



Ajuntament de Vila-real

Referencia:	2017/00016272Q
Procedimiento:	Programas de actuación integrada
Persona interesada:	BFA TENEDORA DE ACCIONES SA, URBEMED INGENIERIA Y PAISAJE SL, SOCIEDAD DE GESTION DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTUR, IBERDROLA SA
Representante:	JOSE MARIA ESCUDER TELLA
Règim Interior (MLDEHARO)	

GREGORIO JUAREZ RODRIGUEZ, SECRETARIO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DEL AYUNTAMIENTO DE VILA-REAL (CASTELLÓN).-

CERTIFICO: Que La Junta de Gobierno Local en su sesión del día 23 de octubre de 2025 adoptó el siguiente acuerdo:

4. Urbanisme.

Expediente: 2017/00016272Q.

PROPUESTA DEL CONCEJAL DELEGADO DE TERRITORIO DE AUDIENCIA DE LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN DEFINITIVA DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL PAI PARA EL DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE 32.1 "ALAPLANA"

Habida cuenta de la solicitud suscrita por José Miguel Santander Ortega en nombre y representación de la mercantil BFA Tenedora de Acciones SAU, en la condición de agente urbanizador del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la unidad de ejecución UE 32.1 "Alaplana", con entrada en este Ayuntamiento en fecha 21 de noviembre de 2024 (RE núm. 36804), para que se tramite y apruebe el documento que la acompaña consistente en la cuenta de liquidación definitiva del proyecto de reparcelación de la referida unidad de ejecución 32.1 "Alaplana".

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 23 de enero de 2009, acordó aprobar el Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la unidad de ejecución 32.1 "Alaplana", para su gestión indirecta, aprobándose el proyecto de urbanización, así como adjudicar la ejecución del referido PAI a la mercantil Grupo Pra SA, designándola como Urbanizador, todo ello con las condiciones que son de ver en el referido acuerdo plenario; habiendo sido firmado el contrato para el despliegue y ejecución del PAI del ámbito de suelo urbano residencial de la referida unidad de ejecución 32.1 del PGMOU el 27 de febrero de 2009.

En sesión de 28 de febrero de 2011 el Pleno del Ayuntamiento aprobó la cesión de la condición de agente urbanizador para el desarrollo de la UE 32.1 Alaplana, que hasta ese





Ajuntament de Vila-real

momento ostentaba la mercantil Grupo Pra SA, a favor de la mercantil Cisa Cartera de Inmuebles SL.

La Junta de Gobierno Local de 13 de febrero de 2012 aprobó el proyecto de urbanización modificado de la UE 32.1 "Alaplana" redactado por el arquitecto e ingeniero de Caminos CC y PP Ernesto Vert Valls, fechado en abril de 2011, presentado el 18 de mayo de 2011 (RE núm. 15185).

La Junta de Gobierno Local de 27 de mayo de 2013 aprobó el proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución 32.1 "Alaplana" presentado el 22 de diciembre de 2011 (RE núm. 36731) por la mercantil Cisa 2011, SLU, como agente urbanizador del PAI de la Unidad de Ejecución 32.1 Alaplana, con las modificaciones presentadas el 17 de octubre de 2012 (RE núm. 32491) por la citada mercantil; consta en el expediente que Cisa 2011 SLU es sucesora de Cisa Cartera de Inmuebles SL en virtud de escritura de escisión total y constitución de sociedad otorgada ante el notario de Valencia Carlos Pascual de Miguel el 7 de junio de 2011, con número 1101 de su protocolo.

En fecha 30 de octubre de 2018 (RE núm. 34367), BFA Tenedora de Acciones SAU presentó documentación justificativa de que la mercantil Cisa 2011 SL fue absorbida por Banco Financiero y de Ahorro SAU en virtud de escritura de fusión por absorción otorgada ante el notario de Madrid José Luis López de Garayo y Gallardo, en fecha 29 de enero de 2014, con número de protocolo 174. Y que, posteriormente, Banco Financiero y de Ahorro SAU pasó a denominarse BFA Tenedora de Acciones SAU en virtud de escritura otorgada ante el notario de Madrid Javier Fernández Merino en fecha 7 de enero de 2015, con el número 2 de su protocolo; dándose por enterado el Ayuntamiento y habiendo tomado nota de conformidad con la diligencia de Alcaldía de 19 de diciembre de 2018.

La Junta de Gobierno Local de 20 de octubre de 2023 acordó aprobar el proyecto modificado nº 2 de urbanización redactado por Ernesto Vert Valls, así como la memoria de retasación de cargas y anejo de retasación de cargas del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la Unidad de Ejecución 32.1 Alaplana, presentados en el Ayuntamiento por BFA Tenedora de Acciones SAU el 4 de agosto de 2021 (RE núm. 21621 y 21620).

Mediante resoluciones de Alcaldía núm. 846 de 28 de febrero de 2024 y núm. 3336 de 10 de septiembre de 2025 se autorizó a la mercantil BFA Tenedora de Acciones SAU, en su calidad de agente urbanizador de la Unidad de Ejecución 32.1 "Alaplana" del PGMOU de Vila-real, el cobro a los propietarios afectados de las cuotas 1, 2 y 3 y de la cuota 4, respectivamente, que son las cuatro previstas en el calendario de pagos de la cuenta de liquidación provisional del proyecto de reparcelación forzosa aprobado de dicha unidad de ejecución 32.1; la autorización se entiende a resultas de la liquidación definitiva que en su caso correspondiese, así como de lo que resulte de la retasación de cargas aprobada.

En cuanto las cargas derivadas de la retasación señalar que la propia memoria de retasación de cargas de urbanización presentada por la mercantil BFA Tenedora de Acciones SAU en fecha 4 de agosto de 2021 (RE núm. 21620) recogía expresamente en el apartado 8 referido a las *nuevas cargas de urbanización y su imposición* que "El saldo resultante imputable a cada propietario genera un cuota que se documenta en este mismo expediente y con su misma tramitación y aprobación, de tal forma que dicha cuota no requerirá una nueva aprobación posterior sino que solo requerirá la puesta al cobro para su recaudación una vez sea aprobada la presente Retasación."; dicha memoria de retasación fue aprobada por la Junta de Gobierno Local en sesión de 20 de octubre de 2023. Y, en la cuenta de liquidación definitiva presentada por el agente urbanizador 21 de noviembre de 2024 (RE núm. 36804), éste señalaba que "... Como consecuencia de la retasación, se





Ajuntament de Vila-real

autorizó al Agente urbanizador a la imposición de nuevas cargas y gastos prorrateables producidos con posterioridad a la aprobación del Proyecto de reparcelación y que fueron impuestos a los propietarios y objeto de su correspondiente liquidación, por un importe total de 937.061,70 más el IVA correspondiente.” (apartado de cargas y gastos prorrateables producidos con posterioridad a la aprobación de la reparcelación del punto 4 denominado cuenta de liquidación definitiva).

Visto que en fecha 21 de noviembre de 2024 (RE núm. 36804) tiene entrada en este Ayuntamiento la solicitud suscrita por José Miguel Santander Ortega en nombre y representación de la mercantil BFA Tenedora de Acciones SAU, en su condición de agente urbanizador del PAI para el desarrollo de la unidad de ejecución UE 32.1 “Alaplana”, para que se tramite y apruebe el documento que acompaña de la cuenta de liquidación definitiva del proyecto de reparcelación de la referida unidad de ejecución.

Visto el informe favorable emitido por el ingeniero municipal en fecha 16 de enero de 2025 en el que señala:

1.- ANTECEDENTES

Es motivo del presente documento el de informar la cuenta de liquidación definitiva, presentada por D. Pablo Martín del Barrio en representación de URBEMED INGENIERÍA Y PASISAJE SL, a su vez gestora de la mercantil BANCO FINANCIERO Y DE AHORROS, urbanizadora de la Unidad de ejecución n2 32.1 “Alaplana” del PGOU de Vila-real.

2.- INFORMA

A fecha actual se encuentran finalizadas las obras de urbanización de la UE 32.1, cuya acta de recepción se firmó el 12/6/2024.

El modificado del Proyecto de urbanización y la memoria y anejo de retasación de cargas fueron aprobados por la corporación municipal mediante acuerdo plenario en Junta de Gobierno Local en su sesión de fecha 20 de octubre de 2023.

En el documento se redacta la Cuenta de Liquidación Definitiva, como parte integrante del Proyecto de reparcelación de la UE 32.1 “Alaplana”, en la que se determina, con carácter definitivo y una vez concluidas las obras de urbanización, las cantidades que a cada propietario le corresponde abonar o percibir por su participación en la justa distribución de beneficios y cargas del desarrollo urbanístico.

La elaboración de la Cuenta de Liquidación Definitiva debe considerar, partiendo del contenido de la Cuenta de Liquidación Provisional, las siguientes cuestiones (art. 96 del TRLOTUP):

1.- Las cargas y gastos prorrateables entre los adjudicatarios de fincas resultantes, que se hayan producido con posterioridad al acuerdo de aprobación de la reparcelación.

Se aprobaron por la Junta De Gobierno Local el 20/10/2023 por una cantidad de 937.061,70 €+IVA

2.- Los errores y omisiones que se hayan advertido con posterioridad a dicho acuerdo. No consta ninguno.

3.- Las rectificaciones impuestas por resoluciones administrativas o judiciales posteriores al mismo.

Tampoco consta ninguna.

4.- Las transmisiones patrimoniales y las nuevas cargas y gravámenes que se produzcan desde la inscripción en el registro de la propiedad y la aprobación definitiva de la Cuenta de liquidación definitiva.





Ajuntament de Vila-real

El SAREB es el único titular de los derechos subjetivos de las fincas resultantes.

Se adjunta cuadro de la cuenta de liquidación definitiva donde aparecen reflejadas la identificación de fincas y titulares, los derechos de aprovechamiento, el importe de las mayores cargas de urbanización que resultan de la Retasación de Cargas de Urbanización.

Se verifica como sólo CISA (Carteles de Inmuebles SL) es el propietario con cuotas a pagar, siendo el otro propietario, el Ayto de Vila-real el que queda exento.

Se hace constar que, tras la aprobación por parte del Ayuntamiento del giro de las Cuotas de urbanización 1, 2, 3 y 4, así como de la Cuota de retasación -que conforman todas ellas la totalidad de las cargas de urbanización de la Cuenta de Liquidación Definitiva del Proyecto de reparcelación y la imposición y giro de las mismas por parte del Agente Urbanizador, éstas han sido pagadas y liquidadas por los titulares de las fincas resultantes, no existiendo carga urbanística pendiente y siendo procedente la cancelación de cualquier afección al saldo resultante de la Cuenta de Liquidación Definitiva del Proyecto de reparcelación de la Unidad de Ejecución 32.1 "Alaplana".

3.- CONCLUSIONES:

Desde un punto de vista técnico, queda debidamente justificada la solicitud.

Debe ser el departamento jurídico el que reafirme la legalidad del proceso.

Lo que se informa a los efectos oportunos.

Considerando que la disposición transitoria primera, punto 1, del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por el Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, establece que los instrumentos de planeamiento, programación, gestión urbanística, reparcelación y expropiación por tasación conjunta, así como las declaraciones de interés comunitario y las actuaciones territoriales estratégicas que hubiesen iniciado su información pública antes del 20 de agosto de 2014, se seguirán tramitando conforme a la legislación anterior. No obstante, su promotor o promotora podrá optar por reiniciar su tramitación acogiéndose a las disposiciones del presente texto refundido, o proseguirla conforme a ella cuando los trámites ya realizados sean compatibles con la misma.

Considerando que la solicitud de iniciación del procedimiento de concurso para el desarrollo y ejecución del PAI se efectuó en fecha 1 de agosto de 2007 (RE núm. 22301), estando vigente la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (LUV), la tramitación de la cuenta de liquidación definitiva debe realizarse conforme a lo dispuesto en la referida Ley y en el Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, si bien ninguno de los dos realiza ninguna referencia expresa a la tramitación de la cuenta de liquidación definitiva. No obstante, como indica el agente urbanizador en el memoria de la cuenta de liquidación definitiva y el arquitecto municipal en su informe, el vigente Texto Refundido de la Ley de Ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por el Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio (TRLOTUP) sí se refiere a la cuenta de liquidación definitiva, en concreto en sus artículos 96, 97, 160 y 170; así en el artículo 96, números 2, 3 y 4 dispone:

"2. La liquidación definitiva de la reparcelación tendrá lugar cuando se concluya la urbanización de la actuación de que forme parte la unidad reparcelable, tendrá exclusivamente efectos económicos y no podrá afectar a la titularidad real sobre los terrenos.

3. En la liquidación definitiva, se tendrán en cuenta:





Ajuntament de Vila-real

- a) Las cargas y gastos prorrateables entre las personas adjudicatarias de fincas resultantes, que se hayan producido con posterioridad al acuerdo de aprobación de la reparcelación.
 - b) Los errores y omisiones que se hayan advertido con posterioridad a dicho acuerdo.
 - c) Las rectificaciones impuestas por resoluciones administrativas o judiciales posteriores a la liquidación provisional.
 - d) Las transmisiones patrimoniales y las nuevas cargas y gravámenes que se produzcan desde la inscripción en el registro de la propiedad y la aprobación definitiva de la Cuenta de liquidación definitiva.
4. Si, con posterioridad a la liquidación definitiva, se produjeran nuevas resoluciones administrativas o judiciales, con efecto sobre los intereses económicos de las personas afectadas, la ejecución de las mismas habrá de producirse en un expediente nuevo y distinto.”

Y, específicamente en cuanto a tramitación, el artículo 170 del TRLOTUP dispone:

“Recibidas las obras de urbanización del programa de actuación integrada, el ayuntamiento aprobará la cuenta de liquidación definitiva conforme al artículo 96 de este texto refundido.

La cuenta de liquidación definitiva y los cambios o suplementos en la liquidación provisional requieren audiencia de las partes afectadas antes de su aprobación administrativa.”

Considerando que las obras de urbanización se encuentran finalizadas, habiéndose firmado el acta de recepción de las mismas el 12 de junio de 2024, de conformidad con lo señalado por el ingeniero municipal en su informe favorable de 16 de enero de 2025. Además en el citado informe el técnico municipal señala que en la cuenta de liquidación definitiva se deben considerar una serie de cuestiones de acuerdo con el artículo 96 del TRLOTUP señalando que las cargas y gastos prorrateables entre los adjudicatarios de fincas resultantes producidos con posterioridad al acuerdo de aprobación de la reparcelación se aprobaron por la JGL en sesión de 20 de octubre de 2023 por la suma de 937.061,70 € más IVA; que no constan ni errores y omisiones advertidas con posterioridad a dicho acuerdo ni tampoco rectificaciones impuestas por resoluciones administrativas o judiciales posteriores a dicho acuerdo; y finalmente en cuanto a transmisiones patrimoniales y nuevas cargas y gravámenes que se produzcan desde la inscripción en el Registro y la aprobación de la cuenta de liquidación definitiva, que SAREB es el único titular de derechos subjetivos de las fincas resultantes. Señala también que se adjunta cuadro de la cuenta de liquidación definitiva identificando fincas y titulares, derechos de aprovechamiento y el importe de las mayores cargas de urbanización resultantes de la retasación, así como que sólo CISA (Cartera de inmuebles SA) es propietario con cuotas a pagar, puesto que el Ayuntamiento está exento. E indica, así mismo, que tras la aprobación del giro de las cuotas de urbanización 1, 2, 3 y 4 así como de la cuota de retasación (que conforman la totalidad de cargas de liquidación de la cuenta de liquidación definitiva) éstas han sido pagadas y liquidadas, no existiendo ninguna carga pendiente y siendo procedente la cancelación de cualquier afección. Por todo ello, concluye entendiendo justificada desde el punto de vista técnico la solicitud de aprobación de la cuenta de liquidación definitiva.

Considerando que están las obras terminadas y firmada el acta de recepción, habiéndose aprobado el giro de todas las cuotas recogidas en el calendario de pagos y visto el informe favorable del ingeniero municipal.





Ajuntament de Vila-real

Visto el informe de la funcionaria técnico de Administración general de 20 de octubre de 2025. Y,

Vista la resolución de Alcaldía núm. 4687 de 3 de octubre de 2023 por la que se delega en la Junta de Gobierno Local, entre otros, la aprobación de los instrumentos de gestión urbanística.

La Junta de Gobierno Local, por unanimidad, acuerda:

Primero.- Conceder trámite de audiencia por plazo de diez días a los interesados en el expediente para la aprobación de la cuenta de liquidación definitiva del proyecto de reparcelación del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la unidad de ejecución UE 32.1 “Alaplana”, presentada el 21 de noviembre de 2024 (RE núm. 36804), a los efectos de que puedan presentar las alegaciones, documentos o justificaciones que estimen pertinentes.

Segundo.- Significar que durante el plazo de audiencia la cuenta de liquidación definitiva podrá consultarse en las dependencias del Ayuntamiento de Vila-real, en la Plaza Mayor, departamento de Territorio, planta tercera (sección de Urbanismo), todos los días laborables en horario de 8 a 14 horas; así mismo, podrá consultarse en la web municipal en la dirección <https://www.vila-real.es> (Áreas-Urbanismo-Gestión urbanística-Programas de actuación integrada-Alaplana).

Y para que conste a los efectos procedentes, con la salvedad que se expresa en el art. 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, y a reserva de los términos que resulten de la aprobación del acta correspondiente, firmo la presente por orden y con el Visto Bueno del Sr. Alcalde, en Vila-real.

Visto bueno

