 2.1.11 se han incluido las indemnizaciones individualizadas para los arrendatarios. Asimismo, en el apartado 6 de la documentación integrante del Proyecto se incluyen todas las valoraciones, así como también se incluyen, en su caso, las valoraciones de los arrendamientos existentes.

8.1.3. Indemnizaciones de edificaciones, construcciones e instalaciones

Las edificaciones, construcciones, instalaciones para tener derecho a las correspondientes indemnizaciones se deberán ajustar a la legalidad al tiempo de la valoración (se realizaron de conformidad con la ordenación urbanística y acto administrativo legitimante que requiriese, o han sido posteriormente legalizadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística, conforme establece el artículo 35.3 del TRLSRU).

El artículo 36.1.b) del TRLSRU, establece que *“las edificaciones, construcciones e instalaciones, cuando deban valorarse con independencia del suelo, se tasarán por el método del coste de reposición según su estado y antigüedad en el momento al que deba entenderse referida la valoración”*. Por tanto, se determinarán con carácter prioritario aplicando la metodología regulada en el art. 18 del RVLS.

Las valoraciones se entenderán referidas a la fecha de la iniciación del procedimiento de aprobación del Proyecto de Reparcelación y las indemnizaciones resultantes a favor de los miembros de la Junta de Compensación serán objeto de compensación, en la cuenta de liquidación provisional, con las cantidades de las que resulte deudor el interesado por diferencias de adjudicación o por gastos de urbanización y de proyecto. Asimismo, toda esta información está recogida con detalle en el listado 2.1.11., en la documentación complementaria de cada ficha de finca aportada incluida en el expediente, en el caso de que tenga valoraciones por estos conceptos, así como en un apartado concreto del proyecto denominado apartado 6 relativo a las valoraciones.

Por otra parte, varias parcelas del Ámbito se encuentran ocupadas por la instalación de un depósito de vehículos municipal. En la memoria de ordenación pormenorizada del UZPp 3.01, ya se hace referencia a esta instalación, en concreto, en su página 12, se dice: *“Existe a lo largo del límite con Mercamadrid un gran depósito municipal de vehículos reflejado en el citado plano IP.04”*.

El depósito municipal de vehículos se superpone parcialmente sobre tres parcelas resultantes, una calificada como red general de espacios libres [en adelante, “RG(EL)”], otra parcela destinada a red general de equipamientos sociales y servicios [“RG(ES)”] y también se superpone sobre una parcela destinada a viario local RL(V).

- En cuanto al uso RG(EL) el artículo 7.8.3 de las normas del Plan General permite la

edificación sobre este uso de edificaciones para el mantenimiento de las zonas verdes e instalaciones provisionales y permanentes, pero no cabe encuadrar aquí a un depósito de vehículos, por tanto, en este supuesto se trata de una edificación incompatible con el planeamiento. Esta instalación está en precario por lo que no es objeto de indemnización.

- En cuanto al uso RL(V), el depósito municipal de vehículos también resulta incompatible con el planeamiento, siendo además una instalación en precario.
- En cuanto a la parcela RG (ES), las Normas establecen que en las parcelas calificadas de equipamiento puede disponerse como uso alternativo el de “servicios públicos”, de forma que el depósito municipal de vehículos sería compatible con el citado uso.

8.1.4. Actividades económicas existentes en la unidad de ejecución

Se ha considerado una específica partida indemnizatoria destinada al traslado y reubicación de aquellas actividades y explotaciones no inherentes al suelo y que pueden ejercerse y llevarse a nuevo emplazamiento en lugar y condiciones similares a las que tiene. Estas indemnizaciones por actividades económicas se incluyen en el listado 2.1.11. del Proyecto.

La indemnización, conforme a la jurisprudencia, ha de resarcir, por tanto, los gastos de traslado o, en caso de no poder ser trasladados, los gastos de cese de la actividad.

Asimismo, la indemnización debe cubrir también los costes de adecuación del nuevo emplazamiento a la actividad reubicada, así como, en su caso, la previsible pérdida de clientela por razón del desplazamiento del lugar de negocio.

Con respecto a las posibles actividades desarrolladas en los inmuebles afectados, se ha notificado fehacientemente a todos los afectados, dando información sobre el procedimiento en marcha y solicitando todos los datos precisos vinculados a la actividad que permitan valorar su existencia y su traslado.

Con el debido tratamiento de los datos personales, se incorpora como parte del expediente, en función a las fincas aportadas, la correspondencia remitida y recibida entre la Junta de Compensación y los propietarios afectados.

En los casos en los que no se ha aportado información con los datos precisos sobre la realidad de las actividades a efectos de su valoración, se ha presumido que no existe actividad; todo ello sin perjuicio de que se incorporará la valoración correspondiente en el caso de que los titulares aporten la información oportuna.

9. TITULARIDADES AFECTADAS

9.1. CRITERIOS REGISTRALES

Las fincas de reemplazo resultantes del Proyecto de Reparcelación corresponderán a superficies íntegramente comprendidas dentro del Ámbito.

En los listados 2.2.3 y 2.2.2. del presente proyecto de reparcelación se acompaña la relación de las fincas de resultado, lucrativas y no lucrativas, formadas en virtud del Proyecto de Reparcelación para su inmatriculación en virtud del principio de subrogación real y por sustitución de las fincas originarias, conforme a lo previsto en el artículo 7.8 del RD 1093/1997.

9.2. TÍTULOS PENDIENTES DE INSCRIPCIÓN

En cuanto a los títulos públicos pendientes de inscripción y a los contratos privados que no han tenido acceso al Registro de la Propiedad, para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido sobre las fincas de origen, se aplica la regla que establece el número 2 del artículo 9 del RD 1093/1997.

Si la inscripción contradictoria con la titularidad alegada en el expediente tuviera más de treinta años de antigüedad, se citará al titular registral en el domicilio que constare del asiento y si tal circunstancia no resultare del Registro de la Propiedad, por edictos. Si dicho titular no compareciere, ni tampoco formulare oposición el Ministerio Fiscal, la inscripción de la finca de origen se practicará a favor de quien hubiere justificado su derecho por cualquier título. De la misma forma se practicará la inscripción en caso de que el titular hubiere comparecido en el expediente y no se opusiera al contenido del proyecto.

Así mismo, respecto de aquellos títulos de propiedad aportados a esta Junta de Compensación hasta la fecha de la presente memoria, y que difieren de la titularidad que consta en las Certificaciones de Dominio y Cargas de fecha 1 de marzo de 2022, estos se incluyen como parte del expediente reparcelatorio, complementando, en su caso, la documentación de cada finca aportada, dado que la inscripción del Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad será título suficiente para reanudar el tracto sucesivo, en la forma que reglamentariamente se determina.

A tal efecto, por acuerdo del Consejo Rector, en su reunión celebrada el 26 de enero de 2022, al amparo de lo dispuesto en los artículos 5 del RD 1093/1997 y 14 de los Estatutos, se estableció la fecha 1 de marzo de 2022 como fecha para la incorporación de los datos registrales correspondientes a las fincas aportadas, solicitando para ello a los Registros de la Propiedad la expedición de las certificaciones de dominio y cargas e informando a todos los

propietarios de esta circunstancia.

Por lo demás, en relación con la cancelación de los asientos inscritos con posterioridad a la fecha establecida del 1 de marzo de 2022 y cuyos derechos y cargas no consten en el Proyecto de Reparcelación, con el fin de regularizar la situación en atención a las discrepancias entre la realidad registral y el Proyecto de Reparcelación, se tendrán en cuenta las reglas previstas en los artículos 41 y siguientes de los Estatutos de la Junta de Compensación (de conformidad con lo dispuesto en el artículo 14 del Real Decreto 1093/1997).

En este sentido, en el expediente se incluyen como documentación complementaria de cada finca aportada, aquellos títulos de propiedad, certificaciones registrales y distinta documentación acreditativa de propiedad, que han sido aportados a esta Junta de Compensación antes de la fecha del 8 de mayo de 2025, fecha de aprobación por el Consejo Rector y que difieren de la titularidad que consta en las Certificaciones de Dominio y Cargas de fecha 1 de marzo de 2022, así como la documentación que acredita los cambios de titularidad posteriores a la fecha del 8 de mayo de 2025, admitidos por el Excmo. Ayuntamiento de Madrid con ocasión de la resolución de las alegaciones presentadas durante el periodo de información pública del Proyecto de Reparcelación.

9.3. FINCAS QUE NO CONSTAN INMATRICULADAS

Cuando se constata la existencia parcelas catastrales incluidas en el Ámbito sin inmatricular, se ha tomado en consideración al titular catastral, y la superficie reconocida como real ha sido la resultante de su medición mediante sistemas informáticos.

Los datos catastrales de los que se ha dispuesto son los correspondientes al año 2014 y en algunos casos los actuales, según información proporcionada por el Ayuntamiento de Madrid.

Así mismo, para la redacción de este Proyecto se ha solicitado del Ayuntamiento y de la Gerencia Regional del Catastro la información catastral completa actualizada de las fincas incorporadas al Ámbito, habiéndose obtenido, exclusivamente, los titulares catastrales de las parcelas en posición aproximada a las fincas no inmatriculadas.

A tal efecto, se adjunta al presente Proyecto de Reparcelación: (i) en la documentación complementaria a las fincas no inmatriculadas que se incluye en el expediente en tramitación se ha incluido, la información catastral de la que se dispone; (ii) en el bloque 8 de la estructura del proyecto, las certificaciones remitidas de los Registros de la Propiedad números 19 y 20 de Madrid, certificando negativamente su inscripción; (iii) una relación de los titulares catastrales cuyas parcelas no constan inmatriculadas en el listado 2.1.7.

En cualquier caso, se procederá a comprobar los títulos justificativos de la titularidad de los propietarios y que se aporten al presente expediente en el seno del procedimiento de

información pública, en su caso.

9.4. SEGREGACIONES

De conformidad con el apartado primero de la Base 8, en los supuestos de doble inmatriculación de fincas o de titularidad dudosa, cuando la afección sea parcial se ha de proceder a la segregación de la porción de las fincas no afectada por la situación conflictiva, considerándola como aportación independiente.

También se procede a la segregación de fincas en los siguientes casos:

- Partes de fincas que han sufrido expropiaciones que no han accedido al Registro de la Propiedad: Canal de Isabel II, Adif, pozos del Ayuntamiento, Carreteras, etc.
- Restos de fincas que quedan fuera de la delimitación del ámbito.

Así se ha procedido en las fincas que han quedado referenciadas en el listado 2.1.8 que se contiene en este Proyecto de Reparcelación.

9.5. PRESUNTAS DOBLES INMATRICULACIONES

En el presente proyecto de reparcelación se incorporan como listados número 2.1.6 y 2.2.5, las relaciones de fincas aportadas y de fincas resultantes en situación de doble inmatriculación.

Las fincas afectadas quedan reseñadas con el número de proyecto que les corresponda seguido de D1, D2, D3 y D4.

El artículo 10 del RD 1093/1997 de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística establece que cuando la finca incluida en el proyecto de equidistribución hubiere sido objeto de doble inmatriculación, resultare ser de titular desconocido o registralmente constare que su titularidad es controvertida, se aplicarán las siguientes reglas:

1. Si la finca constare doblemente inmatriculada, por haberse practicado la nota correspondiente con anterioridad a la iniciación del procedimiento de equidistribución, o dicha doble inmatriculación resultare probada como consecuencia de las operaciones del propio proyecto, deberán considerarse interesados en el proceso los titulares registrales de la finca doblemente inmatriculada, según cada inscripción, lo que supondrá el mantenimiento de dicha situación en la adjudicación de las fincas de resultado y en su inscripción registral, la cual se practicará a favor de quien acredite mejor derecho en el juicio declarativo ordinario que corresponda por su cuantía en el

orden jurisdiccional civil. Todo ello, sin perjuicio del convenio entre los titulares afectados formalizado en escritura pública. En la inscripción de las fincas de resultado se harán constar las circunstancias correspondientes a las fincas de origen que hubieren sido objeto de doble inmatriculación.

2. Cuando la finca de origen fuere de titular desconocido, como se ha expuesto en el apartado 7.1.6 de la presente Memoria, en tanto no se acredite la titularidad por persona legítima, las fincas resultantes correspondientes a dichos terrenos se atribuyen provisionalmente a la Dirección General del Patrimonio del Estado.

En los casos en los que respecto de las fincas de titularidad desconocida haya finalizado el correspondiente proceso de investigación, regulado en los artículos 54 y siguientes del Reglamento General de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, y siempre que haya recaído resolución por la que se decida sobre la pertenencia del bien a la Administración General del Estado, las fincas resultantes se atribuirán definitivamente a la Dirección General del Patrimonio del Estado.

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

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

9.6. HERENCIAS

En el presente Proyecto de Reparcelación existen fincas que han sido objeto de transmisión *mortis causa*, estando pendiente de que se resuelva la correspondiente situación hereditaria, a los efectos de que los herederos puedan ser incluidos. Para ello, deben diferenciarse los siguientes supuestos:

a) Situación de herencia yacente

Los propietarios y titulares de derechos afectados por la reparcelación están obligados a exhibir los títulos que posean y declarar las situaciones jurídicas que conozcan y afecten a sus fincas.

Así, en los supuestos de herencias yacentes existentes (aquella situación que se produce desde el fallecimiento del titular de la finca y hasta que los llamados a la herencia la acepten

o la repudien), se ha requerido a los llamados a la sucesión para que aporten la escritura pública de aceptación de la herencia.

De esta forma, para atribuir la titularidad de una determinada finca, los herederos deberán acreditar su condición de posibles herederos (y, por tanto, potenciales propietarios del bien, una vez se haya producido la aceptación y posterior partición y adjudicación de la masa hereditaria).

b) Comunidad hereditaria

Es la situación que se produce desde la aceptación de la herencia hasta la partición, en la cual todos los herederos tendrán derecho sobre todos los bienes, por lo que será la aludida comunidad la que se considere como titular.

En estos casos se considerará como titular a la comunidad hereditaria, siempre que se haya constituido adecuadamente una comunidad de bienes. En caso contrario, los herederos deberán aportar la escritura pública de partición de la herencia, con el fin de que se les pueda considerar como titulares en el seno de este Proyecto de Reparcelación.

c) Situaciones de herencias pendientes de acreditar

Existen fincas en las que el titular registral presuntamente ha fallecido, pero, sin embargo, no se ha aportado por parte de los supuestos herederos ninguna documentación relativa a la situación en la que se encuentra la herencia.

En estos supuestos, una vez que se han practicado los oportunos requerimientos para la aportación de dicha documentación, y en tanto que no se reciba la misma, se tendrá a los eventuales herederos de los aludidos titulares registrales como interesados en el presente Proyecto de Reparcelación.

9.7. ENCLAVES

Por la particularidad que presentan, los enclaves que constan inscritos y constituyen una finca registral independiente se diferencian de aquellos respecto de los que no existen ninguna anotación registral. Ambas situaciones cuentan con un tratamiento diferente a los efectos de su posible inclusión en el Proyecto.

a) Fincas que contienen enclaves registrados

De conformidad con la información facilitada, en la descripción de la finca registral número 67.972, del Registro de la Propiedad número 19 de Madrid, se menciona la existencia de dos enclaves.

La superficie correspondiente a uno de estos enclaves ha pasado a formar una finca registral independiente, finca número 76.498 (antes 3.885) del Registro de la Propiedad número 19 de Madrid. No obstante, en el Catastro se atribuye la titularidad de este enclave al titular de la Finca Registral 67.972.

Por ello, tuvo que considerarse que la superficie correspondiente a este enclave debía ser calificada como un supuesto de titularidad dudosa.

No obstante lo anterior, ambas fincas han sido expropiadas en favor de la Junta de Compensación en virtud del **“Proyecto de Expropiación”**, por lo que ésta ostenta actualmente la condición de nueva titular de ambas, quedando así solventado el conflicto existente.

b) Fincas que contienen enclaves no registrados

Según la información disponible, (i) en la mencionada Finca Registral 67.972 se menciona otro enclave (además del señalado en la letra a anterior) que no está inmatriculado como finca independiente, y (ii) en la finca registral 67.968, del Registro de la Propiedad número 19 de Madrid se menciona otro enclave que tampoco está inmatriculado.

Respecto de los citados enclaves, de los que no se tiene constancia que hayan pasado a constituir una finca registral independiente, se les ha otorgado la consideración de simples menciones que no generan ningún derecho a favor de terceros, de conformidad con lo señalado en el artículo 29 de la Ley Hipotecaria, aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 (en adelante, la **“LH”**).

De hecho, existen precedentes (por ejemplo, la Resolución de 18 de abril de 2018 de la Dirección General de los Registros y del Notariado), en los que se reconoce que las menciones se encuentran actualmente prohibidas por la normativa hipotecaria, y que, por tanto, no pueden generar ningún derecho a favor de terceros.

En este sentido, dado que el artículo 98 de la LH permite la cancelación de estas menciones, se ha requerido a los titulares de las aludidas fincas para que procedan a su cancelación ante el Registro de la Propiedad.

En todo caso, en la medida que los aludidos enclaves no constan actualmente cancelados, se considerarán como interesados a los terceros que aparecen mencionados en la descripción de los enclaves, a fin de que, en el seno de la tramitación del presente expediente, puedan realizar las alegaciones que consideren oportunas.

9.8. SITUACIONES DE COPROPIEDAD

Respecto a las copropiedades existentes en varias fincas incluidas dentro del ámbito de

actuación del presente Proyecto de Reparcelación, se siguen las siguientes reglas:

- a) Conforme establece el artículo 393 del Código Civil, se considera que los copropietarios que figuran en el Registro de la Propiedad participan tanto en los beneficios como en las cargas de la cosa común en proporción a sus cuotas. Por tanto, la titularidad del suelo se distribuye en función de las cuotas con las que cada titular figura en el Registro de la Propiedad.
- b) Con respecto al vuelo, cuando este no consta en el Registro de la Propiedad, se ha tomado en consideración la información que consta en el Catastro, de tal forma que se considerará que existe una presunción de titularidad de las construcciones en favor de la persona que figure en el Catastro como titular público y notorio de las mismas, sin perjuicio de que el resto de los copropietarios serán considerados como interesados a los efectos de que puedan realizar las alegaciones que estimen oportunas. Adicionalmente, en estas situaciones, también se ha requerido a los citados titulares catastrales que acrediten su titularidad sobre las construcciones de la finca.

10.COSTES DE URBANIZACIÓN Y CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

10.1. COSTES DE URBANIZACIÓN

El importe de los gastos de urbanización comprende la totalidad de los conceptos cuya inversión es necesaria para la transformación en solares edificables de los terrenos afectados por la ordenación, incluyendo por tanto el planeamiento y la gestión urbanística.

Teniendo en cuenta el coste de ejecución provisional del Proyecto de Urbanización en vigor, este asciende a 2.120.966.203 euros, tal y como se refleja en el siguiente cuadro:

RESUMEN DE GASTOS		TOTAL
1. GASTOS GENERALES		
1.1. GASTOS DE ADMINISTRACION		69.532.592
1.2. SERVICIOS PROFESIONALES		14.702.950
TOTAL CAPÍTULO 1		84.235.542
2. CARGAS E INDEMNIZACIONES		
2.1. INDEMNIZACIONES P.EXPROPIACIÓN Y P.REPARCELACIÓN		18.871.204
2.1.1. INDEMNIZACIONES DEPARCELACIÓN		3.268.620
TOTAL CAPÍTULO 2		20.900.346
3.1. CONVENIOS Y CONVENIOS		3. CONSTRUCCIÓN
CON COMPAÑÍAS DE SERVICIOS	51.161.771	3.1. CONVENIOS (
URBANIZACIÓN	1.842.624.380	3.2. OBRAS DE UF
TOTAL CAPÍTULO 3		1.893.786.151
4. ASISTENCIAS TÉCNICAS		4. CONSULTORIAS
DE EXP.TES. PLANEAMIENTO Y GESTIÓN	11.646.332	4.1. REDACCION I
ORIA DE PLANEAMIENTO	4.303.232	4.1.1. CONSULTC
REPARCELACION - EXPROPIACION	40.000	4.1.2. PROYECTO
ION EXPEDIENTES URBANISTICOS	298.000	4.1.2. TRAMITAC
DE PLANEAMIENTO	7.005.100	4.1.3. INFORMES
DE URBANIZACIÓN	31.359.087	4.2. PROYECTO D
, C.CALIDAD, ARQUEOLOGIA Y SEG.Y SALUD	68.310.000	4.3. DIRECCION F
TOTAL CAPÍTULO 4		111.315.419
5. GASTOS FINANCIEROS		5. GASTOS FINANCIEROS
FINANCIEROS Y GARANTIAS	3.836.418	5.1. GASTOS FINA
TOTAL CAPÍTULO 5		3.836.418
6. OTRAS CONTINGENCIAS		6. OTRAS CONTINGENCIAS
CIAS	6.892.328	6.1. CONTINGENC
TOTAL CAPÍTULO 6		6.892.328
TOTAL GASTOS		2.120.966.203

10.2. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

La cuenta de liquidación provisional, incorporada como Documento 3 del presente Proyecto de Reparcelación, actualiza los gastos de ejecución de las obras de urbanización, honorarios profesionales, indemnizaciones, gastos de la Junta por su constitución y desarrollo, costes de expropiaciones, costes de avales de garantía y gastos de conservación y cualquier otro gasto propio de la actividad de la Junta de Compensación, hasta que se reciban las obras por el Ayuntamiento de Madrid.

Con respecto a las cuotas de participación, conviene tener en cuenta lo siguiente:

1. Los gastos de urbanización se distribuyen entre el 90% de las unidades de aprovechamiento urbanístico del Sector.
2. La Junta de Compensación ostentará la cuota de participación sobre los gastos de urbanización que corresponda al Patrimonio Común de la Junta de Compensación.
3. En relación con la cuota de participación para la contribución de los gastos de urbanización de los propietarios adheridos, se aprecia la alteración en las cuotas de participación iniciales de los miembros de la Junta de Compensación como consecuencia de los criterios de adjudicación utilizados; representando tales adjudicaciones las cuotas finales de participación en función de los aprovechamientos asignados a cada uno.
4. Conforme a lo expuesto, los gastos totales incluidos en la cuenta de liquidación provisional se han repartido entre todos los propietarios adheridos, incluida la Junta de Compensación, como se aprecia en los cuadros de la cuenta de liquidación provisional que se incluyen al final del Documento 3. De esta forma, el importe total que corresponde a cada parcela es el resultado de aplicar las concretas cuotas de participación de los propietarios adheridos sobre el importe total de la carga urbanística total del sector, lo que consta en la ficha individualizada de cada parcela.
5. La adjudicación realizada a favor del Ayuntamiento de Madrid, correspondiente a la cesión gratuita y obligatoria del 10% del aprovechamiento total lucrativo de la unidad de ejecución, queda excluida de la participación en la carga urbanizadora. Consecuentemente, el Ayuntamiento de Madrid, en lo que respecta a la adjudicación correspondiente a la cesión obligatoria del 10 %, no participa en el importe que, con destino al pago de los gastos de urbanización, obtenga la Junta de Compensación por la venta de las parcelas que integran el Patrimonio Común de la Junta de Compensación. También se encuentran libres de cargas de urbanización, las fincas resultantes destinadas a redes de zonas verdes, equipamientos y viales, adjudicadas al Ayuntamiento de Madrid.

Lo mismo ocurre con la cesión de pleno derecho y libre de cargas a otras administraciones a las que les corresponden los suelos de cesión obligatoria por dotaciones.
6. En todo caso, de la cuenta de liquidación definitiva se deducirán los importes

correspondientes al producto de la enajenación del Patrimonio Común de la Junta de Compensación.

7. Las parcelas resultantes quedan gravadas, con carácter real, al pago de la cantidad que corresponda a cada parcela, por las cantidades y las cuotas que a cada una de ellas corresponda en la cuenta de liquidación provisional y, en su día, en la cuenta de liquidación definitiva, con inscripción en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal ex. artículos 105 de la LSCM y 7.9 del RD 1093/1997. Y, así, consta en sus respectivas fichas.

En este sentido, se inscribirán las cuotas que se atribuyan a cada una de las parcelas de resultado en la cuenta de liquidación del proyecto de equidistribución, las cuales caducarán o podrán ser canceladas en los términos dispuestos en el artículo 20 del RD1093/1997, esto es:

- (i) La afección caducará a los 7 años de su fecha. No obstante, si durante su vigencia se hubiera elevado a definitiva la cuenta provisional de liquidación dicha caducidad tendrá lugar por el transcurso de 2 años, a contar de la fecha de la constatación en el Registro de la Propiedad del saldo definitivo, sin que, en ningún caso, pueda el plazo exceder de 7 años desde la fecha originaria de la afección.
- (ii) La afección podrá cancelarse antes de su fecha de caducidad a instancia de cualesquiera de los titulares del dominio u otros derechos sujetos a la misma, acompañando a la solicitud certificación del órgano actuante expresiva de haber sido satisfecha la cuenta de la liquidación definitiva referente a la finca de que se trate.

11. ACTIVIDADES POTENCIALMENTE CONTAMINANTES

El Proyecto de Reparcelación cumple con lo establecido al efecto en el Título VIII, artículos 98 y siguientes de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, efectuando la correspondiente declaración referente a la realización de actividades potencialmente contaminantes en el suelo en la presente operación de aportación de fincas y asignación de parcelas resultantes, significándose que los gastos de descontaminación son asumidos por la Junta de Compensación.

Así pues, a los efectos de dar cumplimiento a la obligación contenida en el referido precepto, los propietarios de las fincas aportadas deberán realizar una manifestación expresa en ese sentido, con el fin de incorporar la citada información al expediente reparcelatorio y, en concreto, a las correspondientes fichas individualizadas de las fincas aportadas.

En este sentido se recoge tanto en las fichas de las fincas aportadas como en las fichas de las fincas de resultado en el apartado observaciones la realización o no de actividades potencialmente contaminantes, todo ello en virtud del Estudio de Caracterización de Suelos y Aguas Subterráneas de fecha junio de 2014 que se adjunta como Anexo 10.11 al presente Proyecto de Reparcelación y del certificado expedido por la Junta de Compensación que se incorpora en el citado anexo. Asimismo, las fincas afectadas se describen en el listado 2.1.15 del Proyecto.

12. INSCRIPCIÓN Y OPERACIONES REGISTRALES QUE SE SOLICITAN

Para el traslado de titularidades dominicales, titularidades limitadas y derechos y gravámenes inscritos sobre las fincas de origen a las fincas de resultado, se han aplicado los criterios establecidos en las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre la inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, aprobado por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio (en adelante, el “**RD 1093/1997**”).

En consecuencia y al amparo de lo establecido en el artículo 6 del RD 1093/1997, la certificación de la Administración actuante acreditativa de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación será título idóneo para la inscripción de la reorganización de la propiedad de las fincas incluidas en la delimitación de la Unidad de Ejecución. También será título inscribible la escritura pública otorgada por todos los titulares de las fincas y aprovechamientos incluidos en la unidad, a la que se acompañe certificación de la aprobación administrativa de las operaciones realizadas.

En virtud de lo determinado en el artículo 18 del RD 1093/1997, se solicita a los Sres. Registradores de la Propiedad de Madrid, en cuya demarcación se encuentren las fincas incluidas en el ámbito UZPp 03.01 (Registros de la Propiedad números 19, 20 y 44) que procedan, con carácter previo a la inscripción de las operaciones de equidistribución, a realizar las rectificaciones necesarias en las fincas de origen las cuales se encuentran reseñadas en sus correspondientes fichas incluidas en el bloque número 5 del Proyecto denominado “05. Fichas F. Aportadas”.

La inscripción del Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad es título suficiente para rectificar las descripciones registrales, modificar las cargas, inmatricular fincas o excesos de cabida, reanudar el tracto sucesivo y cancelar derechos reales incompatibles, en la forma que reglamentariamente se determina.

En particular, se solicitan las siguientes operaciones:

1. **Inmatriculación de fincas:** Se solicita la previa inmatriculación de las fincas aportadas, que se relacionan en el listado 2.1.7 del proyecto, de acuerdo con lo establecido en el artículo 8.1 del RD 1093/1997.
2. **Excesos y defectos de cabida:** Se solicita la inscripción de las rectificaciones de cabida registral indicadas en cada finca aportada, de acuerdo con lo establecido en el artículo 8.1 del RD 1093/1997.
3. **Segregaciones y restos de fincas:** Se solicita la previa segregación de las porciones de fincas aportadas incluidas en el ámbito que se han descrito en el apartado 9.4 del

presente Proyecto de Reparcelación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 8.1 del RD 1093/1997.

4. **Titularidades dudosas o litigiosas:** De acuerdo con lo establecido en el artículo 8.1 del RD 1093/1997 y 10 del RD 1093/1997, se solicita que las fincas que se encuentren en el listado 2.1.6. se califiquen como de titularidad dudosa o litigiosa, según corresponda, entre los propietarios que se señalan en el proyecto, trasladándose la situación de duda o litigio a las parcelas de resultado que, por subrogación real, se les adjudiquen.
5. **Cancelación de fincas por doble inmatriculación:** se han identificado supuestos de doble inmatriculación estando inscritas las dos fincas registrales a nombre del Ayuntamiento de Madrid y, de conformidad con el informe emitido por la Dirección General de Gestión Urbanística del Ayuntamiento de Madrid a la vista de la documentación acreditativa de la expropiación realizada por el Ayuntamiento, Acta de Pago y Ocupación de 10 de diciembre de 1985 y Acta de Pago y Ocupación de 23 de julio de 1993 suscritas con el mismo propietario, habiéndose comprobado las dobles inmatriculaciones, se solicita la cancelación de las siguientes fincas:
 - Cancelación de la finca registral 29.532 con la inmatriculación parcial con la finca 79.406.
 - Cancelación de las fincas registrales 29.534, 29.536, 29.538 que causan doble inmatriculación con la 79.503.
6. **Dobles inmatriculaciones:** de acuerdo con lo establecido en el artículo 10 del RD 1093/1997 se solicita que en la inscripción registral de las fincas que se encuentren en el listado 2.1.6. se haga constar la situación de doble inmatriculación; esto supondrá el mantenimiento de dicha situación en las fincas de resultado que, por subrogación real, se les adjudiquen, y en su inscripción registral, la cual se practicará finalmente a favor de quien acredite mejor derecho en el juicio declarativo ordinario que corresponda, sin perjuicio del convenio entre los titulares afectados formalizado en escritura pública.
7. **Titulares desconocidos:** De conformidad con lo previsto en el artículo 17.2 del Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, y en tanto no se acredite la titularidad por persona legítima, las fincas aportadas y resultantes correspondientes a dichos terrenos se atribuyen provisionalmente a la Dirección General del Patrimonio del Estado.

Dentro del ámbito de actuación del presente proyecto de reparcelación existen fincas cuya titularidad no ha podido ser determinada, al no constar inscritos en el Registro de la Propiedad ni identificarse de forma fehaciente en el Catastro ni en otras fuentes documentales.

Se solicita, por tanto, la inscripción registral de estas fincas a nombre del citado órgano patrimonial, sin perjuicio del derecho de terceros a instar la rectificación registral mediante el procedimiento correspondiente y previa justificación de su derecho.

8. **Fincas atribuidas a la Junta de Compensación por la expropiación de no adheridos:** Se solicita la inscripción de las fincas expropiadas en beneficio de la Junta de Compensación, a favor de la propia Junta, atendiendo a lo señalado en el apartado 2.9 del presente Proyecto de Reparcelación, y al listado 2.1.3.
9. **Otros derechos/cargas.** Se solicita la cancelación de los derechos y cargas de acuerdo con lo establecido y tal y como se indica en cada una de las fichas de las fincas aportadas.
10. **Traslado de otros derechos/cargas.** Se solicita el traslado de los derechos y cargas de acuerdo con lo establecido y tal y como se indica en cada una de las fichas de las fincas aportadas.
11. **Derechos de reversión:** se solicita que se hagan constar los derechos de reversión atendiendo a lo señalado en el listado: 2.1.13.b
12. **Cancelación de fincas aportadas y fincas especiales de aprovechamiento e inscripción de parcelas resultantes con la carga de urbanización que a cada una corresponde:** Se solicita la cancelación registral de fincas aportadas y fincas especiales de aprovechamiento y la inscripción de parcelas resultantes con la carga de urbanización que a cada una corresponde conforme al listado 2.2.6.
13. **Inscripción de las parcelas resultantes procedentes de los sistemas generales adscritos:** Se solicita la inscripción de las parcelas resultantes procedentes de los sistemas generales adscritos a favor de la Administración titular de los mismos.
14. **Solicitud de inscripción de afecciones y servidumbres recogidas en las fichas de parcelas resultantes:** Se solicita la inscripción registral de las afecciones y servidumbres legales, administrativas y urbanísticas que constan en las fichas de las parcelas resultantes del presente proyecto de reparcelación.

Estas cargas y limitaciones, debidamente delimitadas y justificadas, afectan al uso, edificación o disposición de las parcelas, y deben quedar reflejadas registralmente como elementos inherentes a la configuración jurídica de las fincas resultantes.
15. **Inscripción suelos afectados por actividades potencialmente contaminantes.** Se solicita la práctica, en su caso, de las notas marginales relativas a la declaración de suelos contaminados sobre las fincas lucrativas y no lucrativas adjudicadas, en el sentido recogido en el apartado 11 del presente Proyecto de Reparcelación.
16. **Anotación de afección al Convenio de gestión en las parcelas resultantes.** Se solicita la anotación marginal del Convenio de gestión en las parcelas resultantes.

- 17. Solicitud de exención del ITP y AJD:** Se solicita la aplicación de las exenciones tributarias previstas en la legislación vigente para las actuaciones urbanísticas en su calidad de Liquidador del Impuesto sobre Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados.
- 18. Solicitud de inscripción del Proyecto en los diferentes Registros mediante la certificación administrativa:** se solicita la inscripción del presente proyecto, conforme a lo señalado en el artículo 6 del RD 1093/1997, mediante la certificación de la Administración actuante acreditativa de la aprobación definitiva del proyecto.

En Madrid, mayo de 2026