

**LA ADMINISTRACIÓN LOCAL Y EL URBANISMO. DOS MODELOS DE GESTIÓN: "BOLSAS DE DETERIORO URBANO Y OPERACIONES URBANAS". PLAN GENERAL DE 1.985.**

**SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO UZP 1.03 "ENSANCHE DE VALLECAS". PLAN GENERAL DE 1.997.**

## **1- INTRODUCCIÓN**

Estamos ante dos formas de gestión diferentes, bajo distintos planes generales, el de 1.985 y el de 1.997 y en dos momentos dispares económica y políticamente considerados. En ambos casos la administración tiene un papel relevante:

- En el primer caso actuando desde la Iniciativa pública con su principal herramienta, el **Sistema** de Expropiación. La administración asumiendo el protagonismo absoluto o mediante la ayuda de concesionario de la Expropiación o de Empresas Municipales.
- En el segundo, la administración actúa como un privado mediante el **Sistema de Convenio, Compensación**. En este caso a través de organismos públicos: El IVIMA de la Comunidad y la EMV del Ayuntamiento favorecen y dan credibilidad con su presencia a una de las mayores actuaciones propuestas por el Plan General de 1.997.

Dos momentos, dos Planes Generales, dos formas de gestión, dos ejemplos.

## **2.1-GESTIÓN DESDE LA INICIATIVA PÚBLICA. "BOLSAS DE DETERIORO URBANO" Y "OPERACIONES URBANAS". PLAN GENERAL DE 1.985.**

Año 1.988. Nos encontramos bajo los efectos de la crisis iniciada a mediados de los años 70. El Plan General de 1.985 no prevé una política de crecimiento y sí de recuperación de la ciudad existente "Recuperar Madrid" fue el lema del Avance de 1.983. "Rematar una ciudad inacabada, una ciudad con áreas sin urbanizar y sin el equipamiento necesario. Una ciudad consolidada que engloba importantes áreas degradadas en su interior".

Se apuesta por una política de intervención, desde el Ayuntamiento, para transformar estas áreas crónicamente irresueltas, que interrumpen la trama urbana, con infraviviendas, usos obsoletos, vacíos urbanos, prácticamente sin urbanizar y con un grave problema social.

El Plan General, consciente de la dificultad que supone la transformación de estos ámbitos por la iniciativa privada, los delimita fijando las condiciones para su desarrollo por la administración, remitiéndolos a planeamiento ulterior y señalando como sistema de actuación la expropiación.

La iniciativa pública, una vez aprobado el plan general, inicia la redacción y tramitación de esos planes de desarrollo y diseña en 1.988 un **Programa de Actuación** a medio-largo plazo, articulado en tres grandes líneas maestras llamadas: Bolsas de Deterioro Urbano,

Operaciones Urbanas y Sistemas Generales, con ello se pretende una actuación que amplíe las posibilidades de éxito que resultan de una serie de actuaciones puntuales desconexas.

**El Programa de "Bolsas de Deterioro Urbano" B.D.U.**, plantea en un principio actuar sobre diecinueve áreas degradadas. Predomina el aspecto social pues se propone el realojo de aproximadamente 2.000 familias, ocupantes de viviendas deficientes, en vivienda pública. En aproximadamente 200 hectáreas de suelo se quiere obtener suelo urbanizado para ubicar usos residenciales, terciarios e industriales, dotaciones, zonas verdes y conectar estas áreas con las colindantes, realizando aperturas viarias. En suma terminar y recuperar estas áreas de la ciudad.

Al Programa B.D.U. inicialmente previsto, se incorporaron nuevos ámbitos y se desistió de otros, modificándoles la forma de gestión, como Colonia Campamento, Cerro Belmonte, Villa Jimena y Méndez Alvaro. Posteriormente el P.G. del 97 ha introducido alguna modificación puntual transformando usos: en Oeste de San Fermín, el Espinillo, Sor Angela de la Cruz... Y modificaciones de mayor entidad, como en Fuencarral-Malmea afectada por la Prolongación de la Castellana.

**El programa "Operaciones Urbanas" O.U.**, actúa fundamentalmente sobre suelos vacantes de titularidad pública, en posición privilegiada. En ellos se promueven importantes tramos de red viaria estructurante, grandes parques y equipamientos especializados. Cada una por sí misma implica un cambio sustancial de un ámbito urbanístico, con un alcance que trasciende el del área donde se actúa, y que implica una transformación del comportamiento urbanístico de una amplia zona de la ciudad.

## **2.2-PLANTEAMIENTO DEL PROGRAMA B.D.U. Y O.U.**

- Se estudiaron las Bolsas de Deterioro Urbano y la Operaciones Urbanas en sus diversos aspectos:
  - A) Población afectada e industrias a erradicar o trasladar Mediante censos realizados por empresas especializadas EDIS y EOS, obteniendo con ello el número de familias, la composición familiar; el régimen de tenencia de las viviendas e industrias, en propiedad, alquiler, o arrendamiento; los ingresos brutos mensuales, etc..
  - B) Costes de realojos. Estimando la edificabilidad necesaria para llevar a efecto el realojo, en vivienda pública, de la población afectada. Más una ayuda por vivienda que permita acceder, según los ingresos brutos mensuales, a los préstamos cualificados para la vivienda protegida. El máximo esfuerzo bruto mensual se fija en, un 15% de los ingresos para acceder a la vivienda en régimen de alquiler y, en un 20% para acceder en propiedad, y todo ello sin distinguir la situación de origen, es decir si los realojados proceden de vivienda en propiedad o de vivienda en alquiler.

Realojo de locales e industrias.- Los locales, fundamentalmente en locales de la EMV. Las industrias, en suelos municipales mediante convenios expropiatorios.

- C) Costes de urbanización. Primero mediante la estimación, realizada en la fase de planeamiento y, posteriormente, mediante la redacción y aprobación de los respectivos Proyectos de Urbanización.
- D) Costes de expropiación. Se encarga a diversas empresas: INITEC, EUROIURIS, etc, el estudio de las titularidades de los suelos, sus cargas, servidumbres, etc.. y la valoración del suelo a índices municipales, y se redactan y tramitan los Proyectos de Expropiación, donde se recoge la relación de bienes y derechos afectados y su valoración.
- E) Edificabilidades lucrativas. Al elaborar el Programa, el planeamiento de desarrollo se encontraba en gran parte redactado y por ello los parámetros urbanísticos estaban ya definidos.

El aprovechamiento de los usos lucrativos era en general superior a las demandas de realojo, por lo que se generaba un excedente de edificabilidad, un potencial inmobiliario. El problema era más de gestión y financiación que de inversión, puesto que ésta era recuperable, una vez liberados los suelos excedentes de realojo.

Se pretendía equilibrar los gastos con los ingresos resultantes de la venta de las edificabilidades excedentes, valoradas con precios de mercado. Se encargó a Tasaciones Hipotecarias, del Banco Hipotecario, el estudio a valores comerciales de las edificabilidades excedentes de realojo de cada ámbito ordenado.

- La puesta en marcha del programa requería por tanto grandes recursos económicos y de gestión y por ello se decidió aunar los esfuerzos de la iniciativa pública y la privada.

La intervención de la Administración era imprescindible para llevar a efecto la obtención del suelo por expropiación y garantizar el realojo, liberando los suelo. Las fuertes inversiones necesitaban de la colaboración de la iniciativa privada.

Una vez evaluados los posibles costes y los posibles ingresos, se utilizan herramientas previstas en la legislación urbanística, pero escasamente utilizadas, como son la **Concesión de la Expropiación** mediante concurso público, los **Convenios Expropiatorios** o la creación de **Empresas Municipales**.

	PG.05	PG.07	TOTAL	DOTAS	EGRES	INVEN.	REGR.	PERO.	INDOS		
GESTIÓN DIRECTA	El Querol	PP1/2	API 16/09	20,45	12,16	8,29	148.850	139750	6.500	2.600	184
	Avda. Daroca/B <sup>o</sup> Bilbao	PERI 16/6	API 15/12	17,56	14,05	3,51	112.136	71.136	.....	41.000	183
	Pte. de Vallecas Norte	PERI 14/1	API 13/07	2,10	1,04	1,06	39.351	39.351	.....	.....	186
	Pte. de Vallecas Sur	PERI 14/3	API 13/08	1,50	1,20	0,30	9.071	9.071	.....	.....	77
	La Viña	PERI 13/1	API 13/06	9,34	8,39	0,95	64.647	64.647	.....	.....	112
	Martínez de la Riva	PERÍ 14/6	API 13/09	5,53	3,89	1,64	42.715	42.715	.....	.....	160
	Oeste de San Fermín	PP 1/9	API 12/02	15,40	9,50	5,90	119.350	63.750	32.300	23.300	37
	El Espinillo	PP1/10	API 17.05	49,80	35,10	14,70	279.572	235.684	43.888	.....	.....
	M.Arteaga/J.Verdager	PERI 11/2	API 11/12	9,89	5,55	4,34	27.253	27.253	.....	.....	252
	Casco de Carabanchel	PT11.4	APE 11.07	1,54	0,57	0,97	17.076	17.076	.....	.....	.....
	Aluche/Avda. Poblados	PERI 10/6	API 10/12	30,09	21,82	8,27	124.948	97.748	27.200	.....	16
	Colonia Parque Europa	ED10/7	API 10/07	6,14	4,23	1,91	30.623	30.623	.....	.....	69
	Avda. de Pamplona	PERI 6/7	API 06/09	4,70	2,24	2,46	68.900	68.900	.....	.....	140
	Emerenciana Zurilla	PERI 9/8	API 09/12	7,16	2,76	4,40	44.050	44.050	.....	.....	22
Fuencarral-Malmea	PERI 8/6	APR 08.03	8,07	4,10	3,97	135.330	.....	79.860	55.470	118	
TOTAL GESTIÓN DIRECTA											
			189,27	126,60	62,67	1.263.872	951.754	189.748	122.370	1556	
CONCESIONARIO	B <sup>o</sup> del Carmen	PERI 18/2	API 16/10	16,20	10,25	5,95	63.081	61.881	.....	1.200	123
	Gran Vía de Hortaleza	PERI 18/5	API 16/11-15	60,05	45,87	14,87	110.992	64.342	46.580	.....	34
	Méndez Alvaro/Delicias	ED3/3	API 02/13	5,14	3,25	1,89	55.534	48.295	.....	7.239	.....
	Rancho del Cordobés	PERI 12/5	API 12/04	10,69	8,20	2,49	68.067	42.282	25.785	.....	146
	Glorieta Elíptica	PERI 11/3	API 11/13	7,17	5,22	1,95	59.328	52.408	6.920	.....	128
	Sor Angela de la Cruz	PERI 6/4	API 06/07	2,73	1,65	1,08	23.250	23.250	.....	.....	98
TOTAL CONCESIONARIO											
			101,98	74,44	28,23	380.252	292.458	79.285	8.439	372	
EMPRESA	Campo de las Naciones	PPI PAU	API 21.06	110,63	104,20	6,43	150.000	.....	150.000	.....	.....
	Puente de Ventas	PERI 16/2	API 15.17	24,10	20,20	3,80	81.300	71.300	10.000	.....	.....
	Estación Sur Autobuses	PERI 3.5	API 02.12	25,09	18,57	6,52	151.600	.....	100.000	51.600	.....
TOTAL EMPRESAS											
			159,82	142,97	16,85	382.900	71.300	260.000	51.600	.....	
TOTAL											
			451,07	344,01	107,75	2.027.024	1.315.512	529.033	182.409	2.085	

Los datos pertenecen a las unidades de ejecución por expropiación.

Ei PGOUM de 1.997 ha modificado algunos de los parámetros de los ámbitos.

## **BOLSAS DE DETERIORO URBANO Y OPERACIONES URBANAS DE GESTIÓN DIRECTA.**

- Se decide la gestión directa por el Ayuntamiento, Gerencia Municipal de Urbanismo, de una serie de ámbitos. Aquellos en los que la edificabilidad residencial será utilizada, tanto para el realojo "in situ" de la población afectada, como para el programa municipal de vivienda protegida denominado PLAN 18.000.
- El Plan 18.000 es el concurso para poner en el mercado suelo para la construcción de viviendas para cooperativas. Suelo municipal procedente de las cesiones del 10% de aprovechamiento medio de los Planes Parciales, desarrollo del SUP del PGOUM del 85, y de los polígonos de expropiación. Aproximadamente 6.000 viviendas de las 18.000 son procedentes de los ámbitos de las Bolsas de Deterioro Urbano y de las Operaciones Urbanas.

Se completó con el Programa llamado Demanda Esencial Insatisfecha, DEI. Adjudicando nuevos suelos a cooperativas; en sustitución, en algunos casos, de suelos con problemas de obtención del Plan 18.000.

**El Ayuntamiento** asume todo el protagonismo:

- Redacta y tramita el Planeamiento.
- Redacta y tramita los Proyectos de Expropiación.
- Expropia a los titulares de bienes y derechos afectados.
- Inscribe a su nombre en el Registro de la Propiedad los suelos expropiados.
- Realoja a los residentes de los ámbitos a través de la EMV o en acuerdos con el IVIMA.
- Redacta y tramita los Proyectos de Urbanización.
- Urbaniza.
- Parcela según el planeamiento aprobado.
- Transmite, en su caso, y concede licencias, a la EMV, al IVIMA, a las Cooperativas del Plan 18.000 y a los titulares de los suelos edificables resultantes de convenios expropiaterios.

**Ámbitos de gestión directa y principales características:**

<p><b>EL QUEROL</b> - (Hortaleza)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Al Sur de la A-10 (sin ejecutar en 1.988). Área sin urbanizar entre poblado de Manoteras, Av. De San Luis y polígono I Avda. de la Paz; en la prolongación de Arturo Soria, ocupada por grupos dispersos de infravivienda, viv. unifamiliar en buen estado, y talleres diversos.</li> </ul> <p><b>AVDA. DAROCA / B° BILBAO</b> - (Ciudad Lineal)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Al Norte del Cementerio de la Almudena. Área de afección de la banda de expropiación de un eje local que no llegó a efectuarse; ocupado por infravivienda, y por industrias marmolistas.</li> </ul> <p><b>PUENTE VALLECAS NORTE</b> - (Puente de Vallecas)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Zona muy consolidada en torno a la Av. de Peñaprieta, limitada por la M-30 y la Av. de la Albufera, con viales inacabados y zonas degradadas.</li> </ul> <p><b>PUENTE VALLECAS SUR</b> - (Puente de Vallecas)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Al sur de la Av. de la Albufera, Desgarramiento de la trama edificada del Puente con la apertura de ja Avda. de la Paz (M-30) y persistencia de restos deteriorados de la parcelación periférica original.</li> </ul> <p><b>LA VIÑA</b> - (Puente de Vallecas)</p> <p>« Borde del Barrio de Entrevias, colindante con la estación de contenedores y el centro de comunicaciones de RENFE. Ocupado parcialmente por infravivienda y sanquis <b>IVIMA</b></p> <p><b>MARTÍNEZ DE LA RIVA</b> - (Puente de Vallecas)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>En el B° de San Diego, a lo largo de la calle Martínez de la Riva, entre las de Monte Perdido, Martín Alvarez y Sierra de Alquife. Con morfología muy dispar. Incluye la Colonia Municipal San Jorge.</li> </ul> <p><b>OESTE DE SAN FERMÍN</b> - (Iisera)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Entre los Barrios de San Fermín y la Perla, la M-40 y la Avda. de Córdoba. Mezcla degradada de usos diversos: industrias contaminantes, talleres, vivienda marginal, albergues provisionales.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Remodelación total del ámbito. Edificación abierta. Circulación en anillo. Uso residencial: El 78% (109.536 m2. Edific.) Plan 18.000; el resto para realojo de las familias afectas del propio ámbito y de Fuencarral-Malmea.</li> <li>Remodelación total. Completar trama regular del Barrio de Bilbao en torno a un potente eje local. Uso residencial: el 84% Plan 18.000 (62.036 m2. Edific); resto realojos in situ. Uso industrial, minipolígonos, para reubicación actividades preexistentes</li> <li>Subsanar las deficiencias anteriores, con diversas unidades de ejecución, mejorando accesibilidad, reestructurando viales, rematando la fachada a la M-30 y obteniendo pequeñas dotaciones.</li> <li>Subsanar las deficiencias anteriores, con diversas unidades de ejecución por expropiación. Mejorando la accesibilidad, reestructurando viales, rematando la fachada a la M-30, obteniendo pequeñas dotaciones.</li> <li>Remodelación total con una importante zona verde y usos residenciales: el 54% Plan 18.000 (35.247 m2.). El 46% realojos de la EMV y el IVIMA. Tipología en manzana cerrada y bloque abierto, completando trama B° de Entrevias.</li> <li>Apertura y ampliación de viario, importante obtención de suelo para dotaciones mediante tres unidades de ejecución y remodelación de la Colonia San Jorge,.</li> <li>Remodelación total. Potenciar calle Estafeta. Transformación Ctra. de Andalucía para darle carácter urbano. El P.G. del 97 ha transformado usos terciarios en residenciales</li> </ul>
---	---

<p><b><u>EL ESPINILLO</u></b> - (Villaverde)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gran zona de suelo vacante y chabolas junto a la Crta. De Andalucía frente a la Ciudad de los Angeles</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ordenación reticular con manzana cerrada y bloque abierto. Uso residencial Plan 18.000 y realojos. Centro comercial por concurso (Pryca). Gran porcentaje suelo dotacional P.G. 97 Transforma usos terciarios en residenciales.</li> </ul>
<p><b><u>MERCEDES ARTEAGA- JACINTO VERDAGUER</u></b> - (Carabanchel).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En torno a la Sacramental de San Lorenzo y San José. Tres áreas: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Unifamiliar con infravivienda y talleres (Este)</li> <li>- Suelo vacante y bloques (Norte).</li> <li>- Núcleo chabolista y tapón edificaciones deterioradas (Oeste).</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Apertura de viario conectando Mercedes Arteaga y Jacinto Verdaguer, completando la trama urbana. Tipología viviendas unifamiliares y colectivas</li> </ul>
<p><b><u>CASCO DE CARABANCHEL</u></b> - (Carabanchel)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Suelo vacante obtenido por expropiación para la apertura de Gral. Ricardos, destinado a realojos de la E.M.V.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Completar la ordenación del ámbito iniciada con la apertura viaria y las viviendas públicas de la "Fosforera".</li> </ul>
<p><b><u>ALUCHE/ AVDA. DE LOS POBLADOS</u></b> - (Latina)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Suelo prácticamente vacante. Situado entre el intercambiador de transportes, el cruce de Gral Fanjul, Rafael Finat y la Av. De los Poblados, la zona militar y el equipamiento deportivo.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Usos residenciales en bloque abierto. El 50% Plan 18.000 (49.248 m2. Edific). 50% para realojos de otros ámbitos. Centro integrado con usos dotacionales y comerciales (19.180 m2.edific. adjudicados por concurso)</li> </ul>
<p><b><u>COLONIA PARQUE EUROPA</u></b> - (Latina)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Situada junto a la Ctra. de Extremadura entre las instalaciones militares de Campamento. Ocupada por infravivienda y bloques en altura.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ordenar la zona con bloques en altura, zonas verdes y equipamiento. Parte de la edificabilidad residencial se ha adjudicado a cooperativas en el programa DE I</li> </ul>
<p><b><u>AVENIDA DE PAMPLONA</u></b> - (Tetuán)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Situada entre las cañes Francos Rodríguez y Bravo Murillo en una estructura urbana compacta. Es una calle con distintas secciones a lo largo de su trazado, consecuencia de la regulación anterior de viario.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Apertura de la Avenida de Pamplona como alternativa a Francos Rodríguez, con 30 m. de sección hasta las calles Navarra y Castilla, donde se desdobra hasta Bravo Murillo. Viviendas de realajo, equipamientos y plaza ajardinada</li> </ul>
<p><b><u>EMERENCIANA ZURILLA</u></b>.- (Tetuán)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Enclave de vivienda unifamiliar semirural y amplia zona de suelo vacante afectada por la Red Arterial de 1.972.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Se mantiene la estructura de la calle Emerenciana Zurilla. Tipología vivienda unifamiliar. Convenio expropiatorio con Reyal sobre gran finca suelo antigua fábrica.</li> </ul>

<p><b>FUENCARRAL - MALMEA</b> - (Fuencarral)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Polígono industrial situado entre instalaciones ferroviarias y Nudo Norte, con vivienda unifamiliar semirural e infravivienda.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La remodelación del ámbito inicialmente sin usos residenciales está afectada por el P.G. del 97. "Prolongación de la Castellana". Los realojos se realizaron en el Querol.</li> </ul>
---	--

#### **2.4-BOLSAS U OPERACIONES CON CONCESIONARIO DE LA EXPROPIACIÓN.**

El Ayuntamiento utilizó la figura de la concesión mediante Concurso Público, (según el art. 211 del Reglamento de Gestión Urbanística).

##### **El Ayuntamiento:**

- Redacta y tramita planeamiento.
- Redacta y tramita Pliego Concurso.
- Adjudica a beneficiario expropiación.
- Expropia y paga mayores importes expropiación.
- Inscribe los suelos en el Registro a nombre del concesionario de la Expropiación.
- Realoja.
- Controla obras urbanización adjudicatario
- Concede licencias.

##### **El Adjudicatario o beneficiario expropiación.**

Paga según las condiciones del pliego y las mejoras ofertadas.

- Canon.
- Expropiación según proyecto aprobado.
- Redacta Proyecto Urbanización.
- Ejecuta obras urbanización.
- Costes de realojo.
- Edifica.
- Cede al Ayuntamiento urbanizado:
  - Dotaciones.
  - Viario.
  - Zonas verdes.

##### **Concurso Público.**

En el Pliego de Condiciones del Concurso se establecían dos modalidades:

- A: Pago de canon inicial y costes de expropiación según Proyecto de Expropiación.

- B: Costes de expropiación, incluidos mayores importes.

En todos los casos se eligió la primera modalidad. Los mayores importes de la expropiación fueron a cargo de la Administración.

Se primaba la concesión a aquellos concursantes que ostentaran la titularidad del 25% del suelo.

Se señalaban las condiciones de penalización al adjudicatario y al Ayuntamiento.

Se incluían como anexos:

- El Planeamiento con las parcelas edificables objeto de la concesión.  
Por ejemplo en Rancho del Cordobés sólo se concursaba el terciario frente a la carretera de Andalucía.
- Proyecto de Expropiación. Las actas de expropiación se pagarían por el concesionario con talones nominales a los expropiados, con el control municipal.
- Urbanización. Los costes estimados por el Plan Parcial o el PERI, aunque se sufragarían en su totalidad por el concesionario y según el proyecto de urbanización, que se redactaría por el adjudicatario con el control municipal.

#### Adjudicación concurso.

Los concursantes tenían que presentar tres sobres con las:

- Condiciones administrativas.
- " técnicas,
- " económicas.

#### Análisis ofertas.

Presentadas las ofertas, se elaboraron sendos informes con el estudio del cumplimiento de las condiciones del pliego y con las mejoras ofertadas.

#### Criterios adjudicación.

Se basaron fundamentalmente en:

- Las condiciones económicas.
- La propiedad del suelo dentro del ámbito de los concursantes. (Por ejemplo, en Sor Angela de la Cruz, Pryconsa había adquirido un paquete importante de suelo, y tenía suscritos convenios de realojo con propietarios de viviendas y de locales comerciales).
- No repetición de adjudicatarios en distintos ámbitos.

El adjudicatario tenía que constituir una empresa específicamente para cada ámbito, avalando los costes a los que tenía que hacer frente:

- Expropiación.
- Urbanización.
- Realojos y mejoras.

#### Registro de la concesión. -

La concesión administrativa accede al registro de la propiedad como finca independiente, incorporando el plano donde se señala el ámbito afectado por la concesión administrativa.

También puede hipotecarse la concesión administrativa para pedir créditos para hacer frente a los gastos.

#### Ventajas concesionario.

La enorme ventaja de disponer de concesionario de expropiación es su disponibilidad presupuestaria a la hora de hacer frente a los pagos, frente a la lentitud de la maquinaria administrativa.

Los acuerdos con un expropiado son mucho más rápidos si sabe que el cobro de la cantidad acordada es inmediato.

**Ámbitos con concesionario. Principales características:**

<p><b><u>BARRIO DEL CARMEN</u></b> - (Hortaleza)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Situado entre las calles de Virgen del Carmen y Capitán Cortés, al Sur de la UVA. Es una mezcla de vivienda autoconstruida en parcelación periférica, con bloques de vivienda colectiva (i.965) sin urbanización ni equipamiento.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Reestructuración del ámbito, apoyándose en las calles existentes y reforzándolas, completando la trama urbana con bloque abierto.</li> <li>Concesionario de la expropiación "Promotora Parque Doña Guiomar" (COARSA).</li> </ul>
<p><b><u>EJE URBANO HORTALEZA</u></b> - (Hortaleza)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Eje radial de 3.5 Km.. Procede de la reserva de suelo destinado a la autovía Cuzco Barajas por el Plan del 63 y la Red Arterial del 72, incorporando zonas colindantes sin planeamiento ejecutado.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ordenación del distrito de Hortaleza entre Arturo Soria y la M-40, conectando con el Campo de las Naciones y el Aeropuerto de Barajas. A lo largo del eje viario se ubican usos terciarios, comerciales (por concurso) y residenciales.</li> <li>Gestionado mediante diversas unidades de ejecución: compensación, cooperación y expropiación. Esta última objeto de concesión a "Nueva Compañía Urbanizadora Gran Vía de Hortaleza".</li> </ul>
<p><b><u>SOR ANGELA DE LA CRUZ</u></b> - (Tetuán)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>En Bravo Murillo. "Tapón" entre Sor Angela de la Cruz y Marqués de Viana. Área congelada por estar afectada el trazado de la red arterial del 72, que preveía 40 m. de sección y entraba en conflicto con la edificación renovada según el plan 1.954</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sección propuesta 25 m., conexión Sor Angela y Marqués de Viana, con uso residencial y comercial en planta baja. Concesionario de la expropiación SORANSA (Pryconsa).</li> <li>El P.G. 97 ha introducido modificaciones en Marqués de Viana y las viviendas colindantes con el mercado de Ntra. Sra. de las Victorias.</li> </ul>
<p><b><u>MÉNDEZ ALVARO DELICIAS</u></b> - (Arganzueia)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gran proporción de suelo sin edificar entre Parque Delicias y Méndez Alvaro y edificaciones industriales sin uso.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Usos residenciales e industriales en torno al viario y zona verde que los estructuran. Concesionario de la expropiación "Menalvaro, S.A." (Vallehermoso).</li> </ul>
<p><b><u>GLORIETA ELÍPTICA</u></b> - (Carabanchel)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Área con suelo vacante, infravivienda y chabolas a erradicar mediante realojo Entre Antonio Leyva, Avda. de Oporto y Plaza de Fernández Ladreda.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ordenación a lo largo de un eje bulevar, respetando edificaciones existentes compatibles con la ordenación. Usos residenciales y terciarios con importantes dotaciones. Concesionario de la expropiación "Residencial Espacio Elíptica, S.A." (Inmobiliaria Espacio)</li> </ul>

<p><b>RANCHO DEL CARDOBES</b> - fUsera)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Área ocupada por vivienda unifamiliar semirural e infravivienda, por viviendas prefabricadas de realojo provisional de chabolistas y por actividades marginales en proceso de extinción. Entre las Avdas. De Córdoba y de San Martín de la Vega, la M-40 (sin ejecutar en 1.988) y la Ctra. de Madrid a Villaverde.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Trama ortogonal con usos terciarios (frente a la Avda. de Córdoba) y residenciales: 50% Plan 18.000 (20.494 m2. edif.) 50 % realojos IVIMA.</li> <li>• Concesionario de la expropiación del uso terciario "GESINDER"</li> </ul>
---	--

De los ámbitos que salieron a concurso quedó desierto:

- Mercedes Arteaga/Jacinto Verdaguer. El gran volumen de residentes con derecho a realojo; 252, y la presión de la asociación vecinal de Carabanchel, se sumaron a la complejidad de la ocupación de los suelos y desanimaron a los posibles concursantes. Se gestionó directamente por la Gerencia Municipal de Urbanismo.

## **2.5-OPERACIONES URBANAS. GESTIÓN A TRAVÉS DE EMPRESA MUNICIPAL.**

### **El Ayuntamiento:**

- Redacta y tramita planeamiento.
- Redacta y tramita Proyecto Expropiación.
- Expropia.
- Inscribe a su nombre los suelos expropiados
- Realoja.
- Parcela según el Planeamiento aprobado.
- Transmite el suelo a Empresas Municipales.
- Tramita Proyecto Urbanización.
- Concede licencias.

### **La Empresa Municipal de Gestión.**

- Saca a concurso las parcelas lucrativas/ subasta.
- Redacta proyectos urbanización.
- Ejecuta y controla obras urbanización.
- Urbaniza y transmite al Ayuntamiento:
  - Dotaciones.
  - Viario.
  - Zonas verdes.

Las Sociedades Municipales son entidades de derecho público, funcionan como administración, vía administrativa, o como entidad de derecho privado.

Están sujetas al pago del impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados.

## Ámbitos desarrollados por Empresa Municipal

<p><b><u>CAMPO DE LAS NACIONES</u></b> - (Barajas)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 250 Ha. de suelo vacante, antiguos olivares, situado entre la M-40 y el nuevo acceso al aeropuerto.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Suelo incluido por el PG 85 en el PAU 1 "Olivar de la Hinojosa". Comprende 150.000 m2. edif. De los Recintos FERIALES y 150.000 m2. Edificables de la zona de terciario: oficinas, hoteles y Palacio de Congresos. Así como el Parque Juan Carlos I y el Campo de Golf</li></ul>
<p><b><u>PUENTE DE VENTAS</u></b> - (Ciudad Lineal)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Zona de remate de la conexión de la calle Alcalá con la M-30.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Completar la trama urbana mediante edificación residencial y terciaria.</li></ul>
<p><b><u>ESTACIÓN SUR DE AUTOBUSES</u></b> - (Arganzuela)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Suelo vacante y de industria obsoleta entre Méndez Alvaro y la M-30.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Con implantación de intercambiador de transportes, estación de autobuses y metro, oficinas, hotel y centro comercial (Hipercor) y la ubicación de los cines de UGC Cine Cité.</li></ul>

## 2.- PROBLEMAS EN LA GESTIÓN DE LAS B.D.U. Y LAS O.U.

La complejidad de las actuaciones estriba fundamentalmente en el solape entre expropiación, realojo y urbanización.

Al actuar en suelos ocupados, la coordinación entre todos los implicados ha de ser constante. Entre los servicios de la GMU, Departamento de Promoción de Suelo, que negocia la expropiación y los posibles convenios expropiatorios; los de la EMV, Servicios Sociales y Servicios Jurídicos, para llevar a efecto los realojos de la población afectada y la inscripción de los suelos en el Registro de la Propiedad y los del Área de Obras, Departamento de Empresas de Gestión de Suelo, para ejecutar obras de urbanización a medida que los suelos queden vacantes. Es una auténtica obra de artesanía.

### Expropiación e inscripción de los suelos.

Las empresas encargadas de redactar el proyecto de expropiación realizaron un trabajo de campo para elaborar fichas con las superficies de suelo, las de las construcciones, vuelos, etc.. y con los nombres de los que las poseían. Es decir, los titulares de los bienes y derechos afectados. Las actas de expropiación se llevaron a efecto con estos titulares.

La inscripción de las parcelas expropiadas en el Registro de la Propiedad planteó situaciones realmente complejas:

En muchos casos el suelo no estaba inscrito o estaba el tracto registral roto. No coincidían titular del acta de expropiación con titular catastral o con titular registral. Existían cargas, servidumbres o censos que se arrastrarían a todas las fincas agrupadas si no se cancelaban, en muchos casos con la intervención del Ministerio Fiscal y consignando el importe de la cancelación.

Surgieron casos realmente curiosos, como el "Censo de farola y sereno" en el distrito de Vallecas. El titular del mismo tenía derecho a que le encendieran la farola al salir de su casa. Era imposible negociar la cancelación con los descendientes del censalista.

**Realojo-** Los residentes del ámbito tienen derecho a realojo. Si son inquilinos se les paga gastos de traslado y una subvención, y si son propietarios además, se les paga la expropiación de los bienes afectados.

Es imprescindible coordinar el pago de una vivienda con el realojo y el derribo, pues de lo contrario no es extraño encontrarse con un nuevo "residente" en la vivienda desalojada. Se entiende la complejidad añadida cuando son varias viviendas en el mismo edificio, unos son propietarios residentes, otros no. Unos están de acuerdo con el pago de la expropiación y otros no.

Es habitual en estos casos el enfrentamiento entre los inquilinos que quieren realojarse inmediatamente en las nuevas viviendas y los propietarios que, sin ser residentes, no están de acuerdo en el pago y en permitir la demolición de lo construido.

Y mientras la empresa urbanizadora esperando las demoliciones que afectan a las obras que está ejecutando "a trozos".

## **2.7-LA EXPROPIACIÓN COMO SISTEMA DE ACTUACIÓN:**

### **La problemática jurídica de las inscripciones Registrales.**

#### **Estudio del Art. 32 del Reglamento Hipotecario de 1.947**

La intervención pública en estos ámbitos, mediante la utilización del sistema de expropiación, se debe a la dificultad que entrañan para que su transformación se produzca por otros mecanismos. No se plantea en sustitución de la iniciativa privada, sino porque ésta no puede actuar.

Llegado este punto, y visto como único medio posible el ejercicio de la potestad expropiatoria, analizaremos el artículo 32 del Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria, dentro de su título primero, del Registro de la Propiedad y de los Títulos sujetos a inscripción, que desarrolla los artículos 1 a 5 de la Ley Hipotecaria, establece "Los asientos derivados de procedimientos de expropiación forzosa se practicarán conforme a las normas establecidas en la legislación especial" y a las siguientes:

**Nota marginal-** Los Registradores harán constar, en su caso, por nota al margen de las inscripciones correspondientes, que han expedido la certificación de dominio y cargas a efectos de la expropiación e indicarán su fecha y el procedimiento de que trate. Estas notas se cancelarán por caducidad transcurridos tres años desde su fecha, si en el Registro no consta algún nuevo asiento relacionado con el mismo expediente". La referencia al

procedimiento y a los efectos de esta nota marginal, implican que se trata de certificación expedida a instancia del órgano expropiante.

**Transmisiones de dominio-** A tal efecto debe tenerse en cuenta lo que se establece por el **artículo 7 de la ley de Expropiación Forzosa y 7 de su Reglamento**, en cuanto regula la transmisión de titularidad durante la tramitación del expediente de expropiación forzosa. Las transmisiones de dominio o de cualquier otros derechos o intereses no impedirán la continuación de los expedientes de expropiación forzosa, se considerará subrogado el nuevo titular en las obligaciones y derechos del anterior. Para que opere formalmente en el expediente expropiatorio **la subrogación del adquirente** de un bien o derecho en curso de expropiación, **deberá ponerse en conocimiento** de la Administración el hecho **de la transmisión y el nombre** y domicilio del nuevo titula. A estos efectos únicamente serán tomadas **en consideración las transmisiones judiciales, las ínter vivos que consten en documento público y las mortis causa respecto de los herederos o legatarios.**

En cuanto a lo que dispone el **Real Decreto Legislativo 1/1992**, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana en su **artículo 171, La Expropiación** como sistema de Actuación. La expropiación se aplicará, como sistema de actuación, por unidades de ejecución completas y comprenderá todos los bienes y derechos incluidos en las mismas. Cuando la ejecución del Planeamiento se realice por el sistema de expropiación, la delimitación de las unidades de ejecución deberá ir acompañada de una relación de propietarios y de una descripción de los bienes o derechos afectados, redactadas con arreglo a lo dispuesto en la Ley de Expropiación Forzosa.

La expropiación para los fines previstos en los apartados 4 y 5 en suelo urbanizable programado será posible antes de la aprobación del planeamiento parcial y, en los supuestos de éste último, sólo si el destino fuere la construcción de viviendas, requerirá su inclusión en el correspondiente programa de actuación pública.

**Inscripción** expropiación- Continúa el artículo 32 del Reglamento, "2ª Para que los títulos de expropiación puedan inscribirse, si se trata de fincas o derechos inscritos, el expediente deberá entenderse con el titular registral o quien justifique ser su causahabiente, por si o debidamente representado, en la forma prevenida por la legislación especial, sin perjuicio de la intervención de otros interesados si los hubiere". Concordante con el anterior el **artículo 3 de la LEF** dice que las actuaciones del expediente expropiatorio se entenderán, en primer lugar, con el propietario de la cosa o titular del derecho **objeto de la expropiación. Salvo prueba en contrario, la Administración expropiante considerará propietario o titular a quien con ese 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.**

La *anterior* afirmación concuerda con el principio de Legitimación Registral que queda establecido en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, a todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscrito en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. Por otro lado el artículo 4 de la LEF, establece que siempre que lo soliciten, acreditando su condición debidamente, se entenderá también que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos, este artículo junto con el 1 y 97 de la Ley recogen el mencionado Principio de Legitimación Registral, como presunción "iuris tantum" de exactitud registral.

De interés es lo que señala el artículo 2 de la LEF, la expropiación forzosa sólo podrá ser acordada por el Estado, la Provincia y el Municipio, en concordancia con el artículo 3 del Reglamento cuando establece que se entiende por **expropiante** el titular de la potestad expropiatoria; por **beneficiario**, el sujeto que representa al interés público o social para cuya realización está autorizado instar de la Administración expropiante el ejercicio de la potestad expropiatoria, y que adquiere el bien o derecho expropiados; y por **expropiado**, al propietario o titular de derechos reales e intereses económicos directos sobre la cosa expropiable, o titular del derecho objeto de expropiación. Indicando que el Estado, la Provincia y el Municipio, dentro de sus respectivas competencias son los únicos titulares de la potestad de expropiar; actualmente hay que añadir como titulares de la potestad de expropiara a las Comunidades Autónomas. Cuando expropia el Municipio, corresponde al Ayuntamiento Pleno adoptar los acuerdos en materia de expropiación.

**Acta previa a Ja ocupación-** Volviendo al artículo 32 del Reglamento Hipotecario, en su punto 3º establece "podrá extenderse anotación preventiva a favor del expropiante o beneficiario mediante el acta previa a la ocupación y el resguardo de depósito provisional. La anotación tendrá la duración señalada en el artículo 86 de la Ley y se convertirá en inscripción mediante el documento que acredite el pago o la consignación del justo precio, con el acta de ocupación". Sobre el acta previa a la ocupación y depósito provisional, en el procedimiento de urgencia, debemos estar a lo establecido en el artículo 52 de la LEF. Establece que excepcionalmente, y mediante acuerdo del Consejo de Ministros, podrá declararse urgente la ocupación de los bienes afectados por la expropiación a que de lugar la realización de una obra o finalidad determinada, esta declaración se podrá hacer en cualquier momento e implicará las siguientes consecuencias: [.../...]

Esto viene a significar que el acta previa a la ocupación y el resguardo de depósito provisional son títulos suficientes para obtener anotación preventiva en este procedimiento de urgencia. Lo que demuestra que, a efectos reales, no se ha considerado título inscribible de la transmisión de dominio, sino sólo anotable. Así el artículo 60.3 del Reglamento de la LEF determina que en los supuestos excepcionales de urgencia, a que se refiere el artículo anterior, se suspenderá la inscripción hasta que, fijado definitivamente el justo precio, se haya verificado el pago o su consignación, sin perjuicio de que pueda practicarse en el Registro de la Propiedad [.../...]

El punto 4º del mencionado artículo 32 del Reglamento Hipotecario establece que "Será título inscribible a favor del expropiante o beneficiario el acta en que consten el pago y la ocupación, o solamente el acta de ocupación, acompañada en este caso del documento que acredite la consignación del justo precio o del correspondiente resguardo de depósito del mismo"

**Mutuo acuerdo-** En su segundo párrafo el artículo 32.4 del Reglamento Hipotecario, dispone "A los efectos de la inscripción, se entenderá fijado definitivamente el justo precio cuando, por no haber acuerdo, haya sido determinado aquel por el Jurado Provincial de Expropiación o el Organismo competente con arreglo a las disposiciones especiales". A tal efecto debemos estudiar lo que establece el artículo 24 de la LEF, en cuanto a la finalización de los expedientes de expropiación forzosa por el mutuo acuerdo o convenio. A este respecto es importante determinar, a efectos registrales, la naturaleza de dichos acuerdos sobre el precio; pues se plantea si quedan o no fuera de la idea de expropiación

forzosa, y en consecuencia si requieren o no escritura pública o si basta el acta administrativa de expropiación. Debemos inclinarnos por un acto dentro del proceso de expropiación, pues no es un convenio anterior a la tramitación de la expropiación, sino un simple acuerdo sobre el precio. El título adquisitivo es el de expropiación forzosa y, consiguientemente, será título inscribible el acta de pago y de ocupación y no la escritura pública. Por último en cuanto a la competencia de la Administración para el convenio sobre el precio, tratándose de Ayuntamiento corresponde al Pleno (Sentencias 11 de octubre de 1.978 y 6 de abril de 1.979).

Para el caso de no existir mutuo acuerdo y pasados quince días sin resolver acerca de la adquisición, se iniciará expediente ordinario, sin perjuicio de que en cualquier estado posterior de su tramitación puedan ambas partes llegar a dicho mutuo acuerdo.

Por otro lado de conformidad con el *añículo* 25 del Reglamento de Expropiación Forzosa, una vez reconocida formalmente la necesidad de ocupación, la adquisición por mutuo acuerdo con cargo a fondos públicos se ajustará a los trámites siguientes:

- 17 Propuesta de la Jefatura del Servicio encargada de la expropiación, en la que se concrete el acuerdo a que se ha llegado con el propietario, con remisión de los antecedentes y características que permitan apreciar el valor del bien objeto de la expropiación.
- 27 Informe de los Servicios Técnicos correspondientes en relación con el valor del bien objeto de la expropiación.
- 37 Fiscalización del gasto por la Intervención
- 47 Acuerdo del Ministro o, en su caso, del Órgano competente de la Corporación Local o entidad respectiva.

El acuerdo de adquisición, según el artículo siguiente, se entenderá como partidaalzada por todos conceptos, y el pago del precio libre toda clase gastos e impuesto, a tenor lo dispuesto en el artículo 49 de la Ley, sin que proceda el pago del premio de afección a que se refiere el artículo 47 - En todos los casos de expropiación se abonará al expropiado además del justo precio fijado en la forma establecida un 5 por 100 como premio de afección-.

**Cancelación cargas**, etc. Continuando con el estudio del tan llevado **artículo 32 en su párrafo 5** establece " El dominio y las cargas, gravámenes, derechos reales y limitaciones de toda clase, inscritos con posterioridad a la fecha de la nota marginal a que se refiere este artículo se **cancelarán** al practicarse la inscripción a favor del expropiante o beneficiario y en virtud del mismo título aunque los interesados no hayan sido parte en el expediente, para cuya cancelación bastará su expresión genérica.

Para que puedan cancelarse los asientos de fecha anterior a dicha nota deberá constar, que los interesados, han sido citados en forma legal y que concurrieron por si o debidamente representados al pago, o que se consignó el precio o la parte necesaria del mismo, según los casos. En el título se determinarán los asientos que deban cancelarse y subsistir con referencia a los datos registrales. -Si de los Registros resultare la existencia de los titulares a que se refiere el artículo 3 de la LEF, será preceptiva su citación en el

expediente de expropiación, concordando con el ya mencionado principio de legitimación registral de l artículo 38 de la Ley Hipotecaria.

**Finca libre de cargas-** En relación con la adquisición de la finca libre de cargas y su posible excepción debemos referirnos al artículo 8 de la LEF, que dice que la cosa expropiada se adquirirá libre de cargas. Sin embargo podrá conservarse algún derecho real sobre el objeto expropiado, si resultare compatible con el nuevo destino que haya de darse al mismo y existiera acuerdo entre el expropiante y el titular del derecho. A mayor abundamiento el artículo 8 del Reglamento establece que la expropiación extingue todas las cargas y derechos anteriores sobre el bien expropiado que se convierten por ministerio de la Ley, en derechos sobre el justo precio, con la salvedad de los arrendatarios rústicos y urbanos del artículo 6, estableciéndose así un supuesto de subrogación real.

Correspondiendo a la Administración la decisión sobre la subsistencia del derecho, debiendo oír previamente al titular expropiado principal y al del derecho cuya continuación se propone. Su valoración es de la competencia del Jurado con arreglo a las normas generales. A tal fin, para la inscripción de la expropiación forzosa conservando algún derecho real inscrito, ha de cumplirse lo anterior; pues en otro caso no es inscribible el título expropiatorio salvo que el derecho real en cuestión sea cancelable.

Las reglas mencionadas no serán, por el contrario, de aplicación en los casos en que directamente se promueva una expropiación parcial de facultades limitadas del dominio o de derechos.

Se debe hacer mención a lo que al efecto consigna el artículo 224 del RDL 1/1992, adquisición libre de cargas. Finalizando el expediente expropiatorio y una vez levantada el acta o actas de ocupación con los requisitos previstos, se entenderá que la Administración ha adquirido libre de cargas, la finca o fincas comprendidas en el expediente. La Administración será mantenida en la posesión de las fincas, una vez inscrito su derecho, sin que quepa ejercitar ninguna acción real o interdictal contra la misma.

**Fincas o derechos anteriormente inscritos y no tenidos en cuenta.** Si con posterioridad a la finalización del expediente, una vez levantada el acta de ocupación e inscritas las fincas o derechos a favor de la Administración, aparecieren terceros interesados no tenidos en cuenta en el expediente, éstos conservarán y podrán ejercitar cuantas acciones personales pudieren corresponderás para percibir el justiprecio o las indemnizaciones expropiatorias y discutir su cuantía. En el supuesto de que, una vez finalizado totalmente el expediente, aparecieren fincas o derechos anteriormente inscritos no tenidos en cuenta, la Administración expropiante, de oficio o a instancia de parte interesada o del propio Registrador, solicitará de éste que practique la cancelación correspondiente. Los titulares de tales fincas o derechos deberán ser compensados por la Administración expropiante, que formulará un expediente complementario con las correspondientes hojas de aprecio, tramitándose según el procedimiento que se haya seguido para el resto de las fincas, sin perjuicio de que tales titulares puedan ejercitar cualquier otro tipo de acción que pudiera corresponderles.

Si el justiprecio se hubiere pagado a quien apareciere en el expediente como titular registral, la acción de los terceros, no podrá dirigirse contra la Administración expropiante si éstos no comparecieron durante la tramitación, en tiempo hábil.

Cumplidas las reglas mencionadas, el acta de pago y la de ocupación, que se extenderá a continuación de aquella, será título bastante para que en el Registro de la Propiedad y en los demás Registros Públicos se inscriba o tome razón de la transmisión de dominio y se verifique, en su caso, la cancelación de las cargas, gravámenes y derechos reales de toda clase a que estuviere afecta la cosa expropiada.

El acta de ocupación acompañada del justificante de la consignación del precio o del correspondiente resguardo de depósito, surtirá iguales efectos.

Los expresados documentos serán también títulos de inmatriculación en el Registro de la Propiedad.

**Bienes inscribibles-** Sobre dicha inscripción debemos referirnos al imperativo del artículo 62 del Reglamento de Expropiación Forzosa; que establece, que si la expropiación tuviese por objeto bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos, la inscripción tendrá lugar en el Registro de la Propiedad. Esto demuestra que la expresión bienes inscribibles, a que se refiere el artículo 60.1 del Reglamento, significa, a efectos de inscripción en el Registro de la Propiedad, bienes inmuebles y derecho reales sobre los mismos sin ninguna exclusión por razón del artículo 5 del Reglamento Hipotecario - Quedan exceptuados de la inscripción los bienes de dominio público del artículo 339 del Código Civil -.

Son **Bienes de dominio público** los destinados al **uso público**, como los caminos, canales, ríos, torrentes, puertos y puentes construidos por el Estado, las riberas, playas, radas y otros análogos. Los que pertenecen privativamente al Estado sin ser de uso común, y están destinados a algún **servicio público o al fomento de la riqueza nacional**, como las murallas, fortalezas y demás obras de defensa del Territorio y las minas, mientras que no se otorgue su concesión- (obsérvese que se refiere exclusivamente a los bienes demaniales, cuya enumeración no es exhaustiva, sino que es muy restringida en cuanto a bienes de servicio público, enumeración que aparece ya con carácter más extenso en la Ley de Patrimonio del Estado de 15 de abril de 1.964 y Leyes posteriores - ya sean de uso general, ya pertenezcan privativamente al Estado, mientras estén destinados a algún servicio público, al fomento de la Riqueza Nacional o a las necesidades de la defensa del Territorio. Los bienes municipales y provinciales de **dominio y uso público** conforme a la Legislación especial. Las **servidumbres** impuestas por Ley que tengan por objeto la utilidad pública o comunal. Los templos destinados al culto católico.

Sigue el artículo 62 del Reglamento en su párrafo 2º: Cuando la finca expropiada no estuviere inscrita se practicará la correspondiente inmatriculación, excepto si ha adquirido la condición de dominio público como consecuencia de la expropiación. Precepto contradictorio con los artículos 60.1 y 62.1 del Reglamento; pues en la expropiación, la afectación al dominio público está implícita en expediente y se produce en todo caso, por lo que ha de prescindirse del mismo tal como se hace en la práctica. En el 3º se dice que, en los demás casos, se inscribirá la transmisión, constitución o extinción de los derechos objeto de la expropiación. Si la expropiación tuviere por objeto el **dominio del inmueble**, se inscribirá la correspondiente transmisión y se verificará en su caso la cancelación de cargas, gravámenes y derechos reales a que estuviera afecta la cosa expropiada, excepto los compatibles. Si la expropiación tuviere por objeto un **derecho real limitativo del dominio**:

- 1./ En el caso de que el titular registral del dominio fuera el beneficiario de la expropiación, se procederá a la cancelación del derecho expropiado.
- 2.1 En los demás casos se inscribirá el derecho expropiado a nombre del beneficiario.

Volviendo al estudio del artículo 32 del Reglamento Hipotecario en su párrafo 6º establece que "los asientos contendrán las circunstancias prevenidas para la inscripción en la Legislación Hipotecaria y las necesarias según la Legislación especial. Si no pudiera hacerse constar alguna circunstancia se expresará así en el título, y, en su caso, en la inscripción".

### **Reforma del Reglamento Hipotecario de 4 de Julio de 1.997**

Reforma, por la que se aprueban las normas complementarias para la ejecución de la Ley Hipotecaria, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos en materia urbanística.

Esta reforma ha supuesto un avance muy importante en la gestión de las expropiaciones urbanísticas.

Como novedades más importantes debemos destacar las siguientes:

- a./ Una mayor coordinación, entre la realidad en la gestión urbanística por expropiación y la realidad hipotecaria 16-32 del Reglamento Hipotecario,
- b./ Permite realizar las inscripciones de un proyecto de expropiación, de una manera conjunta. (Art. 23 y 24) y no finca a finca de una manera individualizada.
- c./ Como consecuencia de lo anterior, puede, dentro del propio expediente administrativo, reanudar tracto sucesivo interrumpido, inscribir los excesos de cabidas e incluso inmatricular fincas no inscritas.
- á.i Resulta especialmente importante la regla contenida en el artículo 26, en su párrafo cuarto; que permite la cancelación de aquellas titularidades intermedias posteriores a la nota marginal recogida en el artículo 22 de las normas.

Para concluir este apartado debemos resaltar que después de la reforma del Reglamento Hipotecario de 4 de julio de 1.997, este artículo quedaría circunscrito a su aplicación en las expropiaciones sujetas a la Ley de Expropiación Forzosa de 1.954.

Ahora bien, en caso de encontrar en la reforma alguna laguna legal, siempre sería aplicable este artículo con carácter supletorio.

### **3. GESTIÓN DESDE LA INICIATIVA PRIVADA. "SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO UZP 103 "ENSANCHE DE VALLECAS" PLAN GENERAL DE 1997"**

**3.1-LA MEMORIA DEL PLAN GENERAL DE 1997.** Señala claramente los principios que dan lugar al cambio de estrategia municipal respecto al anterior PG y que sienta las bases para el futuro desarrollo "Ensanche de Vallecas":

Antecedentes y fundamentos

A comienzos de 1992 resultaba ya evidente que el Plan General de 1985 no era el marco jurídico-urbanístico más adecuado para las circunstancias políticas, económicas, sociales y culturales de la ciudad, muy diferentes del contexto en el que se redactó.

El PG de 1985 parte de la base de la existencia de una crisis estructural del modelo capitalista que tenía carácter coyuntural, tanto en la economía mundial como en la española y, aún más en concreto, en la madrileña.

El Plan, con esta base adoptó una hipótesis de carácter estacionario en cuanto a la dinámica demográfica y económica, que sirvió de fundamento a toda una serie de decisiones importantes: "No se prevé un ulterior crecimiento demográfico y se redacta un Plan para el acabado de la ciudad en términos físicos"

El encarecimiento del suelo, junto con la incertidumbre legal que supuso la calificación impuesta de las VPO en suelo urbanizable, hizo que se paralizara prácticamente la construcción de VPO. Todo ello produjo la aparición de un gran segmento de población, aquel que no podía conseguir vivienda de promoción pública y que tampoco podría acceder a la vivienda libre, que se vio abocado a fijar su residencia en los municipios colindantes.

Este conjunto de circunstancias pone en evidencia la necesidad real de cometer la Revisión del Plan General.

**Establecer un proyecto de ciudad para el siglo XXI.** Entre las políticas dinamizadoras de la actividad urbana, el PG de 1997 promueve "la transición desde el actual modelo radioconcéntrico de ocupación del espacio hacia un modelo territorial polinuclear, mediante la creación de nuevas centralidades periféricas que descongestionen la áreas centrales.

Un proyecto de futuro como el que ofrece el NPG, no tiene plazo. Se irá desarrollando y ejecutando conforme a las posibilidades de la ciudad en cada momento. Por ello puede ser todo lo ambicioso que la sociedad que lo plantea considera oportuno.

**El acceso a la vivienda,** El crecimiento generalizado de la actividad promotora privada en el campo de la vivienda libre durante estos años, se ha fundamentado en un aumento de valor de los patrimonios del suelo y de los stocks de viviendas. Al mismo tiempo durante este periodo, las viviendas con algún tipo de protección ha experimentado una caída sin paliativos, tanto las VPO de promoción privada, como las promovidas directamente por la administración.

La respuesta de la población a tales desequilibrios es la emigración de sus sectores más jóvenes hacia los núcleos metropolitanos, en donde la oferta inmobiliaria se acerca más a sus posibilidades financieras.

**Las oportunidades que ofrece el territorio municipal: Área sureste.** Constituye ia auténtica zona vacante con amplio tamaño del término municipal. Se encuentra comprendida entre las áreas urbanas de Mercamadrid, polígono industrial de Vallecas y polígono industrial Vicálvaro y los límites del término municipal de Madrid con las de Getafe, Rivas Vaciamadrid, Coslada y San Fernando.

Se trata de una vasta área con bajo grado de ocupación, que forma parte de la corona metropolitana comprendida entre la M-10 y la futura M-50, en el tramo que se extiende entre la carretera de Andalucía y el doble casco urbano de Coslada y San Fernando.

**Operaciones estructurales de futuro.** Las operaciones estructurantes para el futuro se definen en torno a las nuevas centralidades propuestas. Se han fijado nueve

grandes operaciones, de las cuales cuatro se desarrollan sobre suelo urbano y otras cuatro sobre suelo urbanizable, siendo la novena de carácter mixto.

Entre las operaciones estructurantes en suelo urbanizable se encuentra **la estrategia de desarrollo del Este**.

En el ámbito se integra el **Ensanche de Vallecas**. Actuación iniciada como PAU 11-5 cuya estructura se define de acuerdo con la propuesta general y cuyo suelo se clasifica, tras la propuesta de la CAM de aparición de la M-45, como urbanizable programado de primer cuatrienio.

El elemento fundamental, de esta gran estrategia territorial, sobre el que se articula y vertebra toda la operación, es la creación de una gran vía de carácter urbano en posición intermedia entre la M-45 y la M-50. Esta gran vía urbana no se concibe en ningún caso como la M-45. Por el contrario, esta gran vía articuladora de amplia y generosa sección, concebida funcionalmente en la línea de lo que pueda presentar el Paseo de la Castellana o el eje de Arturo Soria, habrá de presentar un carácter eminentemente urbano sin que ello suponga una sección uniforme para los muchos Kilómetros que compondrán la misma. Apoyadas fundamentalmente en ella, pero diseñadas de manera secuencial e independiente, se propone una serie de áreas de oportunidad para nuevos desarrollos de distinta importancia y de diferente función. La primera pieza estudiada es el Ensanche de Villa de Vallecas, que sirve como operación piloto para fomentar la realización en su parte oriental de la Gran Vía, a la vez que inicia el desarrollo escalonado de los nuevos crecimientos.

**Programa Municipal de Vivienda.** El anteriormente denominado PAU 11-5 "Ensanche de Villa de Vallecas" era una operación autónoma que fue inicialmente incluida en el Programa Municipal de Vivienda. Este, se basaba en modificaciones puntuales del Plan General de 1985, de acuerdo con el convenio suscrito con la Comunidad Autónoma de Madrid el 10 de febrero de 1995 y su posterior actualización el 12 de diciembre de 1995. Las propuestas acordadas Arroyo del Fresno, Monte Carmelo, Las Tablas, Sanchinarro y Carabanchel, antiguos PAUS quedaron clasificados como suelos urbanizables programados incorporados UZI.

El PAU II-5 "Ensanche de Villa de Vallecas", al no incluirse en el Convenio citado, se incorporó al PG1997 como suelo urbanizable programado del primer cuatrienio, y consecuentemente, remitido a la tramitación correspondiente Plan Parcial. En él se establece una ordenación en torno al casco Villa de Vallecas, que cuenta con usos residenciales en vivienda unifamiliar y colectiva, así como actividades económicas, equipamientos, espacios libres y deportivas, que conforman una pieza integral de ciudad. La integración de esta operación en la corona sureste le confiere una dimensión que trasciende de su concepto inicial como actuación aislada.

### **3.2-ENSAIMCHE DE VALLECAS**

#### **1. Intervención de la Empresa Municipal de la Vivienda, EMV y del IVIMA.**

La urgente necesidad de promover **vivienda protegida** en plazos razonables lleva a la **EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA** a proponer su actuación en el UZP

1.03 Ensanche de Vallecas integrado entre las determinaciones del Nuevo Plan General, a aprobar definitivamente en el primer trimestre de 1.997.

Los objetivos de dicho Plan General para el ámbito, y que afectan más directamente a los fines sociales de la E.M.V., son :

- El remate de la Villa de Vallecas, con actuaciones residenciales y dotaciones integradoras para resolver los déficits existentes.
- La creación de suelo residencial como apoyo al Programa Municipal de Vivienda.
- Completar y enlazar la estructura del sistema de zonas verdes, creando una reserva de suelo de espacios libres para su reforestación, integrada en la propuesta general para el desarrollo del Este.

Estos objetivos marcados por el Nuevo Plan General llevan a considerar la propuesta de actuación de la **iniciativa pública municipal** en este ámbito de actuación.

Las propuestas han sido elaboradas bajo la consideración de destinar un máximo de usos residencial, siempre sujeto a algún régimen de protección pública, y dentro de los porcentajes de usos que fijará el citado Plan general.

#### **Obtención y gestión de suelo bajo el sistema de compensación**

Se propone la compra de suelo no urbanizado en el ámbito por parte de la **EMV y del IVIMA** y en la actualidad cada uno dispone de aproximadamente 100 Has. La EMV en la U1 y el IVIMA en la U6 fundamentalmente.

La presencia de la **iniciativa pública** en la Unidad de Ejecución quiere provocar la adecuada urbanización conforme a los plazos previstos de tal forma que no se demore la "fabricación" de suelo urbanizado, dar respuesta a las demandas reales de **vivienda protegida**.

## **2. Consideración preliminar**

La formulación de las determinaciones del Plan Parcial del Sector UZP 1.03 "Ensanche de Vallecas" se ha venido concretando en un proceso paralelo y coordinado con la redacción del "**convenio para la ejecución del Plan Parcial que ha de desarrollar el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid en el ámbito UZP 1.03 Ensanche de Vallecas**", de tal manera que, ante la necesidad de precisar simultáneamente determinaciones de ordenación, gestión, urbanización y programación; y a la vista del muy amplio margen que concede el vigente Plan General y la ley 9/1995 de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid, para el establecimiento de determinaciones de ordenación y gestión por Convenio,, respectivamente; se han recogido la totalidad de determinaciones, obligaciones y compromisos, de forma coordinada, bien en el Plan Parcial, bien en el Convenio.

Dada la estrecha interrelación entre los contenidos de ambos instrumentos, se ha considerado de todo punto conveniente la tramitación administrativa en paralelo de éstos, en forma tal que el Plan Parcial, para su efectiva validez, necesita la culminación del procedimiento de aprobación del Convenio.

### 3. Antecedentes

La Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid fue aprobada definitivamente en Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, en sesión celebrada el día 17 de abril de 1997. No obstante, las vicisitudes e incidencias sobre el ámbito que nos ocupa no terminan en ese momento. El acuerdo de aprobación definitiva citado, condiciona su efectiva vigencia a la introducción de una serie de correcciones que afectaban, entre otros, al ámbito del UZP de Vallecas. A partir de ese momento se abre un dilatado proceso, donde, a lo largo de nueve meses, se van gestando las necesarias correcciones y que culmina con la publicación en el BOCM de 20 de enero de 1998 del acuerdo de 8 de enero, del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid relativo al cumplimiento de condiciones de la aprobación definitiva del Plan General de Madrid.

El Plan Parcial fue presentado, para su tramitación y aprobación, el 30 de diciembre de 1997. Tras una serie de reuniones con los técnicos y miembros de la Comisión Gestora se perfeccionó el contenido del Plan Parcial hasta la presentación en fecha 16 de julio de 1998 de un documento refundido y compatibilizado con el contenido del convenio.

- Aprobación Inicial Convenio 22-07-98
- Aprobación Inicial Plan Parcial 24-07-98
- Ratificación Convenio 28-01 -99
- Aprobación Provisional y Definitiva Plan Parcial 28-01 -99
- Aprobación Inicial Bases y Estatutos 30-04-99
- Aprobación Definitiva Bases y Estatutos 26-11-99

### 4. Ordenación

La propuesta de ordenación, tal y como señala el propio documento del Plan Parcial, viene determinada por los **siguientes condicionamientos**:

- La concepción, desde del plan general, de una vasta operación de crecimiento en el este del término municipal, dentro de la cual se enmarca este sector.
- La afección de las grandes infraestructuras viarias que bordean o atraviesan el sector (N-III y M-45) con las dificultades de conectividad de tejidos urbanos que esto conlleva.
- El planteamiento de una Gran Vía Urbana que sirva de conectar de los distintos ámbitos del Desarrollo del Este.
- Una distribución de usos establecida, con ciertos márgenes de adaptabilidad, por el Plan General. Predominan los usos residenciales y se autoriza la instalación de una gran superficie comercial apoyada en los sistemas generales viarios.

- La implantación en este ensanche de dos importantes infraestructuras de transporte público: la prolongación de la línea 1 de metro, con tres nuevas estaciones dentro de la actuación y el ferrocarril transversal de cercanías que discurrirá en paralelo a la Gran Vía del Sudeste.
- La necesidad de implantar un sistema integrado de espacios libres que englobe, tanto las bandas de protección de las grandes vías generadoras de impacto, como las vías pecuarias y arroyos existentes dentro del ámbito.
- El escaso porcentaje de usos de actividad económica generadores de empleo duradero, dada la concepción originaria del área como PAU englobado en el Programa Municipal de Generación de Suelo para vivienda.
- La existencia, dentro de la zona ordenada, de una pequeña zona afectada por la "huella acústica", de nivel 2, del Aeropuerto de Barajas.

Partiendo de estas premisas y en función de los estudios y análisis realizados, el Plan Parcial, dentro del ámbito de competencias que le son propias, plantea una ordenación interna caracterizada por los siguientes aspectos:

- Las áreas de concentración de la edificación se estructuran en cinco ámbitos o barrios, conectados entre sí por zonas verdes y viarios.
- La disposición de una gran área lúdico-comercial en la zona colindante a la intersección de la N-III con la M-45. De esta forma se propicia el acceso y salida directa a estas vías de gran capacidad evitando, en lo posible, el impacto de tráfico sobre las vías locales del sector.
- La propuesta de un núcleo de centralidad periférica en el extremo sudeste del eje principal del sector, en su intersección con la Gran Vía del Sudeste, aprovechando las potencialidades de accesibilidad viaria y de transporte público; terminal de la línea 1 de metro y ferrocarril regional
- Como trama básica para la ordenación se utiliza una retícula ortogonal cuyos ejes reguladores, en dirección Noreste-Sudeste y Noroeste-Sudeste, vienen condicionados por los trazados de la N-III y la M-43.
- El mallado viario determina unas supermanzanas cuadradas de 175x175 m. A su vez, estas se subdividen, mediante una red pública interior, en forma de cruz, en cuatro manzanas cuadradas de 75x75 m, con sus esquinas en chaflán de 8 m.
- Sobre este esquema regulador se superpone, en el uso residencial colectivo, la consabida ordenación "de ensanche" en manzana cerrada con alineación a vial. Esta tipología ha sido ampliamente experimentada en los crecimientos urbanos madrileños de las últimas dos décadas y de hecho se ha convertido en una suerte de "plantilla urbanísticamente correcta" a utilizar, en forma casi única, en la proyección de los nuevos crecimientos urbanos. El presente Plan Parcial asigna esta tipología, de forma reiterada, a la casi totalidad de manzanas residenciales colectivas, con algunas variantes derivadas de problemas de ajustes en los bordes de los "barrios".
- El Plan Parcial introduce una significativa proporción de viviendas unifamiliares situándolas en los bordes sur y este de las áreas de concentración. Conformadas "a la manera de" una nueva Ciudad Lineal, producen asimismo un gradiente de densidad de ocupación desde el interior de las áreas de concentración hacia los espacios de forestación periurbanos.
- Los usos dotacionales se reparten de una forma bastante homogénea a lo largo y ancho de toda la actuación, con mayor concentración en los bordes de los "barrios" y en las zonas de transición entre las tipologías (plurifamiliar

y unifamiliar) y entre ámbitos de suelo clasificado (reequipamiento en el borde del área consolidada de la Villa de Vallecas). En la Memoria del Plan Parcial se justifica el cumplimiento de los estándares del Reglamento de Planeamiento, para un número de viviendas estimado en 26.048, con una superficie media de 93,37 m<sup>2</sup>/vivienda.

## 5. Gestión

El sistema de actuación establecido por el Plan General para este Sector es el de CONVENIO-COMPENSACIÓN. Así se recoge en la ficha de instrucciones, CONDICIONANDO EL DESARROLLO DE LA ACTUACIONES a la firma de un convenio de gestión con los propietarios de suelo.

El cumplimiento de la citada determinación y bajo el amparo legal de lo dispuesto en la Ley 9/1995 de la Comunidad de Madrid, con simultaneidad a la tramitación de este Plan Parcial se ha redactado el CONVENIO URBANÍSTICO PARA LA EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL QUE HA DE DESARROLLAR EL PLAN GENERAL EN EL AMBITO DEL UZP 1.03 "ENSANCHE DE VALLECAS".

Para el desarrollo de la compensación convenida, de acuerdo con las estipulaciones del convenio y en base a lo dispuesto en el artº 45 del Reglamento de Planeamiento, el Plan Parcial incluye la delimitación de seis (6) unidades de ejecución que darán origen a la constitución de seis (6) Juntas de Compensación las cuales formularán y someterán al trámite de aprobación los correspondientes Proyectos de Compensación y Urbanización.

	UE1	UE2	UE3	UE4	UE5	UE6
SUPERFICIE INTERIOR (M2)	1.340.355	1.971.345	740.729	543.376	1.159.083	1.420.853
S.G. ADSCRITOS (M,2)	—	107.079	23.382	17.152	36.588	—
SUPERFICIE TOTAL (M2)	1.340.355	2.078.424	764.111	560.528	1.195.671	1.420.853
APROVECHAMIENTO (M2 U.C.)	482.528	748.232	275.080	201.790	430.441	511.507
APROVECHAMIENTO TIPO UU.EE	0,36	0,36	0,36	0,36	0,36	0,36
DESVIACIÓN SOBRE EL APROVECHAMIENTO TIPO DEL SECTOR (ARTº 36, R.G.)	0	0	0	0	0	0

## 6. Plan de etapas.

El Plan de etapas desarrolla el programa temporal en el que han de llevarse a cabo las obras de urbanización del ámbito.

La Fase primera engloba la ejecución de los Sistemas Generales y Conexiones (Infraestructuras Vertebradoras), incluyendo los siguientes grupos de obras:

- Desvíos y retranqueos de infraestructuras:
  - Líneas eléctricas de alta o media tensión.
  - Línea telefónica aérea.
  - Oleoducto Rota-Zaragoza.
- Conexiones exteriores.
  - De abastecimiento de agua.
  - De saneamiento.
  - De energía eléctrica.
  - De gas natural.
  - De teléfono.
  - De transportes (obra civil (metro)
  - De carreteras.
- Urbanización completa de los viales interiores definidos como Sistemas Generales.
- 

La Fase primera deberá ejecutarse en un plazo de tres años, contados desde la aprobación de los proyectos de obras.

La Fase segunda engloba la urbanización interior, a cargo de las Juntas de Compensación, de las seis unidades de ejecución que por lo tanto, se consideran como seis subfases cuya ejecución podrá simultanearse en el tiempo.

La Fase segunda deberá ejecutarse en un plazo de tres años, siempre que se den las circunstancias adecuadas a la simultaneidad de las seis subfases.

La edificación podrá realizarse en simultaneidad con la urbanización de las unidades siempre que se cumplan los requisitos y previa autorización municipal.

## 7. Parámetros cuantitativos

USOS PORMENORIZADOS		M <sup>2</sup> SUELO	%	EDIFICABILIDAD	%
Residencial -VL	Unifamiliar	147.092	3,876	87.000	3.05
	Colectiva	337.742	8,900	1107.886	38.84
Residencial -VPT	Unifamiliar	129.280	3,407	77.000	2.70
	Colectiva	160.160	4,218	547.221	19.19
Residencial -VPO	Colectiva	236.523	6,233	613.039	21.50
Industria Tradicional		0	0	0	0
Parque Industrial.		52.723	1,39	58.000	2.03
Terciario Oficinas		32.901	0,867	179.226	6.29
Terciario Comercial		23.142	0,61	78.143	2.74
Tere. Comercial Grandes Superficies		218.331	5,753	93.000	3.26
Espacios Libres		777.423	20,488	0	0
Equipamiento Educativo.		419.265	11,048	0	0
Equipamiento Deportivo.		210.659	5,551	0	0
Equipamiento Social.		106.540	2,808	0	0
Viario.		904.609	23,838	0	0
Dotac. Privado	Servicio Público.	25.394	0,669	4.375	0.15
	Educativo.	13.061	0,344	7.200	0.25
<b>Total área sin S.G.</b>		<b>3.794.745</b>	<b>100</b>	<b>2.852.091</b>	<b>100</b>
SG. Viario	I/M-45=501.239	1.550.922			
SG. Verde		1.760.673			
SG. Otros.		69.401			
<b>Total SG. Interiores</b>		<b>3.380.996</b>			
<b>Total Sector</b>		<b>7.175.741</b>			
<b>Total SG. Exteriores</b>		<b>184.200</b>			
<b>TOTAL SUPERFICIE</b>		<b>7.359.941</b>			

## 8. El Convenio como modelo de gestión

- a) La Ley 9/1995 de 29 de Marzo, de la Comunidad de Madrid, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo, al regular los Sistema de Actuación para la ejecución del Planeamiento Urbanístico, señala en su artículo 80 que la ejecución de las Unidades de ejecución se realizará por uno de los Sistema de Actuación definidos en el Capítulo IV del Título VII de la propia Ley ( Compensación, Cooperación, Ejecución Forzosa y Expropiación), "salvo que por Convenio Urbanístico establecido conforme a lo dispuesto en el Capítulo Segundo de este Título se defina como específica". En el mismo sentido, el artículo 74.3 a) párrafo segundo, de la citada Ley Madrileña 9/1995 señala que los Convenios urbanísticos "cuando las personas firmantes con la Administración actuante asuman la total iniciativa y responsabilidad de la gestión urbanística en la ejecución del Planeamiento, podrán definir, en todos sus detalles, apartándose incluso de los sistemas de Actuación regulados en esta Ley, el Estatuto de aquella ejecución. A los compromisos asumidos por las referidas personas parte en el Convenio, les serán de aplicación la subrogación legal en ellos de los terceros adquirentes de parcelas o inmuebles.

Según establece el artículo 80.3 de la citada Ley 9/1995 de 29 de Marzo, de la comunidad de Madrid, la determinación del Sistema de Actuación se llevará a cabo junto con la Delimitación de la Unidad de Ejecución "salvo que la hubiera efectuado ya directamente el Planeamiento de cuya ejecución se trate". El haber establecido por la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid, que el **Sistema de Actuación correspondiente al U.Z.P. 1.03 sea el de "Convenio-Compensación"**, supone que, por propia determinación del, la Plan aplicación de la compensación como Sistema de Actuación, debe resultar procedida por un Convenio en el que se tengan en cuenta y se de solución a los problemas específicos que se derivan de dicho ámbito.

- b) Con fecha 8 de noviembre de 1.996, y ante Notario, se constituyó la Comisión Gestora para el desarrollo del ámbito UZP 1.03 "Ensanche de Vallecas", fijándose las competencias de la misma.

El protocolo de 2 de Octubre de 1.997, recoge, al igual que la Adenda al mismo de 23 de diciembre de 1.997, la incorporación de nuevos propietarios de suelo, que al día de la fecha, constituyen más del 60% de superficie del ámbito.

Con fecha 28 de Enero de 1.998, se ha otorgado por el Presidente de la Comisión Gestora, escritura pública ante Notario, por la que se elevan a públicos los acuerdos de aprobación de Estatutos, nombramiento de los miembros del Comité Ejecutivo y otorgamiento de poderes al Coordinador - Gerente.

Para posibilitar que desde la constitución de la Comisión Gestora, todos sus actos, incluidos la firma y ratificación del Convenio, tenga la suficiente fuerza de obligar, se hace preciso que en la misma estén representados los propietarios de suelo que suman ese 60% de la superficie total. Ahora bien, dada la dimensión del ámbito, se ha decidido dividir el mismo en **seis Unidades de Ejecución**. Razón por la cual se ha presentado seis Proyectos de Delimitación para su tramitación paralela con el Plan Parcial, que es objeto de este Convenio, **figurando en cada Unidad, propietarios que representan más del 60%. Los cuales a su vez**

garantizarán las obras de Urbanización Vertebradoras y todas las que sean necesarias para todo el ámbito, por ello se han modificado las Fichas de usos del Plan Parcial para adecuarlas a su configuración definitiva.

La forma más idónea que se ha arbitrado, no es otra que dotar a la Comisión Gestora, a través de Convenio, de la condición y naturaleza jurídica de la **Entidad Urbanística Colaboradora**, y así acometer sin demora, tras la firma del mismo, los Proyectos de Infraestructuras Vertebradoras, los Anteproyectos de Urbanización Interior y aquellas otras actuaciones que procedan desde una estructura organizativa con personalidad jurídica propia como son dichas Entidades, tal y como vienen reguladas en el art. 24 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística de 25 de Agosto de 1.978.

- c) Constituida la actual Comisión Gestora en Entidad Urbanística Colaboradora, mediante la aprobación e inscripción en el correspondiente Registro administrativo de sus Estatutos; en los que se expresa la forma de adhesión a la misma en los titulares de fincas, porciones o derechos de aprovechamiento afectados al cumplimiento de las obligaciones resultantes del presente Convenio; se definirán de forma clara y pormenorizada todos los Sistemas Generales exteriores e interiores del ámbito del U.Z.P. 1.03 "Ensanche Vallecas" y su adscripción a cada una de las seis Unidades de Ejecución que se delimitarán dentro del mismo. Asimismo, se establecerá de forma clara y detallada, el tratamiento económico que han de recibir cada uno de dichos Sistema Generales; haciendo constar la respectiva asunción de sus costes por la Administración o Administraciones Públicas actuantes y los compromisos que respecto a la financiación de determinados Sistemas Generales interiores quedarán a cargo de los propietarios , concretando los criterios para la distribución entre las seis Unidades de Ejecución a delimitar dentro del ámbito.

Los compromisos de orden jurídico y económico que asumen los propietarios firmantes de dicho Convenio, mayoritarios en cada una de las seis Unidades de Ejecución que se delimitarán dentro del ámbito, se incorporan posteriormente a las Bases de Actuación y Estatutos de cada una de las seis Unidades de Ejecución que, como desarrollo del Convenio y de conformidad con la normativa reguladora del Sistema de Actuación por Compensación, habrán de tramitarse y someterse a la aprobación del Ayuntamiento de Madrid como Administración pública actuante.

Resultando acreditada la expresada adhesión a la Comisión Gestora del U.Z.P. 1.03 "ENSANCHE DE VALLECAS" de propietarios de terrenos que suponen más del 60% de la total superficie comprendida en el ámbito y, asimismo, más del 60% de la superficie correspondiente a cada una de las seis unidades de ejecución que dentro del ámbito se delimitarán, la Administración Pública Municipal actuante reconoce a dicha Comisión Gestora del U.Z.P. 1.03 "ENSANCHE DE VALLECAS" la naturaleza de Entidad Urbanística Colaboradora con personalidad jurídica propia a partir de su inscripción en el correspondiente Registro.

Dicho reconocimiento se justifica por el interés público concurrente en que, - desde la ratificación del Convenio y entre tanto se procede a la constitución de las seis Juntas de Compensación correspondientes a cada una de las seis Unidades de Ejecución a delimitar dentro del ámbito del U.Z.P. 1.03 "ENSANCHE DE VALLECAS" -, puede aprobarse por la Administración Pública Municipal actuante el

**Proyecto de Urbanización de las Infraestructuras Vertebradoras** con incidencia común, para la totalidad del ámbito así como del contenido de los Proyectos de Urbanización Interior de cada una de las seis Unidades de Ejecución a delimitar dentro del mismo, sin perjuicio de su tramitación por las Juntas de Compensación y poder dar comienzo a la ejecución de las Infraestructuras Vertebradoras.

El expreso reconocimiento por el Ayuntamiento de Madrid, en virtud del presente Convenio, de la naturaleza de **Entidad Urbanística Colaboradora, con personalidad jurídica propia**, correspondiente a la Comisión Gestora del U.Z.P. 1.03 "ENSANCHE DE VALLECAS", llevará consigo:

- 1) El compromiso para la Administración Pública Municipal actuante de dictar el acto administrativo aprobatorio de la constitución y Estatutos de la Comisión Gestora del U.Z.P. 1.03 "ENSANCHE DE VALLECAS", a efectos de inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras. A tal fin, la Comisión Gestora del U.Z.P. 1.03 "ENSANCHE DE VALLECAS" modificará sus actuales Estatutos para recoger en ellos toda clase de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, incluyendo ámbito, formas de adhesión, composición de los órganos de gobierno y administración, mayorías necesarias para la adopción de acuerdos, causas de disolución, reglas de liquidación y demás requisitos que resulten exigibles.
- 2) La subrogación legal en las obligaciones resultantes del Convenio Urbanístico de los terceros adquirentes de parcelas e inmuebles comprendidos en el ámbito del U.Z.P. 1.03 "ENSANCHE DE VALLECAS", a quienes además se les podrá exigir su aceptación expresa al mismo.
- 3) La expedición por el Ayuntamiento de Madrid, como Administración Pública actuante de los oportunos oficios dirigidos a los Registros de la Propiedad en los que se encuentran inscritas cada una de las fincas registrales comprendidas en el ámbito del U.Z.P. 1.03 "ENSANCHE DE VALLECAS" a fin de que, con arreglo a lo previsto en el artículo 310.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 26 de Junio de 1992 y artículo 5.1 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, aprobadas por el Real Decreto 1093/1997, de 4 de Julio, se practique al margen de cada una de las fincas afectadas la correspondiente nota marginal y consiguiente afección directa, con el carácter de carga real, de las fincas, porciones o derechos de aprovechamiento afectados al cumplimiento de las obligaciones resultantes del presente Convenio.
- 4) La Comisión Gestora del U.Z.P. 1.03 "ENSANCHE DE VALLECAS" someterá a la aprobación de la Administración Pública Municipal actuante, el Proyecto de Urbanización correspondiente a la totalidad del ámbito del U.Z.P. 1.03 "ENSANCHE DE VALLECAS" y el comienzo de su ejecución; especialmente respecto a los elementos de Infraestructuras Vertebradoras con incidencia común para cada una de las seis Unidades de Ejecución a delimitar dentro del ámbito.
- 5) La posibilidad de expropiación forzosa de los terrenos precisos para la ejecución de las obras incluidas en el Proyecto de Urbanización. A aprobar, por la

Administración Pública Municipal actuante, siendo beneficiaría de aquella expropiación forzosa la propia Comisión Gestora del U.Z.P. 1.03 "ENSANCHE DE VALLECAS" en su condición de Entidad Urbanística Colaboradora, una vez inscrita la misma en la forma legalmente exigible.

- 6) La habilitación a la Administración Pública Municipal actuante para la expropiación forzosa de bienes y derechos, en beneficio de la entidad Urbanística Colaboradora, en el caso de incumplimiento por los miembros de la misma de las obligaciones y cargas que les correspondan. Especialmente con relación a la ejecución del Proyecto de Urbanización comprensivo de las Infraestructuras Vertebradoras con incidencia común en todo el ámbito.
- 7) La aplicabilidad del procedimiento administrativo de apremio para el cobro por la Comisión Gestora del U.Z.P. 1.03 "ENSANCHE DE VALLECAS", en su condición de Entidad Urbanística Colaboradora, de las cantidades que se le adeuden. Sin perjuicio de que dicho cobro pueda, alternativamente, ser reclamado en vía civil conforme a lo previsto en los Estatutos de la Entidad y legislación aplicable.

## **9. La equidistribución urbanística**

### **La inscripción de los proyectos de Equidistribución (R.D. 1093/97 - Cap.11):**

Es uno de los capítulos fundamentales, en el cual se regula cómo tendrán acceso al Registro los expedientes de equidistribución (reparcelación o denominación similar según la normativa de las Comunidades Autónomas), y a los efectos y vicisitudes que se puedan producir.

Dichos expedientes tendrán acceso mediante Nota Marginal, que tendrá un plazo de duración de tres años. Respecto a esto merece destacarse que se hace una especial previsión de la posibilidad de practicarse sobre fincas situadas fuera de la unidad, pero adscritas al proyecto, y sobre aprovechamientos urbanísticos inscritos en folio independiente; igualmente se detalla el procedimiento necesario para la práctica de la nota marginal, su duración y la actuación que ha de observar el Registrador de la Propiedad.

El Título inscribible sería la certificación administrativa de la aprobación definitiva del proyecto, estableciendo el artículo 7.0 las distintas circunstancias que debe reunir. Es importante el hecho de que también se requieran planos de las fincas resultantes con lo que el Registro cada vez será más claro y técnico.

Sin embargo, lo más destacado es la pormenorizada regulación de los efectos del proceso de ejecución del expediente de equidistribución.

### **9.1. Efectos de la nota marginal**

Se destaca la cancelación de aquellos asientos que siendo posteriores a la fecha de nota marginal corresponden a titulares que no se han personado en el expediente de equidistribución. Escogiéndose así una de las posibles soluciones frente a otras que podrían haber adoptado, manteniendo aquellas cargas o gravámenes que trajeren causa de quien resultara el adjudicatario de la finca de reemplazo.

### **9.2. Efectos de la aprobación definitiva**

El título puede tener virtualidad inmatriculadora y puede rectificar las descripciones fundiarias. Pero cuando el proyecto se hubiere llevado a cabo por acuerdo unánime de interesados, o al instancia de propietario único, dado que en estos casos la publicidad del expediente es limitada, se exige expresamente el sometimiento del proyecto al trámite ordinario de información pública prevista en la legislación urbanística.

Se regulan específicamente solución concreta y procedimientos para solucionar habituales problemas que surgen en este tipo de expediente como son:

- Reanudación del tracto interrumpido.
- Cancelación de asientos contradictorios
- Doble inmatriculación
- Titularidades controvertidas o desconocidas o cuyo titular se encuentra en paradero desconocido

### **9.3. Terceros adquirentes antes de la constitución de la Junta.**

Constituida la Junta de Compensación, las enajenaciones producen inevitablemente una subrogación en los términos antes analizados. Todas las fincas ya quedan afectas al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación, por la doble vía de la inclusión de los propietarios en la Junta o de la expropiación de las fincas de los propietarios no incorporados. Las notas marginales que así lo hacía constatar tenían una eficacia jurídico-formal, limitada al orden de las notificaciones a practicar en el procedimiento y en el tracto registral.

### **9.4. El problema de las notificaciones a los terceros adquirentes: La nota marginal del Art. 102. RGU.**

De aquí, desde el punto de vista práctico lógicamente sean los mismos interesados en promover el sistema, los primeros en interesar que dichas notificaciones se practiquen, poniendo consiguientemente, en conocimiento del Ayuntamiento o Administración actuante las enajenaciones que se realicen.

### **9.5. La nota marginal en estos supuestos**

Por todo lo acabado de apuntar, es ahora sobre todo cuando se advierta la importancia de la nota marginal del art. 169 RGU (y 32 RH), ya que, aunque muy limitada en sus efectos, éstos son fundamentales para garantizar la seguridad en la tramitación.

### **9.6. Actuaciones previstas del anterior propietario. Opciones del adquirente.**

El de compensación como sistema de actuación, se caracteriza por su voluntariedad en el sentido de que los propietarios no resultan obligados a la ejecución o gestión mientras no la asuman, por tanto frente a la Administración (determinación oficio) como en relación con otros propietarios (promotores del sistema), tanto colectivamente como individualmente. Respecto de los adquirentes de propietarios ya individualmente. Respecto de los adquirentes de

propietarios ya "comprometidos" en el sistema, se plantea el problema de si la subrogación, condiciona su intervención en el procedimiento limitándola sustantivamente en función de las actuaciones previas del anterior propietario. A este respecto, no resultaría adecuada la conclusión que propugnara una subrogación automática de alcance absoluto antes de la constitución de la Junta de Compensación.

Integrar forzosamente en una Junta de Compensación a quien ni lo desea, ni en momento alguno solicito su incorporación choca frontalmente con el carácter voluntario del sistema y fiduciario de la Junta - que permite optar sobre la incorporación - y con la funcionalidad misma del procedimiento en que se articula dicha opción.

#### La subrogación en las Juntas de Compensación

En primer lugar, se advierte la completa conexión que se da entre subrogación y Junta de Compensación en distintos aspectos. No sólo una vez constituida la Junta sino incluso antes.

En relación con los adquirentes, en efecto, aunque la incorporación no sea automática antes de constituirse la Junta, sirve para articular su subrogación. Individualmente, porque la incorporación se rige por el principio de igualdad y viene a exigir, como presupuesto de eficacia frente a la misma junta, el cumplimiento de determinadas prestaciones que tuviera pendientes el anterior propietario.

La subrogación al margen de la Junta de Compensación tiene un claro supuesto: el de promotor-propietario único de la unidad de actuación; y así como antes se vio en términos generales su articulación será automática, si no existen compromisos ni garantías; sin perjuicio, en relación con la Administración, de la conveniencia de que conozca el cambio de propietario y, en relación con el adquirente, de las consecuencias del desconocimiento del sistema de compensación.

**La aparición de terceros adquirentes de suelo antes de la culminación de la ejecución de la urbanización privada:** El proyecto de compensación en cuanto tal, opera en un plano distinto al del estatuto de los propietarios dentro de la Junta, ya que antes como después del mismo, la Junta sigue investida de facultades fiduciarias, por ejemplo, para ocupar el suelo necesario para ejecutar las obras y puede haber incumplimiento por parte de sus miembros y dar lugar, por ejemplo, a la expropiación o apremio sobre su patrimonio o persona. El Art. 88 LS (repetiendo el antiguo art. 71 de la Ley del 56) preceptúa que: "La enajenación de fincas no modificará la situación de su titular en orden a las limitaciones y deberes instituidos por esta Ley, o impuestos, en virtud de la misma, por los actos de ejecución de sus preceptos y el adquirente quedará subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario en los compromisos que hubiere contraído con las Corporaciones públicas respecto a la urbanización y edificación. Por su parte, más específicamente, el art. 28 RGU dispone que; "Las transmisión de la titularidad que determine la pertenencia a cualquiera de los tipos de Entidades Urbanísticas y Colaboradoras, llevará consigo la subrogación en los derechos y obligaciones del causante, entendiéndose incorporado el adquirente a la Entidad a partir del momento de la transmisión."

La solución es clara; La transmisión de la propiedad lleva consigo la subrogación en el lugar y puesto del enajenante por parte del adquirente, lo que, una vez constituida la Junta, equivale a decir, subrogación en la condición de miembro del anterior propietario.

### **3. CONCLUSIONES**

- El papel de la Administración no es siempre igual ¿Cuáles son los elementos determinantes?:
  - La cultura urbanística y los valores dominantes.
  - La situación económica.
  - La situación política
  - La capacidad operativa del sector privado, que en muchos casos pide a la Administración que tire subsidiariamente, del carro.
- La voluntad de intervenir en un proceso urbanístico no es "hacer" es como mucho "emprender". El proceso de maduración de los procesos urbanísticos es larguísimo... "es a futuro". Casi siempre supera el ciclo político y el económico. Los políticos quieren resultados de forma inmediata y sin embargo, muchas cosas importantes, urbanísticamente hablando, requieren un ciclo superior al ciclo político. Es en ocasiones causa de "ineficacia" de la administración.
- El "embrollo" de la gestión. Es un sector excesivamente reglamentado y además: ¿Es eficiente el sector inmobiliario; estructural y funcionalmente? ¿Lo es la administración?

#### Bibliografía:

- Un Proyecto para Madrid: Programa de Urbanismo y Vivienda. Gerencia Municipal de Urbanismo. 1988.
- Los Nuevos Ensanches de Madrid, la morfología residencial de la periferia reciente. 1985-1993.
- Plan Parcial y Convenio del Sector UZP 1.03 "Ensanche de Vallecas" y sus respectivos informes técnicos.
- Ley Hipotecaria de 1.946 y Reglamentos para la Ejecución de la Ley Hipotecaria de 1.947 y de 1.997.
- Ley de Expropiación Forzosa de 1.956 y su Reglamento de 1957.
- Ley 9/1995 de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid.

La solución es clara; La transmisión de la propiedad lleva consigo la subrogación en el lugar y puesto del enajenante por parte del adquirente, lo que, una vez constituida la Junta, equivale a decir, subrogación en la condición de miembro del anterior propietario.

### 3. CONCLUSIONES

- El papel de la Administración no es siempre igual ¿Cuáles son los elementos determinantes?:
  - La *cultura* urbanística y los valores dominantes.
  - La situación económica.
  - La situación política
  - La capacidad operativa del sector privado, que en muchos casos pide a la Administración que tire subsidiariamente, del carro.
- La voluntad de intervenir en un proceso urbanístico no es "hacer" es como mucho "emprender". El proceso de maduración de los procesos urbanísticos es larguísimo... "es a futuro". Casi siempre supera el ciclo político y el económico. Los políticos quieren resultados de forma inmediata y sin embargo, muchas cosas importantes, urbanísticamente hablando, requieren un ciclo superior al ciclo político. Es en ocasiones causa de "ineficacia" de la administración.
- El "embrollo" de la gestión. Es un sector excesivamente reglamentado y además: ¿Es eficiente el sector inmobiliario; estructural y funcionamiento? ¿Lo es la administración?

#### Bibliografía:

- Un Proyecto para Madrid: Programa de Urbanismo y Vivienda. Gerencia Municipal de Urbanismo. 1988.
- Los Nuevos Ensanches de Madrid, la morfología residencial de la periferia reciente. 1985-1993.
- Plan Parcial y Convenio del Sector UZP 1.03 "Ensanche de Vallecas" y sus respectivos informes técnicos.
- Ley Hipotecaria de 1.946 y Reglamentos para la Ejecución de la Ley Hipotecaria de 1.947 y de 1.997.
- Ley de Expropiación Forzosa de 1.956 y su Reglamento de 1957.
- Ley 9/1995 de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid.

Fdo: Fernando Henning  
Director de los Servicios Jurídicos del Área del  
Área de Suelo y Gestión Urbanística de la E.M.V. y  
Registrador de la Propiedad Excedente