



visado estatutario 10/11/10

10038 PEDRO RAMÓN VICENT MARTÍ

REFUNDIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UA-1 DEL P.E.R.I. DE CARPESA VALENCIA

25 DE OCTUBRE DEL 2010

URBANIZADOR: CONSTRUCCIONES FAIOS, S.L.

REDACTOR: PEDRO R. VICENT MARTÍ - ARQUITECTO

INDICE

I.- Memoria.

1º.- Introducción y antecedentes. Descripción de la Unidad.

a) Introducción general y Antecedentes.

b) Descripción de la Unidad reparcelable.

2º.- Criterios de definición valoración de los derechos y cargas de los afectados. Su valoración.

3º.- Criterios de valoración de las parcelas resultantes. Su valoración.

4º.- Criterios de valoración de las indemnizaciones. Su valoración.

5º.- Criterios de Adjudicación.

6º.- Criterios de parcelas a adjudicar al Ayuntamiento de Valencia.

II.- Relación de propietarios e interesados y situaciones de las fincas aportadas.

1º.- Relación nominal de propietarios y otros interesados.

2º.- Relación e información de las fincas aportadas.

III.- Propuesta de Adjudicación de parcelas resultantes.

1º.- Relación de las parcelas resultantes.

2º.- Adjudicación de parcelas resultantes.

a) Parcelas edificables Resultantes Adjudicadas a los diferentes Propietarios.

b) Parcelas de destino dotacional público adjudicadas al municipio de Valencia dentro del la Unidad Reparcelable.

c) Parcelas de destino dotacional público adjudicadas al municipio de Valencia externas a la Unidad Reparcelable.

IV.- Tasación de derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deben extinguirse o derruirse para la ejecución del PAI.

1º.- Plantaciones y explotaciones agrícolas.

2º.- Instalaciones industriales y comerciales.

3º.- Edificaciones.

4º.- Derechos de arrendamiento.

5º.- Servidumbres y cargas.

V.- Cuenta de liquidación provisional.

1º.- Concepto de cuenta de liquidación provisional.

2º.- Análisis económico-financiero.

3º.- Cuenta de liquidación provisional.

4º.- Calendario de pagos.

I.- Memoria.

1º.-Introducción general y Antecedentes. Descripción de la Unidad.

a) Introducción General y Antecedentes.

El presente Proyecto de Reparcelación Refundido se presenta por la Entidad CONSTRUCCIONES FAIOS, S.L., completando y subsanando el Proyecto de Reparcelación visado el 14 de marzo del 2007 presentado ante el Ayuntamiento de Valencia el 6 de mayo del 2008, subsanando el Refundido del Proyecto de Reparcelación visado el 1 de marzo del 2010 presentado ante el Ayuntamiento de Valencia el 13 de abril del 2010 y es documento integrante del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la Unidad de Ejecución UA-1 prevista en el Plan Especial de Reforma Interior de Carpesa, asumido íntegramente por el Plan General de Valencia.

El Ayuntamiento en Pleno de 29 de diciembre de 2005 aprobó el programa de actuación de la Unidad de Ejecución UA-1 de Carpesa procediendo a la redelimitación de la referida Unidad de Ejecución con exclusión de la parcela catastral 5677308.

Para el desarrollo del mencionado programa se opta por la gestión indirecta de la referida actuación integrada, seleccionando la Alternativa Técnica presentada por la Mercantil Borbotó Urbana, S.L. y la Proposición Jurídico-Económica presentada por la mercantil "CONSTRUCCIONES FAIOS, S.L." para el desarrollo de la Alternativa técnica seleccionada, adjudicando a esta la condición de agente urbanizador de la Actuación Integrada objeto de programación, igualmente con las condiciones que a continuación se indican:

- Aprobar el proyecto de Urbanización presentado por la mercantil Borbotó Urbana, S.L. para el ámbito de la referida Unidad de Ejecución UA-1 de Carpesa con ciertas condiciones, y entre ellas ya se ha presentado el proyecto de urbanización subsanando las correcciones técnicas emitidas por la Sección de Proyecto de Infraestructuras del Servicio de Proyectos Urbanos del Ayuntamiento de Valencia.
- Aprobar la Proposición Jurídico-Económica presentada por la mercantil CONSTRUCCIONES FAIOS, S.L., habiéndose formalizado el correspondiente Convenio Urbanístico así como las correspondientes correcciones según los informes emitidos por la Sección de Programas de la Actuación Integrada, la Oficina Técnica de Planeamiento y el Servicio de Proyectos Urbanos.
- Como consecuencia de la aprobación del mencionado Programa cuyo ámbito físico es la Unidad de Ejecución UA-1 de Carpesa, cuyo contenido viene constituido por la conjunción de la Alternativa Técnica y la Proposición Jurídico-Económica seleccionadas, adjudicando su ejecución a la mercantil CONSTRUCCIONES FAIOS, S.L.

La aprobación y adjudicación del Programa se condiciona a la aceptación por el urbanizador seleccionado de las siguientes correcciones y modificaciones parciales:

1. Los costes de urbanización (equivalentes al Presupuesto de Ejecución por Contrata) quedan fijados en la cantidad de 400.685,39 € (IVA excluido).
2. El coste total de la actuación, incluidos los gastos de gestión y el beneficio empresarial del urbanizador, los gastos de la tasación de la U.P.V. y la previsión inicial de las indemnizaciones, a concretar en el Proyecto de reparcelación será de 473.009,66 € (IVA excluido). Coste a revisar según la cuantía definitiva de las indemnizaciones.
3. El valor de la repercusión del suelo (terrenos urbanizados) en el ámbito de la actuación se establece en 285,82 €/m².



visado estatutario 10/11/10

10038 PEDRO RAMÓN VICENT MARTÍ

4. Optando el Programa por la modalidad de retribución en terrenos, el coeficiente de retribución del urbanizador R queda establecido en 26,71%. Dicho coeficiente se revisará en función de la cuantía definitiva de las indemnizaciones.
5. Se admitirá la retribución en metálico, sin recargo, para aquellos propietarios que así lo soliciten y lo garanticen según las previsiones legales.
6. Para el caso de que los propietarios ejerzan su derecho de optar por el pago en metálico de la retribución del urbanizador, la repercusión económica se establece en 76,35 €/m²t, incluida la previsión inicial del importe de las indemnizaciones, a cuantificar de forma definitiva en el Proyecto de Reparcelación.
7. El importe de las indemnizaciones por diferencias de adjudicación a tener en cuenta en la reparcelación será de 209,47 €/m²t.
8. La Unidad de Ejecución deberá entenderse redelimitada con exclusión de la parcela catastral 5677308 sobre la que existe edificación compuesta de planta baja y tres pisos, que no se encuentra fuera de ordenación sustantivo y que tiene acceso por la calle Santos de la Piedra, abierta y urbanizada. Una vez redelimitado el ámbito de la Unidad de Ejecución, con exclusión íntegra de la referida parcela catastral, su superficie queda establecida en 4.685,64 m²s.
9. El techo edificable de la Unidad de Ejecución debe quedar establecido en 6.195 m²t todos ellos de uso residencial.
10. El plazo de ejecución material de la primera fase de obras de urbanización, referidas al suelo clasificado como urbano incluido en la Unidad de Ejecución, no excederá de 7 meses desde su inicio. En una segunda fase deberá ejecutarse la obra de urbanización necesaria para la ampliación de la anchura de la calle Reverendo José Valero en el suelo clasificado como No Urbanizable exterior a la Unidad de Ejecución, en el plazo máximo de 3 meses desde que dicha porción de terrenos haya pasado a ser de titularidad municipal.
11. A los efectos de garantizar la obtención por parte del Ayuntamiento de dicha franja de suelo no urbanizable exterior a la Unidad de Ejecución necesaria para la ampliación de la anchura de la calle Reverendo José Valero, a través del mecanismo previsto en el art. 115.2 del RPCV, el Urbanizador seleccionado deberá presentar el correspondiente Proyecto de Expropiación Forzosa en el plazo de dos meses contados a partir de la entrada en vigor del Programa, para su tramitación por parte del Ayuntamiento. El importe del Justiprecio que resulte será a cargo de la actuación, por lo que una vez fijado será motivo suficiente para justificar una retasación de las cargas establecidas en el Programa.
12. Aceptación de las demás correcciones y modificaciones parciales puestas de manifiesto en los informes obrantes en el expediente, y presentación de la correspondiente documentación subsanada en los plazos indicados.

Borbotó Urbana, S.L. no ha solicitado la correspondiente subrogación en el lugar y puesto del adjudicatario en el plazo indicado desde la notificación del acuerdo de adjudicación. Al mismo tiempo, en lo referente a los gastos derivados de la Alternativa Técnica son asumidos por el Urbanizador según acuerdo suscrito entre las mercantiles afectadas Borbotó Urbana, S.L. y Construcciones Faios, S.L.

Con fecha 8 de marzo de 2.007 se suscribió el correspondiente Convenio Urbanístico entre el Ayuntamiento de Valencia y la mercantil Construcciones Faios, S.L. para desarrollar la ejecución del Programa de Actuación Integrada en el ámbito de la Unidad de Ejecución UA-1 de Carpesa.

La delimitación del proyecto de reparcelación abarca todos los terrenos que comprenden la UA-1.

Respecto a la obtención por parte del Ayuntamiento de la franja de suelo no urbanizable exterior a la Unidad de Ejecución necesaria para la ampliación a la anchura de 12 m. de la calle Reverendo José Valero se estimó en la Alternativa Técnica para ello una superficie de 130,48 m²s,

Con fecha de 11 de abril de 2008 se ha extendido certificado de dominio y cargas de las fincas integrantes del presente Proyecto de Reparcelacion.

Se acompaña acta notarial de 30 de abril de 2008, protocolo 1716, como anexo de la presente reparcelacion, mediante la cual el notario de Valencia, D. José Corbi Colomina da fe por la que se efectuó la comunicación prevista en el art. 166 de la LUV indicándose en la carta emitida a los propietarios que podían pagar las cuotas de urbanización en metálico conforme al acuerdo de adjudicación del PAI.

Respecto a los propietarios y según convenio urbanístico suscrito con el Urbanizador, se opta por parte de todos ellos por la modalidad de pago en metálico de las cuotas de urbanización.

En el presente se subsanan y recogen las indicaciones establecidas del informe al Proyecto de Reparcelación Expte. 03107-2008-18 de 24 de febrero del 2009. Al respecto de éste, se acompañan como documentos adjuntos:

- ✓ Informe de la Sección de Patrimonio del Ayuntamiento de Valencia de 11 de septiembre del 2008.
- ✓ Protocolización del cuaderno particional acreditativo de D. Francisco Martí Peris como heredero de D. Francisco Martí Roig y Dña. Vicenta Peris Meseguer.
- ✓ Sentencia nº 136 dictada por el Juzgado de Primera Instancia de los de Valencia del Expediente Civil 1153/06 del juicio a instancia de Dña. Elvira Gil Calvo respecto al arrendamiento histórico.
- ✓ Informe del 10 de marzo del 2009 emitido por la Sección de Proyectos de Infraestructuras del Servicio de Proyectos Urbanos del Ayuntamiento de Valencia, en lo referente al Pozo de Riego e instalaciones afectas al riego.
- ✓ Convenios suscritos con las Compañías Suministradoras: Se acompaña el documento suscrito con Iberdrola. En referencia a las Compañías suministradoras de Telefónica y ONO, se dispone de la aprobación de las instalaciones proyectadas en el Proyecto de Urbanización; no estando suscritos dichos convenios ya que según dichas compañías, el convenio se formalizará previo al inicio de las obras de urbanización. Trámite pendiente, comunicándose al Ayuntamiento en el expediente de obra previamente al inicio de la misma.

Adicionalmente, también se subsanan y recogen las indicaciones establecidas del informe al Proyecto de Reparcelación Expte. 03107-2008-18 de 21 de julio del 2010. Al respecto de éste, se acompañan como documentos adjuntos:

- ✓ Escritura Pública de Compraventa otorgada por la Comunidad de Regantes de la Acequia de Tormos de la Vega de Valencia a favor de Construcciones Faios, S.L. de 18/10/2010 nº681

La tramitación de la presente reparcelación lo es por la Ley Urbanística Valenciana, Ley 16/2005 de 30 de diciembre de 2005 (en adelante LUV) y por el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial Urbanística (en adelante ROGTU).

El Proyecto de Reparcelación forzosa, se formula por iniciativa privada, y más concretamente por el Urbanizador. No obstante, tal y como se recoge en el convenio suscrito entre los propietarios y el Urbanizador que se acompaña como Anexo, la presente Reparcelación es conforme a los Derechos y obligaciones de los mismos según queda reconocido en la presente.

Se justifica esta actuación y el procedimiento de reparcelación forzosa, al amparo de lo dispuesto en los arts 163 y 169 de la LUV.

Firme el proyecto de reparcelación en vía administrativa, se instará su inscripción registral por el Urbanizador promotor del proyecto, previa formalización del mismo en documento público administrativo o en escritura pública.

Por su parte el art. 169 de la LUV establece;

Artículo 169. Reparcelación

1. Reparcelación es la actividad de ejecución del planeamiento que tiene por objeto la nueva división de fincas ajustada al planeamiento para adjudicarlas entre los afectados según su derecho.

2. La reparcelación podrá llevarse a cabo de forma voluntaria o forzosa, pudiendo dar lugar a la adjudicación de suelo resultante o a indemnización compensatoria o sustitutoria de la adjudicación de suelo.

3. La reparcelación forzosa tiene por objeto:

a) Regularizar urbanísticamente la configuración de fincas.

b) Materializar la distribución de beneficios y cargas derivadas de la ordenación urbanística y retribuir al Urbanizador por su labor, ya sea adjudicándole parcelas edificables, o bien, afectando las parcelas edificables resultantes a sufragar esa retribución.

c) Adjudicar a la administración los terrenos, tanto dotacionales como edificables, que legalmente le correspondan.

d) La permuta forzosa, en defecto de acuerdo, de las fincas originarias de los propietarios por parcelas edificables.

e) Si procede, materializar el cumplimiento de la carga de obtener suelo no urbanizable protegido a que se refiere la Ley 4/2004 de 30 de junio, de la Generalitat de ordenación del territorio y protección del paisaje, en el caso en que la reparcelación se produzca en ejecución de un instrumento de planeamiento que implique el cambio de clasificación del suelo no urbanizable a urbanizable, estableciendo los oportunos coeficientes de ponderación de valor entre el suelo no urbanizable y el urbanizable a que se adscribe, de acuerdo con la Ley 6/1998, de 13 de abril, de régimen del suelo y valoraciones.

4. Atendiendo al criterio de reparcelación utilizado, la adjudicación de las fincas reesultantes se producirá:

a) Conforme al integro aprovechamiento subjetivo, dejando la parcela adjudicada sujeta al pago de las cargas de la urbanización.

b) Con deducción de parte de dicho aprovechamiento adjudicando esta parte al Urbanizador como retribución por su labor.

5. El proyecto de reparcelación forzosa podrá ser formulado a iniciativa del Urbanizador o, de oficio, por la administración actuante.

6. El área reparcelable, que podrá ser discontinua, se definirá en el propio proyecto de reparcelación y no necesariamente tendrá que coincidir con la Unidad de Ejecución.

y el artículo 170 de la LUV respecto de los principios reguladores de la reparcelación establece:

Artículo 170. Principios reguladores la reparcelación 1. Son principios inspiradores de la reparcelación los siguientes:

a) La justa valoración de los bienes y derechos aportados

b) La proporcionalidad directa entre el aprovechamiento objetivo de la finca adjudicada a un propietario y la superficie de su finca originaria, según el aprovechamiento del que por ella sea titular.

c) La concentración de las adjudicaciones en el supuesto de que los propietarios sean titulares de varias fincas aportadas, reduciendo en lo posible las adjudicaciones en condominio, sin perjuicio del criterio de proximidad en la adjudicación.

2. El proyecto de reparcelación procurará el mantenimiento en el proceso urbanizador del mayor número de propietarios posible, reduciendo al máximo los supuestos de indemnización sustitutoria de adjudicación. Por ello, se procurará que la ordenación detallada establezca, en la medida que lo permitan las características constructivas de las tipologías edificatorias previstas, una parcela mínima acorde con los derechos derivados de las superficies de las fincas originarias.

b) Descripción de la Unidad Reparcelable.

- Superficie:

Según la redelimitación definida por el Ayuntamiento de Valencia el ámbito de la Unidad a Reparcelar comprende una superficie de 4.685,64 m²s.

El techo edificable de la Unidad de Ejecución debe quedar establecido en 6.195 m²t todos ellos de uso residencial.

Externa al área reparcelable queda afectada la superficie de 126,56m²s, exterior al ámbito del programa clasificada como SNU para la ampliación de la C/. Reverendo José Valero según condición en la adjudicación del Programa.

- Calificación y Clasificación del Suelo:

Todo el suelo que abarca el proyecto de reparcelación tiene la calificación de suelo URBANO, de uso residencial.

Conforme a planeamiento y programa se deben distinguir las siguientes superficies:

* Parcelas edificables.	2.156,45 m ² s
* Techo edificable.	6.195,00 m ² t
* Parcela destinada a viales(*):	1.997,30 m ² s
* Parcelas destinadas a Zonas Verdes:	531,89 m ² s

(*) A dicha superficie hay que añadirle la superficie de 126,56m²s, exterior al ámbito del programa clasificada como SNU para la ampliación de la C/. Reverendo José Valero según condición en la adjudicación del Programa.

- Linderos:

Los lindes de la unidad de ejecución son a Norte, Camino de Carpesa a Bonrepós; Sur, Calle Albero Masiá; Este, Parcelas números 2, 139 y 188 del Polígono número 22 denominado Molí de Cañars, recayentes a la prolongación de la Calle Reverendo José Valero; y Oeste, Traseras de las edificaciones recayentes a la calle Santos de la Piedra.

- Situación Actual de los Terrenos y Edificaciones:

Todos los terrenos se encuentran actualmente yermos, sin cultivos, salvo las parcelas aportadas e identificadas como D y C, sobre las que existen parcialmente plantaciones de hortalizas.

- Ordenación y previsiones urbanísticas en el planeamiento vigente.

El PERI de Carpesa prevé los terrenos de la presente Unidad de Ejecución en cuanto a su ordenación como zona residencial (tipología unifamiliar-plurifamiliar) según el PERI de Carpesa. Los parámetros urbanísticos vienen definidos en las normas del PERI de Carpesa; siendo los más relevantes, los siguientes:

- Parcela mínima: 100m² para las nuevas parcelas resultantes.
- Ancho frente de parcela: 6 m. fachada mínima
- Altura máxima de cornisa: para dos plantas 7m y para tres plantas 10m.
- Altura entre plantas: mínima 2,50 m entre plantas altas y 3,50m en planta baja.
- Vuelo máximo de los balcones: 70 cm o el 6% del ancho de la calle.
- Por encima del último forjado, todos los cuerpos de la edificación deberían quedar bajo planos inclinados sobre la horizontal como máximo 30° (50%) a partir de las aristas superiores de las fachadas exteriores e interiores en su encuentro con los forjados de su última planta o del plano de altura máxima.
- Se admiten sobresaliendo del plano de cubierta solamente lucernarios, torreones o plomares que no excedan del 20% de la superficie de la última planta. Se entiende por torreón una habitación indivisible con una superficie en planta no superior a 20 m².
- Ocupación de parcela: 100%.
- Profundidad edificable: en su totalidad.
- Edificabilidad máxima: La resultante de la aplicación de los parámetros urbanísticos, sin sobrepasar en conjunto la máxima definida por el plan.

2º.- Criterios de definición y valoración de los derechos y cargas de los afectados. Su valoración.

Los derechos de los afectados se definen de acuerdo con lo establecido en los artículos 172 de la LUV y 401 y 402 del ROGTU, que establecen lo siguiente.

LEY URBANISTICA VALENCIANA

Artículo 172. Criterios de definición de bienes y derechos.

1. El derecho de los propietarios será proporcional al aprovechamiento subjetivo que corresponda a la superficie de sus respectivas fincas que queden incluidas dentro del área reparcelable. En caso de discordancia entre los títulos y la realidad física prevalecerá ésta sobre aquellos en el expediente de reparcelación. En su caso, el derecho de los propietarios será equivalente al aprovechamiento que haya sido objeto de reserva. En el supuesto de que la reserva de aprovechamiento se haya constituido en virtud de convenio para la determinación del justiprecio de una expropiación, la eficacia del convenio no requerirá aprobación municipal.

En lo que respecta a dicho aspecto se han tenido en cuenta las mediciones realizadas respecto de cada una de las parcelas aportadas y que son las que constan en el Cuadro resumen de la presente.

No existen situaciones de reserva de aprovechamiento.

2. El Proyecto de Reparcelación propondrá la adjudicación de finca de resultado o porción indivisa de ella a los propietarios de fincas aportadas, aun cuando ello determine la propuesta de adjudicación de fincas resultantes en régimen de condominio. Los condominios contenidos en la propuesta de adjudicación podrán quedar resueltos por el procedimiento previsto en el artículo 174.6 de la presente Ley.

No obstante, procederá la indemnización económica sustitutoria de adjudicación cuando las fincas aportadas se encuentren en alguno de los siguientes supuestos:



visado estatutario 10/11/10

10038 PEDRO RAMÓN VICENT MARTÍ

- a) *Que su titular carezca de domicilio conocido y su derecho, una vez deducida la retribución al Urbanizador en especie, no permita la adjudicación de parcela independiente.*
- b) *Que sean de titularidad desconocida, dudosa o litigiosa cuyo derecho, una vez deducida la retribución al urbanizador en especie, no permita la adjudicación de finca de resultado independiente.*
- c) *Que su derecho, una vez deducida la retribución al urbanizador en especie, sea inferior al 15% de la parcela mínima edificable.*

No se prevén adjudicaciones en condominios. Inicialmente titularidades con domicilio desconocido, dudosas o litigiosas

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

4. Si se plantea discrepancia en orden a la titularidad de los derechos, la resolución definitiva corresponde a los Tribunales ordinarios. El Proyecto de Reparcelación se limitará, en tal caso, a calificar la titularidad de dudosa o litigiosa según proceda. La Administración actuante asumirá la representación de los derechos e intereses de esas titularidades a efectos de la tramitación del expediente. A los efectos de determinar la modalidad de retribución al Urbanizador: se entenderá que las fincas de titularidad dudosa o litigiosa retribuyen al Urbanizador en terrenos. Cuando el derecho de tales fincas no alcance para obtener adjudicación de finca de resultado independiente podrán ser objeto de indemnización sustitutoria de adjudicación quedando el importe de dicha indemnización consignado a resultas de que se resuelva la duda o litigio.

Si el titular de la finca de origen, siendo español, estuviera en parador desconocido, la defensa de sus intereses, durante la tramitación del proceso, corresponderá al ministerio fiscal, salvo que el ausente tuviese designado representante con facultades suficientes. Igualmente, si el titular de la finca de origen fuese de otro estado y su domicilio fuese conocido o no, la defensa de sus intereses, durante la tramitación del proceso, se comunicará a la embajada de su país o al consulado más próximo si ésta no existiese en España.

En su consecuencia los derechos de los afectados se definen con base en la medición real de las fincas aportadas, constando la superficie asignada a cada finca en los cuadros de los acompañados con la presente.

La fecha para determinar el derecho de los propietarios afectados será la de iniciación del expediente de reparcelación.

La valoración de las fincas aportadas se hace proporcionalmente a la superficie real de las mismas incluidas en el ámbito de la unidad delimitada en relación con el total de las existentes.

A cada uno de los propietarios se les asigna un porcentaje expresado en cuota de participación y unos derechos de edificabilidad que es por igual a todas en función de las respectivas superficies sin que se apliquen coeficientes de aumento o disminución de su cuota de participación.

La participación inicial de los diferentes propietarios en los derechos y obligaciones comunes, así como la adjudicación de las parcelas resultantes de la actuación vendrá determinada por la cuota o porcentaje que a cada uno corresponda inicialmente y por aplicación del aprovechamiento tipo (edificabilidad media) de la unidad de ejecución establecido conforme a las directrices del planeamiento descontándose los bienes de dominio Público afectos a su destino



visado estatutario 10/11/10

10038 PEDRO RAMÓN VICENT MARTÍ

y que es de 1,3508 m²/m²s fruto de dividir la edificabilidad total de la unidad (6.195,00 m²) entre los metros de parcelas iniciales de la misma (4.586,33 m²s).

3º.- Criterios de valoración de las parcelas resultantes. Su valoración.

De conformidad a la proximidad de las respectivas parcelas se ha optado por una valoración homogénea de las que tienen una misma tipología edificatoria.

La valoración de las superficies edificables resultantes se realiza con arreglo a la situación inicial de las mismas y aprovechamiento real correspondiente a las superficies no corrigiéndolo con la aplicación de coeficientes ponderantes al no existir diferencias de valor que pudieran derivarse de las circunstancias de uso y tipología, máxime cuando el destino de todas conforme al PERI de Carpesa lo es para la construcción de viviendas unifamiliares entre medianeras y compatible con plurifamiliares.

4º.- Criterios de valoración de las indemnizaciones. Su Valoración.

Al respecto la LUV establece;

Artículo 173. Criterios de valoración.

1. Para la valoración de los bienes y derechos correspondientes a las fincas aportadas se aplicarán las normas del Título I de esta Ley y la legislación estatal sobre valoraciones.

2. El propietario tendrá derecho a que se le indemnice, con cargo a la actuación, el valor de las plantaciones, instalaciones y construcciones de su finca originaria que sean incompatibles con la Actuación. El propietario deberá asumir la indemnización de las cargas y gravámenes que afecte a su propia finca y que no puedan mantenerse sobre ésta por subrogación real. Igual derecho corresponde a los titulares de las actividades, legalmente establecidas, que deban cesar o ser trasladadas como consecuencia de su incompatibilidad con el planeamiento de cuya ejecución se trata. El coste de descontaminación en su caso, de los suelos aportados será soportado por el titular de la finca en la que éstos se encuentren.

Idéntico tratamiento corresponderá a los elementos contaminantes existentes en las construcciones que deban ser objeto de demolición, de modo que los sobrecostes y tratamiento de tales residuos será soportada por el titular de la finca en que se encuentren, sin perjuicio del derecho que le incumba a reclamar o repetir ante quien proceda.

3. Las indemnizaciones y las demás cargas de urbanización se distribuirán entre los adjudicatarios de las fincas resultantes con arreglo al valor de estas.

a) Valoración de plantaciones, edificaciones y otros derechos.

Al no existir, ni derechos de arrendamiento, servidumbre o cualquier otro derecho personal o real en la zona de actuación que deba ser sufragado con cargo a la actuación, no se tendrá que abonar indemnización alguna por estos conceptos por parte de los propietarios integrantes de la reparcelación. No obstante, se tiene constancia del derecho de arrendamiento histórico reconocido sobre la parcela aportada 4D; así como otro con sentencia judicial sobre la misma parcela según se describe en la ficha de dicha parcela aportada.

Si que concurren vallados sobre las parcelas 1A, 2B y 3C de las aportadas para su indemnización; su valoración asciende a 2.197,50 € según el siguiente cuadro de valoración:

INDEMNIZACIÓN DE VALLADOS

Propietario	Descripción	Medición ml	Superficie m ²	Valoración €/m ²	Importe €
Francisco Martí Peris	1/2 pie LCM (H=3,5m)	22,9	80,15	12,61	1010,69
Vicente Guanter Martínez	MB E=20cm (H=3,5m)	27,96	97,86	10,11	989,36
Pilar Martí Fabuel	Malla metálica (H=1,50m)	59,56	89,34	2,21	197,44
Suma Indemnización Vallados					2197,50



visado estatutario 10/11/10

10038 PEDRO RAMÓN VICENT MARTÍ

LCM: muro de ladrillo cerámico macizo MB: muro de bloque de hormigón prefabricado MMS: Cerramiento de malla metálica de simple torsión.

En el ámbito reparcelable, en las parcelas aportadas 9I y 13M; existe un Pozo de Riego y canalizaciones de riego, propiedad de la Sociedad de Riegos del Pozo de Solla. Su ubicación superpuesta con la ordenación quedaría en el ámbito dotacional viario. Según consta acreditado en el expediente municipal de la presente reparcelación, dispone de la correspondiente autorización para la ejecución de la obra subterránea pero está pendiente la autorización para la elevación de aguas. En referencia a dicha instalación y para su posible integración en el ámbito de la actuación queda reflejado en el informe del 10 de marzo del 2009 emitido por la Sección de Proyectos de Infraestructuras del Servicio de Proyectos Urbanos del Ayuntamiento de Valencia, adjunto al presente como anejo. Al mismo tiempo, según informe de 24 de febrero del 2009 emitido por la Sección de Reparcelaciones II del Servicio de Gestión Urbanística del Ayuntamiento de Valencia en donde se indica la limitación a las parcelas destinadas a dotaciones públicas deben entregarse a la administración libre de cargas (art. 180.2 LUV), por lo que no debería figurar ninguna limitación o derecho a favor de la Acequia de Tormos o de la Sociedad de Riegos del Pozo de Solla. Dado que dicho pozo no está completamente legalizado se procede a valorar su indemnización. **El Agente Urbanizador consignará ante el Ayuntamiento el importe correspondiente a la indemnización de dicha instalación, liquidándose ésta en la cuenta de liquidación definitiva siempre y cuando no se hubiere comunicado al Ayuntamiento su completa legalización.** En el supuesto de su completa legalización, el Ayuntamiento decidirá en lo que respecta al mantenimiento y uso de dicha instalación.

Descripción de la instalación: Conjunto para pozo de riego consistente en brocal con 40 m de tubo sonda de 3/4" con grupo sumergible Indar tipo 243-3-R de 35 cm 380/660V, cables de conexión 3x10mm, válvulas, salida compuesta de tubo ϕ 200 mm y 1000 mm de longitud con bridas, tubo de 200x300 mm con brida y tapa con marco de acero para cubrir pozo de 1570x1570 mm sobre arqueta de ladrillo cerámico macizo con solera de hormigón de 15 cm de espesor, incluso parte proporcional de maquinaria, auto cargante y mano de obra para el montaje y puesta en funcionamiento.

Antigüedad: Año de ejecución 1983. Coeficiente de depreciación por antigüedad 0,80.
 Condiciones de la instalación: normal.

Valoración por reposición de la instalación:

INDEMNIZACIÓN DE INSTALACIONES

Propietario	Tipo	Valor reposición €	Coeficiente depreciación	Valoración €/ud	Medición Ud	Importe €
Sociedad de Riego Pozo de Solla	Pozo de riego	16500	0,8	13200	1	13200
Suma Indemnización Instalaciones						13200

No concurren edificaciones que deban ser objeto de indemnización.

b) Valoración a efectos de indemnización por los excesos o defectos de adjudicación.

Las parcelas adjudicadas se valoran con arreglo a la edificabilidad real permitida por el PERI para cada una de ellas. La edificabilidad total del ámbito de la actuación es de 6.195 m².

Una vez establecida la repercusión de costes sobre el metro cuadrado construible unitario, resta por determinar el valor del metro cuadrado construible ya urbanizado en el mercado.

A los efectos de determinar dicho valor y por el destino de viviendas de renta libre de toda la edificación se estará a la proposición jurídico económica retasada con una **valoración del m²**



visado estatutario 10/11/10

10038 PEDRO RAMÓN VICENT MARTÍ

urbanizado de 286,40 €/m²t, al que hay que deducir las cargas urbanísticas que resultan de la actuación. Por ello le corresponde una **valoración por diferencia de adjudicación de 209,47 €/m²t**.

Según proyecto de Urbanización se prevé la ubicación de un Centro de Transformación Eléctrica para abastecer de dicho suministro en el ámbito de la UA-1. Este se ubicará en planta baja sobre la futura edificación en parcela edificable más céntrica del ámbito, es por ello que deberá formalizarse en su momento cesión de uso a la compañía eléctrica suministradora de una superficie libre mínima de 17,50 m². Esto supone generar una diferencia de adjudicación de aprovechamiento de igual superficie por lo que le corresponde a la parcela adjudicada una indemnización por diferencia de adjudicación según la valoración prevista y determinada la cuenta de liquidación provisional.

Indemnización por defecto de adjudicación	m ² t	€/m ² t	€
centro de transformación	17,5	209,47	3665,76

Las cantidades que en su caso corresponden a cada uno de los propietarios se detallan en el cuadro que se adjunta al presente.

CUADRO RESUMEN INDEMNIZACIONES

Por demolición de vallados	2197,50
Por indemnización de instalaciones	13200,00
Por defecto de adjudicación del Centro de Transformación	3665,76
TOTAL INDEMNIZACIONES (€)	19063,26

5º . - Criterios de Adjudicación.

Al respecto la LUV en su art. 174 establece;

Artículo 174. Criterios de adjudicación.

1. La retribución en especie al Urbanizador se ajustará a lo que los propietarios convengan con él, y en defecto de acuerdo regirá el coeficiente de canje aprobado en el Programa, conforme a la proposición jurídico-económica con él seleccionada en competencia. Los acuerdos o convenios con el Urbanizador en ningún caso podrán ser contrarios a la Ley o a la ordenación urbanística aplicable, ni lesivos de derechos de terceros o del interés público.
2. En los supuestos de gestión directa para la promoción de suelo con destino a viviendas protegidas la adjudicación de terrenos correspondientes a la cesión del 10% de aprovechamiento se efectuará gratuitamente a favor de la urbanizadora, vinculado a ese destino.
3. La finca o fincas adjudicadas al propietario se formarán, si es posible, con terrenos integrantes de su antigua propiedad. Para la aplicación de esta regla se exigirá la íntegra coincidencia de superficies y que el aprovechamiento subjetivo complete el derecho adjudicado. Subsidiariamente se procurará la adjudicación según el criterio de proximidad respecto a la ubicación inicial de la finca aportada. En cualquier otro caso, la adjudicación podrá corregirse ponderando los distintos valores, según la localización, uso y calificación de las fincas adjudicadas, siempre que existan diferencias apreciables en aquellos que justifiquen la corrección y esta se calcule adecuadamente en el proyecto de reparcelación.
4. Cuando la retribución al Urbanizador deba efectuarse en parcelas edificables, la reparcelación le adjudicará éstas, sin que para ello sea precisa la conformidad de los afectados.
5. El acuerdo aprobatorio de la Reparcelación podrá extinguir, total o parcialmente, salvo oposición expresa de todos los afectados, los condominios existentes sobre las fincas aportadas, en



visado estatutario 10/11/10

10038 PEDRO RAMÓN VICENT MARTÍ

aplicación de los criterios y con los requisitos establecidos en las normas de Derecho Civil. A tal fin, el Proyecto propondrá las adjudicaciones en finca independiente de los derechos correspondientes a las cuotas indivisas de que cada copropietario sea titular.

Idéntico tratamiento tendrán, si es posible, las respectivas cuotas indivisas de un condominio en el supuesto de que algunos de los condueños hubieran optado por retribuir al Urbanizador en metálico y otros en especie, mediante la cesión de parte de su derecho.

6. No podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que carezcan de características urbanísticas adecuadas para su edificación. El acuerdo aprobatorio de la reparcelación podrá adjudicar una misma finca en proindiviso a propietarios cuyo derecho supere la mitad de la parcela mínima, incluso contra la voluntad de los interesados. No adjudicará la misma finca en proindiviso, contra la voluntad de los interesados, a propietarios cuyo derecho no alcance la mitad de la parcela mínima, salvo que el condominio ya estuviera constituido en la finca inicial. Se entenderá que la adjudicación en proindiviso no se produce contra la voluntad de los interesados cuando dentro del periodo de exposición al público de la reparcelación, éstos no hayan formulado los requerimientos a que se refiere el apartado siguiente, sin perjuicio de lo que establece el punto 2 del artículo 170.

7. Durante la exposición al público de la reparcelación, a fin de evitar el proindiviso, los interesados, podrán efectuarse requerimientos recíprocos para sustituir las cuotas de condominio previstas en el proyecto con indemnizaciones en metálico. El requerimiento deberá cursarse mediante acta notarial y ofrecer, simultánea y alternativamente, el pago o el cobro de la indemnización en metálico, dando un plazo de diez días al requerido para elegir si prefiere pagar o cobrar a un mismo precio unitario. El pago o consignación de la indemnización deberá ser objeto de garantía financiera con carácter previo a la aprobación del proyecto de reparcelación. La aportación de la referida garantía es condición de eficacia de los indicados requerimientos. Si un propietario no atiende un requerimiento debidamente formulado se entenderá que prefiere cobrar y la reparcelación se aprobará en consecuencia.

8. Cuando la cuantía exacta del derecho de un propietario no alcance o exceda lo necesario para adjudicarle lotes independientes completos, los restos, siempre que su cuantía no exceda del 15% de la parcela mínima edificable, podrán satisfacerse mediante compensaciones monetarias complementarias equivalentes a las diferencias de adjudicación. Si la cuantía de los restos es mayor del 15% de la parcela mínima, procederá la adjudicación de cuota indivisa de una finca resultante en condominio en los términos previstos en el artículo 172.2 de la presente Ley. La adjudicación podrá aumentarse para mantener en su propiedad al dueño de fincas con construcciones compatibles con la Actuación, imponiendo la compensación monetaria sustitutoria correspondiente. Los propietarios que reciban indemnización sustitutoria de adjudicación y el Urbanizador podrán efectuar los requerimientos recíprocos, en la forma y plazo que regula el apartado anterior para determinar si les corresponde pagar o cobrar la indemnización sustitutoria, así como su importe. El urbanizador, hará lo propio requiriendo a la administración cuando solicite compensar en metálico excedentes de aprovechamiento.

9. Cuando en el área reparcelable estén incluidos terrenos edificados sobre suelo privado con usos y tipologías compatibles con el planeamiento, éstos no serán objeto de nueva adjudicación, conservándose las propiedades primitivas, sin perjuicio de la regularización de linderos cuando fuere necesaria y de las compensaciones económicas que procedan teniendo en cuenta lo prescrito en el Capítulo III del Título I de esta ley. Si se trata de fincas parcialmente edificadas, la aplicación de lo previsto en el citado Capítulo III se hará respetando en las valoraciones la unidad económica de la finca de origen, aunque la reparcelación puede segregar parte de ella para su adjudicación a tercero, si es solución adecuada para mantener el equilibrio económico de la actuación.

10. Los terrenos en que existan edificios no ajustados al planeamiento se adjudicarán íntegramente a sus primitivos propietarios, sin perjuicio de la regularización de linderos y de las compensaciones pertinentes, si concurren las siguientes circunstancias:

- 1º. Que no sea necesaria su demolición para ejecución de las obras de urbanización previstas en el plan.*
- 2º. Que no estén destinados a usos radicalmente incompatibles con la ordenación.*
- 3º. Que no esté decretada su demolición por expediente de infracción urbanística.*
- 4º. Que la superficie edificada no sea inferior a la parcela mínima edificable, a menos que quede comprendida en una finca resultante de mayores dimensiones, que corresponda al adjudicatario, con arreglo a su derecho.*
- 5º. Que ello proceda para mantener el equilibrio económico conforme a lo previsto en el Capítulo III del Título I de esta Ley para las áreas semiconsolidadas.*
- 11. Si el valor real previo que tuviera el inmueble, con independencia del planeamiento, supera el del aprovechamiento subjetivo, procederá la compensación prevista en la citada regulación de las áreas semiconsolidadas hasta el límite que resulte al deducir aquel valor previo del rendimiento del aprovechamiento objetivo asignado.*
- 12. La superficie de techo edificada que exceda del aprovechamiento objetivo no tendrá la consideración de aprovechamiento objetivo a efectos de medir los excesos de adjudicación, ni a ningún otro efecto.*
- 13. Los titulares que conserven sus propiedades primitivas tendrán la consideración de adjudicatarios a todos los efectos derivados de la reparcelación.*
- 14. Serán de aplicación supletoria las reglas de la expropiación forzosa.*

Toda la superficie susceptible de aprovechamiento privado de la unidad de ejecución y red primaria adscrita que no se encuentra afecta a un uso dotacional público es objeto de adjudicación o indemnización en proporción a los derechos de cada propietario.

La adjudicación de las fincas resultantes se realizará en proporción a la superficie aportada sustituyéndose los excesos o defectos, con indemnizaciones en metálico conforme a los criterios detallados en el punto anterior.

No se adjudica como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.

Todo ello sin perjuicio de lo indicado en el punto 1º de la presente memoria respecto de la Fundación y propietarios afectados.

6º. - Criterios de parcelas a adjudicar al Ayuntamiento de Valencia.

El Ayuntamiento de Valencia tiene propiedad dentro del ámbito de reparcelable, parcela aportada L, formando parte del Exp. 233633/84 Expropiación según Acta de Pago y Ocupación del 22/10/85. Ello le confiere derecho de aprovechamiento pero sin llegar a materializar la parcela mínima edificable. Al Ayuntamiento no se le adjudica parcela edificable y según consta en la liquidación provisional se le practica indemnización por defecto de adjudicación.

Por lo demás las parcelas que se adjudican al Ayuntamiento de Valencia como se detalla en el apartado III.- 2º ADJUDICACIÓN DE PARCELAS RESULTANTES apartado b) y que son las calificadas como suelo dotacional del ámbito de actuación (viales y zonas verdes).

II.- Relación de propietarios e interesados y situaciones de las fincas aportadas.

1º.- Relación nominal de propietarios y otros interesados.

PROPIETARIOS Y DIRECCIONES CONFORME A OTROS DATOS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD INCLUIDOS DENTRO DE LA UNIDAD REPARCELABLE: Los propietarios que se encuentran incluidos en la unidad de reparcelación con sus respectivos domicilios son los siguientes;

FINCA nº 1 A

DON FRANCISCO MARTÍ ROIG y DÑA. VICENTA CASTELLÓ PERIS (POR ADOPCIÓN DÑA. VICENTA PERIS MESEGUER).

C/ Santos de la Piedra nº12
46016 – Carpesa (VALENCIA)

FINCA nº 2 B

DON VICENTE GUANTER MARTINEZ Y DÑA. MARIA CARMEN ALOS GIL.

C/ Apóstol San Pedro, nº 12 – 2ª
46016 – Carpesa (VALENCIA)

FINCA nº 3 C

DOÑA PILAR MARTÍ FABUEL.
Plaça del Poble Nº 6
46016 – Carpesa (VALENCIA)

FINCAS nº 4 D y 6 F

CONSTRUCCIONES FAIOS, S.L.
Plaça de Sant Antoni nº 2
46450 – Benifaió - (VALENCIA)

FINCA nº 5 E

DON JUAN ESPINOSA BADELLES.
C/ Siveri nº 15
46016 – Carpesa (VALENCIA)

FINCAS nº 7 G, 8 H y 9 I

DOÑA AMELIA PALLAS ORTEGA.
C/ Portal del Lleó nº 7 – 4ª
46800 – Xativa (VALENCIA)

FINCA nº 10 J

AYUNTAMIENTO DE VALENCIA.

PROPIETARIOS Y DIRECCIONES CONFORME A OTROS DATOS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD EXTERNOS A LA UNIDAD REPARCELABLE: Los propietarios que no se encuentran incluidos en la unidad de reparcelación pero sí que forman parte del Programa ya que según se condiciona en la adjudicación del programa por el Ayuntamiento de Valencia, con sus respectivos domicilios son los siguientes;

FINCAS nº 11 K, 12 L y 13 M

CONSTRUCCIONES FAIOS, S.L.
Plaça de Sant Antoni nº 2
46450 – Benifaió - (VALENCIA)



visado estatutario 10/11/10

10038 PEDRO RAMÓN VICENT MARTÍ

FICHAS DE LAS FINCAS INCLUIDAS DENTRO DE LA UNIDAD REPARCELABLE:

FINCA APORTADA Nº 1 "A"		
TITULAR	D. Francisco Martí Roig NIF: 19.222.108-L y su esposa Dña. Vicenta Castelló Peris hoy por adopción Vicenta Peris Meseguer NIF: 19.190.064-Z, en cuanto al pleno dominio para su sociedad de gananciales.	
DESCRIPCIÓN	Un campo de tierra huerta, situado en termino de Carpesa, partida del Molino, comprensivo de dos áreas, cincuenta centiáreas ósea un cuartón y once brazas aproximadamente, lindante: por Norte, Sur y Este, con resto de finca de donde esta se segrega , y por Oeste, con Don Francisco Martí Roig.	
TITULO	Adquirida por compraventa, mediante escritura otorgada en VALENCIA el 23/11/1961 ante su Notario/a don/doña JULIO PASCUAL Y DOMINGO.	
CARGAS Y GRAVAMENES	Sin cargas	
DATOS REGISTRALES	INSCRITA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MONCADA, al tomo 476, libro 7 de Carpesa, Folio 90, Finca número 735	
DATOS CATASTRALES	Polígono	-
	Parcela	-
	Ref. Catastral	5677306
DATOS REPARCELACIÓN	MEDICIÓN¹	250,00 m ²
	(Superficie afectada) ²	129,90 m ²
	EDIFICACIONES	No existen
	CULTIVOS	No existen
	VALLADOS	Valla de obra.
	COEF. PARTICIPACIÓN APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	2,772% 171,74m ² †
SEGREGACIÓN	Superficie total parcela	252,70 m ²
	Parte segregada incluida UA-1	129,90 m ² Lindes: Conserva los mismos que la matriz excepto por el este que lindara con el resto de finca matriz de la que se segrega.
	Resto no incluido en UA-1	120,10 m ² Lindes: Conserva los mismos que la matriz excepto por el este que lindara con la parcela segregada con la presente reparcelación

¹ Se refiere a la superficie real de la parcela afectada completa, resultado de la medición topográfica realizada.

² Hace referencia a parte de la superficie de la parcela afectada que está dentro del área reparcelable definida en el Proyecto de Reparcelación.



visado estatutario 10/11/10

10038 PEDRO RAMÓN VICENT MARTÍ

FINCA APORTADA Nº 2 "B"		
TITULAR	DON VICENTE GUANTER MARTINEZ NIF: 22.631.085-M casado con DÑA. MARÍA CARMEN ALOS GIL NIF: 22.681.195-K, en cuanto al pleno dominio para su sociedad de gananciales.	
DESCRIPCIÓN	Parcela de terreno situada en término de Carpesa, partida del Molino, que mide doscientos metros cuadrados, edificables. Linda: frente o Este, calle en proyecto de siete metros de anchura, que arranca de la calle del Motor, entre las parcelas de Juan Espinosa y Francisco Martí; derecha entrando o Norte, resto de finca de la que esta procede; izquierda o Sur, de Francisco Martí Roig; y fondo, Oeste, resto de la finca de la que esta se segrega propiedad del vendedor Don Rosendo Bayarri Cerezo.	
TITULO	Adquirida por compraventa, mediante escritura otorgada en VALENCIA el 28/10/1987 ante su Notario/a don/doña EMILIO ROSELLO GARCIA	
CARGAS Y GRAVAMENES	Sin cargas	
DATOS REGISTRALES	INSCRITA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MONCADA, al tomo 1437, libro 14 de Carpesa, Folio 74, Finca número 1278, inscripción 1ª	
DATOS CATASTRALES	Polígono	-
	Parcela	-
	Ref. Catastral	5677305
DATOS REPARCELACIÓN	MEDICIÓN¹	195,67 m ²
	(Superficie afectada) ²	195,67 m ²
	EDIFICACIONES	No existen
	CULTIVOS	No existen
	VALLADOS	Valla de obra.
	COEF. PARTICIPACIÓN	4,176%
	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	258,70m ² t

¹ Se refiere a la superficie real de la parcela afectada completa, resultado de la medición topográfica realizada.

² Hace referencia a parte de la superficie de la parcela afectada que está dentro del área reparcelable definida en el Proyecto de Reparcelación.



visado estatutario 10/11/10

10038 PEDRO RAMÓN VICENT MARTÍ

FINCA APORTADA Nº 3 "C"		
TITULAR	DOÑA PILAR MARTÍ FABUEL NIF: 19.190.068-H en cuanto al pleno dominio con carácter privativo.	
DESCRIPCIÓN	Parcela situada en término de Carpesa, partida del Molino, comprende una superficie de trescientos setenta y siete metros , doce decímetros cuadrados (377, 12 m2), igual a siete mil trescientos cincuenta palmos y seis décimas, que de reciente medición son cuatrocientos quince metros cuadrados (415 m2). Lindante: por frente u Oeste, una línea de trece metros cincuenta centímetros, con la calle del catorce de abril; derecha saliendo o Norte, acequia de Tormos; izquierda o Sur, en una línea de ventidos metros sesenta y cinco centímetros, con casa de Manuel Lluch, y por detrás o Este, en una línea de diez y nueve metros ochenta centímetros, con resto de la finca de la que se segregó.	
TITULO	Adquirida por herencia, mediante escritura otorgada en VALENCIA el 23/03/2006 ante su Notario/a don/doña ALFREDO GRANELL DASI.	
CARGAS Y GRAVAMENES	Sin cargas	
DATOS REGISTRALES	INSCRITA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MONCADA, al tomo 2214, libro 23 de Carpesa, Folio 130, Finca número 327, inscripción 2ª	
DATOS CATASTRALES	Polígono	-
	Parcela	-
	Ref. Catastral	5677301YJ2757H0001BM
DATOS REPARCELACIÓN	MEDICIÓN¹	435,65 m ²
	(Superficie afectada) ²	435,65 m ²
	EDIFICACIONES	No existen
	CULTIVOS	No existen
	VALLADOS	Valla de malla metálica.
	COEF. PARTICIPACIÓN	9,298%
	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	575,98m ² t

¹ Se refiere a la superficie real de la parcela afectada completa, resultado de la medición topográfica realizada.

² Hace referencia a parte de la superficie de la parcela afectada que está dentro del área reparcelable definida en el Proyecto de Reparcelación.



visado estatutario 10/11/10

10038 PEDRO RAMÓN VICENT MARTÍ

FINCA APORTADA Nº 4 "D"		
TITULAR	CONSTRUCCIONES FAIOS, S.L. CIF: B-46426888 en cuanto al pleno dominio.	
DESCRIPCIÓN	URBANA.- Un campo de tierra huerta de treinta áreas y sesenta y cuatro centiáreas, en término de Carpesa, partida del Molino, lindantes: por Norte, con la Acequia de Tormos; por Sur, con D. Rosendo Bayarri, camino particular y Don Juan Espinosa; Este, camino que va a la Alquería de las Calabazas; y Oeste, con Vilero, Nelo y Pedro. Compuesta por tres fracciones: fracción D1 con una superficie de 2827,56 m2s, fracción D2 con una superficie de 45,77m2s y fracción D3 con una superficie de 53,54 m2s. Suman una superficie total de 2926,87 m2s.	
TITULO	Adquirida por compraventa, mediante escritura otorgada en VALENCIA el 17/12/2007 ante su Notario/a don/doña JOAQUIN SAPENA DAVO	
CARGAS Y GRAVAMENES	HIPOTECA: Constituida a favor del Banco de Valencia S.A. en garantía de un prestamo de UN MILLÓN CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL EUROS que la parte prestataria se obliga a devolver en el plazo de 18 meses a contar desde el día 17 de diciembre de 2007 y con el interés del SEIS ENTEROS CUATROCIENTAS CUARENTA Y OCHO MILÉSIMAS POR CIENTO ANUAL; respondiendo dicha finca de la devolución del capital presentado de UN MILLÓN CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL EUROS, hasta un máximo del cuatro por ciento del principal, es decir, hasta la suma de CINCUENTA Y OCHO MIL EUROS para garantizar intereses remuneratorios, hasta un máximo del veinticinco por ciento del principal, es decir, hasta la suma de TRESCIENTOS SESENTA Y DOS MIL QUINIENTOS EUROS para garantizar intereses de demora hasta un máximo de once por ciento del principal, es decir, hasta la suma de CIENTO CINCUENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS EUROS para costas y gastos de ejecución, siendo pues la total responsabilidad hipotecaria de DOS MILLONES TREINTA MIL EUROS; cuya hipoteca se formalizó mediante escritura otorgada en Valencia el día 17-12-2007 ante su Notario D. Joaquín Sapena Davó causando la inscripción 12ª de la finca nº 204, Folio 202 vuelto, del Tomo 2214, Libro 23 practicada en fecha 18-02-2008.	
DATOS REGISTRALES	INSCRITA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MONCADA, al tomo 2214, libro 23 de Carpesa, Folio 201, Finca número 204, incripción 11ª	
DATOS CATASTRALES	Polígono	-
	Parcela	-
	Ref. Catastral	5677302 - 5677303
DATOS REPARCELACIÓN	MEDICIÓN¹	2926,87 m ²
	(Superficie afectada) ²	2926,87 m ²
	EDIFICACIONES	No existen
	CULTIVOS	No existen
	VALLADOS	No existen
	COEF. PARTICIPACIÓN	62,465%
	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	3869,69 m ²



visado estatutario 10/11/10

10038 PEDRO RAMÓN VICENT MARTÍ

**INFORMACIÓN
ADICIONAL**

Don Vicent Duart Gadea, representante de Construcciones Faios, S.L., reconoce e informa según consta en la escritura de compraventa:

1º) de la existencia, en su día, de un arrendamiento a favor del compareciente Don Juan Espinosa Badelles que fue resuelto judicialmente por sentencia de 10 de septiembre de 1992 del Juzgado de Primera Instancia nº 13 de los de Valencia, confirmada en cuanto a este pronunciamiento por la audiencia Provincial de Valencia el 24 de mayo de 1993. Que en el fallo de la sentencia de Apelación citada se estimó que el arrendamiento en cuestión había de considerarse Arrendamiento Histórico Valenciano, con lo cual el arrendatario había de abandonar la finca recibiendo como indemnización el cincuenta por ciento del plus valor de enajenación del suelo urbanizable de la propietaria de la citada finca rustica, aspecto este último confirmado por la sentencia de 12 de enero de 1995 del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana.

2º) procedimiento número 1153/06 seguido en el Juzgado de 1ª Instancia número Diecinueve de los de Valencia y por el que Doña Elvira Calvo pretende se le reconozca y declare como arrendataria de concreta superficie de la finca que es objeto de la presente, superficie de ochocientos setenta y ocho metros y treinta y siete decímetros cuadrados. En el exponiendo VII, se hacen constar:

1.- La mercantil Construccione Faios, S.L. asume en su condición de propietaria y de agente urbanizador de la Actuación Urbanística la obligación de entregar a Don Juan Espinosa Badelles, tanto por su condición de propietario de la finca identificada con el número 749 del libro 7 de Carpesa del Registro de la Propiedad de Moncada como por la indemnización económica que al señor Espinosa Badelles pudiera corresponderle en méritos a lo expuesto la siguiente finca: Urbana, solar con superficie de doscientos metros cuadrados de superficie, libre de cargas referidas a los gastos de parcelación y urbanización así como de cualquier otra naturaleza y cuyos lindes serán: Norte, finca matriz de la que se segregará, Sur Calle Vicente Albero Masiá; Este, calle Reverendo José Valero y Oeste, calle en Proyecto, la cual se abrirá en orientación Norte-Sur. Con la adjudicación de la citada parcela, Don Juan Espinosa Badelles declara que recibe lo que le corresponde tanto por su condición de propietario de la mencionada registral como por la indemnización a percibir en su condición de arrendatario histórico sin que nada tenga que reclamar de los Sres. Beltrán, Correa, Artes, Roch y Mollá o de quien les suceda en sus derechos, por cualquier tipo o concepto. Que la mercantil asume expresamente dicho compromiso, y en meritos a su condición de agente urbanizador de la actuación urbanística a que está sujeta la finca transmitida.



visado estatutario 10/11/10

10038 PEDRO RAMÓN VICENT MARTÍ

INFORMACIÓN ADICIONAL	2.- La finca creada será adjudicada en pleno dominio y libre de cargas, a Don Juan Espinosa Badelles como pago solutorio de la indemnización que al mismo corresponde percibir por su condición de titular de la finca dicha y de arrendatario como consecuencia de la extinción de tal arrendamiento decretada en su día. 3.- Que todos los gastos e impuestos originados por la creación de la finca de resultado como finca independiente y los que se motiven por la transmisión de la misma por razón de lo manifestado serán a cuenta de Construcciones Faios, S.L., hasta su constancia registral. 4.- Los gastos originados por la urbanización de la parcela transmitida a Don Juan Espinosa Badelles serán a cuenta igualmente de Construcciones Faios, S.L. En el exponiendo VIII, se hacen constar: Construcciones Faios, S.L. , por medio de su representante Don Vicent Duart Gadea renuncia, pura y simplemente, de forma firme e irrevocable, al ejercicio de cualquier acción que en Derecho le pudiese asistir frente a los vendedores en el supuesto de que Doña Elvira Gil Calvo se le reconozca la condición de arrendataria histórica sobre parte de la finca objeto de la presente en el Procedimiento número 1153/06 seguido en el Juzgado de 1ª Instancia número Diecinueve de los de Valencia y ello cualquiera que sea el resultado de dicho procedimiento; renuncia que se hace extensiva, también otro procedimiento que por ella o por los que de ella traigan causa se pretenda iniciar en el futuro con la misma o similar pretensión o encaminada al reconocimiento a favor de la Sra. Gil Calvo de indemnización económica derivada de la existencia de arrendaticia de cualquier carácter.
INFORMACIÓN ADICIONAL	Se facilita copia por el propietario de la solicitud que se presentó al JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DE VALENCIA demanda de JUICIO ORDINARIO sobre DECLARACIÓN ARRENDAMIENTO HISTÓRICO VALENCIANO, presentado por Doña Carmen Jover Andreu, Procuradora de los tribunales, en nombre y representación de Doña ELVIRA GIL CALVO, vecina de Carpesa (Valencia) C/. Doctor Villena nº 7-1º. Por la que pudiera afectar a una superficie de 878,37 m2 aproximadamente. Al mismo tiempo, se presenta por el propietario copia de la SENTENCIA Nº 136 DICTADA POR EL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DE LOS DE VALENCIA DEL EXPEDIENTE CIVIL 1153/06 DEL JUICIO A INSTANCIA DE DÑA. ELVIRA GIL CALVO RESPECTO AL ARRENDAMIENTO HISTÓRICO DE 11 DE JULIO DEL 2008.

¹ Se refiere a la superficie real de la parcela afectada completa, resultado de la medición topográfica realizada.

² Hace referencia a parte de la superficie de la parcela afectada que está dentro del área reparcelable definida en el Proyecto de Reparcelación.



visado estatutario 10/11/10

10038 PEDRO RAMÓN VICENT MARTÍ

FINCA APORTADA Nº 5 "E"		
TITULAR	DON JUAN ESPINOSA BADELLES NIF: 19.381.238-B en cuanto al CIENT POR CIENT EN PLENO DOMINIO.	
DESCRIPCIÓN	URBANA.- Una parcela de terreno, situado en término municipal de Carpesa, partida del Molino que mide una superficie de doscientos cincuenta y cinco metros con cincuenta y dos decímetros cuadrados equivalentes a cuatro mil novecientos setenta y tres palmos con ochenta y cuatro centésimas de palmo valenciano, y linda: por frente o Sur, en línea de veinticinco metros noventa y seis centímetros, con calle del Motor; por la derecha entrando o Este, en línea de diez metros con el motor de Santos de la Piedra, ramal de la acequia de Tormo y senda en medio; por la izquierda u Oeste, en igual línea de diez metros, con calle particular abierta en terrenos de esta propia finca, que la separa de esta propia finca, que la separa del señor Rovira y por fondo o Norte, en línea de veinticinco metros ocho centímetros, con resto de la finca de donde se segrega.	
TÍTULO	Adquirida por compraventa, mediante escritura otorgada en VALENCIA el 24/05/1963 ante su Notario/a don/doña JULIO PASCUAL Y DOMINGO	
CARGAS Y GRAVAMENES	Sin cargas	
DATOS REGISTRALES	INSCRITA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MONCADA, al tomo 476, libro 7 de Carpesa, Folio 134, Finca número 749, inscripción 1ª	
DATOS CATASTRALES	Polígono	-
	Parcela	-
	Ref. Catastral	5677304
DATOS REPARCELACIÓN	MEDICIÓN¹ (Superficie afectada) ²	255,52 m ² 255,52 m ²
	EDIFICACIONES	No existen
	CULTIVOS	No existen
	VALLADOS	No existen
	COEF. PARTICIPACIÓN	5,453%
	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	337,83m ² †

¹ Se refiere a la superficie real de la parcela afectada completa, resultado de la medición topográfica realizada.

² Hace referencia a parte de la superficie de la parcela afectada que está dentro del área reparcelable definida en el Proyecto de Reparcelación.



visado estatutario 10/11/10

10038 PEDRO RAMÓN VICENT MARTÍ

FINCA APORTADA Nº 6“F”		
TITULAR	CONSTRUCCIONES FAIOS, S.L. CIF: B-46426888.	
DESCRIPCIÓN	Parcela de suelo comprensiva de CUATROCIENTOS CUARENTA METROS CUADRADOS CON CINCUENTA Y CINCO DECÍMETROS CUADRADOS, sobre la que se ubican los cauces y cajeros cubiertos por los que discurren aguas administradas por la Acequia de Tormos correspondiendo a la acequia principal o madre al denominado Ramal A cubierta y que actualmente sirve de paso peatonal con una longitud dentro del ámbito reparcelable de 97,67m con una superficie 358,57 m ² y al brazo secundario denominado Ramal B canalizada y soterrada con una longitud dentro del ámbito reparcelable de 54,65 m y un ancho de cauce y cajero de 1,50 m con una superficie de 81,98 m ² , ambos ramales suman una superficie total de 440,55 m ² s. El Ramal A, linda: Norte, Camino de Carpesa a Bonrepos; Sur, con las parcelas aportadas Nº 3 “C”, Nº 4 “D”, Ramal B de la propia Acequia de Tormos, Nº 7 “G” y Nº 11 “K”; Este, continuación del propio ramal aguas a bajo; y Oeste, continuación del ramal aguas arriba. El Ramal B, linda: Norte, Ramal A; Sur, continuación del ramal aguas abajo que discurre por la C/. Reverendo José Valero; Este, parcelas aportadas Nº 7 “G”, Nº 8 “H” y Nº 9 “I”; y Oeste, parcelas aportadas Nº 4 “D”, Nº 5 “E” y Nº 10 “J”.	
TÍTULO	Adquirido mediante compra a la Comunidad de Regantes de la Acequia de TORMOS, en virtud de la escritura otorgada en Silla el 18 de octubre de 2010, ante notario D. José Antonio Aparicio Colomer, al nº 681 de su protocolo.	
CARGAS Y GRAVAMENES	Sin cargas	
DATOS REGISTRALES	Pendiente de inmatriculación	
DATOS CATASTRALES	Polígono	-
	Parcela	-
	Ref. Catastral	No existe
DATOS REPARCELACIÓN	MEDICIÓN¹	440,55 m ²
	(Superficie afectada) ²	440,55 m ²
	EDIFICACIONES	No existen
	CULTIVOS	No existen
	VALLADOS	No existen
	COEF. PARTICIPACIÓN	9,402%
	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	582,46m ² †

¹ Se refiere a la superficie real de la parcela afectada completa, resultado de la medición topográfica realizada.

² Hace referencia a parte de la superficie de la parcela afectada que está dentro del área reparcelable definida en el Proyecto de Reparcelación.



visado estatutario 10/11/10

10038 PEDRO RAMÓN VICENT MARTÍ

FINCA APORTADA Nº 7 "G"		
TITULAR	DOÑA AMELIA PALLAS ORTEGA NIF: 20.445.118-G en cuanto al pleno dominio con carácter privativo.	
DESCRIPCIÓN	A1.- Parcela de terreno en Carpesa-Valencia, partida del Pont Nou o Molí Cañars. Ocupa una superficie de NOVENTA Y SEIS METROS SETENTA Y TRES DECÍMETROS CUADRADOS (96,73m ²). Linda: Norte, acequia de Tormos; Sur, parcela segregada B1; Este, parcela segregada B2; y Oeste, herederos de los señores Artes Alis, por medio ramal enterrado de la Acequia de Tormos. Es parte de la parcela 2 del polígono 22. Situación urbanística: está incluida en la Unidad de Ejecución UA-1 de Carpesa.	
TÍTULO	Adquirida por compraventa, mediante escritura otorgada en VALENCIA el 27/02/2008 ante su Notario/a don/doña ALFREDO GRANELL DASI	
CARGAS Y GRAVAMENES	Sin cargas	
DATOS REGISTRALES	INSCRITA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MONCADA, al tomo 2403, libro 24 de Carpesa, Folio 126, Finca número 1601, inscripción 1ª	
DATOS CATASTRALES	Polígono³	22
	Parcela³	2
	Ref. Catastral³	46900A022000020000FT
DATOS REPARCELACIÓN	MEDICIÓN¹ (Superficie afectada) ²	96,73 m ² 96,73 m ²
	EDIFICACIONES	No existen
	CULTIVOS	No existen
	VALLADOS	No existen
	COEF. PARTICIPACIÓN	2,064%
	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	127,89m ² t

¹ Se refiere a la superficie real de la parcela afectada completa, resultado de la medición topográfica realizada.

² Hace referencia a parte de la superficie de la parcela afectada que está dentro del área reparcelable definida en el Proyecto de Reparcelación.

³ Hace referencia a la finca matriz de la que se segregó.



visado estatutario 10/11/10

10038 PEDRO RAMÓN VICENT MARTÍ

FINCA APORTADA Nº 8 "H"		
TITULAR	DOÑA AMELIA PALLAS ORTEGA NIF: 20.445.118-G en cuanto al pleno dominio con carácter privativo.	
DESCRIPCIÓN	B1.- Parcela de terreno en Carpesa-Valencia, partida del Pont Nou o Molí Cañars. Ocupa una superficie de SESENTA Y DOS METROS SESENTA Y CINCO DECÍMETROS CUADRADADOS (62,65 m2). Lindas: Norte, parcela segregada A1; Sur, parcela segregada C1; Este, parcela segregada B2; y Oeste: Herederos de los Srs. Artes Alis por medio ramal enterrado de acequia de Tormos. Es parte de la parcela 139 del polígono 22. Situación urbanística: está incluida en la Unidad de Ejecución UA-1 de Carpesa.	
TÍTULO	Adquirida por compraventa, mediante escritura otorgada en VALENCIA el 27/02/2008 ante su Notario/a don/doña ALFREDO GRANELL DASI	
CARGAS Y GRAVAMENES	Sin cargas	
DATOS REGISTRALES	INSCRITA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MONCADA, al tomo 2403, libro 24 de Carpesa, Folio 132, Finca número 1603, inscripción 1ª	
DATOS CATASTRALES	Polígono³	22
	Parcela³	139
	Ref. Catastral³	46900A0022001390000FI
DATOS REPARCELACIÓN	MEDICIÓN¹ (Superficie afectada) ²	62,65 m ² 62,65 m ²
	EDIFICACIONES	No existen
	CULTIVOS	No existen
	VALLADOS	No existen
	COEF. PARTICIPACIÓN	1,337%
	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	82,83m ² t

¹ Se refiere a la superficie real de la parcela afectada completa, resultado de la medición topográfica realizada.

² Hace referencia a parte de la superficie de la parcela afectada que está dentro del área reparcelable definida en el Proyecto de Reparcelación.

³ Hace referencia a la finca matriz de la que se segregó.



visado estatutario 10/11/10

10038 PEDRO RAMÓN VICENT MARTÍ

FINCA APORTADA Nº 9 "I"		
TITULAR	DOÑA AMELIA PALLAS ORTEGA NIF: 20.445.118-G en cuanto al pleno dominio con carácter privativo.	
DESCRIPCIÓN	C1.- Parcela de terreno en Carpesa-Valencia, partida del Pont Nou o Molí Cañars. Ocupa una superficie de VENTISEIS METROS TEINTA Y OCHO DECÍMETROS CUADRADOS (26,38 m2). Linda: Norte, parcela segregada B1; Sur, dotacional público viario C/. Reverendo José Valero; Este, parcela segregada C2, y Oeste: parcela de Juan Espinosa y resto de la parcela herederos de Artes Alis, por medio ramal enterrado de acequia de Tormos. Es parte de la parcela 188 del polígono 22. Situación urbanística: está incluida en la Unidad de Ejecución UA-1 de Carpesa. En su interior se sitúa pozo exterior para riego, consistente en sondeo en subsuelo con tapas de acero para su protección en la superficie y canalizaciones de conducción de agua tanto enterradas como aéreas para la canalización de las aguas. Por la existencia del sondeo del pozo en el subsuelo así como diferentes conducciones para el riego de agua del Pozo de Solla se mantendrá el derecho de uso de las instalaciones existentes y paso de agua para riego del Motor de Solla.	
TÍTULO	Adquirida por compraventa, mediante escritura otorgada en VALENCIA el 27/02/2008 ante su Notario/a don/doña ALFREDO GRANELL DASI	
CARGAS Y GRAVAMENES	Sin cargas	
DATOS REGISTRALES	INSCRITA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MONCADA, al tomo 2403, libro 24 de Carpesa, Folio 138, Finca número 1605, inscripción 1ª	
DATOS CATASTRALES	Polígono³	22
	Parcela³	188
	Ref. Catastral³	46900A022001880000FG
DATOS REPARCELACIÓN	MEDICIÓN¹ (Superficie afectada) ²	26,38 m ² 26,38 m ²
	EDIFICACIONES	En subsuelo según descripción
	CULTIVOS	No existen
	VALLADOS	No existen
	COEF. PARTICIPACIÓN	0,563%
	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	34,88m ² t

¹ Se refiere a la superficie real de la parcela afectada completa, resultado de la medición topográfica realizada.

² Hace referencia a parte de la superficie de la parcela afectada que está dentro del área reparcelable definida en el Proyecto de Reparcelación.

³ Hace referencia a la finca matriz de la que se segregó.



visado estatutario 10/11/10

10038 PEDRO RAMÓN VICENT MARTÍ

FINCA APORTADA Nº 10 "J"		
TITULAR	AYUNTAMIENTO DE VALENCIA	
DESCRIPCIÓN	Forma parte de la parcela de terreno de 238,00 m ² de superficie, sita en Carpesa (Valencia), partida del Molino en la prolongación de la calle del Motor; lindes: Oeste, casco urbano de Carpesa, y calle del Motor; Norte, terreno de cultivo; Sur, vivienda y parcela de cultivo; Este, camino. Expropiados como finca nº 5 en el Proyecto de Expropiación para adquirir los terrenos necesarios para ejecutar las redes de saneamiento de Benifarig, Carpesa y Borbotó, a Luisa Roch Artes, Cecilia Artes Sobrepera, Teresa Roch Artes y otros, en el expediente de Expropiaciones 233633/84, según Acta de Pago y Ocupación de fecha 22 de octubre de 1985.	
TÍTULO	Forma parte del Exp. 233633/84 Expropiación según Acta de Pago y Ocupación del 22/10/85	
CARGAS Y GRAVAMENES	-	
DATOS REGISTRALES³	INSCRITA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MONCADA, al tomo 65, libro 2 de Carpesa, Folio 177 y 178, Finca número 204, inscripción 4ª, 5ª y 6ª	
DATOS CATASTRALES	Polígono	-
	Parcela	-
	Ref. Catastral³	5677303
DATOS REPARCELACIÓN	MEDICIÓN¹ (Superficie afectada) ²	115,72 m ² 115,72 m ²
	EDIFICACIONES	No existen
	CULTIVOS	No existen
	VALLADOS	No existen
	COEF. PARTICIPACIÓN⁴	2,470%
	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	153,00 m ² †

¹ Se refiere a la superficie real de la parcela afectada completa, resultado de la medición topográfica realizada.

² Hace referencia a parte de la superficie de la parcela afectada que está dentro del área reparcelable definida en el Proyecto de Reparcelación.

³ Hace referencia a la finca matriz de la que se expropió según consta en el Acta de Acta de Pago y Ocupación del 22/10/85 Exp. 233633/84 Expropiación.



visado estatutario 10/11/10

10038 PEDRO RAMÓN VICENT MARTÍ

FICHAS DE LAS FINCAS EXTERNAS A LA UNIDAD REPARCELABLE:

FINCA APORTADA Nº 11 "K"		
TITULAR	CONSTRUCCIONES FAIOS, S.L. CIF: B-46426888 en cuanto al pleno dominio.	
DESCRIPCIÓN	A2.- Parcela de terreno en Carpesa-Valencia, partida del Pont Nou o Molí Cañars. Ocupa una superficie de SESENTA Y CUATRO MRTOS VENTIOCHO DECÍMETROS CUADRADOS (64,28 m2). Linda: Norte, Acequia de Tormos; Sur, parcela que se describe como B2; Este, resto de la finca que se segrega; y Oeste: finca antes descrita como A1. Es parte de la parcela 2 polígono 22. Situación urbanística: Suelo No Urbanizable afectada por la ampliación de la futura C/. Reverendo José Valero externa a la UA-1 y condicionada por la adjudicación de dicho programa como obra complementaria a cargo del mismo.	
TÍTULO	Adquirida por compraventa, mediante escritura otorgada en VALENCIA el 27/02/2008 ante su Notario/a don/doña ALFREDO GRANELL DASI	
CARGAS Y GRAVAMENES	Sin cargas	
DATOS REGISTRALES	INSCRITA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MONCADA, al tomo 2403, libro 24 de Carpesa, Folio 129, Finca número 1602, inscripción 2ª	
DATOS CATASTRALES	Polígono³	22
	Parcela³	2
	Ref. Catastral³	46900A022000020000FT
DATOS REPARCELACIÓN	MEDICIÓN¹ (Superficie afectada) ²	64,28 m ² 0 m ²
	EDIFICACIONES	No existen
	CULTIVOS	No existen
	VALLADOS	No existen
	COEF. PARTICIPACIÓN ⁴	-
	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO ⁴	-

¹ Se refiere a la superficie real de la parcela afectada completa, resultado de la medición topográfica realizada.

² Hace referencia a parte de la superficie de la parcela afectada que está dentro del área reparcelable definida en el Proyecto de Reparcelación.

³ Hace referencia a la finca matriz de la que se segregó.

⁴ No está incluido en el área reparcelable.



visado estatutario 10/11/10

10038 PEDRO RAMÓN VICENT MARTÍ

FINCA APORTADA Nº 12 "L"		
TITULAR	CONSTRUCCIONES FAIOS, S.L. CIF: B-46426888 en cuanto al pleno dominio.	
DESCRIPCIÓN	B2.- Parcela de terreno en Carpesa-Valencia, partida del Pont Nou o Molí Cañars. Ocupa una superficie de CINCUENTA Y UN METROS SESENTA Y CINCO DECÍMETROS CUADRADOS (51,65 m ²). Linda: Norte, parcela descrita como A2; Sur, parcela que se describe como C2; Este, resto de la finca que se segrega; y Oeste, finca antes descrita como B1. Es parte de la parcela 139 del polígono 22. Situación Urbanística: Suelo No Urbanizable afectada por la ampliación de la futura C/. Reverendo José Valero externa a la UA-1 y condicionada por la adjudicación de dicho programa como obra complementaria a cargo del mismo.	
TÍTULO	Adquirida por compraventa, mediante escritura otorgada en VALENCIA el 27/02/2008 ante su Notario/a don/doña ALFREDO GRANELL DASI	
CARGAS Y GRAVAMENES	Sin cargas	
DATOS REGISTRALES	INSCRITA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MONCADA, al tomo 2403, libro 24 de Carpesa, Folio 135, Finca número 1604, inscripción 2ª	
DATOS CATASTRALES	Polígono³	22
	Parcela³	139
	Ref. Catastral³	46900A0022001390000FI
DATOS REPARCELACIÓN	MEDICIÓN¹ (Superficie afectada) ²	51,65 m ² 0 m ²
	EDIFICACIONES	No existen
	CULTIVOS	No existen
	VALLADOS	No existen
	COEF. PARTICIPACIÓN⁴	-
	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO⁴	-

¹ Se refiere a la superficie real de la parcela afectada completa, resultado de la medición topográfica realizada.

² Hace referencia a parte de la superficie de la parcela afectada que está dentro del área reparcelable definida en el Proyecto de Reparcelación.

³ Hace referencia a la finca matriz de la que se segregó.

⁴ No está incluido en el área reparcelable.



visado estatutario 10/11/10

10038 PEDRO RAMÓN VICENT MARTÍ

FINCA APORTADA Nº 13 "M"		
TITULAR	CONSTRUCCIONES FAIOS, S.L. CIF: B-46426888 en cuanto al CIEN POR CIEN EN PLENO DOMINIO.	
DESCRIPCIÓN	C2.- Parcela de terreno en Carpesa-Valencia, partida del Pont Nou o Molí Cañars. Ocupa una superficie de DIEZ METROS SESENTA Y TRES DECÍMETROS CUADRADOS (10,63 m2). Linda: Norte, parcela descrita como B2; Sur, dotacional público viario C/. Reverendo José Valero; Este, resto de la finca que se segrega (C3); y Oeste: finca antes descrita como C1. Es parte de la parcela 188 del polígono 22. Situación urbanística: Suelo No Urbanizable afectada por la ampliación de la futura C/. Reverendo José Valero externa a la UA-1 y condicionada por la adjudicación de dicho programa como obra complementaria a cargo del mismo. En su interior se sitúan las tapas del pozo para riego, consistente en sondeo en subsuelo con tapas de acero para su protección en la superficie y canalizaciones de conducción de agua tanto enterradas como aéreas para la canalización de las aguas. Por la existencia del sondeo del pozo en el subsuelo así como diferentes conducciones para el riego de agua del Pozo de Solla se mantendrá el derecho de uso de las instalaciones existentes y paso de agua para riego del Motor de Solla.	
TÍTULO	Adquirida por compraventa, mediante escritura otorgada en VALENCIA el 27/02/2008 ante su Notario/a don/doña ALFREDO GRANELL DASI	
CARGAS Y GRAVAMENES	Sin cargas	
DATOS REGISTRALES	INSCRITA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MONCADA, al tomo 2403, libro 24 de Carpesa, Folio 141, Finca número 1606, inscripción 2ª	
DATOS CATASTRALES	Polígono³	22
	Parcela³	188
	Ref. Catastral³	46900A022001880000FG
DATOS REPARCELACIÓN	MEDICIÓN¹ (Superficie afectada) ²	10,63 m ² 0 m ²
	EDIFICACIONES	En subsuelo según descripción
	CULTIVOS	No existen
	VALLADOS	No existen
	COEF. PARTICIPACIÓN⁴	-
	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO⁴	-

¹ Se refiere a la superficie real de la parcela afectada completa, resultado de la medición topográfica realizada.

² Hace referencia a parte de la superficie de la parcela afectada que está dentro del área reparcelable definida en el Proyecto de Reparcelación.

³ Hace referencia a la finca matriz de la que se segregó.

⁴ No está incluido en el área reparcelable.



visado estatutario 10/11/10

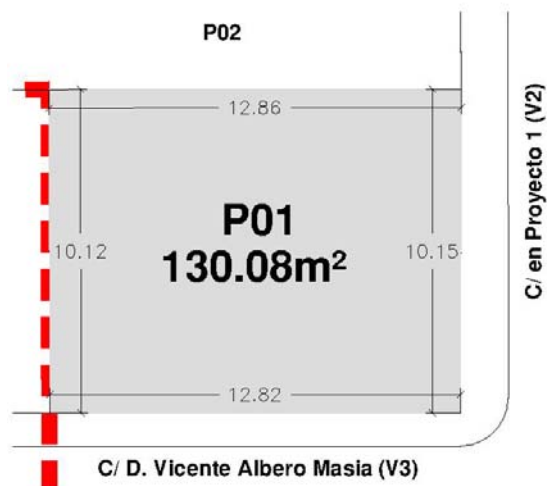
10038 PEDRO RAMÓN VICENT MARTÍ

III.- Propuesta de Adjudicación de parcelas resultantes.

1º.- Adjudicación de parcelas resultantes.

a) Parcelas edificables adjudicadas a los diferentes propietarios

PARCELA 01	
DESCRIPCIÓN	Urbana, solar sito en Carpesa, término municipal de VALENCIA, en la UNIDAD DE EJECUCIÓN UA-1 del PERI de CARPESA con una extensión superficial de 130,08 m ² suelo, lindante al Norte con parcela nº 2, al Sur con calle Vicente Albero Masiá, al Este con calle en Proyecto, y al Oeste con la propiedad del mismo adjudicatario.
SUPERFICIE	130,08 m ² suelo
APROVECHAMIENTO	Edificabilidad: 260,16 m ² t
DESTINO	RESIDENCIAL
ADJUDICATARIO	DON FRANCISCO MARTÍ PERIS NIF:24311324-W C/. Primero de Mayo nº 51-25ª CP.46017 VALENCIA
TÍTULO	Adjudicada en pleno dominio por proyecto de reparcelación de la Unidad de Ejecución UA-1 del PERI de CARPESA promovido por la Entidad Construcciones Faios, S.L. en virtud a lo previsto en el art 169.4 de la LUV por la finca aportada nº 1A (Finca Registral nº 735) en correspondencia al 66,01% y el resto por correspondencia al excedente de aprovechamiento según detalle en cuenta de liquidación por diferencias de adjudicación.
PORCENTAJE PARTICIPACIÓN	4,199516%
CARGAS Y GRAVAMENTOS	Queda afecto al pago de las cuotas de urbanización y gastos inherentes a la reparcelación de la Unidad de Ejecución UA-1 de Carpesa, por el importe cautelar estipulado en la cuenta de liquidación provisional de 38324,07€. Por lo demás libre de cargas y gravámenes.

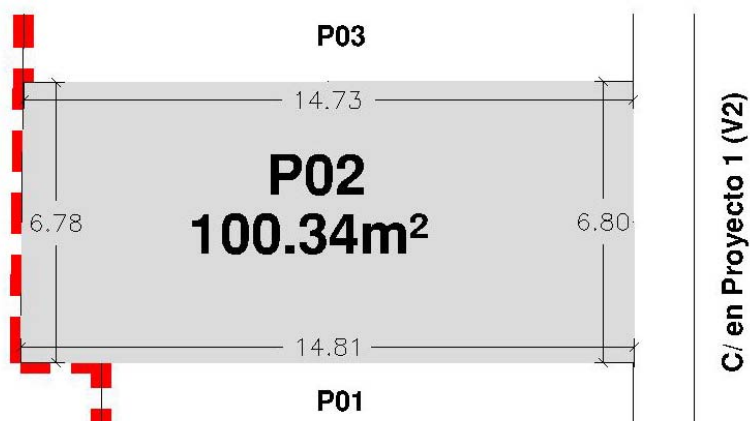




visado estatutario 10/11/10

10038 PEDRO RAMÓN VICENT MARTÍ

PARCELA 02	
DESCRIPCIÓN	Urbana, solar sito en Carpesa, término municipal de VALENCIA, en la UNIDAD DE EJECUCIÓN UA-1 del PERI de CARPESA con una extensión superficial de 100,34 m ² suelo, lindante al Norte con parcela nº 3, al Sur con parcela nº 1, al Este con calle en Proyecto, y al Oeste con la propiedad de D. Rosendo Bayarri.
SUPERFICIE	100,34 m ² suelo
APROVECHAMIENTO	Edificabilidad: 301,02 m ² t
DESTINO	RESIDENCIAL
ADJUDICATARIO	DON VICENTE GUANTER MARTINEZ NIF: 22.631.085-M Y DOÑA MARÍA CARMEN ALOS GIL NIF: 22.681.195-K C/ Apóstol San Pedro, nº 12 – 2º CP 46016 – Carpesa (VALENCIA)
TITULO	Adjudicada en pleno dominio por proyecto de reparcelación de la Unidad de Ejecución UA-1 del PERI de CARPESA promovido por la Entidad Construcciones Faios, S.L. en virtud a lo previsto en el art 169.4 de la LUV por la finca aportada nº 2B (Finca Registral nº 1278) en correspondencia al 85,94%. y el resto por correspondencia al excedente de aprovechamiento según detalle en cuenta de liquidación por diferencias de adjudicación.
PORCENTAJE PARTICIPACIÓN	4,859080%
CARGAS Y GRAVAMIENTOS	Queda afecto al pago de las cuotas de urbanización y gastos inherentes a la reparcelación de la Unidad de Ejecución UA-1 de Carpesa, por el importe cautelar estipulado en la cuenta de liquidación provisional de 31958,54€. Por lo demás libre de cargas y gravámenes.

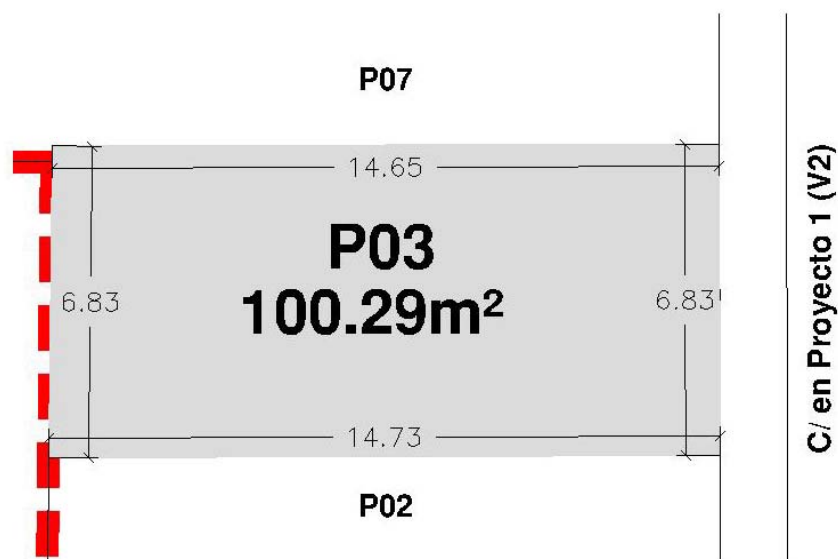




visado estatutario 10/11/10

10038 PEDRO RAMÓN VICENT MARTÍ

PARCELA 03	
DESCRIPCIÓN	Urbana, solar sito en Carpesa, término municipal de VALENCIA, en la UNIDAD DE EJECUCIÓN UA-1 del PERI de CARPESA con una extensión superficial de 100,29 m ² suelo, lindante al Norte con parcela nº 7, al Sur con parcela nº 2, al Este con calle en Proyecto, y al Oeste con la propiedad de D. Rosendo Bayarri.
SUPERFICIE	100,29 m ² suelo
APROVECHAMIENTO	Edificabilidad: 300,87 m ²
DESTINO	RESIDENCIAL
ADJUDICATARIO	DON VICENTE GUANTER MARTINEZ NIF: 22.631.085-M Y DOÑA MARÍA CARMEN ALOS GIL NIF: 22.681.195-K C/ Apóstol San Pedro, nº 12 – 2ª CP 46016 – Carpesa (VALENCIA)
TITULO	Adjudicada en pleno dominio por proyecto de reparcelación de la Unidad de Ejecución UA-1 del PERI de CARPESA promovido por la Entidad Construcciones Faios, S.L. en virtud a lo previsto en el art 169.4 de la LUV por la finca aportada nº 2B (Finca Registral nº 1278) en correspondencia al 100% por excedente de aprovechamiento según detalle en cuenta de liquidación por diferencias de adjudicación.
PORCENTAJE PARTICIPACIÓN	4,856659%
CARGAS - GRAVAMIENTOS	Queda afecto al pago de las cuotas de urbanización y gastos inherentes a la reparcelación de la Unidad de Ejecución UA-1 de Carpesa, por el importe cautelar estipulado en la cuenta de liquidación provisional de 87094,97€. Por lo demás libre de cargas y gravámenes.

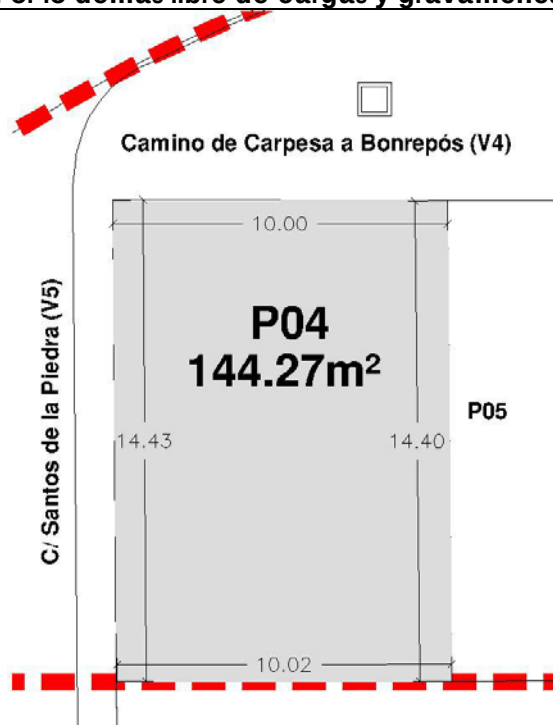




visado estatutario 10/11/10

10038 PEDRO RAMÓN VICENT MARTÍ

PARCELA 04	
DESCRIPCIÓN	Urbana, solar sito en Carpesa, término municipal de VALENCIA, en la UNIDAD DE EJECUCIÓN UA-1 del PERI de CARPESA con una extensión superficial de 144,27 m ² suelo, lindante al Norte con Camino de Carpesa a Bonrepós, al Sur con edificación sita en calle Santos de la Piedra nº18, al Este con calle Santos de la Piedra, y al Oeste con la parcela nº5.
SUPERFICIE	144,27m ² suelo
APROVECHAMIENTO	Edificabilidad: 288,54 m ² t
DESTINO	RESIDENCIAL
ADJUDICATARIO	DOÑA PILAR MARTÍ FABUEL, NIF: 19.190.068-H, Plaça del Poble Nº 6, CP46016 – Carpesa (VALENCIA)
TITULO	Adjudicada en pleno dominio por proyecto de reparcelación de la Unidad de Ejecución UA-1 del PERI de CARPESA promovido por la Entidad Construcciones Faios, S.L. en virtud a lo previsto en el art 169.4 de la LUV por la finca aportada nº 3C (Finca Registral nº 327) en correspondencia al 50,10%.
PORCENTAJE PARTICIPACIÓN	4,657627%
CARGAS Y GRAVAMIENTOS	Queda afecto al pago de las cuotas de urbanización y gastos inherentes a la reparcelación de la Unidad de Ejecución UA-1 de Carpesa, por el importe cautelar estipulado en la cuenta de liquidación provisional de 22887,16€. Por lo demás libre de cargas y gravámenes.



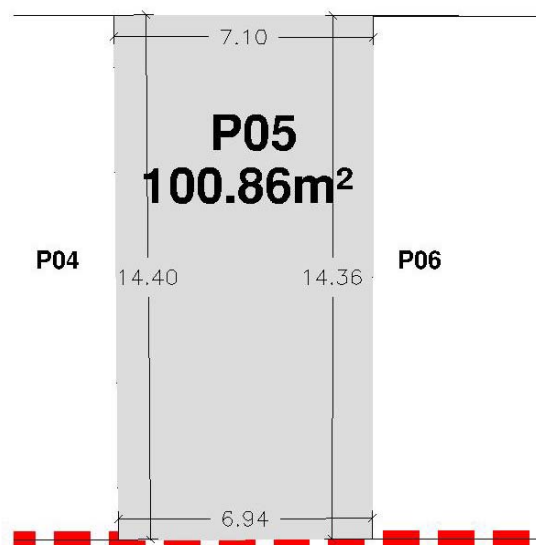


visado estatutario 10/11/10

10038 PEDRO RAMÓN VICENT MARTÍ

PARCELA 05	
DESCRIPCIÓN	Urbana, solar sito en Carpesa, término municipal de VALENCIA, en la UNIDAD DE EJECUCIÓN UA-1 del PERI de CARPESA con una extensión superficial de 100,86 m ² suelo, lindante al Norte con Camino de Carpesa a Bonrepós, al Sur con edificación sita en calle Santos de la Piedra nº18, al Este con parcela nº 6, y al Oeste con la parcela nº4.
SUPERFICIE	100,86 m ² suelo
APROVECHAMIENTO	Edificabilidad: 302,58 m ² t
DESTINO	RESIDENCIAL
ADJUDICATARIO	DOÑA PILAR MARTÍ FABUEL, NIF: 19.190.068-H, Plaça del Poble Nº 6, CP46016 – Carpesa (VALENCIA)
TITULO	Adjudicada en pleno dominio por proyecto de reparcelación de la Unidad de Ejecución UA-1 del PERI de CARPESA promovido por la Entidad Construcciones Faios, S.L. en virtud a lo previsto en el art 169.4 de la LUV por la finca aportada nº 3C (Finca Registral nº 327) en correspondencia al 40,90% y el resto en correspondencia al excedente de aprovechamiento según detalle en cuenta de liquidación por diferencias de adjudicación.
PORCENTAJE PARTICIPACIÓN	4,884262%
CARGAS Y GRAVAMENTOS	Queda afecto al pago de las cuotas de urbanización y gastos inherentes a la reparcelación de la Unidad de Ejecución UA-1 de Carpesa, por el importe cautelar estipulado en la cuenta de liquidación provisional de 27378,53€. Por lo demás libre de cargas y gravámenes.

Camino de Carpesa a Bonrepós (V4)



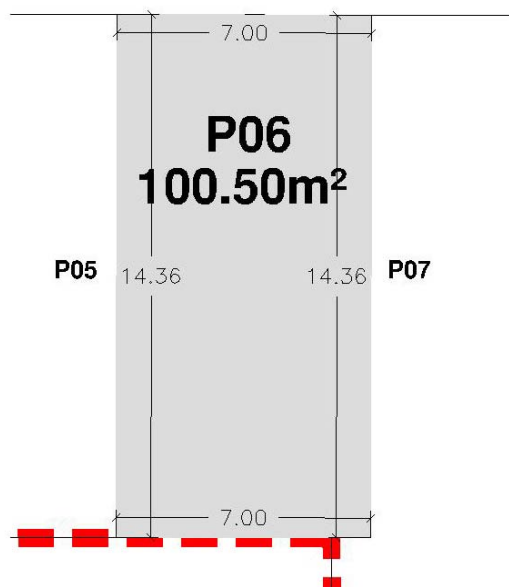


visado estatutario 10/11/10

10038 PEDRO RAMÓN VICENT MARTÍ

PARCELA 06	
DESCRIPCIÓN	Urbana, solar sito en Carpesa, término municipal de VALENCIA, en la UNIDAD DE EJECUCIÓN UA-1 del PERI de CARPESA con una extensión superficial de 100,50 m ² suelo, lindante al Norte con Camino de Carpesa a Bonrepós, al Sur con edificación sita en calle Santos de la Piedra nº18, al Este con parcela nº 7, y al Oeste con la parcela nº5.
SUPERFICIE	100,50 m ² suelo
APROVECHAMIENTO	Edificabilidad: 301,50 m ² t
DESTINO	RESIDENCIAL
ADJUDICATARIO	DOÑA AMELIA PALLAS ORTEGA, NIF: 20.445.118-G, C/. Portal del Lleó nº 7-4º-8º, CP46800 – Xativa (VALENCIA)
TITULO	Adjudicada en pleno dominio por proyecto de reparcelación de la Unidad de Ejecución UA-1 del PERI de CARPESA promovido por la Entidad Construcciones Faios, S.L. en virtud a lo previsto en el art 169.4 de la LUV por las fincas aportadas nº 7G en correspondencia al 42,42%, 8H al 27,47% y 9I al 11,57% (Fincas Registrales nº 1601, 1603 y 1605 respectivamente) y el resto en correspondencia al excedente de aprovechamiento según detalle en cuenta de liquidación por diferencias de adjudicación.
PORCENTAJE PARTICIPACIÓN	4,866828%
CARGAS Y GRAVAMIENTOS	Queda afecto al pago de las cuotas de urbanización y gastos inherentes a la reparcelación de la Unidad de Ejecución UA-1 de Carpesa, por el importe cautelar estipulado en la cuenta de liquidación provisional de 35831,41€. Por lo demás libre de cargas y gravámenes.

Camino de Carpesa a Bonrepós (V4)





visado estatutario 10/11/10

10038 PEDRO RAMÓN VICENT MARTÍ

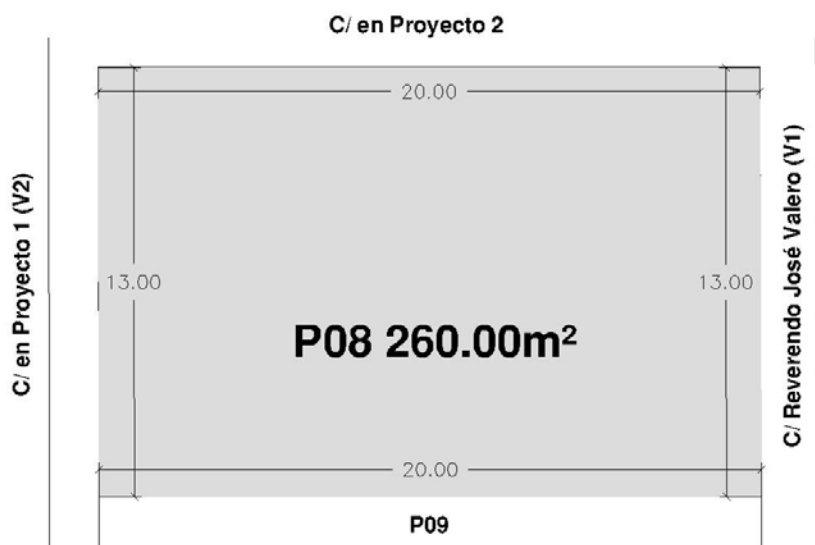
PARCELA 07	
DESCRIPCIÓN	Urbana, solar sito en Carpesa, término municipal de VALENCIA, en la UNIDAD DE EJECUCIÓN UA-1 del PERI de CARPESA con una extensión superficial de 1020,11 m ² suelo, lindante al Norte con Camino de Carpesa a Bonrepós, al Sur con edificación sita en calle Santos de la Piedra nº 14 y parcela nº3, al Este calle en proyecto, y al Oeste con la parcela nº6 y edificaciones sitas en calle Santos de la Piedra nº 16 y 18.
SUPERFICIE	1020,11 m ² suelo
APROVECHAMIENTO	Edificabilidad: 3060,33m ² t
DESTINO	RESIDENCIAL
ADJUDICATARIO	CONSTRUCCIONES FAIOS, S.L. CIF: B-46426888, Plaça de Sant Antoni nº 2 CP46450, Benifaió (VALENCIA)
TITULO	Adjudicada en pleno dominio por proyecto de reparcelación de la Unidad de Ejecución UA-1 del PERI de CARPESA promovido por la Entidad Construcciones Faios, S.L. en virtud a lo previsto en el art 169.4 de la LUV por la finca aportada nº 4D (Finca Registral nº 204) en correspondencia al 79,08%.
PORCENTAJE PARTICIPACIÓN	49,40%
CARGAS - GRAVAMENTES	Gravada con: HIPOTECA: Constituida a favor del Banco de Valencia S.A. en garantía de un prestamo de UN MILLÓN CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL EUROS que la parte prestataria se obliga a devolver en el plazo de 18 meses a contar desde el día 17 de diciembre de 2007 y con el interés del SEIS ENTEROS CUATROCIENTAS CUARENTA Y OCHO MILÉSIMAS POR CIENTO ANUAL; respondiendo dicha finca de la devolución del capital presentado de UN MILLÓN CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL EUROS, hasta un máximo del cuatro por ciento del principal, es decir, hasta la suma de CINCUENTA Y OCHO MIL EUROS para garantizar intereses remuneratorios, hasta un máximo del veinticinco por ciento del principal, es decir, hasta la suma de TRESCIENTOS SESENTA Y DOS MIL QUINIENTOS EUROS para garantizar intereses de demora hasta un máximo de once por ciento del principal, es decir, hasta la suma de CIENTO CINCUENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS EUROS para costas y gastos de ejecución, siendo pues la total responsabilidad hipotecaria de DOS MILLONES TREINTA MIL EUROS; cuya hipoteca se formalizó mediante escritura otorgada en Valencia el día 17-12-2007 ante su Notario D. Joaquín Sapena Davó causando la inscripción 12ª de la finca nº 204, Folio 202 vuelto, del Tomo 2214, Libro 23 practicada en fecha 18-02-2008. SERVIDUMBRE DE USO a ceder en su momento para LOCAL de CENTRO TRANSFORMACIÓN ELÉCTRICA ubicado en la planta baja del la futura edificación sobre la parcela conforme a las siguientes características: Objeto: Ubicar Centro de Transformación en Planta baja de la futura edificación para dotar un Transformador de aproximadamente 400 KVA - Tensión 20KV, para garantizar el suministro eléctrico en el ámbito de la UA-1 de Carpesa. Ocupará una superficie libre mínima de 17,50 m2 y tendrá una altura libre de 2,80 m. (2,60m + 0,20m) al estar situado debajo de las futuras viviendas. Predios dominantes: Corresponde a la Compañía suministradora Eléctrica a la cual se cederá su uso en momento oportuno para garantizar dicho suministro eléctrico una vez ejecutado y conectado dicho centro.



visado estatutario 10/11/10

10038 PEDRO RAMÓN VICENT MARTÍ

PARCELA 08	
DESCRIPCIÓN	Urbana, solar sito en Carpesa, término municipal de VALENCIA, en la UNIDAD DE EJECUCIÓN UA-1 del PERI de CARPESA con una extensión superficial de 260,00 m ² suelo, lindante al Norte con calle peatonal En Proyecto, al Sur con parcela nº 9, al Este con calle Reverendo José Valero, y al Oeste con calle en proyecto.
SUPERFICIE	260,00m ² suelo
APROVECHAMIENTO	Edificabilidad: 780,00m ² t
DESTINO	RESIDENCIAL
ADJUDICATARIO	CONSTRUCCIONES FAIOS, S.L. CIF: B-46426888, Plaça de Sant Antoni nº 2 CP46450, Benifaió (VALENCIA)
TITULO	Adjudicada en pleno dominio por proyecto de reparcelación de la Unidad de Ejecución UA-1 del PERI de CARPESA promovido por la Entidad Construcciones Faios, S.L. en virtud a lo previsto en el art 169.4 de la LUV por las fincas aportadas nº 6F (finca pendiente de inmatriculación) en correspondencia al 74,67% y finca aportada nº 4D (Finca Registral nº 204) en correspondencia al 5,10%.
PORCENTAJE PARTICIPACIÓN	12,590799%
CARGAS - GRAVAMIENTOS	Queda afecto al pago de las cuotas de urbanización y gastos inherentes a la reparcelación de la Unidad de Ejecución UA-1 de Carpesa, por el importe cautelar estipulado en la cuenta de liquidación provisional de 62403,79€. Por lo demás libre de cargas y gravámenes.

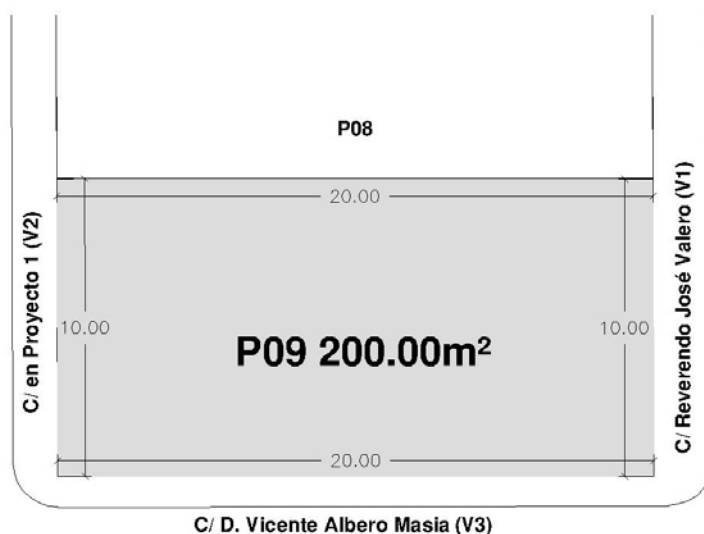




visado estatutario 10/11/10

10038 PEDRO RAMÓN VICENT MARTÍ

PARCELA 09	
DESCRIPCIÓN	Urbana, solar sito en Carpesa, término municipal de VALENCIA, en la UNIDAD DE EJECUCIÓN UA-1 del PERI de CARPESA con una extensión superficial de 200,00 m ² suelo, lindante al Norte con parcela nº 8, al Sur con calle Vicente Albero Masia, al Este calle Reverendo José Valero, y al Oeste con calle En Proyecto.
SUPERFICIE	200,00m ² suelo
APROVECHAMIENTO	Edificabilidad: 600,00m ² t
DESTINO	RESIDENCIAL
ADJUDICATARIO	DON JUAN ESPINOSA BADELLES NIF: 19.381.238-B C/ Sivert nº 15 CP 46016 – Carpesa (VALENCIA)
TITULO	Adjudicada en pleno dominio por proyecto de reparcelación de la Unidad de Ejecución UA-1 del PERI de CARPESA promovido por la Entidad Construcciones Faios, S.L. en virtud a lo previsto en el art 169.4 de la LUV por la finca aportada nº 5E (Finca Registral nº 749) en correspondencia al 56,31% y el resto por correspondencia al reconocimiento de Construcciones Faios, S.L. indicado en la finca aportada nº4D.
PORCENTAJE PARTICIPACIÓN	9,685230%
CARGAS Y GRAVAMIENTOS	Queda afecto al pago de las cuotas de urbanización y gastos inherentes a la reparcelación de la Unidad de Ejecución UA-1 de Carpesa, por el importe cautelar estipulado en la cuenta de liquidación provisional de 102920,40€, no obstante serán satisfechas por Construcciones Faios, S.L. en virtud de pacto entre las partes (en correspondencia a las cargas de la parcela adjudicada nº7.) Por lo demás libre de cargas y gravámenes.



b) Parcelas de destino dotacional público (zonas verdes y red viaria) adjudicadas al municipio de Valencia **dentro del la Unidad Reparcelable.**

PARCELA A

DESCRIPCIÓN: Urbana, parcela con destino dotacional (red viaria) de la UA-1 del PERI de Carpesa, denominada **RV**, de una extensión superficial de 1997,30m² incluida dentro de dicha Unidad de Ejecución. Compresivo por las calles en Proyecto y prolongación de las calles Vicente Albero Masía, Reverendo José Valero, Camino de Carpesa a Bonrepós y su enlace con calle Santos de la Piedra. linderos; Norte, Camino de Carpesa a Bonrepós acequia de Tormos cubierta en medio; Sur, calle Vicente Albero Masía; Este, con parcela C dotacional (viales) en Suelo No Urbanizable externa a la UA-1 del PERI de Carpesa; y Oeste, calle Santos de la Piedra y traseras de las edificaciones recayentes a la misma.

ADJUDICATARIO: Ayuntamiento de VALENCIA

TITULO: Adjudicada en pleno dominio público por proyecto de reparcelación de la Unidad de Ejecución UA-1 del PERI de Carpesa promovido por la mercantil CONSTRUCCIONES FAIOS, S.L.

USO: Suelo Dotacional Público para la Red Viaria, Aparcamiento y Peatonales.

Se mantienen los cauces y cajeros cubiertos por los que discurren aguas administradas por la Acequia de Tormos, la acequia principal adyacente al Camino de Carpesa a Bonrepós bajo la zona peatonal (acera) y ramales canalizados por vial de la calle Reverendo José Valero.

CARGAS: Libre de Cargas y Gravámenes.





visado estatutario 10/11/10

10038 PEDRO RAMÓN VICENT MARTÍ

PARCELA B

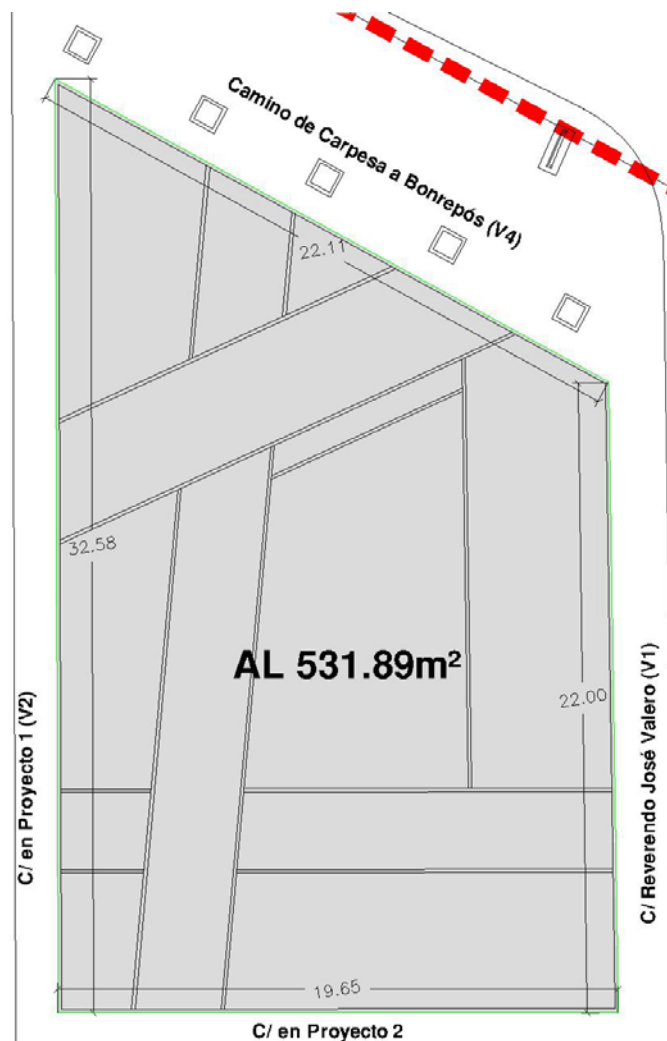
DESCRIPCIÓN: Urbana, parcela con destino dotacional (zona verde) de la UA-1 del PERI de Carpesa denominada **AL** tiene una superficie de 531,89 m²s. Lindes; Norte, Camino de Carpesa a Bonrepós acequia de Tormos cubierta en medio; Sur, calle peatonal En Proyecto; Este, calle Reverendo José Valero; y Oeste, calle en Proyecto.

ADJUDICATARIO: Ayuntamiento de VALENCIA

TÍTULO: Adjudicada en pleno dominio público por proyecto de reparcelación la Unidad de Ejecución UA-1 del PERI de Carpesa promovido por la mercantil CONSTRUCCIONES FAIOS, S.L.

USO: Suelo Dotacional Público Zona Verde (Área de Juego).

CARGAS: Libre de Cargas y Gravámenes.





visado estatutario 10/11/10

10038 PEDRO RAMÓN VICENT MARTÍ

c) Parcelas de destino dotacional público (red viaria) adjudicadas al municipio de Valencia
externas a la Unidad Reparcelable.

PARCELA C

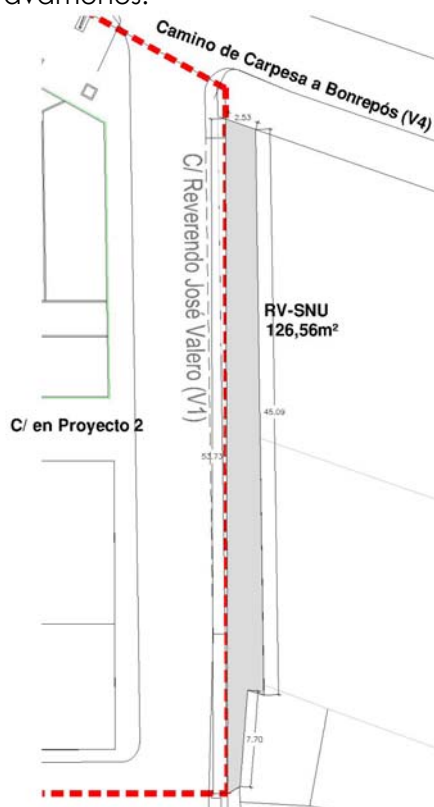
DESCRIPCIÓN: Parcela con destino dotacional (viales) en Suelo No Urbanizable externa a la UA-1 del PERI de Carpesa, denominada **RV-SNU** tiene una superficie de 126,56 m²s. Lindes; Norte, Camino de Carpesa a Bonrepós y acequia de Tormos en medio; Sur, Parcela número 188 del Polígono 22 Paraje Molí Cañars en donde se sitúa caseta de Riego de la Sociedad de Riegos Pozo de Solla y calle Reverendo José Valero; Este, Parcela número 2, 139 y 188 del Polígono 22 Paraje Molí Cañars; y Oeste, calle Reverendo José Valero que forma parte de la parcela A con destino dotacional (red viaria) de la UA-1 del PERI de Carpesa.

ADJUDICATARIO: Ayuntamiento de VALENCIA

TÍTULO: Adjudicada en pleno dominio público por proyecto de reparcelación de la Unidad de Ejecución UA-1 del PERI de Carpesa promovido por la mercantil CONSTRUCCIONES FAIOS, S.L. por las fincas aportadas nº 11K (Finca Registral nº 1602) en correspondencia al 50'79%, por la finca aportada nº 12L (Finca Registral nº 1604) en correspondencia al 40'81% y por la finca aportada nº 13M (Finca Registral nº 1606) en correspondencia al 8'40%. Se mantienen los cauces y cajeros cubiertos por los que discurren aguas administradas por la Acequia de Tormos que discurren ramales canalizados por calle Reverendo José Valero.

USO: Suelo Dotacional Público Red Viaria.

CARGAS: Libre de Cargas y Gravámenes.





visado estatutario 10/11/10

10038 PEDRO RAMÓN VICENT MARTÍ

IV.- Tasación de derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deben extinguirse o derribarse para la ejecución de la Unidad de Ejecución.

1º.- Plantaciones y explotaciones agrícolas.

No existen una plantaciones agrícolas por las que haya que satisfacer indemnización a sus propietarios.

2º. - Instalaciones industriales y comerciales.

No existen instalaciones industriales y comerciales en la unidad objeto de reparcelación por lo que no hay que satisfacer indemnización alguna a los diferentes propietarios.

Según se ha mencionado anteriormente, si que existe un Pozo de Riego y canalizaciones de riego, propiedad de la Sociedad de Riegos del Pozo de Sollà.

Descripción de la instalación: Conjunto para pozo de riego consistente en brocal con 40 m de tubo sonda de 3/4" con grupo sumergible Indar tipo 243-3-R de 35 cm 380/660V, cables de conexión 3x10mm, válvulas , salida compuesta de tubo ϕ 200 mm y 1000 mm de longitud con bridas, tubo de 200x300 mm con brida y tapa con marco de acero para cubrir pozo de 1570x1570 mm sobre arqueta de ladrillo cerámico macizo con solera de hormigón de 15 cm de espesor, incluso parte proporcional de maquinaria, auto cargante y mano de obra para el montaje y puesta en funcionamiento.

Antigüedad: Año de ejecución 1983. Coeficiente de depreciación por antigüedad 0,80.
 Condiciones de la instalación: normal.

Valoración por reposición de la instalación:

INDEMNIZACIÓN DE INSTALACIONES

Propietario	Tipo	Valor reposición €	Coeficiente depreciación	Valoración €/ud	Medición Ud	Importe €
Sociedad de Riego Pozo de Sollà	Pozo de riego	16500	0,8	13200	1	13200
Suma Indemnización Instalaciones						13200

3º.- Edificaciones.

Tampoco existen edificaciones a demoler, pero si que hay que demoler vallados por lo que si que hay que satisfacer indemnización según se describe en el siguiente cuadro:

INDEMNIZACIÓN DE VALLADOS

Propietario	Descripción	Medición ml	Superficie m2	Valoración €/m2	Importe €
Francisco Martí Peris	1/2 pie LCM (H=3,5m)	22,9	80,15	12,61	1010,69
Vicente Guanter Martinez	MB E=20cm (H=3,5m)	27,96	97,86	10,11	989,36
Pilar Martí Fabuel	Malla metálica (H=1,50m)	59,56	89,34	2,21	197,44
Suma Indemnización Vallados					2197,50

LCM: muro de ladrillo cerámico macizo. MB: muro de bloque de hormigón prefabricado. MMS: Cerramiento de malla metálica de simple torsión.



visado estatutario 10/11/10

10038 PEDRO RAMÓN VICENT MARTÍ

2º.- Análisis económico-financiero.

Los costes son los del presupuesto que constan en la proposición jurídico económica aprobada en acuerdo del Ayuntamiento en Pleno y Convenio Urbanístico Regulador de las Relaciones entre la Administración actuante y el Urbanizador para el desarrollo de la Unidad de Ejecución nº 1 del P.E.R.I. de Carpesa; por el cual y debido a la adquisición por compraventa en sustitución de la expropiación forzosa de los terrenos por la ampliación de la calle Reverendo José Valero, es motivo suficiente de retasación de cargas y lo podemos detallar conforme a lo siguiente;

RESUMEN DE GASTOS (IVA no incluido):

CARGAS DE URBANIZACIÓN P.A.I. "U.E. 1 DE CARPESA"	GASTOS (SIN IVA)
P.E.M.	336.710,41 €
Gastos Generales + Beneficio Industrial (19%)	63.974,98
Costes de urbanización (PEC)	400.685,39 €
Gastos Gestión del Urbanizador (6,39% s/ PEC)	25.616,24€
Beneficio Empresarial del Urbanizador (10% s/ PEC+GG)	42.630,16 €
Tasación U.P.V.	2.318,64 €
Indemnizaciones (*)	19.063,26€
Adquisición franja de SNU para ampliación de vial Calle Reverendo José Valero según condición del Ayuntamiento	5.330,10€
TOTAL (Coste Total de la Actuación) (**)	476.566,84 €

(*) Conforme a la valoración definitiva detallada en el presente Proyecto de Reparcelación.

REPERCUSIÓN CARGAS DE URBANIZACIÓN Construcciones Faios, S.L	IMPORTE SIN IVA (€)
Coste obras de urbanización	400.685,39
Coste Total Actuación (**)	476.566,84
Edificabilidad bruta total U.E. (techo edificable) m2t	6.195
Repercusión	
Pago en metálico (€/m2t)	76,93
Pago en terrenos	
Urbanizados (€/m2t)	286,40
Sin urbanizar (€/m2t)	209,47
Coeficiente de retribución del urbanizador (R)	0,2686= 26,86%

(**) Excluido el importe de valoración de indemnizaciones detallada en el presente Proyecto de Reparcelación.

CUADRO RESUMEN INDEMNIZACIONES	IMPORTE SIN IVA (€)
Por demolición de vallados	2197,50
Por indemnización de instalaciones	13200,00
Por defecto de adjudicación del Centro de Transformación	3665,76
TOTAL INDEMNIZACIONES	19063,26

3 º. - Cuenta de liquidación provisional.

Viene configurada conforme a lo indicado en los apartados anteriores y las indemnizaciones a satisfacer y su repercusión se detalla en el CUADRO DE LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL que se adjunta a la presente.

A la hora de repercusión a las distintas parcelas resultantes se toman como base los siguientes criterios;

a) Costes de Obras, Proyectos, Indemnizaciones y Beneficio del Urbanizador: Cargas de Urbanización.

Todos ellos, aparecen detallados en el apartado anterior de la presente Reparcelación, al que nos remitimos, y que ascienden a un importe total de cargas de urbanización de **495.630,10€**(IVA excluido).

b) Calendario de Pagos y Cuotas de Urbanización.

Por parte del Agente Urbanización se opta por tramitar conjuntamente el cobro de pagos y cuotas con la aprobación de la reparcelación según el art. 181 de la L.U.V., aportando en el anejo adjunto la correspondiente Memoria de Cuotas en donde se establece el calendario, pagos y cuotas; detallando los criterios, cuantía, plazos y forma en que las cuotas urbanísticas serán repercutidas a los propietarios.

Conforme a los criterios establecidos en los puntos anteriores se establece, de forma individualizada por propietario y por parcela adjudicada, los importes de las diferentes liquidaciones, mediante su pago en metálico, que de forma resumida consta en el cuadro anexo denominado Cuenta de Liquidación Provisional que se adjunta al presente.

Valencia, octubre del 2010
El Redactor:



Pedro R. Vicent Marti
Arquitecto

CUADRO1: FINCAS APORTADAS

Parcela	Ref Catastral	Sup. catastral m2	nº insc reg/protocolo	Titular Registral	Sup. Registral m2	Sup. Medicion m2		observaciones	Derecho Aprov. m2t	Participación %
1A	5677306	255	RPM tomo476 folio90 libro7 Carp finca735 inscp1ª	Francisco Martí Roig	250	129,90		afección parcial	171,74	2,772
2B	5677305	196	RPM tomo1437folio 74 libro14Carpfinca1278 incp1ª	Vicente Guanter Martinez	200	195,67		afección total	258,70	4,176
3C	5677301	415	RPMtomo2214libro 23Carpfolio19finca327inscp2ª	Pilar Martí Fabuel	415	435,65		afección total	575,98	9,298
4D	5677302	878	RPMtomo2403libro24Carpfolio130 finca204inscp12ª	Construcciones Faios, SL	3705,00	2827,56	2926,87	afección total	3869,69	62,465
	45,77									
	53,54									
5E	5677304	242	RPMtomo476folio134libro7Carpfinca749incp1ª	Juan Espinosa Badelles	255,52	255,52		afección total	337,83	5,453
6F	(*)	-	(***) ámbito de la Acequia de Tormos "Tramo A"	Construcciones Faios, SL	-	358,57	440,55	acequia cubierta y ramal entubado	582,46	9,402
	(*)	-	(***) ámbito de la Acequia de Tormos "Tramo B"		-	81,98				
7G	Pol. 22 parc.2(A1)	3300	RPMtomo2403libro24Carpfolio126finca1601incp1ªy2ª	Amelia Pallás Ortega	96,73	96,73	185,76	afección total	127,89	2,064
8H	Pol. 22 parc.139(B1)	3195	RPMtomo2403libro24Carpfolio132finca1603incp1ªy2ª		62,65	62,65			82,83	1,337
9I	Pol. 22 parc.188(C1)	54	RPMtomo2403libro24Carpfolio138finca1605incp1ªy2ª		26,38	26,38			34,88	0,563
10J	(*)		(***)Forma parte del Exp. 233633/84 Expropiacion según Acta de Pago y Ocupacion del 22/10/85	Ayuntamiento de Valencia	-	115,72		afección total	153,00	2,470
							4685,64		6195,00	100,000

(*) No consta referencia catastral (**) No consta inscripción (***)Referencia catastral de la finca origen

CUADRO2: FINCAS ADJUDICADAS Y CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

Parcela nº	Superficie m2s	Edificabilidad m2t	Adjudicatario nombre	Edificabilidad m2t	dif. Adjudicación m2t	indemniza + €	indemniza- €	dif. Adjudic €	retribución €	liquidación €	Participación %
1	130,08	260,16	Francisco Martí Peris	260,16	88,42	-1010,69	800,56	18520,70	20013,50	38324,07	4,199516
2	100,34	301,02	Vicente Guanter Martinez	301,02	42,32	-989,36	926,30	8864,84	23156,76	31958,54	4,859080
3	100,29	300,87	Vicente Guanter Martinez	300,87	300,87	0,00	925,84	63023,91	23145,22	87094,97	4,856659
4	144,27	288,54	Pilar Martí Fabuel	288,54	0,00	-197,44	887,90	0,00	22196,71	22887,16	4,657627
5	100,86	302,58	Pilar Martí Fabuel	302,58	15,14	0,00	931,10	3170,66	23276,77	27378,53	4,884262
6	100,50	301,50	Amelia Pallás Ortega	301,50	55,90	0,00	927,78	11709,94	23193,69	35831,41	4,866828
7	1020,11	3060,33	Construcciones Faios,SL	3060,33	-611,82	-3665,76	9417,25	-128159,06	235424,02	113016,44	49,400000
8	260,00	780,00	Construcciones Faios, SL	780,00	0,00	0,00	2400,22	0,00	60003,57	62403,79	12,590799
9	200,00	600,00	Juan Espinosa Badelles	600,00	262,17	0,00	1846,32	54917,48	46156,59	102920,40	9,685230
	0,00	0,00	Sociedad de riego Pozo de Solla	0,00	0,00	-13200,00	0,00	0,00	0,00	-13200,00	0,000000
	0,00	0,00	Ayuntamiento de Valencia	0,00	-153,00	0,00	0,00	-32048,47	0,00	-32048,47	0,000000
	2156,45	6195,00		6195,00	0,00	-19063,26	19063,26	0,0	476566,84	476566,84	100,000000

valor positivo: saldo deudor
valor negativo: saldo a favor

ANEXOS

INDICE DE ANEXOS

- **1. CONVENIO URBANÍSTICO SUSCRITO ENTRE PROPIETARIOS Y URBANIZADOR.**
- **2. DOCUMENTO PÚBLICO ACREDITATIVO DE LA TRANSMISIÓN DEL SUELO AFECTADO POR LA ACEQUIA DE TORMOS.**
- **3. ACTA NOTARIAL SEGÚN EL ART. 166 DE LA LUV POR LA COMUNICACIÓN A LOS PROPIETARIOS.**
- **4. CERTIFICACIÓN DE DOMINIO Y CARGAS DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MONCADA.**
- **5. DOCUMENTACIÓN ADICIONAL DEL EXPEDIENTE DE REPARCELACIÓN.**
- **6. MEMORIA DE CUOTAS.**

PLANOS

INDICE DE PLANOS

- 1. INFORMACIÓN. EMPLAZAMIENTO.
- 2.1. ORDENACIÓN. DELIMITACIÓN DE LA RED Y RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL.
- 2.2. ORDENACIÓN. REGULACIÓN DE USOS Y APROVECHAMIENTOS.
- 3. ORDENACIÓN. DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD REPARCELABLE.
- 4. ORDENACIÓN. ORDENACIÓN DE LA UA-1 SEGÚN PERI DE CARPESA
- 5. INFORMACIÓN. CATASTRAL.
- 6. INFORMACIÓN. LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO Y FINCAS APORTADAS.
- 7. ORDENACIÓN. PARCELAS ADJUDICADAS.
- 8. INFORMACIÓN. SUPERPOSICIÓN DE FINCAS APORTADAS Y FINCAS ADJUDICADAS.