

ÍNDICE

ABREVIATURAS	21
PRESENTACIÓN DE LA COLECCIÓN	25
CAPÍTULO I. INICIO DE LA GESTIÓN URBANÍSTICA	27
I. INICIO TÉCNICO	27
II. SUSPENSIÓN DE LICENCIAS DE SEGREGACIÓN	28
III. LICENCIAS DE EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO, URBANO DE NÚCLEO RURAL Y ESPECIAL, URBANIZABLE Y URBANIZABLE ESPECIAL	30
IV. OBRAS PROVISIONALES EN FASE DE GESTIÓN	31
V. SITUACIÓN DE LOS PROPIETARIOS AL INICIARSE LA GESTIÓN URBANÍSTICA	33
CAPÍTULO II. TRATAMIENTO DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN	35
I. CONFIGURACIÓN DE LAS UUA PARA GESTIÓN INTEGRADA. CONTRADICCIÓN LEGISLATIVA	35
II. IMPOSIBILIDAD DE EQUIDISTRIBUCIÓN EN EL PLANEAMIENTO MURCIANO SIN EDIFICABILIDADES PONDERADAS	38
III. CONFIGURACIÓN GENERAL DE LAS UUA	39
1. AUTONOMÍA FUNCIONAL DE LAS UUA. PROGRAMACIÓN. EJECUCIÓN POR FASES. EDIFICACIONES PREVIAS A LA EJECUCIÓN	39
2. VIABILIDAD TÉCNICA DE LAS UUA	42
3. VIABILIDAD ECONÓMICA Y EQUILIBRIO DE CARGAS	43
4. SOSTENIBILIDAD DE LAS UUA	45
IV. CONFIGURACIÓN DE UUA EN SUELO URBANIZABLE	45
1. CRITERIOS PARA DELIMITAR UUA EN SUELO URBANIZABLE	45

2. INTERPRETACIÓN JURISPRUDENCIAL DEL EQUILIBRIO DEL $\pm 15\%$ PARA EQUIDISTRIBUIR LAS UUA DENTRO DE UN SECTOR	48
3. ERRORES DE CÁLCULO AL DESPEJAR LA CANTIDAD QUE ENTREGAR AL AYUNTAMIENTO POR CADA PROPIETARIO DE LA UA	50
V. CONFIGURACIÓN DE UUA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO PARA ACTUACIÓN INTEGRAL	51
1. CRITERIOS PARA DELIMITAR UUA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	51
2. IMPOSIBILIDAD DE INCLUIR EN LA UA SUELO YA CONSOLIDADO	53
3. IMPOSIBILIDAD DE UUA CUYA DELIMITACIÓN SE HACE SOBRE SUELO VOCACIONALMENTE URBANIZABLE	55
4. AUSENCIA DE ESTÁNDARES DE MÍNIMOS EN LAS UUA DE URBANO NO CONSOLIDADO	55
5. AUSENCIA DE ESTÁNDARES DE MÁXIMOS EN LAS UUA DE URBANO NO CONSOLIDADO	56
6. ÁREAS URBANAS HOMOGÉNEAS	58
A. <i>REGULACIÓN PROPIA DEL MARGEN DEL $\pm 15\%$ EN LA LOTU PARA LAS UUA DE URBANO, SIN QUE SEAN ÁREAS DE REPARTO</i>	58
B. <i>CRITERIOS DE HOMOGENEIDAD</i>	60
C. <i>ADSCRIPCIÓN DE SISTEMAS GENERALES A LAS UUA DE URBANO NO CONSOLIDADO</i>	61
VI. UUA EN SUELO URBANO DE NÚCLEO RURAL Y URBANO ESPECIAL. CONTRADICCIÓN LEGISLATIVA	65
CAPÍTULO III. GESTIÓN DE SUELO CONSOLIDADO EN LA LOTU	67
I. CARENCIAS DEL SUELO CONSOLIDADO	67
II. SUELO URBANO CARENTE DE LAS OBRAS ORDINARIAS PUNTUALES Y NECESARIAS PARA COMPLETAR URBANIZACIÓN	68
III. SUELO URBANO CARENTE DE URBANIZACIÓN. LA REURBANIZACIÓN	70
1. DESCONSOLIDACIÓN DEL SUELO REURBANIZABLE. CAMBIO DE CRITERIO DEL TC	71
2. IGUALACIÓN EN LA LS 15 DEL ESTATUTO JURÍDICO DE LOS TITULARES DE SUELO EN ESTADO RURAL Y DE LOS TITULARES DE SUELO EN ESTADO URBANIZADO PENDIENTE DE REURBANIZACIÓN	74
3. LA REGULACIÓN DE LA REURBANIZACIÓN EN LA LOTU EN RELACIÓN CON LA LS 15	75
4. UNIDADES DE ACTUACIÓN PARA OBRAS ORDINARIAS QUE AFECTAN A ELEMENTOS PARCIALES Y NO A LA URBANIZACIÓN ÍNTEGRA	77
5. COMPENSACIÓN POR LAS CESIONES DOTACIONALES EN ACTUACIONES DE REFORMA ANTE LA INEXISTENCIA DE APROVECHAMIENTO	79

6. ENTREGA DE APROVECHAMIENTO EN SUELO CONSOLIDADO INCLUIDO EN UUA PARA REFORMA	81
7. ENTREGA DE TERRENO PARA DOTACIONES EN SUELO CONSOLIDADO INCLUIDO EN UUA PARA REFORMA	82
A. <i>EL PRECEDENTE DEL ARTÍCULO 68 LSRM</i>	82
B. <i>UUA PARA CESIÓN DE SUELO CONSOLIDADO SIN REFORMA NI REDOTACIÓN. DESCONSOLIDACIONES ARBITRARIAS Y UUA A LA CARTA</i>	84
C. <i>PAGO DE LA OBRA DE REURBANIZACIÓN. FINANCIACIÓN DE LAS ACTUACIONES DE REFORMA. FONDOS NACIONALES Y EUROPEOS</i>	86
IV. ACTUACIONES DE DOTACIÓN	89
1. UTILIZACIÓN EXPERIMENTAL DE LAS ACTUACIONES DE DOTACIÓN EN EL URBANISMO AUTÓNOMICO	89
2. FORMATOS DE REDOTACIÓN EN LA LOTU	90
3. EL SUPUESTO DE HECHO DE LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN	90
A. <i>COMPENSACIÓN AL PROPIETARIO CEDENTE</i>	90
B. <i>EQUILIBRIO DE VALORES SUELO CEDIDO Y TECHO RECIBIDO</i>	92
C. <i>ESTÁNDAR DOTACIONAL SOBRE EL TECHO AUMENTADO O LOS NUEVOS USOS ASIGNADOS</i>	93
D. <i>CESIONES DE SUELOS QUE NO TIENEN ESTÁNDARES LEGALES</i>	95
E. <i>CONMUTACIÓN DE SUELO DOTACIONAL POR DINERO</i>	95
F. <i>AUMENTOS UNITARIOS DE TECHO COMO ARTIFICIO MATEMÁTICO PARA OBTENCIÓN DE VIALES</i>	96
G. <i>FUNDAMENTO PARA ELECCIÓN DE ACTUACIÓN AISLADA O DE ACTUACIÓN INTEGRADA</i>	97
4. REDOTACIÓN SISTEMÁTICA MEDIANTE UNIDAD DE ACTUACIÓN	98
5. LA UNIDAD DE ACTUACIÓN DESCRITA POR EL ARTÍCULO 193 LOTU	100
6. DIAGRAMA DE LAS ACTUACIONES DE REFORMA Y DE DOTACIÓN EN LA LOTU ...	102
V. OBTENCIÓN DE VIALES	103
1. OBTENCIÓN MEDIANTE PAGO AL PROPIETARIO CEDENTE DE SUELO CON APROVECHAMIENTO GENERADO EN UN ÁREA DE REPARTO EN SUELO URBANO CONSOLIDADO	103
2. OBTENCIÓN MEDIANTE LA DELIMITACIÓN DE UNA UA MANTENIENDO LA CONSOLIDACIÓN DEL SUELO O DESCONSOLIDÁNDOLO	103
3. LA CESIÓN DE VIALES DEL ARTÍCULO 191 LOTU	106
VI. NORMALIZACIÓN DE FINCAS	112

CAPÍTULO IV. GESTIÓN URBANÍSTICA SISTEMÁTICA POR CONCERTACIÓN Y CON- CURRENCIA	117
I. CONCERTACIÓN INDIRECTA. LA INNECESARIEDAD DE REPARCELACIÓN	117
II. PROBLEMAS URBANÍSTICOS DE LA CONCERTACIÓN DIRECTA	119
III. GESTIÓN URBANÍSTICA SISTEMÁTICA POR CONCERTACIÓN INDIRECTA Y CONCU- RRENCIA	121
1. PLANTEAMIENTO DEL SISTEMA	121
2. SUPUESTO DE HECHO PARA LA APLICACIÓN DEL SISTEMA	125
3. INICIATIVA PRIVADA DEL AGENTE URBANIZADOR. SITUACIÓN DE LOS TITULA- RES FUNDARIOS	126
4. TRAMITACIÓN DE PROGRAMAS EN EL MARCO DE LA LEGISLACIÓN AMBIENTAL	127
5. PROBLEMAS DE COORDINACIÓN DE LA LOTU CON LA LEA	129
6. MODALIDADES DE CONCURSO EN LA LOTU	132
7. ESTUDIO CRONOLÓGICO DEL RÉGIMEN JURÍDICO DEL URBANIZADOR	135
8. PARTICULARIDADES DE LA RETRIBUCIÓN DEL URBANIZADOR	138
A. <i>RETRIBUCIÓN EN DINERO</i>	139
B. <i>RETRIBUCIÓN EN APROVECHAMIENTO. FÓRMULA DE CÁLCULO</i>	140
C. <i>ELEMENTOS CONTROVERTIDOS EN EL POLINOMIO DE CÁLCULO DEL COEFI- CIENTE DE CANJE. ALTERACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS</i>	143
9. GARANTÍAS SOBRE LAS FINCAS ENTREGADAS AL URBANIZADOR. ESPECIALI- DADES DE LA AFECCIÓN REAL EN EL SISTEMA DE CONCURRENCIA	145
10. FACULTADES DE LOS PROPIETARIOS. CONSTITUCIÓN DE ASOCIACIÓN DE PRO- PIETARIOS	146
 CAPÍTULO V. GESTIÓN URBANÍSTICA SISTEMÁTICA POR COMPENSACIÓN	149
I. PLANTEAMIENTO DEL SISTEMA	149
II. ESPECIALIDADES PROCEDIMENTALES. GESTIONES LATENTES AL ENTRAR EN VI- GOR LA LOTU	150
III. ADHESIÓN AL SISTEMA	153
IV. CONTRATACIÓN POR LA JUNTA DE COMPENSACIÓN	157
V. PARTICIPACIÓN DE EMPRESAS URBANIZADORAS	159
VI. SUPRESIÓN DE LAS BASES DE ACTUACIÓN	161
VII. PROCEDIMIENTO GENERAL DE CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN ..	161
VIII. RESPONSABILIDAD DE LOS JUNTEROS FRENTE A LOS ACREEDORES	165
IX. RESPONSABILIDAD DE LOS JUNTEROS FRENTE A LA JUNTA Y DE ÉSTA FRENTE AL AYUNTAMIENTO	166

X. CAMBIO LEGISLATIVO EN MATERIA DE PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN	167
CAPÍTULO VI. GESTIÓN URBANÍSTICA SISTEMÁTICA POR COOPERACIÓN	169
I. PLANTEAMIENTO DEL SISTEMA	169
II. RESERVA DE SUELO PARA PAGO DE LOS COSTES DE LA ACTUACIÓN	171
III. FACULTADES SUSTANTIVAS DE LOS PROPIETARIOS	172
CAPÍTULO VII. EXPROPIACIÓN SISTEMÁTICA Y AISLADA	175
I. EXPROPIACIÓN AISLADA E INTEGRADA	175
II. INICIO DEL EXPEDIENTE EXPROPIATORIO. DECLARACIÓN DE UTILIDAD PÚBLICA Y CAUSA EXPROPIANDI. EL ACUERDO DE NECESIDAD DE OCUPACIÓN	176
1. MEJORAS COMPUTABLES	178
2. CONSTANCIA REGISTRAL DEL INICIO DE LA EXPROPIACIÓN. IDENTIFICACIÓN DEL EXPROPIADO	179
3. PRODUCCIÓN DE INTERESES	180
A. <i>CÁLCULO EN LA EXPROPIACIÓN ORDINARIA</i>	180
B. <i>CÁLCULO EN LA EXPROPIACIÓN DE URGENCIA</i>	182
C. <i>CANTIDADES NO CONSTITUTIVAS DE INTERESES</i>	183
4. CONSIGNACIÓN PRESUPUESTARIA PARA EXPROPIAR	183
5. MOMENTO DE DETERMINAR LA VALORACIÓN DE LAS FINCAS	184
III. PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE EXPROPIACIÓN	185
1. DIAGRAMA DEL PROCEDIMIENTO GENERAL ORDINARIO	185
2. DIAGRAMA DEL PROCEDIMIENTO GENERAL DE URGENCIA	187
3. DIAGRAMA DEL PROCEDIMIENTO DE TASACIÓN CONJUNTA	188
4. PROCEDIMIENTO DE URGENCIA PARA EXPROPIACIÓN DE PROPIETARIOS DISIDENTES ..	189
IV. MECÁNICA REGISTRAL DEL PROCEDIMIENTO EXPROPIATORIO	191
1. ASIENTOS DE INICIACIÓN DEL PROCEDIMIENTO	191
2. TITULARES DE DERECHOS LIMITATIVOS DEL DOMINIO	191
A. <i>TITULARES ANTERIORES A LA NOTA MARGINAL DE EXPEDICIÓN DE CERTIFICACIÓN</i>	192
B. <i>TITULARES POSTERIORES A LA NOTA MARGINAL DE INICIO DEL EXPEDIENTE</i> ..	193
3. INSCRIPCIÓN A FAVOR DE LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE O DEL BENEFICIARIO EN CASO DE PROCEDIMIENTO GENERAL ORDINARIO O DE URGENCIA, O POR TASACIÓN CONJUNTA SI SE DECIDE LA INSCRIPCIÓN INDIVIDUALIZADA DE CADA FINCA EXPROPIADA	193

A. TÍTULO INSCRIBIBLE	195
B. PAGO A LOS TITULARES DE DERECHOS	195
C. ASIENTOS PRACTICABLES	195
4. INSCRIPCIÓN CONJUNTA EN CASO DE PROCEDIMIENTO DE TASACIÓN CONJUNTA	195
A. TÍTULO INSCRIBIBLE	196
B. ASIENTOS PRACTICABLES	197
C. LA INNECESARIEDAD DE ESPERAR LA RESOLUCIÓN DEL JURADO PROVINCIAL DE EXPROPIACIÓN	197
D. EL ACTA ADMINISTRATIVA DE CONVENIO	197
5. DATOS REGISTRALES CONTRADICTORIOS CON LOS PRESENTADOS EN EL EXPEDIENTE. TITULARIDAD LITIGIOSA. FINCAS NO INCLUIDAS Y ERRORES NO DENUNCIADOS	198
6. BASE GRÁFICA DE LA INSCRIPCIÓN DE LA FINCA EXPROPIADA	200
V. ESPECIALIDADES DE LA EXPROPIACIÓN AISLADA PARA OBTENCIÓN DE DOTACIONES CON PAGO EN SUELO	201
1. PLANTEAMIENTO	201
2. NATURALEZA DEL CONVENIO EXPROPIATORIO DE PAGO EN SUELO	203
3. PAGO EN SUELO DEL PATRIMONIO MUNICIPAL	205
4. MORA EN LA ENTREGA DE SUELO POR LA ADMINISTRACIÓN. FRUSTRACIÓN DEL APROVECHAMIENTO COMPROMETIDO POR INACTIVIDAD MUNICIPAL O POR OTRAS CAUSAS	206
VI. LA EXPROPIACIÓN CONCESIONADA	208
CAPÍTULO VIII. OCUPACIÓN DIRECTA	213
I. PLANTEAMIENTO	213
II. LA DESFAVORABLE SITUACIÓN DEL PROPIETARIO OCUPADO	213
III. LA NECESIDAD DE OBTENER ANTICIPADAMENTE LAS DOTACIONES ADSCRITAS	216
IV. OBTENCIÓN ANTICIPADA DE DOTACIONES DE SISTEMA LOCAL	218
V. LOS TITULARES DE DERECHOS LIMITATIVOS, CARGAS Y ARRENDAMIENTOS SOBRE LA FINCA OCUPADA	219
VI. LA ENTREGA DE UNIDADES DE APROVECHAMIENTO CUANDO NO SE CONOCE LA HOMOGENIZACIÓN REPARCELATORIA	220
CAPÍTULO IX. LOS PROGRAMAS DE ACTUACIÓN	223
I. ASPECTOS CONTROVERTIDOS DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN CONCEBIDO EN LA LOTU	223

II. ANÁLISIS DEL CONTENIDO DEL PROGRAMA DE LA LOTU	226
III. SUGERENCIAS DE CONTENIDO PARA UN PROGRAMA DE ACTUACIÓN	232
CAPÍTULO X. TÉCNICA REPARCELATORIA SOBRE LAS FINCAS DE APORTACIÓN ...	237
I. PLANTEAMIENTO DE LA TÉCNICA REPARCELATORIA	237
II. DEPURACIÓN FÍSICA DE LAS FINCAS PREVIA A LA REPARCELACIÓN	238
1. PARTES INTEGRANTES Y PERTENENCIAS DE LA FINCA	239
2. EDIFICACIONES EXISTENTES EN LA UNIDAD DE ACTUACIÓN	241
A. <i>CONSERVACIÓN DE EDIFICACIONES CONFORMES AL PLANEAMIENTO</i>	241
B. <i>EDIFICACIONES DISCONFORMES AL PLAN QUE SE EJECUTA. EL CRITERIO DE DISCONFORMIDAD SUSTANCIAL DE LA LOTU</i>	242
C. <i>PAGO DE LAS CONSTRUCCIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES, Y DE LAS DOTACIONES ANTERIORMENTE CEDIDAS</i>	246
3. ACCESIONES NATURALES. CAMINOS PÚBLICOS Y PRIVADOS	248
4. SOLUCIÓN DE IDENTIFICACIONES MEDIANTE EL USO DE BASES GRÁFICAS REGISTRAL DEL PROGRAMA GEOBASE	250
5. LA INSCRIPCIÓN DE LA REPRESENTACIÓN GRÁFICA GEORREFERENCIADA DE LA FINCA Y SU COORDINACIÓN CON EL CATASTRO. DESLINDE NOTARIAL	252
6. RECTIFICACIÓN DE CABIDA HECHA ANTES O A PROPÓSITO DE LA REPARCELACIÓN. TRATAMIENTO DE LA BASE GRÁFICA REGISTRAL	252
7. INMATRICULACIÓN DE FINCAS POR EL PROPIETARIO	254
III. DEPURACIÓN JURÍDICA DE LAS FINCAS DE APORTACIÓN	255
1. COINCIDENCIA DE LA DESCRIPCIÓN DEL TÍTULO CON LA REALIDAD DEL SUELO	255
2. CONFLICTO ENTRE TITULARES DE FINCAS NO INMATRICULADAS	258
3. CONFLICTO ENTRE TÍTULOS INSCRITOS Y TÍTULOS NO INSCRITOS	259
4. CONFLICTO ENTRE TÍTULOS INSCRITOS	260
A. <i>IMPOSIBLE IDENTIFICACIÓN FÍSICA DE FINCAS INSCRITAS</i>	260
B. <i>FINCAS DOBLE O MÚLTIPLEMENTE INMATRICULADAS, EN TODO O EN PARTE</i>	260
5. RECTIFICACIÓN DE DESCRIPCIONES EN EL PROPIO PROYECTO DE REPARCELACIÓN	263
IV. TRATAMIENTO REGISTRAL DE LA TRANSMISIÓN DE FINCAS DURANTE LA GESTIÓN URBANÍSTICA. GRÁFICO DE OPERACIONES REGISTRAL	264
V. TRANSMISIÓN DE LA CONDICIÓN DE URBANIZADOR	266
VI. TRACTOS REGISTRAL INTERRUMPIDOS	266

CAPÍTULO XI. TÉCNICA REPARCELATORIA DE ADJUDICACIÓN	269
I. LUGAR DE ADJUDICACIÓN. EL TÓPICO ANTIURBANÍSTICO DE LA PROXIMIDAD ABSOLUTA	269
II. ADJUDICACIONES EN COMUNIDAD ORDINARIA O PROINDIVISO	270
1. ADJUDICACIÓN PREFERENTE EN DOMINIO PLENO	271
2. PREFERENCIA DE LOS CONDOMINIOS MINORITARIOS	272
3. APLICACIÓN DEL CONDOMINIO A PEQUEÑOS PROPIETARIOS QUE NO ALCANZAN PARCELA MÍNIMA	272
4. CONDOMINIO PARA ADJUDICAR EXCESOS A LOS PROPIETARIOS QUE YA HAN RECIBIDO PARCELAS INDEPENDIENTES	273
5. EL SUPLEMENTO METÁLICO EN RELACIÓN AL CONDOMINIO	273
6. EXTINCIÓN DE CONDOMINIOS PREEXISTENTES	273
III. COMPENSACIONES METÁLICAS SUSTITUTIVAS Y COMPLEMENTARIAS	276
1. CRITERIOS DE APLICACIÓN.....	276
2. PARTICIPACIÓN MENOR A UN TANTO POR CIENTO DEL APROVECHAMIENTO QUE GENERA LA PARCELA MÍNIMA DEL PLANEAMIENTO	277
3. INDEMNIZACIÓN SUSTITUTORIA DEL CONDOMINIO.....	277
4. ADJUDICACIONES A PROPIETARIOS QUE SUPERAN LA PARTICIPACIÓN MÍNIMA PARA RECIBIR TECHO	278
5. PROPORCIÓN DE LOS PROINDIVISOS Y SUPLEMENTOS METÁLICOS PARA CUBRIR DEFECTOS DE TECHO	278
IV. HIPÓTESIS BÁSICA DE UN PROCESO REPARCELATORIO COMPLETO. DESHOMOGENIZACIÓN DEL APROVECHAMIENTO FIJADO POR EL PLAN	279
1. MODELO DE CRECIMIENTO DEL PLANEAMIENTO O MODELO ESPACIAL	279
2. ZONAS DE COEFICIENTES SINGULARES DE HOMOGENIZACIÓN.....	280
3. APLICACIÓN DE COEFICIENTES A ZONAS DE PLANEAMIENTO.....	284
4. IDENTIFICACIÓN DE LOS COEFICIENTES "PLURAL" Y "PONDERADO".....	286
5. DETERMINACIÓN DEL TECHO CARACTERÍSTICO Y DEL COEFICIENTE PONDERADO	288
6. DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO GLOBAL.....	290
7. DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO UNITARIO	291
8. TRADUCCIÓN DEL APROVECHAMIENTO EN TECHO	293
A. INFORMACIÓN DE FINCAS Y PROPIETARIOS.....	293
B. UNIDADES DE APROVECHAMIENTO CORRESPONDIENTES A CADA PROPIETARIO	294
C. DESHOMOGENIZACIÓN	294
9. RESULTADO FINAL DE LA REPARCELACIÓN Y CUADRE DE EXCESOS Y DEFECTOS DE TECHO.....	303

10. ASIENTOS EN LA FINCA DE ORIGEN Y EN EL FOLIO ABIERTO A LAS PARCELAS DE RESULTADO.....	303
V. TRATAMIENTO DE LA BASE GRÁFICA ALTERNATIVA OBLIGATORIA EN LOS PROYECTOS DE REPARCELACIÓN.....	305
VI. LOS VALORES CATASTRALES TRAS LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 30 DE MAYO DE 2014.....	307
VII. TRATAMIENTO REGISTRAL DE LOS DERECHOS Y CARGAS. RÉGIMEN DE INCOMPATIBILIDADES Y TRASLADOS.....	308
1. CARGAS ANTERIORES Y POSTERIORES A LA NOTA DE EXPEDICIÓN DE CERTIFICACIÓN A EFECTOS DE INICIO DE EQUIDISTRIBUCIÓN.....	309
2. CARGAS COMPATIBLES E INCOMPATIBLES.....	309
3. CARGAS MENCIONADAS Y NO MENCIONADAS EN EL PROYECTO DE REPARCELACIÓN.....	310
4. CANCELACIÓN FORMAL Y MATERIAL DE ASIENTOS EN EL FOLIO DE ORIGEN.....	312
5. EL CIERRE DEL FOLIO DE LA PARCELA DE RESULTADO.....	312
CAPÍTULO XII. SIMULACIÓN PRÁCTICA UTILIZANDO LAS FIGURAS ESTUDIADAS. OBTENCIÓN DE SUELO PÚBLICO EN TRAMA SEMICONSOLIDADA.....	315
I. ESCENARIO DE TRABAJO.....	315
II. ANTECEDENTES DEL ASENTAMIENTO.....	317
III. ALTERNATIVA DE ELIMINACIÓN DE LAS NAVES MEDIANTE PAGO DE SU VALOR.....	318
IV. ALTERNATIVA DE TRASLADO DE LAS NAVES.....	319
V. ALTERNATIVA DE PERMANENCIA DE LAS NAVES. DEFINICIÓN DE LAS DIRECTRICES ESTRATÉGICAS DE ORDENACIÓN.....	320
1. NORMALIZACIÓN DE FINCAS.....	321
2. UNIDAD DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO POR CONSOLIDACIÓN DE LA EDIFICACIÓN O POR EL GRADO URBANIZACIÓN.....	323
A. VIABILIDAD DEL MODELO ESPACIAL.....	323
B. DELIMITACIÓN DE ACTUACIONES DE REFORMA QUE SON INVIALES.....	324
3. AREAS DE REPARTO UNI O PLURIPARCELARIAS.....	327
4. ACTUACION AISLADA EXPROPIATORIA.....	328
5. UNIDAD DE ACTUACIÓN DISEÑADA PARA QUE SEA VIABLE LA GESTIÓN. MODELO ESPACIAL AL SERVICIO DE MODELO DE GESTIÓN.....	328
6. UNIDAD DE ACTUACIÓN DISCONTINUA.....	332
7. ADSCRIPCIÓN DEL SUELO DOTACIONAL A OTRO ÁMBITO DE ACTUACIÓN.....	333
8. TRASFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.....	334

9. ÁREA SEMICONSOLIDADA.....	335
10. SUELO ESPECIAL, URBANO O URBANIZABLE.....	335
CAPÍTULO XIII. URBANIZACIÓN.....	337
I. LA EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.....	337
1. EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN PARA CATEGORIZAR SUELO URBANO.....	337
2. AUSENCIA DE PROYECTO DE URBANIZACIÓN EN LA PROGRAMACIÓN.....	339
3. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN COMPLEMENTARIOS.....	341
4. REENVÍO A LOS EPÍGRAFES QUE ESTUDIAN CUESTIONES DIVERSAS DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN EN ESTE CUADERNO.....	342
II. GASTOS DE URBANIZACIÓN.....	343
1. IMPUTACIÓN DEL COSTE DE IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS.....	343
2. EL ESTADO ACTUAL DE LA CUESTIÓN.....	348
3. MOMENTO Y FORMA DEL REINTEGRO A PROPIETARIOS.....	350
III. CARGA DE URBANIZAR LOS SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS.....	352
IV. CONTRIBUCIÓN DE SUELOS BENEFICIADOS POR LA EJECUCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS EXTERNAS.....	356
V. RESPONSABILIDAD URBANIZADORA DEL AYUNTAMIENTO, DEL URBANIZADOR Y DE LOS ADQUIRENTES DE PARCELAS O CONSTRUCCIONES.....	358
1. SUBROGACIÓN URBANÍSTICA Y PRINCIPIO DE RELATIVIDAD DE LOS CONTRATOS.....	358
2. AFECCIÓN DE LA FINCA AL CUMPLIMIENTO DEL DEBER DE URBANIZAR.....	360
3. RESPONSABILIDAD MUNICIPAL.....	365
4. HUÍDA DE LAS RESPONSABILIDADES QUE CORRESPONDEN A LA ADMINISTRACIÓN Y AL URBANIZADOR. LA EXCUSA DE LA AFECCIÓN REAL PARA JUSTIFICAR INCUMPLIMIENTOS.....	366
A. <i>EL URBANIZADOR NO PUEDE ELUDIR SU RESPONSABILIDAD POR LA EXISTENCIA DE LA AFECCIÓN REAL.....</i>	<i>366</i>
B. <i>EL AYUNTAMIENTO NO PUEDE ELUDIR SU RESPONSABILIDAD POR LA EXISTENCIA DE LA AFECCIÓN REAL.....</i>	<i>367</i>
C. <i>AYUNTAMIENTO Y PROMOTOR NO PUEDEN DERIVAR SU RESPONSABILIDAD HACIA LA ENTIDAD DE CONSERVACIÓN.....</i>	<i>368</i>
5. URBANIZADOR EN CONCURSO.....	369
A. <i>CONTINUIDAD DEL CONTRATO ENTRE ADMINISTRACIÓN Y URBANIZADOR CONCURSADO.....</i>	<i>369</i>
B. <i>FACULTADES DE ACTUACIÓN MUNICIPALES CONTRA EL URBANIZADOR CONCURSADO.....</i>	<i>370</i>

6. DAÑOS OCASIONABLES POR EL INCUMPLIMIENTO DEL DEBER DE URBANIZAR	372
7. RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL URBANÍSTICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	374
A. REQUISITOS DE PRODUCCIÓN DE LA RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL	375
B. MEDIDAS PREVENTIVAS EN BENEFICIO DE LOS CONSUMIDORES. PUBLICIDAD, CONSULTA NOTARIAL Y CANTIDADES ENTREGADAS A CUENTA	376
VI. GARANTÍAS DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN	382
1. PLAZO DE PRESTACIÓN DE LAS GARANTÍAS	383
2. TIPOS DE GARANTÍAS	385
A. AVAL	385
B. EL SEGURO DE CAUCIÓN	390
C. VALORES COTIZADOS EN BOLSA	391
D. HIPOTECA	393
VII. PROCEDIMIENTO PARA LA DECLARACIÓN DE INCUMPLIMIENTO	393
VIII. PROCEDIMIENTO PARA EL CAMBIO DE SISTEMA	396
IX. FINANCIACIÓN DE LAS ACTUACIONES INTEGRADAS MEDIANTE CUOTAS DE URBANIZACIÓN	397
1. NATURALEZA Y RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE	397
2. JUSTIFICACIÓN DE LAS LIQUIDACIONES DE CUOTAS EN CRITERIOS NORMATIVOS	401
3. APROBACIÓN DE CUOTAS EN EXPEDIENTE INDEPENDIENTE AL PROYECTO DE REPARCELACIÓN. RÉGIMEN DE PRECLUSIÓN DE PLAZOS	401
4. IMPUGNACIÓN DE LAS CUOTAS DE URBANIZACIÓN	402
A. LAS CUOTAS SON INGRESOS DE DERECHO PÚBLICO NO TRIBUTARIOS	402
B. EL RECURSO DE REPOSICIÓN PRECEPTIVO	403
C. NO SON ACTOS DE TRÁMITE A EFECTOS DE CIERRE DE RECURSO	403
D. LAS RECTIFICACIONES DE LAS LIQUIDACIONES PROVISIONALES DEBEN HACERSE EN LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN DEFINITIVA	404
E. LO GIRADO COMO CUOTA DEBE IMPUGNARSE COMO TAL, AUNQUE EL RECURSO SE BASE EN SU CALIFICACIÓN DE CONTRIBUCIÓN ESPECIAL	404
F. CAUSAS DE IMPUGNACIÓN DE LAS CUOTAS DE URBANIZACIÓN	405
G. PROCEDENCIA DEL RECURSO INDIRECTO	406
H. SUSPENSIÓN DEL ACTO ADMINISTRATIVO	406
5. SUPERVIVENCIA DE LAS CUOTAS ANTE LAS DECLARACIONES DE NULIDAD DE LOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS	407
6. RECLAMACIÓN Y EJECUCIÓN DE CUOTAS. CONVENIO DE LOS AYUNTAMIENTOS CON LA AGENCIA TRIBUTARIA DE LA REGIÓN DE MURCIA	408

7. CUOTAS POSTERIORES A CONTRIBUCIONES ESPECIALES.....	409
X. RECEPCIÓN DE LA URBANIZACIÓN Y NACIMIENTO DEL DEBER DE CONSERVAR.....	410
1. TITULARES DEL DEBER DE CONSERVACIÓN	412
2. CONSTITUCIÓN DE LA ENTIDAD DE CONSERVACIÓN	413
3. OBLIGACIONES CONCRETAS DE CONSERVACIÓN	415
4. RECEPCIÓN TÁCITA DE LA URBANIZACIÓN.....	417
CAPÍTULO XIV. CONVENIOS URBANÍSTICOS.....	419
I. PLANTEAMIENTO	419
II. CLASES DE CONVENIOS.....	420
III. LÍMITES DE LOS CONVENIOS	420
1. INDISPONIBILIDAD DE POTESTADES PÚBLICAS Y RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL URBANÍSTICA.....	421
2. RESPETO A LA LEY Y AL PLANEAMIENTO E INADMISIBILIDAD DE DISPENSAS DE LEY	424
3. LA DESVIACIÓN DE PODER.....	426
4. LA RELATIVIDAD DE LAS OBLIGACIONES METAURBANÍSTICAS	427
IV. LAS LIMITACIONES INNECESARIAS DE LA LOTU	427
V. PROCEDIMIENTO	429
CAPÍTULO XV. PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO	431
I. BIENES INTEGRANTES DEL PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO	431
II. DESTINO	434
III. CARÁCTER SEPARADO Y ENAJENACIÓN.....	437
IV. CONSTITUCIÓN DE DERECHOS DE SUPERFICIE, TANTEO Y RETRACTO.....	438
BIBLIOGRAFÍA.....	443