

ITEVAL,S.A.

PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA "C/
RAFAEL TENES ESCRICH – C/
MINIATURISTA MESEGUER".

PROYECTO DE REPARCELACIÓN

En Valencia, Junio de 2.014

ITEVAL, S.A.

ITEVAL,S.A.

ITEVAL,S.A.

INDICE:

I. MEMORIA.

- I.1.- CIRCUNSTANCIAS O ACUERDOS QUE MOTIVAN LA REPARCELACION. PECULIARIDADES CONCURRENTES EN ESTE CASO.
 - 1.- Recalificación de uso industrial a residencial.
 - 2.- Dominio público.
 - I.2. ESTRUCTURACIÓN BÁSICA DEL PROCESO DE REPARCELACIÓN.
 - I.3. DESCRIPCIÓN DEL ÁREA REPARCELABLE.
 - I.4. CRITERIOS UTILIZADOS PARA DEFINIR DERECHOS DE LOS AFECTADOS.
 - I.5. CRITERIOS UTILIZADOS PARA CUANTIFICAR DERECHOS DE LOS AFECTADOS.
 - I.6. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE EDIFICIOS Y DEMÁS ELEMENTOS QUE DEBAN DESTRUIRSE Y DE LAS CARGAS Y GASTOS QUE CORRESPONDAN A LOS ADJUDICATARIOS.
 - I.7. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES.
 - I.8. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.
- ANEXO A. NOTAS SIMPLES
ANEXO B. CARTA DE PAGO

II. RELACIÓN DE PROPIETARIOS INTERESADOS, CON EXPRESIÓN DE LA NATURALEZA Y CUANTÍA DE SU DERECHO.

- ANEXO C: FICHAS DE TITULARIDAD Y CARGAS.
CUADRO DERECHOS INICIALES. COEFICIENTE INICIAL DE REPARTO.

III. PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN DE FINCAS RESULTANTES, CON EXPRESIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO CORRESPONDIENTE Y DESIGNACIÓN NOMINAL DE ADJUDICATARIOS.

- ANEXO D: FICHAS DE PARCELAS ADJUDICADAS.
ANEXO E: CUADRO PARCELAS ADJUDICADAS.
LOCALIZACIÓN DE TERRENOS DE CESIÓN OBLIGATORIA Y GRATUITA A FAVOR DEL AYUNTAMIENTO DE VALENCIA.

IV. VALORACIONES.

- IV.1. VALOR DEL SUELO.
- IV.2. VALOR DE LA COMPENSACIÓN ECONÓMICA POR LA RECALIFICACIÓN DE USO INDUSTRIAL A RESIDENCIAL.
- IV.3. INDEMNIZACIONES
- IV.4. COSTES DE URBANIZACIÓN.

V. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.

VI. MEMORIA. CUENTA DETALLADA Y JUSTIFICADA DE LAS CUOTAS DE URBANIZACIÓN.

- a) PROGRAMACION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION Y DE LA ACTUACION AISLADA.
ANEXO F: PROGRAMACIÓN DE COSTES DE URBANIZACIÓN.
- b) PROGRAMACION DE LAS CUOTAS (PAGOS TRIMESTRALES), DE LAS FINCAS ADJUDICADAS DE ACUERDO CON SU CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.
ANEXO G: CUADRO DE PAGOS MENSUALES.

VII. PLANOS.

- 1. Situación.
- 2. Emplazamiento estructural actual.
- 3. Topográfico.
- 4. Parcelas aportadas.
- 5. Ordenación pormenorizada.
- 6. Parcelas adjudicación.
- 7. Superposición de adjudicación y parcelas aportadas.

ITEVAL,S.A.

ITEVAL,S.A.

I. MEMORIA

ITEVAL, S.A.

ITEVAL, S.A.**I. 1. CIRCUNSTANCIAS O ACUERDOS QUE MOTIVAN LA REPARCELACION. PECULIARIDADES CONCURRENTES EN ESTE CASO.**

La presente Reparcelación forma parte del Programa de Actuación Aislada redactado a instancia de la mercantil INMUEBLES TERUEL VALENCIA, S.A. en adelante "ITEVAL, S.A.", y presentado en fecha 31 de Julio de 2.008.

El ámbito de la actuación incluye las parcelas catastrales siguientes: Ref. Catastral 2458603YJ2725G0001IF, 46900A008000890000FG, 2356302YJ2725E0001IL, 2458602YJ2725H0001XM, además de diversos tramos de acequias, caminos y sendas. La parcela que nos ocupa está clasificada como Suelo Urbano y Zonificación de Industrial por el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, aprobado definitivamente con fecha 28 de Diciembre de 1.998, tramitándose junto al presente documento Plan de Reforma Interior Modificativo de la Ordenación, en el sentido de proceder a la recalificación a uso residencial del enclave industrial en suelo urbano.

Dicho Plan de Reforma Interior, ha sido objeto de diversas modificaciones tras los informes emitidos por la Oficina Técnica de Planeamiento de fecha 2 de noviembre de 2.009, 10 de Diciembre de 2.010, 8 de Septiembre y 17 de Octubre de 2.011, por el Servicio de Circulación y Transportes de fecha 24 de enero de 2.012, y los informes de la Dirección General de Ordenación Urbanística del Servicio de Planeamiento, de la Oficina Administrativa de fecha 6 de Junio de 2.012 y de la Oficina Técnica de fecha 12 de febrero de 2.013, emitiéndose informe favorable por la Oficina Técnica y Sección Administrativa de fechas 15 y 22 de marzo de 2.013, respectivamente.

El presente proyecto de reparcelación se redacta con la finalidad de dotar a la parcela edificable de la condición de solar, para lo cual es necesario que los terrenos incluidos en su ámbito vial de servicio sean públicos, tal y como se establece en el artículo 3.45 apartado 5 de las Normas del Plan General de Ordenación Urbana:

"Para que la parcela reúna la consideración de solar deberán ser públicos los terrenos con tal destino integrantes de su ámbito vial de servicio, asimismo, deberán estar libres de construcciones e instalaciones fuera de ordenación y tener debidamente ajardinadas o acondicionadas aquellas de sus partes que no tengan por destino servir de acera o calzada, además de contar con pavimento y encintado de las superficies reservadas a éstas o aquéllas."

En particular, debe ponerse de manifiesto, la titularidad de la mercantil proponente de la actuación de la finca aportada identificada en el Proyecto de Reparcelación como Parcela aportada nº 1a), adquirida por compra a la mercantil "Inmobiliaria Ferreteros Valencianos, S.L." en escritura de compraventa otorgada en Valencia ante el Notario D. Miguel García-Granero Márquez, nº de protocolo 2.869, el 21 de diciembre de 2.004, finca inscrita en el Registro de la Propiedad de Paterna-1, al Tomo 1639, Libro 99, folio 196, finca número 4889, inscripción 8ª, parcela que representa más del 84% del ámbito total de la actuación.

Igualmente, el proponente ha adquirido los terrenos inicialmente propiedad de la acequia de Moncada, aportada nº 4, formalizada en escritura autorizada por el Notario de Valencia, D. Miguel García-Granero Márquez de fecha 7 de Marzo de 2.012, como así consta acreditado en el expediente.

ITEVAL, S.A.

La legitimación para la presente reparcelación viene fundamentada en los artículos 247 ROGTUV y 147 LUV para el desarrollo de una parcela urbana y los suelos colindantes que no tengan la consideración, por sí mismos, de parcela mínima edificable.

El presente Proyecto de Reparcelación cumple el objeto que para la misma regula el artículo 169 L.U.V.:

"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..."

Este Proyecto de Reparcelación se redacta de acuerdo con la siguiente normativa:

- La Ley Urbanística Valenciana (Ley 16/2005, de 30 de Diciembre de la Generalitat Valencia (en adelante L.U.V.).
- El Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (Decreto 67/2006, de 19 de mayo, de la Generalitat Valencia (en adelante ROGTUV) modificado por Decreto 36/2007, de 19 de mayo, del Consell.
- La Ley 6/1.998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones.
- La Ley 1/1.992, de 26 de junio, Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en sus artículos no derogados por la Ley 6/1.998 de 13 de abril.
- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo

El presente proyecto se ajusta también en sus documentos a las prescripciones de los artículos 175 y 176 de la L.U.V. y 411 del Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

Los documentos que integran este proyecto de reparcelación son, en consecuencia, los siguientes:

- .Documento 1: Memoria.
- .Documento 2: Relación de propietarios interesados.
- .Documento 3: Descripción de fincas o partes de fincas aportadas a la reparcelación
- .Documento 4: Propuesta de adjudicación de las fincas resultantes

ITEVAL, S.A.

- .Documento 5: Tasación de derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban destruirse o extinguirse para la ejecución del plan.
- . Documento 6: Cuenta de liquidación provisional respecto a cada propietario.
- . Documento 7: Cuotas de urbanización.
- . Documento 8: Planos.

Tramitación.-

Iniciado el procedimiento, tras su presentación ante el Ayuntamiento en fecha 31 de Julio de 2.008, se protocolizó mediante Acta autorizada por el Notario de Valencia, D. Miguel García-Granero Márquez de fecha 6 de Agosto de 2.008, nº 965/08 de protocolo, sometiéndose a información pública, remitiéndose notificaciones a los titulares de derechos y cargas afectados por la actuación y publicándose los edictos correspondientes en el DOCV Nº 5882 de fecha 30 de Octubre de 2.008 y en el diario El Mundo de fecha 21 de Octubre de 2.008, así como en el BOP Nº 306 de fecha 24 de Diciembre de 2.008 y Nº 81 de fecha 6 de abril de 2.009, respecto a interesados, cuya notificación no se pudo practicar.

Durante la información pública se formularon alegaciones por distintos interesados que fueron contestadas por el Agente Urbanización, emitiéndose informe por la Oficina Técnica de Gestión de Suelo de fecha 10 de noviembre de 2.011 y por la Sección de Gestión de Suelo Municipal del Servicio de Gestión Urbanística de fecha 24 de noviembre de 2.011.

Mediante notificación de fecha 28 de marzo de 2.013, se requirió a la mercantil proponente para que presente la documentación integrante del Programa, ajustada a las determinaciones del Plan de Reforma Interior informado favorablemente por la Oficina Técnica y Sección Administrativa de fechas 15 y 22 de marzo de 2.013, respectivamente, presentándose en Octubre de 2.013, la documentación integrante del Programa ajustada al Plan de Reforma Interior favorablemente informado, procediendo a la remisión de notificaciones a los propietarios e interesados, en virtud de Acta autorizada por el Notario de Valencia, D. Miguel García-Granero Márquez de fecha 21 de Enero de 2.014, nº 154/14 de protocolo, sometiéndose a información pública por plazo de un mes mediante publicación de edictos en fecha 20 de Marzo de 2.014 en el DOCV Nº 7237, en el diario La Razón, así como en el BOP Nº 67 de la misma fecha y en el tablón de edictos de este Ayuntamiento, respecto a los interesados, cuya notificación no se pudo practicar.

Igualmente se solicitó del Registro de la Propiedad de Paterna Nº 1, la preceptiva certificación de titularidad y cargas de las fincas afectadas por la actuación, procediendo a la práctica de la nota marginal de iniciación del procedimiento, de conformidad con lo previsto en el art. 5 del R.D. 1093/1999 de 4 de julio.

Teniendo en cuenta las rectificaciones presentadas en fecha 1 de abril de 2.014, así como las indicaciones de los técnicos municipales, se presenta el presente refundido del Proyecto de Reparcelación, para su sometimiento a audiencia previa de los interesados.

ITEVAL, S.A.**PECULIARIDADES CONCURRENTES.****1.- Recalificación de uso industrial a residencial.**

De conformidad con lo anteriormente expuesto, formando parte del Programa de Actuación Aislada se acompaña Plan de Reforma Interior Modificativo de la Ordenación, en el sentido de proceder a la recalificación a uso residencial del enclave industrial objeto de la actuación, en el cual se propone la vinculación a la promoción de vivienda de protección pública.

De conformidad con lo dispuesto en el acuerdo adoptado por el Ayuntamiento de Valencia en sesión celebrada el 30 de abril de 2.004, por el que se aprobó la modificación número dos de los criterios para la formulación de propuestas de modificación del planeamiento vigente que tengan por objeto recalificación a uso residencial de enclaves terciarios o industriales en suelo urbanos (DOGV nº 4.762 € de fecha 27 de Mayo de 2.004), dicha recalificación comporta la participación pública en las plusvalías derivadas de la recalificación, previéndose para las actuaciones aisladas, la cesión de 0,5 m² de suelo dotacional público en el mismo ámbito, por cada metro cuadrado de techo edificable residencial resultante de la calificación o el pago al Ayuntamiento de su equivalente en metálico, de conformidad con lo previsto en el referido acuerdo.

Optando expresamente por esta última opción, se procede al cálculo de la compensación en el documento IV. Valoraciones, incluyéndose como coste de la actuación.

A efectos del cálculo del suelo dotacional a ceder a favor del Ayuntamiento en base a dichos criterios, se prevé la **cesión de la superficie de 260,74 m² como espacio libre público**, dentro de la actuación, superficie resultante de la recalificación de 521,48 m²t, de conformidad con lo expuesto en la memoria del Plan de Reforma Interior.

Por el resto de edificabilidad residencial, esto es hasta los 4.357,03 m²t que se recalifica, se opta por la sustitución por el **pago al Ayuntamiento de su equivalente en metálico**, procediéndose al cálculo de la compensación en el documento IV. Valoraciones, incluyéndose como coste de la actuación.

2.- Dominio público.

De conformidad con el informe del servicio de Patrimonio del Ayuntamiento de Valencia, de fecha --- de Mayo de 2.014, obrante en el expediente, las propiedades municipales incluidas en el ámbito de la actuación (parcela 3) son:

- Caminos municipales en el interior del ámbito informado.- 411,14 m², procedentes de un tramo del Camino de Burjasot. Identificado en el plano de parcelas aportadas como parcela aportada nº 3a).
- Cesiones urbanísticas en el interior del ámbito informado.- 73,81 m², procedentes de la parcela de 1869,00 m² cedidos por la mercantil Clubisa,

ITEVAL, S.A.

S.A. en el expediente de licencias de obras 4393/88 (expte. Viales 25/90 P.I.), según la escritura con nº de protocolo 1842 de fecha 20 de junio de 1989 autorizada por el notario José Luis López Rodríguez. Identificado en el plano de parcelas aportadas como parcela aportada nº 3b).

- la superficie de 60,99 m² y 86,43 m², correspondiente a los los viales ya urbanizados y aperturados de la prolongación de la C/ Rafael Tenes Escrich, identificados en plano como parcelas aportadas nº 3c) y 3d).

- Y la superficie de 42,22 m², procedentes de un antiguo camino o senda, ya existente en la cartografía municipal de los años 30 y que aparece en la descripción de la parcela aportada nº 9, finca registral 1.321, como senda de paso en los lindes sur y este, identificados en el plano como parcela aportada nº 3e).

Respecto a los terrenos incluidos en la actuación, actualmente afectos al uso público, situados a los lindes oeste y en parte al este de la edificación existente en la parcela nº 1a) de ITEVAL, S.A., así como los viales correspondientes a la C/ Rafael Tenes Escrich, situados al sur del antiguo Camino de Burjassot, forman parte del ámbito vial objeto de la licencia concedida por acuerdo de la Comisión Permanente de 12 de Marzo de 1.976, para la construcción de la fábrica de pan en C/ Burjassot núm. 55, expediente 1.770/66, esto es "los viales comprendidos en la zona delimitada por las fachadas al Camino de Burjassot, chaflán y camino perpendicular al ferrocarril de Llíria y una profundidad de seis metros, descontando la superficie que ocupan ambos caminos", de conformidad con el informe del Arquitecto Municipal de fecha 26 de Julio de 1.976, obrante en el referido expediente. Por acuerdo de la Comisión Permanente en sesión de fecha 27 de Mayo de 1.977, se acordó que la condición de la cesión de viales, "se tenga por cumplida siempre y cuando el interesado ingrese en la Caja Municipal, Valores Independientes, la cantidad de 355.000 pesetas, destinadas a atender el gasto previsto inicialmente para la adquisición o expropiación, en su día, de la parcela de 355 m², que suponen los viales que faltan por ceder..." (Expte. 1770/66 y 245/67). Dicha cuantía fue ingresada en fecha 10 de junio de 1.977, por el peticionario de la licencia, como así consta en la carta de pago nº de registro 1643/1143/1643, cuya copia se acompaña como Anexo A, Dichos viales se imputan a la parcela aportada nº 1, propiedad de ITEVAL, S.A., identificada como parcela 1b).

3.- Acequia.

A efectos de identificar las acequias existentes en el ámbito de la actuación, por el Servicio del Ciclo Integral del Agua se emitió informe de fecha 11 de febrero de 2.008, copia del cual se acompaña al presente Proyecto.

De conformidad con lo manifestado en el mismo informe, dentro del ámbito de la actuación transcurre un tramo de acequia, identificada como parcela aportada nº 1c), perteneciente a la Comunidad de Regantes de la Real Acequia de Moncada, cuyos derechos fueron adquiridos el 24 de Julio de 2008 por la mercantil INMOBILIARIA TERUEL VALENCIA, S.A., formalizándose en escritura pública autorizada por el Notario de Valencia, D. Miguel García-Granero Márquez de fecha 7 de Marzo de 2.012 (que consta incorporada en el expediente), imputándose los derechos que a dicha superficie corresponden a favor de dicha mercantil.

ITEVAL, S.A.

4.- Transmisiones durante la sustanciación el expediente.

Durante la tramitación del Plan de Reforma Interior incluido entre la documentación del Programa de Actuación Aislada, se ha tenido conocimiento de la transmisión de las parcelas identificadas en el proyecto como parcela 2a) y 2b), anteriores parcelas iniciales 8 de PRODAEMI, S.L. (Finca registral 1094) y 9 de PROMOCIONES ADEMÚZ, S.L. (Finca registral 1321), a favor de la mercantil TENEDORA DE INVERSIONES Y PARTICIPACIONES, S.L. por compraventa, en virtud de escritura otorgada en Valencia, el 30 de septiembre de 2.009 ante el Notario D. Manuel Chirivella Bonet, como así consta en la Certificación de dominio y cargas de las fincas incluidas en la actuación, expedida el 26 de febrero de 2.014 por el Registro de la Propiedad Nº 1 de Paterna.

ITEVAL, S.A.

ANEXO A: CARTA DE PAGO POR 355.000 PTAS. DE 10 DE JUNIO DE 1.977.

CARTA DE PAGO

Ayuntamiento de Valencia
INTERVENCIÓN GENERAL IV.

VALORES INDEPENDIENTES Y AUXILIARES DEL PRESUPUESTO
AÑO 1.977

Rúbrica n.º 88. -- OPERACIONES DIVERSAS

Concepto n.º 37. -- INGRESOS COMPENSATORIOS POR LA NO CESIÓN DE VIALES.

NÚMEROS DE REGISTRO		
N.º 1642	N.º 1143	N.º 1022
EXPEDICIÓN	DIARIO DE INTERVENCIÓN	LIBRO DE CAJA DE DEPOSITARIA
Firma: <i>[Firma]</i>	Firma: <i>[Firma]</i>	Firma: <i>[Firma]</i>

RECIBO el siguiente ingreso:

IMPORTE

trescientas cincuenta y cinco mil pesetas. - - - - -

PERSONA QUE EFECTUA EL INGRESO

D. Francisco García Cañizares.

MOTIVO DEL INGRESO

Importe de 355 m2. de viales, al precio unitario de 1.000 ptas m2. necesarios para la construcción de un edificio en la calle de Barjasot, 55 (Benimamet), en cumplimiento del acuerdo de la Comisión Municipal Permanente, en sesión celebrada el día 27 de mayo de 1.977, y oficio del Sr. Secretario de 30 mayo de 1.977.

Asimismo firmo con esta fecha el equivalente Mandamiento de Ingreso, bajo el propio número, debiendo tomarse razón de la presente en INTERVENCIÓN, sin cuyo requisito no será válida esta CARTA DE PAGO. Este documento va sin enmiendas ni raspaduras y será nulo caso de tenerlas.

Son pesetas: //355.000// en efectivo, en valores. Total //355.000//

RECIBO DEL MANDAMIENTO DE INGRESO

Fecha 10 JUN 1977


EL INTERVENTOR GENERAL.
Por delegación:
El Jefe de Negociado.

[Firma]

RECIBO:

Fecha 10 JUN 1977

EL DEPOSITARIO



TOMA DE RAZÓN DE LA CARTA DE PAGO

Fecha 10 Junio 1977

EL INTERVENTOR GENERAL.
Por delegación:
El Jefe de Negociado.

[Firma]

M. Laguarda - Conde Altes, 22 - Valencia

14 (210x297)

ITEVAL, S.A.

ITEVAL, S.A.**I. 2. ESTRUCTURACIÓN BÁSICA DEL PROCESO DE REPARCELACIÓN.**

Podemos distinguir cuatro fases básicas del proceso a seguir:

a) Un primer momento es el de definición de la superficie reparcelable, que se plasma, una vez conocidas las propiedades existentes, con la elaboración y verificación del plano de propiedades aportadas y propietarios afectados.

A partir de aquí, y siguiendo el proceso de adjudicación de la superficie reparcelable en proporción a los respectivos derechos, surgen los otros tres pasos básicos.

b) En segundo lugar se analiza la "Valoración de los terrenos resultantes del planeamiento urbano."

c) Una tercera fase de la reparcelación es el proceso de "Valoración de los derechos aportados". Esta valoración no sólo es necesaria para aplicarla como un dato más de la adjudicación definitiva, sino que influiría en los mismos criterios de adjudicación.

d) La cuarta y última fase de la reparcelación consiste en adjudicar las nuevas parcelas edificables a los interesados en proporción a sus derechos, denominándose este proceso "Reparto de beneficios y cargas" y engloba los criterios y aspectos que culminan básicamente la reparcelación y deben quedar resumidos y reflejados en la cuenta de liquidación provisional.

I.3.- DESCRIPCIÓN DEL ÁREA REPARCELABLE.

El área reparcelable correspondiente al presente proyecto de reparcelación, estará formada por la parcela delimitada por los siguientes lindes:

- Norte: calle Miniaturista Meseguer.
- Sur: calle Rafael Tenes Escrich.
- Este: prolongación de la calle Rafael Tenes Escrich-Zona Dotacional; y
- Oeste: calle en proyecto, edificio recayente a C/ Rafael Tenes Escrich nº 53.

Respecto al ámbito vial de servicio, queremos manifestar que parte del mismo correspondiente a las Calles Rafael Tenes Escrich y Miniaturista Meseguer, forma actualmente parte del dominio público, con una superficie 674,59 m², conforme se aprecia en el Plano de Parcelas aportadas, identificado como parcela aportada 3 a), b), c), d) y e).

El área reparcelable, objeto del presente proyecto de Reparcelación tiene una superficie total de TRES MIL QUINIENTOS OCHENTA Y UN METROS Y DIECIOCHO DECÍMETROS CUADRADOS (3.581,18 m²) distribuidos del siguiente modo:

Parcela de uso privado	1.584,26 m ²
Solar edificable	983,41 m ²
Espacio Libre Privado	600,85 m ²

ITEVAL, S.A.

Superficie de dominio público	1.996,92 m ²
Ámbito vial por ceder.....	1.322,33 m ²
Ámbito vial afecto a su destino	674,59 m ²
Edificabilidad	4.357,03 m ^{2t}

Se incluye dentro de la actuación como **Área Complementaria de Urbanización** una porción de 42,94 m² de suelo destinado a dotacional, de propiedad municipal (expediente de licencias de obras 4393/88 (expte. Viales 25/90 P.I.)), en el linde este de la actuación, únicamente a efectos de su urbanización, a efectos de completar la urbanización del vial de prolongación de la Calle Rafael Tenes Escrich, superficie que no forma parte de la unidad reparcelable.

La superficie incluida en la unidad reparcelable, queda reflejada en el plano N^º 4 de esta reparcelación, identificado como "Parcelas aportadas", en el que se expresan los límites de la actuación y los linderos de las fincas afectadas.

I. 4. CRITERIOS UTILIZADOS PARA DEFINIR LOS DERECHOS DE LOS AFECTADOS.

Para determinar quienes son los **titulares de derechos** afectados por la actuación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 164.1 y 2 L.U.V.:

"1. Se consideran interesados en las actuaciones de ejecución del Programa quienes sean titulares de bienes y derechos afectados por la actuación, quienes se personen en ella, y quienes lo sean por pública notoriedad. A todos ellos debe comunicar el Urbanizador las diversas actuaciones que les afecten en desarrollo del Programa.

2. El Urbanizador debe investigar las titularidades de las fincas afectadas por la actuación con razonable diligencia profesional. Los titulares de derechos afectados por la actuación tienen la obligación de informarle y documentarle dicha titularidad a fin de ejercer aquellos en el seno de ésta. Los errores no denunciados durante los periodos de información pública no darán lugar a retroacción de las actuaciones, sin perjuicio de las indemnizaciones que procedan."

Así mismo, el artículo 412 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, establece el concepto de interesado a efectos de la reparcelación:

"Se considerarán interesados en el expediente de reparcelación los titulares de bienes y derechos afectados por la actuación, quienes se personen en ella y quienes sean por pública notoriedad."

El artículo 134.4 y 177 de la L.U.V., únicamente prevén en principio como titulares de derechos afectados por la Actuación a quienes figuren como tales en el Catastro, así como los titulares acreditados del Certificado del Registro de la Propiedad de dominio y cargas de las fincas incluidas en la Unidad de Ejecución.

ITEVAL, S.A.

A tal efecto, dando cumplimiento a lo previsto en los Artículo 177.1 b) y 416.3 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, se ha solicitado del Registro de la Propiedad la certificación de Dominio y Cargas de las fincas incluidas en el ámbito de Unidad de Ejecución, extendiéndose nota marginal de iniciación del expediente reparcelatorio, tal y como prevé la normativa hipotecaria sobre inscripción de actos de naturaleza urbanística. Para el caso de que apareciesen titulares registrales no tenidos en cuenta en la elaboración del proyecto de reparcelación, tras la información pública, se solicitará la ampliación del certificado de titularidad y cargas inicialmente expedido, extendiéndose nota marginal de iniciación del expediente.

Igualmente teniendo en cuenta la existencia de titulares en los archivos del Catastro distintos de los que aparecen como propietarios en el Registro de la Propiedad, se tiene en cuenta dicho titular como interesado, remitiendo notificaciones a los mismos, sin perjuicio de las titularidades registrales, a fin de evitar indefensión.

A tal efecto, en la notificación del sometimiento a información pública del Programa de Actuación Aislada, se ha requerido a los titulares para que aporten al expediente sus títulos de propiedad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 172.3 de la L.U.V. y declaren las situaciones jurídicas que conozca y que afecten a la finca, advirtiéndole que la omisión, error o falsedad en estas declaraciones no podrá afectar al resultado objetivo de la reparcelación, pero si se apreciase dolo o negligencia grave, podrá exigirse la responsabilidad civil o penal que corresponda.

De conformidad con lo previsto en el Artículo 402.7 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, *"en el caso de que algún propietario no cumpla con su obligación de remitir los títulos de propiedad o certificación registral y de dar cuenta de las circunstancias jurídicas que afecten a sus fincas, el Urbanizador podrá calificar como de propiedad desconocida aquellas fincas respecto de las que su dueño no aporte título y su titularidad no resulte acreditada por otros medios."*

De conformidad con lo previsto en el Art. 3.2 de la Ley de Expropiación Forzosa, se tiene en cuenta como **propietario o titular** a quien con este carácter conste en registros públicos que produzcan presunción de titularidad, que sólo puede ser destruida judicialmente. En tal sentido y dando cumplimiento a lo previsto en el Artículo 164. LUV, se ha procedido a la investigación de las titularidades de las fincas afectadas por la actuación, y siendo de aplicación las presunciones y beneficios legales reconocidos a los titulares de derechos inscritos por la legislación hipotecaria, se tiene en cuenta como titular a quienes figuran inscritos como tales en el Registro de la Propiedad, sin perjuicio de la obligación de los titulares de derechos afectados por la actuación de informar y documentar dicha titularidad a fin de ejercer aquellos en el seno de ésta, de modo que los errores no denunciados durante los periodos de información pública no darán lugar a retroacción de las actuaciones.

Los **derechos de los afectados** se definirán de acuerdo con los preceptos contenidos en los artículos 172 de la L.U.V. y 397.3 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística:

"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..."

ITEVAL, S.A.

Cuando existan **diferencias entre los títulos aportados y la realidad física** de las fincas, regirá lo dispuesto en los artículos 172.1 L.U.V. y 397.3 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística:

"En caso de discordancia entre los títulos y la realidad física de las fincas, prevalecerá ésta sobre aquellos en el expediente de Reparcelación".

En el mismo sentido el artículo 379.1 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística establece la prevalencia de las mediciones reales y actualizadas sobre las contenidas en documentos o Registros públicos que contradigan la realidad.

A tal efecto se acompaña al presente Proyecto como Plano nº 3. Topografía, realizado al efecto, de conformidad con lo previsto en el Artículo 379. 2 y 3 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística

"2. A los efectos de determinar las descripciones y superficies reales de las fincas, junto con el Proyecto de Reparcelación podrá exponerse al público el levantamiento topográfico que haya servido de base para su redacción.

3. El levantamiento topográfico integrante del Proyecto de Reparcelación, en la medida en que haya sido realizado por Ingeniero o Arquitecto Técnico Superior, u otro Técnico que pueda resultar competente conforme a la legislación aplicable en cada momento, gozará de presunción de veracidad y exactitud, en tanto en el expediente no conste documento que acredite lo contrario."

Si las discrepancias se plantean con relación a la titularidad de los derechos, serán de aplicación los artículos 172. 4 LUV, 378 y 402 del ROGTUV, así como en el artículo 164.4 L.U.V.:

"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." (172. 4 L.U.V.)

"Cuando respecto de una finca conste anotación registral preventiva de demanda sobre su titularidad, ésta se considerará litigiosa; cuando no haya constancia fehaciente de su titularidad se considerará desconocida." (164. 4 L.U.V.)

El punto 5 del artículo 402 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, prevé que *"si la finca es de titularidad litigiosa, la adjudicación se efectuará en favor de quien figure como titular registral de la finca en el momento de iniciarse el expediente reparcelatorio. La anotación preventiva de la demanda civil se trasladará por subrogación real a la finca de resultado que traiga causa de la propiedad litigiosa."*

ITEVAL, S.A.

Respecto a los **propietarios desconocidos o en paradero desconocido**, se tendrá en cuenta lo dispuesto en los Artículos 402.1, 3, 4 y 6 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística y 172.5 LUV.:

"1. Si se trata de una finca cuyo titular resulta ser desconocido, se tendrá como propietario a la administración actuante con carácter fiduciario para su entrega a quien acredite mejor derecho sobre la misma. La indemnización correspondiente se consignará en favor de ese propietario. En caso de que no comparezca o no se acredite el mejor derecho durante un plazo de dos años, se aplicará la legislación general sobre patrimonio de las Administraciones Públicas.

3. Si se trata de una finca cuyo titular no tiene domicilio conocido o si la propiedad es dudosa, la adjudicación se efectuará en favor de la Administración actuante con carácter fiduciario, a expensas de su atribución al verdadero propietario cuando éste comparezca o acredite su derecho. En el caso de que no comparezca o no acredite el mejor derecho durante el plazo de dos años contados desde la aprobación del proyecto de reparcelación, se aplicará la legislación general sobre patrimonio de las Administraciones Públicas.

4. En los supuestos de propietario o domicilio desconocido se dará traslado al Ministerio Fiscal de la incoación del expediente reparcelatorio, para que pueda comparecer y alegar en él en defensa de los propietarios.

6. Si se trata de fincas propiedad de ciudadanos extranjeros no residentes en España que no comparezcan en el expediente reparcelatorio, se comunicará la incoación del mismo a la embajada de su país o al consulado más próximo si ésta no existiese en España, en orden a que puedan defender los intereses del propietario. En todo caso, si el propietario comparece en el expediente tendrá derecho a ejercitar directamente sus facultades."

"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"

Respecto a las **edificaciones existentes** en el ámbito de la actuación, existe únicamente una edificación incompatible con la actuación, y por tanto debe procederse a su demolición previa indemnización, de conformidad con los criterios expuestos en el punto I.8, conforme a la valoración contenida en el Documento IV, debiendo asumir los costes de la actuación de conformidad con lo dispuesto en el artículo 28.4. L.U.V.

Dicha edificación fue construida en el año 1.966, siendo objeto de licencia en virtud de expedientes 1770/66 y 245/67 de Urbanismo.

En particular, debe hacerse especial referencia a la propiedad de Inmuebles Teruel Valencia, S.A. Está constituida por la parcela catastral 2458603YJ2725G0001IF, con una superficie de 2.100 m², de conformidad con la información que resulta de la dirección General de Catastro. Dicha parcela consta inscrita en el Registro de la Propiedad de Paterna Uno, al tomo 2157, Libro 156 de Benimamet, Folio 142, Finca 4.889, con una total superficie de 2.110,10 m², de los cuales 1.895,26 m², corresponden a la parte edificada y el resto de 214,83 m², se halla destinado a terreno

ITEVAL, S.A.

descubierto. Dicha descripción se corresponde con la declaración de obra nueva de la edificación, por lo tanto a efectos de determinar la superficie inicial que correspondía a la parcela, nos remitimos a los planos correspondientes a las antiguas parcelas catastrales 205 a) y b) y 206 del Polígono 18 y cartografía municipal de 1.930-1.931, superponiendo los límites de las referidas parcelas a la configuración actual de la finca.

Igualmente debe tenerse en cuenta la existencia del vial aperturado frente a la edificación existente, C/ Rafael Tenes Escrich, dicho vial no consta en el informe del Servicio de Patrimonio como bienes de titularidad municipal. Dicho vial de conformidad con lo anteriormente expuesto en el punto 1 de esta Memoria -peculiaridades concurrentes-, por constituir el ámbito objeto de cesión determinado en la licencia para la construcción de la edificación existente en C/ Burjassot núm 55, se imputa como parte de la parcela aportada nº 1.

De los datos obrantes en los archivos del Centro de Gestión Catastral, resulta que en el ámbito de la actuación aparece una parcela catastral identificada como parcela 2458602YJ2725H0001XM, a nombre de Antonio Roselló, sin más datos de identificación, ni domicilio. Dicha parcela de conformidad con la documentación obrante en los archivos de este Ayuntamiento consta que fue cedida por la mercantil Clubisa, S.A., en el expediente de licencias de obras 4393/88 (expte. Viales 25/90 P.I.), según la escritura con nº de protocolo 1.842 de fecha 20 de junio de 1.989 autorizada por el Notario D. José Luis López Rodríguez, sin que de las averiguaciones realizadas en el Registro de la Propiedad ni en los antecedentes obrantes en este Ayuntamiento, resulte titular alguno distintos de los tenidos en cuenta en el presente Proyecto de Reparcelación.

I. 5. CRITERIOS UTILIZADOS PARA CUANTIFICAR LOS DERECHOS DE LOS AFECTADOS.

Los derechos de los propietarios afectados se cuantifican de conformidad con los principios legales previstos en los artículos 170 de la LUV y 397 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

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 subjetivo 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...."

ITEVAL, S.A.

El artículo 397 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, reitera y completa dichos principios, así:

"1. La libertad de pactos entre los propietarios y el Urbanizador, a efectos de consensuar reparcelaciones voluntarias, incluso horizontales. Estos pactos tendrán como único límite la observancia de la normativa aplicable y del planeamiento.

2. La justa valoración de los bienes y derechos aportados

3. La adjudicación de Aprovechamiento Subjetivo a los propietarios será directamente proporcional a la superficie de las fincas de origen que aquellos aporten a la reparcelación. Este principio se traducirá en las siguientes reglas:

a) 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, sin perjuicio del régimen jurídico propio de las áreas semiconsolidadas previsto en este Reglamento.

b) En caso de discordancia entre los títulos y la realidad física prevalecerá ésta sobre aquellos en el expediente de reparcelación, en los términos previstos en este Reglamento.

c) 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 ningún caso, la Administración puede oponerse a la materialización del aprovechamiento correspondiente a reservas que fueron en su momento aprobadas por ella.

4. Cuando un propietario aporte varias fincas a la reparcelación, independientemente de su localización, se tratará de agrupar el aprovechamiento generado por todas ellas y se procurará concentrar su adjudicación en el menor número de fincas posible, localizándolas de forma contigua o, al menos, próxima entre sí, en la medida en que sea técnicamente viable y no se perjudique el interés público o el derecho de terceros.

5. 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. La consecución de este principio no puede comportar, en ningún caso, el menoscabo de la mejor ordenación urbanística, en función del interés público."

I. 6. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE EDIFICIOS Y DEMÁS ELEMENTOS QUE DEBAN DESTRUIRSE Y DE LAS CARGAS Y GASTOS QUE CORRESPONDAN A LOS ADJUDICATARIOS.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 173.2 LUV:

"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

ITEVAL, S.A.

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."

Las cargas que pudieran afectar a los derechos de los afectados de la Unidad Reparcelable pueden ser de dos tipos:

- * Las que se extinguen con la ejecución del planeamiento.
- * Las que permanecen.

Con respecto a los derechos reales que afecten a una finca y no se extingan con la Reparcelación, se mantendrán sobre esta en virtud del principio de subrogación real.

En el mismo sentido, el Artículo 11.2 del Real Decreto 1.093/1.997 de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística:

"Cuando dichas titularidades, derechos y cargas no fuesen declaradas expresamente incompatibles con las determinaciones del planeamiento, se considerarán compatibles y el Registrador las trasladará de oficio, por subrogación real, a las fincas de resultado que se adjudiquen a los titulares de las primeras, con cumplimiento de lo dispuesto en las reglas siguientes."

El Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, en su artículo 403, establece los criterios de fijación de las indemnizaciones reparcelatorias:

- "1. En el Proyecto de Reparcelación se valorarán las obras de urbanización compatibles y útiles para la Actuación, para su compensación al propietario a cuyo cargo se hubiesen ejecutado.*
- 2. Los beneficiarios de las indemnizaciones por la desaparición de cargas o gravámenes sobre las fincas son los titulares de las cargas o gravámenes.*
- 3. La indemnización por cese de actividad será, en todo caso, a cargo de la Actuación.*
- 4. Los costes de limpieza y recuperación de suelos aportados que hayan sido declarados como contaminados serán soportados por sus propietarios, sin perjuicio del derecho de éstos a repetir contra las personas legalmente obligadas a descontaminar los suelos.*
- 5. Los costes de gestión de los residuos procedentes de la demolición de las construcciones serán soportados por sus propietarios, sin perjuicio del derecho a reclamar o ejercer la acción de regreso ante el poseedor o ante quien legalmente proceda."*

Para la valoración de los bienes y derechos correspondientes a las fincas aportadas se aplicarán las normas del Título I de la LUV y la legislación estatal sobre valoraciones. (Artículo 173 LUV)

ITEVAL, S.A.

Las indemnizaciones y las demás cargas de urbanización se distribuirán entre los adjudicatarios de las fincas resultantes con arreglo al valor de estas. (Artículos 173 LUV y Artículo 404 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística)

Concretamente, deberán tenerse en cuenta los siguientes **criterios**:

Criterios de valoración de edificios y demás elementos que deban destruirse:

Las cargas, servidumbres y bienes incompatibles con el planeamiento se extinguirán, teniendo lugar la correspondiente indemnización a los afectados, siempre que la supresión de la carga, servidumbre o bien, suponga detrimento en sus intereses, de conformidad con el Artículo 173 de la L.U.V.:

"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..."

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

El Artículo 31 L.U.V., se remite para determinar los criterios de valoración a la legislación estatal:

"Las reglas de valoración de bienes y derechos a los efectos de su indemnización pecuniaria en los procedimientos de expropiación y equidistribución serán las establecidas en la legislación estatal vigente."

La Ley 6/1.998 sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones en su artículo 31, establece a este respecto las siguientes reglas generales:

"1. Las plantaciones, sembrados, obras e instalaciones que existan en el suelo, salvo que por su carácter de mejoras permanentes hayan sido tenidos en cuenta en la determinación del valor del terreno se valorarán con independencia del mismo, con arreglo a los criterios de la ley de Expropiación Forzosa y su importe será satisfecho a sus titulares.

2. El valor de las edificaciones, que asimismo se calculará con independencia del suelo, se determinara de acuerdo con la normativa catastral en función de su coste de reposición, corregido en atención a la antigüedad y estado de conservación de las mismas.

3. Las indemnizaciones a favor de los arrendatarios rústicos y urbanos se fijaran de acuerdo con lo previsto en la Ley de Expropiación Forzosa."

En el ámbito de actuación existen **plantaciones** en la parcela identificada como Parcela inicial 2. Se trata de plantaciones de temporada que permiten su recolección antes de la terminación del procedimiento, no siendo objeto de compensación económica.

ITEVAL, S.A.

De acuerdo con estos artículos la determinación de la indemnización correspondiente a las **edificaciones** afectadas por el planeamiento se realizará en base al valor de reposición de las mismas (es decir, lo que costaría en el momento presente construir una edificación de similares características), afectándolo por unos coeficientes que ponderan la depreciación de las edificaciones en función de su antigüedad y de su estado de conservación, remitiéndonos para su valoración concreta a lo dispuesto en el documento IV. 3. Indemnizaciones.

Las indemnizaciones que corresponden a los titulares de **derechos y cargas incompatibles** con la actuación serán objeto de cancelación, previo pago o en su defecto consignación de su importe, con carácter previo a la inscripción del Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad, de conformidad con lo previsto en el Art. 11.1 del Real Decreto 1.093/1.997 de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, sin que por lo tanto tengan el carácter de afección real en las fincas adjudicadas:

"Las titularidades condicionales, derechos y cargas inscritos sobre las fincas de origen, que el proyecto declare incompatibles con la ordenación urbanística, siempre que en dicho proyecto se solicite expresamente, con especificación de la indemnización que, en su caso, haya de satisfacerse a su titular y siempre que conste que se ha pagado o consignado su importe, serán objeto de cancelación."

Para la valoración de **arrendamientos**, se tendrán en cuenta los criterios legales, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 31 de La Ley 6/1.998 sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones, por remisión del Artículo 168 de la LUV la misma se fijará de acuerdo con lo previsto en la Ley de Expropiación Forzosa, salvo en lo relativo a arrendamientos históricos valencianos. No obstante, no existen arrendamientos que deban ser objeto de valoración.

Así mismo, respecto a la valoración de los **usufructos** existentes, para el caso de que no resulten adjudicatarios, procederá a su valoración de conformidad con lo dispuesto en el Art. 41.2 del Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados: *"En los usufructos vitalicios se estimará que el valor es igual al 70% del valor total de los bienes cuando el usufructuario cuente menos de veinte años, minorando a medida que aumenta la edad, en la proporción de un 1% menos por cada año más, con el límite mínimo del 10% del valor total"*

I. 7. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES.

Como se ha indicado anteriormente, el criterio básico para valoración, tanto de las aportaciones como de las adjudicaciones, viene definido en el artículo 172 de la L.U.V.:

"El aprovechamiento objetivo de la finca adjudicada a un propietario debe ser proporcional a la superficie de su finca originaria según el aprovechamiento subjetivo del que por ella es titular."

ITEVAL, S.A.

Complementariamente, se aplicarán los preceptos contenidos en la Ley 8/2007, de 28 de mayo, del Suelo, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 173 y por remisión de este en el artículo 31 de la L.U.V.

“Las reglas de valoración de bienes y derechos a los efectos de su indemnización pecuniaria en los procedimientos de expropiación y equidistribución serán las establecidas en la legislación estatal vigente.”

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 23 de la Ley 8/2007, del Suelo:

1. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:

a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.

Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.

c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.

2. Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes:

a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada.

b) El determinado por el método residual del apartado 1 de este artículo, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.

3. Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, el método residual a que se refieren los apartados anteriores considerará los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen.”

Se adjudicará el suelo en función directa de la superficie aportada, de modo que queda excluida la aplicación de coeficientes de ponderación, remitiéndonos a las valoraciones de suelo contenidas en el documento IV.

Conforme se detalla en el Documento IV.1, el **valor de repercusión del suelo es de 223,04 €/m²t.**

ITEVAL, S.A.**I. 8. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.**

Establecidos los derechos de los propietarios en función de las fincas aportadas, se ha procedido a asignar la adjudicación de las parcelas resultantes de la ordenación con sus respectivos aprovechamientos a los titulares de derechos, propietarios incluidos en el ámbito del área reparcelable.

Los criterios básicos de adjudicación son los contenidos en el artículo 174 de la L.U.V.:

"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 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

ITEVAL, S.A.

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:

1.º Que no sea necesaria su demolición para ejecución de las obras de urbanización previstas en el plan.

2.º Que no estén destinados a usos radicalmente incompatibles con la ordenación.

3.º Que no esté decretada su demolición por expediente de infracción urbanística.

4.º 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.

5.º 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.”

ITEVAL, S.A.

En la adjudicación de las fincas resultantes, se tienen en cuenta los siguientes **criterios:**

1.- Las fincas adjudicadas a cada propietario se formarán, si es posible, con terrenos integrantes de su antigua propiedad. En este sentido se tiene en cuenta las reglas previstas en el Artículo 406 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística:

*"1. Para la aplicación de la **regla de superposición** entre finca de origen y parcela de resultado, se exige que la totalidad de los derechos del propietario complete una parcela de resultado y que esa parcela ocupe únicamente terrenos de la finca de origen de ese propietario.*

2. La regla de superposición no será aplicable en el caso de que las antiguas propiedades estén situadas, total o parcialmente, en terrenos destinados por el Plan a dotaciones públicas u otros usos incompatibles con la propiedad privada."

2.- Procederá la **indemnización económica sustitutoria** de adjudicación cuando las fincas aportadas se encuentren en alguno de los siguientes supuestos (artículos 172.2 LUV y 401 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística):

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.

3.- No será objeto de adjudicación como fincas independientes, superficies inferiores a la parcela mínima edificable, o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación con arreglo al Planeamiento.

4.- Debe destacarse en el presente caso la existencia de un **propietario mayoritario**, proponente de la actuación, ITEVAL, S.A., propietario de la parcela aportada 1a) y 1b), junto con los derechos derivados de la adquisición de los derechos de la acequia que discurre por la actuación (parcela 1c) cuyos derechos representan más del 84,25% del total de la actuación.

En relación al propietario de las parcelas aportadas 2a) y 2b), TENEDORA DE INVERSIONES Y PARTICIPACIONES, S.L., aún cuando su derecho no alcanza para la adjudicación de parcela independiente, teniendo en cuenta que el derecho total de la parcela 2 excede de la mitad de la parcela mínima, se procede a la adjudicación de una parcela mínima en proindiviso entre los dos propietarios de la actuación, a fin de evitar las compensaciones monetarias sustitutorias.

ITEVAL, S.A.

En caso de indemnización en metálico se efectuará por la totalidad de la superficie edificable que le correspondería y que es proporcional a la superficie de la parcela aportada.

Se incorpora en el DOCUMENTO III, detalle de la cuantía de la indemnización que corresponde a cada propietario.

Valencia, Junio de 2014.



Fdo.: Ernesto Vert Valls
Arquitecto e Ingeniero de Caminos



Fdo.: Jorge Anglada Such
Abogado

ITEVAL, S.A.

ITEVAL, S.A.

II. RELACIÓN DE PROPIETARIOS E INTERESADOS, CON EXPRESIÓN DE LA NATURALEZA Y CUANTÍA DE SU DERECHO.

En función de los criterios expuestos en la Memoria, y con base en los títulos aportados y las consultas efectuadas para identificar a los propietarios e interesados, y en la medición sobre plano topográfico para determinar la cuantía de sus derechos, se confeccionan las fichas individualizadas que se acompañan como Anexo C:

ITEVAL, S.A.

ITEVAL, S.A.

ANEXO C: FICHAS DE TITULARIDAD Y CARGAS

ITEVAL, S.A.

ITEVAL, S.A.

PARCELA INICIAL: 1a), b) y c)

Referencia Catastral: 2458603YJ2725G0001IF

Datos Registrales: 1a) y b) Finca 4889 Registro Paterna-1 Tomo 2157 Libro 156 de Benimamet Folio 142.

1c).- No consta inscrita.

TITULAR REGISTRAL

Razón Social: INMOBILIARIA TERUEL VALENCIA, S.A. (ITEVAL, S.A.)

CIF: A-46079745

Domicilio: C/ Finestrat 12 Pl: BJ

C.P. 46006

Cuota de Propiedad: 100%

TITULAR ACTUAL

El mismo.

TÍTULO

1a) y 1b).- Le corresponde por título de compraventa en Escritura otorgada en fecha 21 de diciembre de 2004, ante el Notario D. Miguel García Granero.

1c).- Le corresponde por título de compra de derechos a la Comunidad de Regantes de la Real Acequia de Moncada el 24 de Julio de 2008, formalizándose en escritura pública autorizada por el Notario de Valencia, D. Miguel García-Granero Márquez de fecha 7 de Marzo de 2.012.

TITULARES DE CARGAS Y GRAVAMENES

NO PESAN CARGAS NI GRAVÁMENES de ningún tipo.

ARRENDAMIENTOS

No constan.

OTROS ELEMENTOS AFECTADOS

Construcciones: Nave – Almacén (Parcela 1a)

DESCRIPCIÓN REGISTRAL – ACTUAL

1a) y b).- URBANA.- Edificio sito en término de Benimámet, partida de las Cuevas, camino de Burjasot, hoy calle Rafael Tenes Escrich -antes San Carlos Borromeo- número cincuenta y cinco, esquina a dos calles en proyecto.- Se compone de dos cuerpos de edificación unidos entre sí por una nave cubierta uno de tales cuerpos recayentes al edificio desde el citado camino de Burjasot, hoy San Carlos Borromeo, por donde tiene una puerta que da acceso a dicha nave industrial sita en planta baja, que ocupa la totalidad del inmueble y a una escalera que conduce a dos plantas altas, la primera destinada a oficinas y la segunda a vivienda del conserje; y el otro cuerpo de edificación recayente a calle en proyecto sita a la derecha mirando al edificio desde el camino de Burjasot, hoy calle San Carlos Borromeo, en cuyo chaflán está ubicado un portal de acceso, con escalera que accede a dos plantas destinadas a usos comerciales.- Ocupa un total superficie de dos mil ciento diez metros y diez decímetros cuadrados, de los cuales mil ochocientos noventa y cinco metros y veintiséis decímetros cuadrados, corresponden a la parte edificada y el resto de doscientos catorce metros

ITEVAL, S.A.

ochenta y tres decímetros cuadrados, se halla destinado a terreno descubierto.- Lindante todo, frente el camino de Burjasot, hoy calle san Carlos Borromeo, derecha entrando finca de Genaro Genovés, calle en proyecto en medio, izquierda Jerónimo Zacaes otra calle en proyecto en medio y espaldas María Martín.

De reciente medición ocupa una superficie de 2.442,50 m² y está compuesta por dos porciones discontinuas con la siguiente descripción:

- Parcela 1a): URBANA.- Parcela incluida en el PAA de la Unidad de Ejecución "Calle Rafael Tenes Escrich-C/ Miniaturista Meseguer". Ocupa una superficie de **2.299,65 m²**. Linda: Por el Norte, límite de la Unidad de Ejecución, C/ Miniaturista Meseguer; Sur, antiguo Camino de Burjassot, parcela 3a) del Ayuntamiento de Valencia; Este, con parcela 3c), viales del Ayuntamiento de Valencia; Y Oeste, límite de la Unidad de Ejecución, parcela catastral 2357902, recayente a C/ Rafael Tenes Escrich nº 53.

- Parcela 1b).- URBANA.- Parcela incluida en el PAA de la Unidad de Ejecución "Calle Rafael Tenes Escrich-C/ Miniaturista Meseguer". Ocupa una superficie de **142,85 m²**, situada al sur del antiguo camino de Burjasot. Linda: Norte, Este y Oeste, terrenos del antiguo camino de Burjasot, parcela 3a) del Ayuntamiento de Valencia; Sur, parcela 3c) de ITEVAL, S.A., parcela 2a) de TENEDORA DE INVERSIONES Y PARTICIPACIONES, S.L. y parcela 3d) viales del Ayuntamiento de Valencia.

1c).- URBANA.- Parcela incluida en el PAA de la Unidad de Ejecución "Calle Rafael Tenes Escrich-C/ Miniaturista Meseguer", formada por los **cauces y cajeros de las acequias** incluidas en el ámbito de actuación, ocupa una superficie de **6,44 m²**. Linda: Norte, la parcela 1b), anteriormente descrita; Sur, límite de la unidad de actuación; Este, parcela 2a) de TENEDORA DE INVERSIONES Y PARTICIPACIONES, S.L.; y Oeste, parcela 3e) del Ayuntamiento de Valencia.

Resumen de superficies (m²)

	Registral	Medición	Afectada	Resto	% aportación
1a)	2.110,10m ²	2.442,50_m ²	2.299,65 m ²	0,00 m ²	79,1185 %
1b)			142,85 m ²	0,00 m ²	4,9147 %
1c)	-----	6,44 m ²	6,44 m ²	0,00 m ²	0,2216 %
TOTAL		2.448,94 m ²	2.448,94 m ²	0,00 m ²	84,2547 %

ITEVAL, S.A.**PARCELA INICIAL: 2a) y b)**

Referencia Catastral: 2a) 46900A008000890000FG 2b) 46900A008001370000FI

Datos Registrales:

2a) Finca 1094 Paterna-1	Tomo 1659	Libro 100 Benimamet	Folio 126
2b) Finca 1321 Paterna-1	Tomo 2185	Libro 160 Benimamet	Folio 2

TITULAR REGISTRAL

Razón social: TENEDORA DE INVERSIONES Y PARTICIPACIONES, S.L.

NIF: B-53668265

Domicilio: Avd. Oscar Espla, 37

C.P. 03007 - Alicante

Cuota de Propiedad: 100%

TITULAR ACTUAL

El mismo.

TÍTULO

Le corresponden por título de compraventa, en virtud de escritura otorgada en Valencia, el 30 de septiembre de 2.009 ante el Notario D. Manuel Chirivella Bonet.

TITULARES DE CARGAS Y GRAVAMENES**2a) Sobre la Finca 1094 PESAN LAS SIGUIENTES CARGAS:**

HIPOTECA constituida sobre 2/3 partes indivisas de esta finca, a favor de **CAJA DE AHORROS DEL MEDITERRÁNEO** en garantía de un préstamo de **2.537.375 euros** de principal; de un máximo de 205.527,38 euros por intereses ordinarios al tipo máximo del 8.10%; de un máximo de 634.343,75 euros por intereses de demora; de 126.868,75 euros para prestaciones accesorias; y de 69.120 euros para costas y gastos. Por plazo que vence el día veintiuno de diciembre de dos mil siete. Esta hipoteca se constituyó mediante escritura otorgada en Alboraya, el día veintiuno de diciembre de dos mil cuatro ante el notario Don José M^a Cid Fernández, causando la inscripción **17^a** -de fecha 10-08-2005-, de la finca 1094/ de Benimámet, al folio 125, del tomo 1659 del Archivo, libro 100. MODIFICADA POR LA INSCRIPCIÓN 20^a.

Modificación: La hipoteca a favor de **CAJA DE AHORROS DEL MEDITERRÁNEO**, objeto de la inscripción **17^a sobre 2/3 partes indivisas de esta finca, SE MODIFICA** en los siguientes puntos: el plazo de amortización se amplía, y finaliza el **veintiuno de diciembre de dos mil ocho**. El tipo de interés será del **6,36%** nominal anual. Resulta de la escritura de modificación otorgada en Alboraya, el día, dieciocho de diciembre de dos mil siete ante el Notario Don José M^a Cid Fernández, causando la inscripción **20^a** -de fecha 17-01-2008-.

Hipoteca

Modificada la inscripción 20^a a favor de **CAJA DE AHORROS DEL MEDITERRANEO** por la presente en cuenta a 2/3 partes indivisas de esta finca, en cuanto al plazo que vencerá el treinta de mayo de dos mil once, siendo el interés inicial del 7,85%, según resulta de escritura autorizada por el Notario de Alboraya Don José Maria Cid Fernández, causando la inscripción 21^a, de fecha 22 de Septiembre de 2.008.

Hipoteca

Modificada la inscripción 19^a por la presente **CAJA DE AHORROS DEL MEDITERRANEO**, en cuanto a 1/3 parte indivisa de esta finca referente al plazo que

ITEVAL, S.A.

vencerá el treinta de mayo de dos mil once, siendo el interés inicial del 7.85%, según resulta de escritura autorizada por el Notario de Alboraya Don José María Cid Fernández el catorce de Agosto de dos mil ocho causando la inscripción 22ª, de fecha 24 de septiembre de 2.008.

Hipoteca

Modificación: La hipoteca a favor de **CAJA DE AHORROS DEL MEDITERRANEO** objeto de la inscripción 17ª, MODIFICADA por la 20ª y MODIFICADA nuevamente por la 21ª, en cuanto a 2/3 partes indivisas de esta finca, **SE MODIFICA** en los siguientes puntos: el capital pendiente de amortizar devengará a favor de la Caja un nuevo tipo fijo de interés equivalente al **3,25%** nominal anual; el importe del total capital pendiente de amortizar mas los intereses devengados deberán ser satisfechos a la Caja en una única cuota con vencimiento el día **30 de SEPTIEMBRE de 2.012**. Resulta de la escritura de modificación otorgada en Valencia, el día treinta de septiembre de dos mil nueve ante el notario Don Manuel Chirivella Bonet, causando la inscripción **24ª** – de fecha 23-11-2.009-, de la finca 1094 de Benimámet, al folio 29, del tomo 2450 del Archivo, libro 186.

Hipoteca

Modificación: La hipoteca a favor de **CAJA DE AHORROS DEL MEDITERRANEO** objeto de la inscripción 19ª, MODIFICADA por la 22ª, en cuanto a **1/3 parte indivisa**, de esta finca, **SE MODIFICA** en los siguientes puntos: el capital pendiente de amortizar devengará a favor de la Caja un nuevo tipo fijo de interés equivalente al **3,25%** nominal anual; el importe del total capital pendiente de amortizar más los intereses devengados deberán ser satisfechos a la Caja en una única escritura de modificación otorgada en Valencia, el día treinta de septiembre de dos mil nueve ante el notario Don Manuel Chirivella Bonet, causando la inscripción **25ª** –de fecha 23-11-2009-, de la finca 1094 de Benimámet, al folio 29, del tomo 2450 del Archivo, libro 186.

2b) Sobre la Finca 1321 PESAN LAS SIGUIENTES CARGAS:

HIPOTECA a favor de **CAJA DE AHORROS DEL MEDITERRÁNEO**, en garantía de un préstamo de dos millones trescientos sesenta y dos mil euros de principal, ciento noventa y un mil trescientos veintidós euros de intereses ordinarios, quinientos noventa mil quinientos euros por intereses de demora, de la cantidad de sesenta y seis mil ciento diez euros para costas y gastos, y de la cantidad de 118.100 euros para prestaciones accesorias; por plazo de tres años, a partir del diecinueve de septiembre de dos mil cinco; dicha hipoteca se constituyó mediante escritura otorgada en Alboraya, el día diecinueve de septiembre de dos mil cinco ante el notario Don José Mª Cid Fernández, causando la **inscripción 8ª**, de la finca 1321/ de Benimamet, al folio 2, tomo 2185 del Archivo, libro 160. MODIFICADA POR LA INSCRIPCIÓN 9ª.

Hipoteca

Modificada la hipoteca objeto de la inscripción 8ª, a favor de la **CAJA DE AHORROS DEL MEDITERRANEO**, estableciendo un nuevo plazo de amortización, el cual queda prorrogado hasta el día 30 de Mayo de 2.011. A partir del día 14 de Agosto de 2.008, fecha del otorgamiento de la escritura de modificación, se establece el tipo de interés inicial del 7,85%, revisable anualmente, siendo el tipo de referencia el pactado en la escritura que se modifica, adicionando un diferencial del 2,50%. Resulta de la escritura otorgada en Alboraya, el día catorce de Agosto de dos mil ocho, ante el Notario D. José María Cid Fernández, causando la inscripción 9ª, finca 1.321, folio 1, tomo 2.185 del Archivo, libro 160 de Benimámet.

Hipoteca

ITEVAL, S.A.

Modificación: La hipoteca a favor de la **CAJA DE AHORROS DEL MEDITERRANEO** objeto de la inscripción 8ª, MODIFICADA por la 9ª, **SE MODIFICA** en los siguientes puntos: el capital pendiente de amortizar devengará a favor de la Caja un nuevo tipo fijo de interés equivalente al **3,25%** nominal anual; el importe del total capital pendiente de amortizar más los intereses devengados deberán ser satisfechos a la Caja en una única cuota con vencimiento el día **30 de Septiembre de 2.012**. Resulta de la escritura de modificación otorgada en Valencia, el día treinta de septiembre de dos mil nueve ante el notario Don Manuel Chirivella Bonet, causando la inscripción **11ª** derecha 30-11-2009, de finca 1321 de Benimámet, al folio 4, del tomo 2185 del Archivo, libro 160.

ARRENDAMIENTOS

No constan.

OTROS ELEMENTOS AFECTADOS

Plantaciones: de temporada.

DESCRIPCIÓN REGISTRAL – ACTUAL

2a) URBANA.- Campo de tierra huerta de cabida 1 hectárea 57 áreas 50 centiáreas, en término de Benimamet, partida de les Covetes o La Noria, Linda: Norte, calle Rafael Tenes Escrich, Este, terrenos de las Escuelas Públicas de Benimamet y porción segregada d esta finca, Sur, Salvador Oliag y el citado terreno de las Escuelas y Oeste, Eduardo Yagüe. Está atravesada de Norte y Sur por calle sin nombre. La descrita finca es el RESTO de la de este número, después de una segregación que no ha tenido acceso al Registro. Parcela 89 del Polígono 8.

De la finca anteriormente descrita **se segrega la siguiente para su inclusión en la U.E.:**

URBANA.- Parcela incluida en el PAA de la Unidad de Ejecución "Calle Rafael Tenes Escrich-C/ Miniaturista Meseguer". Ocupa una superficie de **420,67 m²**. Linda: Norte, parcela 1b) de ITEVAL, S.A.; Sur, límite de la Unidad de Ejecución, resto finca matriz; Este, parcela 3d) viales del Ayuntamiento de Valencia, prolongación C/ Rafael Tenes Escrich; y Oeste, parcela 1c) de ITEVAL, S.A.

Quedando la finca matriz con un resto de 15.329,33 m², que mantiene todos sus lindes excepto por el Norte, que linda en parte con porción segregada incluida en la Actuación Aislada de los terrenos comprendidos entre las calles Rafael Tenes Escrig y Miniaturista Meseguer de Benimamet.

2b) RÚSTICA.- Catorce hanegadas, equivalentes a una hectárea, dieciséis áreas, treinta y cinco centiáreas, treinta y cuatro decímetros cuadrados, de tierra secano, con derecho a riego cada quince días, con olivos, en término de Benimámet, Partida de les Covetes; Lindante por Norte, camino de Burjasot, acequia de riego en medio; por Sur y Este con tierras de Agrait y Carmelo Valls Peñarrocha, senda de paso en medio, y por Oeste con tierras de Felipe Diez Garcés.

De la finca anteriormente descrita **se segrega la siguiente para su inclusión en la U.E.:**

URBANA.- Parcela incluida en la Unidad de Ejecución "Calle Rafael Tenes Escrich-C/ Miniaturista Meseguer", ocupa una superficie de **36,98 m²**. Linda: Norte y Este, parcela 3e) del Ayuntamiento de Valencia; Sur, y Oeste, límite de la unidad de ejecución, resto finca matriz.

Quedando la finca matriz con un resto de 11.598,36 m², que mantiene todos sus lindes excepto por el Norte y Este, que linda en parte con porción segregada incluida en la

ITEVAL, S.A.

Actuación Aislada de los terrenos comprendidos entre las calles Rafael Tenes Escrig y Miniaturista Meseguer de Benimamet.

Resumen de superficies (m²)

Registral	Medición	Afectada	Resto	% aportación
2a) 15.750 m ²	----	420,67 m ²	15.329,33 m ²	14,4730 %
2b) 11.635,34 m ²	----	36,98 m ²	11.598,36 m ²	1,2723 %
TOTAL SUPERFICIE		457,65 m²		15,7453%

ITEVAL, S.A.**PARCELA INICIAL: 3 a), b) c), d) y e)**

Parcela constituida por los terrenos de dominio público incluidos en la actuación, formada por cinco porciones de distinta procedencia, que en conjunto ocupan una total superficie de **674,59 m²**.

TITULAR

Razón Social: AYUNTAMIENTO DE VALENCIA

NIF/CIF: P- 4625200C.

Domicilio: Plaza del Ayuntamiento nº 1 **CP:** 46002 Valencia

Cuota de Propiedad: 100 %

TITULARES DE CARGAS Y GRAVAMENES

NO PESAN CARGAS NI GRAVÁMENES de ningún tipo.

ARRENDAMIENTOS

No constan.

OTROS ELEMENTOS AFECTADOS

No constan

Resumen de superficies (m²)

	Registral	Medición	Afectada	Resto	% aportación
3a)	-----	411,14 m ²	411,14 m ²	-----	0,00 %
3b)	1.869,00 m ²	-----	73,81 m ²	1.795,19 m ²	0,00 %
3c)	-----	60,99 m ²	60,99 m ²	-----	0,00 %
3d)	-----	86,43 m ²	86,43 m ²	-----	0,00 %
3e)	-----	42,22 m ²	42,22 m ²	-----	0,00 %
Total Parcela 3			674,59 m²		0,00 %

Para su mejor individualización se han identificado en el plano de parcelas aportadas como parcelas 3a), 3b), 3c), 3d) y 3e), cuya descripción individualizada se adjunta:

PARCELA INICIAL: 3 a)

Referencia Catastral: Viales.

Datos Registrales: No constan.

TÍTULO

Camino de uso y dominio público desde tiempo inmemorial. Tramo del antiguo Camino de Burjassot.

DESCRIPCIÓN ACTUAL

Franja de terreno incluido en el PAA "Calle Rafael Tenes Escrich-C/ Miniaturista Meseguer". Ocupa una superficie de **411,14 m²**. Lindes: Norte, parcela 1a) de ITEVAL, S.A.; Sur, parcela 3e) camino del Ayuntamiento de Valencia, parcela 1b) de ITEVAL,

ITEVAL, S.A.

S.A. y Parcela 3d) viales del Ayuntamiento de Valencia; Este y Oeste, límite de la Unidad de Ejecución, resto del Camino de Burjasot.

PARCELA INICIAL: 3 b)

Referencia Catastral: 2458602YJ2725H0001XM – hoy Dominio público.

Datos Registrales: Finca 8.503 Paterna-1 Tomo 1497 Libro 88 Benimamet Folio 166.

TITULAR CATASTRAL- PARCELA 2458602YJ2725H0001XM.

Razón Social: ANTONIO ROSELLÓ

NIF/CIF:

Domicilio: C/ Miniaturista Meseguer nº 54 **CP:** 46035 Valencia

TITULAR ACTUAL

AYUNTAMIENTO DE VALENCIA

TÍTULO

Cesión en virtud de escritura autorizada por el Notario de Valencia D. José Luís López Rodríguez de fecha 20 de Junio de 1.989, nº 1842 de protocolo.

DESCRIPCIÓN REGISTRAL – ACTUAL

URBANA.- Campo de tierra huerta, en término de Benimamet, de dos hanegadas y un cuartón, o dieciocho áreas y sesenta y nueve centiáreas, en la partida de Les Covas. Lindante: Norte, vía férrea; Sur, Camino de Benimamet; Este, resto de finca de la que se segrega, en parte finca de los mismos señores; y Oeste, Ricardo Requena, hoy vial. De la finca anteriormente descrita **se segrega la siguiente para su inclusión en la Unidad de Ejecución:**

Franja de terreno incluido en el PAA "Calle Rafael Tenes Escrich-C/ Miniaturista Meseguer", parte del antiguo Camino de Burjassot. Ocupa una superficie de **73,81 m²**. Lindes: Norte y Este, límite de la Unidad de Ejecución, resto de finca matriz; Oeste y Sur, parcela 1 de ITEVAL, S.A. Quedando la finca matriz con un **resto de 1.795,19 m²**.

PARCELA INICIAL: 3 c)

Referencia Catastral: No consta - Viales.

Datos Registrales: No constan.

TÍTULO

Viales de dominio público y uso ya afectos a su destino.

DESCRIPCIÓN ACTUAL

Franja de terreno incluido en el PAA "Calle Rafael Tenes Escrich-C/ Miniaturista Meseguer". Ocupa una superficie de **60,99 m²**. Lindes: Norte, límite de la Unidad de Ejecución; Sur, parcela 3a) del Ayuntamiento de Valencia - Camino de Burjasot, Este, parcela 3b) del Ayuntamiento de Valencia; y Oeste, parcela 1a) de ITEVAL, S.A.

ITEVAL, S.A.**PARCELA INICIAL: 3 d)**

Referencia Catastral: No consta - Viales.
Datos Registrales: No constan.

TÍTULO

Viales de dominio público y uso ya afectos a su destino.

DESCRIPCIÓN ACTUAL

Franja de terreno incluido en el PAA "Calle Rafael Tenes Escrich-C/ Miniaturista Meseguer". Ocupa una superficie de **86,43 m²**. Lindes: Norte, parcela 1b) de ITEVAL, S.A. y Parcela 3a) del Ayuntamiento de Valencia - Camino de Burjasot; Sur y Este, límite de la Unidad de Ejecución; y Oeste, parcela 2a) de TENEDORA DE INVERSIONES Y PARTICIPACIONES, S.L.

PARCELA INICIAL: 3 e)

Referencia Catastral: No consta - Viales.
Datos Registrales: No constan.

TÍTULO

Senda - Camino de dominio y uso público desde tiempo inmemorial.

DESCRIPCIÓN ACTUAL

Franja de terreno incluido en el PAA "Calle Rafael Tenes Escrich-C/ Miniaturista Meseguer". Ocupa una superficie de **42,22 m²**. Lindes: Norte, Parcela 3a) del Ayuntamiento de Valencia - Camino de Burjasot; Sur, parcela 2b) de TENEDORA DE INVERSIONES Y PARTICIPACIONES, S.L. y límite de la Unidad de Ejecución, resto de la senda; Este, parcela 1c) de ITEVAL, S.A; y Oeste, límite de la unidad de ejecución y en parte, parcela 2b) de TENEDORA DE INVERSIONES Y PARTICIPACIONES, S.L.

Resumen de superficies (m²)

Registral	Medición	Afectada	Resto	% aportación
-----	42,22 m ²	42,22 m ²	-----	0,00 %

ITEVAL, S.A.

ITEVAL, S.A.**DERECHOS INICIALES. COEFICIENTE INICIAL DE REPARTO.**

Partiendo de la superficie aportada, y conforme a lo estipulado en el art. 170 de la L.U.V., se obtiene el coeficiente inicial de reparto, proporcional a la superficie de las parcelas iniciales.

PARCELAS APORTADAS			
Nº PARC.	TITULAR	SUP. APORT	%
1a)	ITEVAL, S.A.	2.299,65	79,1185%
1b)	ITEVAL, S.A.	142,85	4,9147%
1c)	ITEVAL, S.A.- ACEQUIA	6,44	0,2216%
TOTAL	ITEVAL, S.A.	2.448,94	84,2547%
2a)	TENEDORA DE INVERSIONES Y PARTICIPACIONES, S.L.	420,67	14,4730%
2b)	TENEDORA DE INVERSIONES Y PARTICIPACIONES, S.L.	36,98	1,2723%
TOTAL	TENEDORA DE INVERSIONES Y PARTICIPACIONES, S.L.	457,65	15,7453%
3	AYTO. VALENCIA	674,59	0,0000%
TOTAL		3.581,18	100,00%

ITEVAL, S.A.

ITEVAL, S.A.

III. PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES, CON EXPRESIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO CORRESPONDIENTE Y DESIGNACIÓN NOMINAL DE LOS ADJUDICATARIOS.

ITEVAL, S.A.

ITEVAL, S.A.

ANEXO D: FICHAS DE PARCELAS ADJUDICADAS

De conformidad con los criterios de adjudicación previstos en la memoria, de las fincas aportadas, se procede a la adjudicación de las parcelas edificables a todos los titulares de parcelas con derecho a aprovechamiento, parcelas aportadas 1, 2 y 3 (ITEVAL, S.A.) y parcelas 8 y 9 (TENEDORA DE INVERSIONES Y PARTICIPACIONES, S.L.) de modo que no proceden compensaciones en metálico, salvo por diferencias de adjudicación, de conformidad con el cuadro que se acompaña como CUENTA DE LIQUIDACIÓN.

El valor del suelo aplicado para el cálculo del valor de las diferencias de adjudicación, es el obtenido en el apartado IV.2, Valor del Suelo.

Se acompañan las fichas individualizadas de cada una de las parcelas adjudicadas, describiéndose de conformidad con lo dispuesto en los artículos 176.4 LUV y 413 ROGTUV:

“La propuesta de adjudicación de las fincas resultantes, expresará el aprovechamiento urbanístico que a cada una corresponda y la designación nominal de los adjudicatarios. Las adjudicaciones de fincas de resultado y su descripción deberán cumplir los requisitos establecidos en la legislación hipotecaria para permitir la inscripción del Proyecto en el Registro de la Propiedad.” (Artículo 176.4 LUV)

“Las fichas correspondientes a las parcelas de resultado expresarán su adjudicatario, su superficie, las cargas y afecciones, así como su aprovechamiento, edificabilidad homogeneizada y el uso característico asignado a la parcela.” (Artículo 413.3 ROGTUV)

ITEVAL, S.A.

ITEVAL, S.A.**PARCELA RESULTANTE: A****TITULARES****Razón social: TENEDORA DE INVERSIONES Y PARTICIPACIONES, S.L.****NIF:** B-53668265**Domicilio:** Avd. Oscar Espla, 37**C.P.** 03007 - Alicante**Cuota de Propiedad:** 68,60%**Razón Social: INMOBILIARIA TERUEL VALENCIA, S.A. (ITEVAL, S.A.)****CIF:** A-46079745**Domicilio:** C/ Finestrat 12 Pl: BJ**C.P.** 46006**Cuota de Propiedad:** 31,40%**TITULARES DE CARGAS Y GRAVAMENES**

CAJA DE AHORROS DEL MEDITERRÁNEO

DESCRIPCIÓN:

Parcela de suelo urbano, incluida en el Programa de Actuación Aislada " Calle Rafael Tenes Escrich-C/ Miniaturista Meseguer" de Valencia. Ocupa una superficie de **trescientos sesenta y siete metros y sesenta y siete decímetros cuadrados (367,67 m²)**, a los que corresponde una edificabilidad de mil metros cuadrados (1.000,00 m²t), de la total superficie de la parcela 200,00 m² están destinados a la edificación y 167,67 m² se destinan a Espacio Libre de Uso Privado. Linda: Norte, Calle Miniaturista Meseguer; Sur, calle Rafael Tenes Escrich; Este, parcela B de ITEVAL, S.A. y Oeste, Calle en Proyecto.

OTROS DATOS:

Calificación urbanística: Residencial Ensanche –1 (ENS-1)

Nº viviendas: 5 aprox.

Superficie suelo: 367,67 m²

Edificable EL privado

200,00 m² 167,67 m²

Valor: 223.040,00 €

Aprovechamiento m²/t: Total 1.000,00 m²t

Residencial Terciaria

1.000,00 m²t 0,00 m²t

Coeficiente de adjudicación: 100%

Correspondencia con aportadas:

Finca	Cuota (%)
Nº 1a).....	31,40 %
Nº 2a).....	63,06 %
Nº 2b).....	5,54 %

Porcentaje de Adjudicación: 22,95 %

CARGAS Y GRAVAMENES**Por subrogación:**

- En cuanto a la **participación indivisa de 31,40%**, de **INMOBILIARIA TERUEL VALENCIA, S.A. (ITEVAL, S.A.) LIBRE DE CARGAS Y GRAVÁMENES.**

ITEVAL, S.A.

- En cuanto a una **participación indivisa de 63,06 %**, que representa la aportación de la parcela inicial nº 2a), finca registral 1094, está gravada por subrogación con las siguientes **CARGAS**:

HIPOTECA constituida sobre 2/3 partes indivisas de esta finca, a favor de **CAJA DE AHORROS DEL MEDITERRÁNEO** en garantía de un préstamo de **2.537.375 euros** de principal; de un máximo de 205.527,38 euros por intereses ordinarios al tipo máximo del 8.10%; de un máximo de 634.343,75 euros por intereses de demora; de 126.868,75 euros para prestaciones accesorias; y de 69.120 euros para costas y gastos. Por plazo que vence el día veintiuno de diciembre de dos mil siete. Esta hipoteca se constituyó mediante escritura otorgada en Alboraya, el día veintiuno de diciembre de dos mil cuatro ante el notario Don José M^a Cid Fernández, causando la inscripción **17^a** -de fecha 10-08-2005-, de la finca 1094/ de Benimámet, al folio 125, del tomo 1659 del Archivo, libro 100. MODIFICADA POR LA INSCRIPCIÓN 20^a.

Modificación: La hipoteca a favor de CAJA DE AHORROS DEL MEDITERRÁNEO, objeto de la inscripción 17^a sobre 2/3 partes indivisas de esta finca, SE MODIFICA en los siguientes puntos: el plazo de amortización se amplía, y finaliza el veintiuno de diciembre de dos mil ocho. El tipo de interés será del 6,36% nominal anual. Resulta de la escritura de modificación otorgada en Alboraya, el día, dieciocho de diciembre de dos mil siete ante el Notario Don José M^a Cid Fernández, causando la inscripción 20^a –de fecha 17-01-2008-.

Hipoteca

Modificada la inscripción 20^a a favor de **CAJA DE AHORROS DEL MEDITERRANEO** por la presente en cuanto a 2/3 partes indivisas de esta finca, en cuanto al plazo que vencerá el treinta de mayo de dos mil once, siendo el interés inicial del 7,85%, según resulta de escritura autorizada por el Notario de Alboraya Don José Maria Cid Fernández, causando la inscripción 21^a, de fecha 22 de Septiembre de 2.008.

Hipoteca

Modificada la inscripción 19^a por la presente **CAJA DE AHORROS DEL MEDITERRANEO**, en cuanto a 1/3 parte indivisa de esta finca referente al plazo que vencerá el treinta de mayo de dos mil once, siendo el interés inicial del 7.85%, según resulta de escritura autorizada por el Notario de Alboraya Don José Maria Cid Fernández el catorce de Agosto de dos mil ocho causando la inscripción 22^a, de fecha 24 de septiembre de 2.008.

Hipoteca

Modificación: La hipoteca a favor de **CAJA DE AHORROS DEL MEDITERRANEO** objeto de la inscripción 17^a, MODIFICADA por la 20^a y MODIFICADA nuevamente por la 21^a, en cuanto a 2/3 partes indivisas de esta finca, **SE MODIFICA** en los siguientes puntos: el capital pendiente de amortizar devengará a favor de la Caja un nuevo tipo fijo de interés equivalente al **3,25%** nominal anual; el importe del total capital pendiente de amortizar mas los intereses devengados deberán ser satisfechos a la Caja en una única cuota con vencimiento el día **30 de SEPTIEMBRE de 2.012**. Resulta de la escritura de modificación otorgada en Valencia, el día treinta de septiembre de dos mil nueve ante el notario Don Manuel Chirivella Bonet, causando la inscripción **24^a** – de fecha 23-11-2.009-, de la finca 1094 de Benimámet, al folio 29, del tomo 2450 del Archivo, libro 186.

Hipoteca

Modificación: La hipoteca a favor de **CAJA DE AHORROS DEL MEDITERRANEO** objeto de la inscripción 19^a, MODIFICADA por la 22^a, en cuanto a **1/3 parte indivisa**, de esta finca, **SE MODIFICA** en los siguientes puntos: el capital pendiente de amortizar devengará a favor de la Caja un nuevo tipo fijo de interés equivalente al **3,25%** nominal anual; el importe del total capital pendiente de amortizar más los

ITEVAL, S.A.

intereses devengados deberán ser satisfechos a la Caja en una única escritura de modificación otorgada en Valencia, el día treinta de septiembre de dos mil nueve ante el notario Don Manuel Chirivella Bonet, causando la inscripción 25ª –de fecha 23-11-2009-, de la finca 1094 de Benimámet, al folio 29, del tomo 2450 del Archivo, libro 186.

- En cuanto a una **participación indivisa de 5,54 %**, que representa la aportación de la parcela inicial nº 9, finca registral 1321, está gravada por subrogación con las siguientes cargas:

HIPOTECA a favor de **CAJA DE AHORROS DEL MEDITERRÁNEO**, en garantía de un préstamo de dos millones trescientos sesenta y dos mil euros de principal, ciento noventa y un mil trescientos veintidós euros de intereses ordinarios, quinientos noventa mil quinientos euros por intereses de demora, de la cantidad de sesenta y seis mil ciento diez euros para costas y gastos, y de la cantidad de 118.100 euros para prestaciones accesorias; por plazo de tres años, a partir del diecinueve de septiembre de dos mil cinco; dicha hipoteca se constituyó mediante escritura otorgada en Alboraya, el día diecinueve de septiembre de dos mil cinco ante el notario Don José Mª Cid Fernández, causando la **inscripción 8ª**, de la finca 1321/ de Benimamet, al folio 2, tomo 2185 del Archivo, libro 160. MODIFICADA POR LA INSCRIPCIÓN 9ª.

Hipoteca

Modificada la hipoteca objeto de la inscripción 8ª, a favor de la **CAJA DE AHORROS DEL MEDITERRANEO**, estableciendo un nuevo plazo de amortización, el cual queda prorrogado hasta el día 30 de Mayo de 2.011. A partir del día 14 de Agosto de 2.008, fecha del otorgamiento de la escritura de modificación, se establece el tipo de interés inicial del 7,85%, revisable anualmente, siendo el tipo de referencia el pactado en la escritura que se modifica, adicionando un diferencial del 2,50%. Resulta de la escritura otorgada en Alboraya, el día catorce de Agosto de dos mil ocho, ante el Notario D. José María Cid Fernández, causando la inscripción 9ª, finca 1.321, folio 1, tomo 2.185 del Archivo, libro 160 de Benimamet.

Hipoteca

Modificación: La hipoteca a favor de la **CAJA DE AHORROS DEL MEDITERRANEO** objeto de la inscripción 8ª, MODIFICADA por la 9ª, SE MODIFICA en los siguientes puntos: el capital pendiente de amortizar devengará a favor de la Caja un nuevo tipo fijo de interés equivalente al 3.25% nominal anual; el importe del total capital pendiente de amortizar más los intereses devengados deberán ser satisfechos a la Caja en una única cuota con vencimiento el día 30 de Septiembre de 2.012. Resulta de la escritura de modificación otorgada en Valencia, el día treinta de septiembre de dos mil nueve ante el notario Don Manuel Chirivella Bonet, causando la inscripción 11ª derecha 30-11-2009, de finca 1321 de Benimámet, al folio 4, del tomo 2185 del Archivo, libro 160.

Cuenta de liquidación: Esta finca queda afecta con carácter real al pago del saldo resultante de la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Reparcelación, quedando gravada con carácter provisional, a buena cuenta y a reserva de la liquidación definitiva por importe de **164.537,12 €** en cuanto a la participación de Tenedora de Inversiones y Participaciones, S.L., y por importe de **74.781,30 €**, en cuanto a la participación que corresponde a ITEVAL, S.A.

ITEVAL, S.A.

ITEVAL, S.A.**PARCELA RESULTANTE: B****TITULARES****Razón Social: INMOBILIARIA TERUEL-VALENCIA, S.A. (ITEVAL, S.A.)****NIF/CIF:** A-46079745**Domicilio:** C/ Finestrat, 30, 2ª – Valencia **CP:** 46005**Cuota de Propiedad:** 100.00 %**TITULARES DE CARGAS Y GRAVAMENES**

No constan.

DESCRIPCIÓN:

Parcela de suelo urbano, incluida en el Programa de Actuación Aislada " Calle Rafael Tenes Escrich-C/ Miniaturista Meseguer" de Valencia. Ocupa una superficie de **mil doscientos dieciséis metros y cincuenta y nueve decímetros cuadrados (1.216,59 m²)**, a los que corresponde una edificabilidad de tres mil trescientos cincuenta y siete metros y dos decímetros cuadrados (3.357,02 m^{2t}), de los cuales se destinan 1.216,59 m^{2t} a la construcción de Vivienda Protegida de Régimen General y/o Concertado. De la total superficie de la parcela 783,41 m² son edificables y 433,18 m² se destinan a Espacio Libre de Uso Privado. Linda: Norte, Calle Miniaturista Meseguer; Sur, Calle Rafael Tenes Escrich; Este, C/ en proyecto y Oeste, Parcela A de ITEVAL, S.A. y Tenedora de Inversiones y Participaciones, S.L.

OTROS DATOS:

Calificación urbanística: Residencial Ensanche –1 (ENS-1)

Nº viviendas: 27 aprox.

Superficie suelo: 1.216,59 m²

Edificable	EL privado
783,41 m ²	433,18 m ²

Valor: 748.749,74 €

Aprovechamiento m²/t: Total 3.357,02 m^{2t}

Residencial	Terciaria
3.357,02 m ^{2t}	0,00 m ^{2t}

Coeficiente de adjudicación: 100%

Correspondencia con aportadas:	Finca	Cuota (%)
	Nº 1a).....	93,91%
	Nº 1b).....	5,83%
	Nº 1c).....	0,26%

Porcentaje de Adjudicación: 77,05%

CARGAS Y GRAVAMENES**Por subrogación:** Libre de cargas y gravámenes.

Centro de Transformación: Sobre esta parcela debe instalarse el Centro de Transformación de la Unidad de Ejecución, afectando a una superficie aproximada en planta baja de 18 metros cuadrados, que debe ser objeto de cesión a Iberdrola distribución Eléctrica, S.A.U.

ITEVAL, S.A.

Cuenta de liquidación: Esta finca queda afecta con carácter real al pago del saldo resultante de la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Reparcelación, quedando gravada con carácter provisional, a buena cuenta y a reserva de la liquidación definitiva por importe de **552.452,78 €**.

ITEVAL, S.A.**ANEXO E: CUADRO PARCELAS ADJUDICADAS.**

PARC.	TITULAR	M2s	M2T	M2 EDIF.	EL PRIVADO	% Adj	VALOR
A	TENEDORA DE INVERSIONES Y PARTICIPACIONES, S.L. (68,60 %)	367,67	1.000,00	200,00	167,67	22,95%	223.040,00 €
	ITEVAL, S.A. (31,40 %)						
B	ITEVAL, S.A. (100,00%)	1.216,59	3.357,02	783,41	433,18	77,05%	748.749,74 €

ITEVAL, S.A.

ITEVAL, S.A.**LOCALIZACIÓN DE TERRENOS DE CESIÓN OBLIGATORIA Y GRATUITA A FAVOR DEL AYUNTAMIENTO DE VALENCIA.****VIALES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO MUNICIPAL****TITULAR****Razón Social: AYUNTAMIENTO DE VALENCIA****NIF/CIF:** P- 4625200C.**Domicilio:** Avda. de Aragón nº 35 **CP:** 46010**Tfno:** 963525478**Cuota de Propiedad:** 100%**TITULARES DE CARGAS Y GRAVAMENES**

No constan

DESCRIPCIÓN:

Terreno destinado a viales de dominio y uso público, en término de Valencia, en la confluencia de las calles Miniaturista Meseguer, Rafael Tenes Escrich y C/ en Proyecto, incluidos en el ámbito de actuación del Programa de Actuación Aislada "Calle Rafael Tenes Escrich-C/ Miniaturista Meseguer". Ocupan una superficie de **mil setecientos treinta y seis metros con dieciocho decímetros cuadrados (1.736,18 m²)**. Lindan: Norte, límite de la Unidad de actuación, Parcela adjudicada A) de Tenedora de Inversiones y Participaciones, S.L., y de ITEVAL, S.A. y parcela adjudicada B) de ITEVAL, S.A., parcela destinada a Espacio Libre Público y límite de la Unidad de Ejecución; Sur, Suelo No Urbanizable; Este, eje del vial prolongación C/ Rafael Tenes Escrich y en parte parcela adjudicada A) de Tenedora de Inversiones y Participaciones, S.L., y de ITEVAL, S.A.; y Oeste, parcela catastral 2357902YJ2725G0001FF de C/ Rafael Tenes Escrich nº 53 y en su parte recayente a la prolongación de la C/ Rafael Tenes Escrich, con la parcela destinada a Espacio Libre Público.

OTROS DATOS:

Calificación urbanística: Viales

Superficie suelo: 1.736,18 m²

Unidades Valor: 0 €

Aprovechamiento m²/t: 0 m²t

Correspondencia con aportadas: Cesión de terrenos de dominio y uso público.

Porcentaje de Adjudicación: 0 €

CARGAS Y GRAVAMENES**Por subrogación:** Libre de cargas y gravámenes.**Cuenta de liquidación:** 0 €

ITEVAL, S.A.

ITEVAL, S.A.**ESPACIO LIBRE PÚBLICO****TITULAR****Razón Social: AYUNTAMIENTO DE VALENCIA****NIF/CIF:** P- 4625200C.**Domicilio:** Avda. de Aragón nº 35 **CP:** 46010**Tfno:** 963525478**Cuota de Propiedad:** 100%**TITULARES DE CARGAS Y GRAVAMENES**

No constan

DESCRIPCIÓN:

Parcela de terreno destinado a Espacio Libre de dominio y uso público, en término de Valencia, en la confluencia de las calles Miniaturista Meseguer, Rafael Tenes Escrich y C/ en Proyecto, incluidos en el ámbito de actuación del Programa de Actuación Aislada "Calle Rafael Tenes Escrich-C/ Miniaturista Meseguer". Ocupan una superficie de **doscientos sesenta metros con setenta y cuatro decímetros cuadrados (260,74 m²)**. Linda: Norte, C/ Miniaturista Meseguer, límite de la Unidad de Ejecución; Sur, viales destinados a C/ Rafael Tenes Escrich; Este, viales destinados a la prolongación de la C/ Rafael Tenes Escrich; y Oeste, parcela adjudicada B) de ITEVAL, S.A.

OTROS DATOS:

Calificación urbanística: Viales

Superficie suelo: 260,74 m²

Unidades Valor: 0 €

Aprovechamiento m²/t: 0 m²t

Correspondencia con aportadas: Cesión de terrenos de dominio y uso público.

Porcentaje de Adjudicación: 0 €

CARGAS Y GRAVAMENES**Por subrogación:** Libre de cargas y gravámenes.**Cuenta de liquidación:** 0 €

ITEVAL, S.A.

ITEVAL, S.A.

IV. VALORACIONES

ITEVAL, S.A.

ITEVAL, S.A.**IV. 1. VALOR DEL SUELO.****Cálculo del valor del suelo. Vivienda Protegida**

De conformidad con lo establecido en el artículo 58 del Decreto 82/2008, de 6 de junio, del Consell, por el que se modifica el Decreto 41/2006, de 24 de marzo, del Consell, por el que se regulan las actuaciones protegidas para facilitar el acceso a la vivienda en la Comunidad Valenciana en el marco del Plan Estatal 2005-2008 y del Plan de Acceso a la Vivienda de la Comunidad Valenciana 2004-2007, el Decreto 81/2006, de 9 de junio, del Consell, de desarrollo de las medidas y ayudas financieras a la rehabilitación de edificios y viviendas en al Comunidad Valenciana en el marco del Plan Estatal 2005/2008 y del Programa Restaurado de la Generalitat, el Decreto 75/2007, de 18 de mayo, del Consell, por el que se aprobó el Reglamento de Protección Pública a la Vivienda, y el Decreto 76/2007, de 18 de mayo, del Consell, por el que se aprobó el Reglamento de Rehabilitación de Edificios y Viviendas:

“La disposición adicional novena queda redactada del modo siguiente:

A los efectos de la valoración de los terrenos donde se vayan a promover viviendas protegidas, se aplicará el valor de repercusión del suelo determinado por el método del valor residual estático, incluyendo, en su caso, el que corresponda a la urbanización.

*Con carácter general para todas las viviendas con protección pública, dicho valor no excederá del 15 por ciento de los precios máximos de venta equivalentes de las viviendas, locales, garajes y trasteros. No obstante, para régimen general, renta básica, precio concertado y renta concertada, **en los Ámbitos Territoriales de Precio Máximo Superior "A", el límite será del 25 por ciento**, y en el caso de Ámbitos Territoriales de Precio Máximo Superior "B" y "C", el límite será del 20 por ciento.*”

De conformidad con lo anterior:

$$Vt + Pu < 25\% (Pv \times Su)$$

Siendo:

Vt = Valor de los terrenos acogidos al ámbito de la protección.

Pu = Presupuesto de las obras de urbanización: 1.038.629,16 €, según IV.2.4.

Pv = Precio de venta del metro cuadrado de superficie útil en el momento de la Calificación definitiva. 1.819,20 €/m² útil de viviendas. Para los locales comerciales se mantiene el precio para la vivienda por entender que dada su localización no podrán ser objeto de un precio superior.

Su = Superficie útil de las viviendas y demás edificaciones protegidas. Se estima el 80% de la superficie construida.

ITEVAL, S.A.

USO	SUPERFICIE UTIL	PRECIO UNITARIO	TOTAL
Viviendas	2.810,84	1.819,20 €/m2	5.113.480,12-€
Bajos comerciales	702,71	1.819,20-€/m2	1.278.370,03-€
Aparcamientos	70,00	24.013,44,-€/Ud	1.680.940,80,-€
TOTAL VALOR EN VENTA			8.072.790,95-€

$Vt + 1.038.629,16 \text{ €} = 25\% \times 8.072.790,95 \text{ €}$

$Vt = 1.038.629,26 \text{ €} - 2.018.197,73 \text{ €}$

$Vt = 979.568,47 \text{ €}$

El valor de repercusión sin urbanizar, por metro de techo edificable sobre rasante para vivienda Protegida, será:

$S = 979.568,47 \text{ €} / 4.391,94 \text{ m}^2 = \mathbf{223,04 \text{ €/m}^2}$

A efectos de valorar las diferencias de adjudicación que puedan producirse respecto al espacio libre privado, se considera como valor del mismo el de **46,67 €**, resultado de aplicar al precio anterior, el porcentaje que representa la aportación de los aparcamientos (20,92%).

ITEVAL, S.A.**IV. 2.- VALOR DE LA COMPENSACIÓN ECONÓMICA POR LA RECALIFICACIÓN DE USO INDUSTRIAL A RESIDENCIAL.**

De conformidad con lo dispuesto en el acuerdo del Ayuntamiento de Valencia de 30 de abril de 2.004, por el que se aprobó la modificación número dos de los criterios para la formulación de propuestas de modificación del planeamiento vigente que tengan por objeto recalificación a uso residencial de enclaves terciarios o industriales en suelo urbanos (DOGV nº 4.762 € de fecha 27 de Mayo de 2.004), se procede al cálculo de la compensación en metálico a favor del Ayuntamiento.

En este sentido, el punto 4, del Texto Refundido del referido acuerdo, en relación a la participación pública en las plusvalías derivadas de la recalificación, establece:

“4.1 Además del requisito anterior, se deberá ceder gratuitamente al ayuntamiento suelo dotacional público situado en el mismo ámbito, con una superficie equivalente al número total de metros cuadrados de techo edificable residencial resultante de la recalificación (1m²s dotacional/1m²t residencial). Caso de no ser posible tal cesión en el mismo ámbito, cabrá aceptarla en cualquier otra parte de la ciudad, pero en este supuesto la superficie a ceder se ponderará en atención a los diferentes valores básicos de repercusión del polígono fiscal donde se ubique el suelo edificable y de aquel en que se ubique el suelo dotacional a ceder.

En actuaciones integradas, al objeto de verificar el cumplimiento de la obligación de cesión obligatoria y gratuita prevista en este apartado, sólo podrán computarse aquellas superficies de suelo dotacional público incluidas dentro del ámbito programado que excedan de las que, en el hipotético caso de gestionarse el mismo con sujeción al régimen de las actuaciones aisladas, formarían parte del ámbito vial de servicio de las áreas de reparto uniparcelarias resultantes de la ordenación urbanística prevista originalmente por el Plan General de Ordenación Urbana.

4.2 El interesado podrá optar voluntariamente por sustituir la cesión de suelo dotacional por el pago al ayuntamiento de su equivalente en metálico, mediante la aplicación de la siguiente fórmula de cálculo: 1 x AO x VRB actualizado = X euros; siendo:

– *AO = aprovechamiento objetivo residencial resultante de la recalificación, medido en metros cuadrados de techo (m²t).*

– *VRB actualizado = valor de repercusión básico del respectivo polígono fiscal, medido en euros por metro cuadrado de techo (euros/m²t), actualizado por aplicación del coeficiente C, que resulta de dividir el módulo de valor M –aprobado por orden del Ministerio de Hacienda– vigente en el momento de realizar el cálculo entre el módulo de valor M vigente en 1997, año de aprobación de la ponencia de valores catastrales del municipio de Valencia (según Orden del Ministerio de Economía y Hacienda, de 24 de enero de 1995, Boletín Oficial del Estado de 2 de febrero de 1995, M = 93.000 pts/m²t, que equivalen a 558,93 euros/m²t):*

M vigente en el momento de realizar el cálculo

$$C = \frac{\text{M vigente en el momento de realizar el cálculo}}{\text{M vigente en 1997 (93.000000 ptas/m}^2\text{t} = 558,94 \text{ euros/m}^2\text{t)}}$$

M vigente en 1997 (93.000000 ptas/m²t = 558,94 euros/m²t)

– *X euros = importe en metálico de la compensación a ingresar al ayuntamiento.*

ITEVAL, S.A.

Los ingresos obtenidos por esta vía tendrán carácter finalista y quedarán afectados a la adquisición de suelo dotacional público, preferentemente en el mismo ámbito.

4.3 En actuaciones aisladas, cuando la modificación propuesta vincule el suelo a la construcción de viviendas sometidas a regímenes de protección pública, se deberá ceder gratuitamente al ayuntamiento 0,5 metros cuadrados de suelo dotacional público situado en el mismo ámbito por cada metro cuadrado de techo edificable residencial resultante de la recalificación (0,5 m²s dotacional/1m²t residencial), siendo igualmente aplicables las reglas de ponderación de valor entre polígonos fiscales.

El interesado podrá optar voluntariamente por sustituir la cesión de suelo dotacional por el pago al ayuntamiento de su equivalente en metálico, mediante la aplicación de la siguiente fórmula de cálculo: 0,5 x AO x VRBactualizado = X euros."

Se opta por la sustitución de la cesión de suelo dotacional por el pago al Ayuntamiento de su equivalente en metálico, procediéndose al cálculo del coeficiente C en base al Módulo de valor M vigente en el momento de realizar el cálculo, siendo el último publicado establecido por la Orden EHA/1213/2005, de 26 de abril, del Ministerio de Economía y Hacienda (BOE nº 107 de fecha 5 de Mayo de 2.005).

De la aplicación de dicha fórmula resulta:

$$C = \frac{M \text{ vigente en el momento de realizar el cálculo (1000 €/m}^2\text{)}}{M \text{ vigente en 1997 (558,94 euros/m}^2\text{)}} = 1,7891$$

Por tanto:

$$X = AO \times VRB \text{ actualizado} \times 0,5 = 3.513,57 \text{ m}^2\text{t} \times 70,32 \text{ €} \times 1,7891 \times 0,50 = \mathbf{221.146,07 \text{ €}}$$

ITEVAL, S.A.

IV.3.- INDEMNIZACIONES.

Procede la valoración de la edificación existente sobre la parcela aportada 1.1, parcela catastral 2458603YJ2725G0001IF:



A efectos de determinar la valoración del inmueble se acompaña certificado obtenido por la Gerencia Territorial de Catastro del Ministerio de Economía y Hacienda, obtenido en fecha 11 de Octubre de 2.007, copia del cual se acompaña, del cual resulta un valor de la construcción de 232.920,43 €.

Se acompaña Certificación descriptiva y gráfica de la parcela 2458603YJ2725G0001IF.

ITEVAL, S.A.

ITEVAL, S.A.

MINISTERIO
DE ECONOMIA
Y HACIENDA

DELEGACIÓ D'ECONOMIA
I HISENDA A LA COMUNITAT
VALENCIANA-VALENCIA

GERÈNCIA REGIONAL
DEL CADASTRE

DELEGACIÓN DE ECONOMÍA Y
HACIENDA EN LA COMUNIDAD
VALENCIANA-VALENCIA

GERENCIA REGIONAL
DEL CATASTRO

INMOBILIARIA TERUEL VALENCIA SA
CL FINESTRAT 12 Pl:BJ
VALENCIA
46006-VALENCIA
NT460047980481001949440

EXPEDIENTE: 175546.46/07 (Fecha de inicio : 11-10-2007)
Expedición de certificado
DOCUMENTO: 1.949.440 / ec12 (Página 1/2)
Certificación catastral

SOLICITANTE . . : INMOBILIARIA TERUEL VALENCIA SA (A46079745)
FINALIDAD ... : en Tasación
FECHA EMISION : 11-10-2007

CRITERIOS DE BÚSQUEDA
TIPO : Certificado de bienes inmuebles
AMBITO TERRITORIAL: Gerencia del Catastro de Comunidad Valenciana-Valencia

Visto el presente escrito de solicitud, y dado que se cumplen los requisitos necesarios contemplados en la legislación que se cita al final del presente escrito para su expedición, certifico que en la Base de Datos del Catastro, que ha sido consultada utilizando los criterios señalados, figuran los datos catastrales que a continuación se relacionan:

URBANA

DATOS DEL BIEN INMUEBLE
Ref. Catastral : 2458603YJ2725G0001IF
Localización : CL RAFAEL TENES ESCRICH 55
VALENCIA 46035-VALENCIA

Clase : Urbano
Superficie Construida ... : 3.927 m2
Coeficiente participación : 100,0000 %
Uso : Industrial
Año Construcción Local Principal: 1966
Valor del suelo : 106.016,69
Valor de construcción ... : 232.920,43
Valor catastral (2007) .. : 338.937,12

ELEMENTOS CONSTRUIDOS DEL INMUEBLE

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie
ALMACEN		00	01	1.484
OFICINA		00	00	413
ALMACEN		01	01	611
OFICINA		01	01	413
ALMACEN		02	02	982
OFICINA	1	02	01	12
ALMACEN	1	03	03	12

ITEVAL, S.A.



MINISTERIO
DE ECONOMIA
Y HACIENDA

DELEGACIÓ D'ECONOMIA
I HISENDA A LA COMUNITAT
VALENCIANA-VALENCIA

DELEGACIÓN DE ECONOMÍA Y
HACIENDA EN LA COMUNIDAD
VALENCIANA-VALENCIA

GERENCIA REGIONAL
DEL CADASTRE

GERENCIA REGIONAL
DEL CATASTRO

EXPEDIENTE: 175546.46/07 (Fecha de inicio : 11-10-2007)
Expedición de certificado
DOCUMENTO: 1.949.440 / ec12 (Página 2/2)
Certificación catastral

DATOS DE LA FINCA EN LA QUE SE INTEGRA EL BIEN INMUEBLE

Localización : CL RAFAEL TENES ESCRICH 55
VALENCIA (VALENCIA)
Superficie Suelo : 2.100 m2
Superficie Construida : 3.927 m2

DATOS DE TITULARIDAD

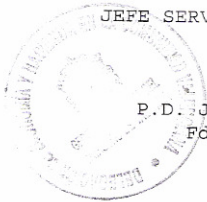
Nombre : INMOBILIARIA TERUEL VALENCIA SA
NIF / CIF : A46079745
Domicilio fiscal : CL FINESTRAT 12 Pl:BJ
VALENCIA 46006-VALENCIA
Derecho: 100,00% de Propiedad


NORMATIVA BÁSICA

- Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 Marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. (BOE. 8 de Marzo de 2004) y disposición adicional trigésima cuarta de la Ley 2/2004, de 27 de diciembre, de modificación de dicho texto.
- Ley Orgánica 15/1999, de 13 de Diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.
- Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del procedimiento Administrativo Común.

Valencia, 11 de octubre de 2007

JEFE SERVICIO PROCEDIMIENTOS CATASTRALES




P.D. JEFE NEGOCIADO DE INFORMACION
Edo.: MANUEL MOCHOLI SOLER

Para mayor información puede llamar a la Línea Directa del Catastro 902373635
o consultar nuestra Carta de Servicios en www.catastro.meh.es

○ ELECTRONICO www.valencia.catastro.minhac.es

C/ ROGER DE LAURIA, 26
46002 VALENCIA
TEL: 96 398 29 20 FAX: 96 394 45 10

ITEVAL, S.A.**IV. 4. COSTES DE URBANIZACIÓN.**

De conformidad con lo dispuesto en el art. 168.1 de la LUV, el importe global de las cargas de urbanización, comprende los siguientes conceptos:

1.1. Costes correspondientes a las **obras de urbanización** por capítulos, que quedan reflejados en el presupuesto del Proyecto de Urbanización que forma parte del presente Programa como documento independiente:

CONCEPTO	Importe Total (€)
Demoliciones	149.336,17 €
Movimientos de tierras	12.309,40 €
Pavimentación	166.216,46 €
Saneamiento	25.441,13 €
Agua potable y riego	32.174,35 €
Red de telecomunicaciones	4.364,00 €
Red eléctrica	46.793,58 €
Alumbrado público	21.435,35 €
Jardinería	1.487,08 €
Control de calidad	4.713,41 €
Seguridad y salud	7.070,11 €
Total obra de Urbanización PEC	471.341,05

1.2. Coste de **obras de rehabilitación de edificios o elementos constructivos**: NO PROCEDEN EN ESTE PROGRAMA AL NO HABER NINGUN EDIFICIO AFECTADO QUE REQUIERA REHABILITACION.

1.3. Coste de redacción y dirección de proyectos técnicos:	61.656,00 €
- Memoria.	1.500,00 €
- Plan de Reforma Interior.	7.200,00 €
- Proyecto de Urbanización y dirección de obra	17.206,00 €
- Proyectos técnicos de energía eléctrica y alumbrado	4.500,00 €
- Coordinación y estudio de Seguridad y Salud	4.750,00 €
- Proyecto de Reparcelación	16.500,00 €
- Convenio y Proposición Jurídico Económica	4.500,00 €
- Gastos notariales y de inscripción en Registro	5.500,00 €
Total Coste de Proyectos (CP) y Honorarios técnicos	61.656,00 €

1.4. Beneficio empresarial del urbanizador (5,5% del PEM)	21.784,67 €
Gastos de Gestión (4% del PEM)	15.843,40 €

1.5. Coste recalificación de uso industrial a residencial.

ITEVAL, S.A.

techo total	4.391,96 m ²
mínimo terciario 20%	878,39 m ²
resto residencial 80%	3.513,57 m ²

Pago de la recalificación:	
Destinado a VPO	3.513,57 m ²

Valoración:
 3.513,57 m² * 70,32 € * 1,7891 * 0,50 **221.146,07 €**

1.6. Indemnizaciones:..... **246.857,97 €**
 .- Valor del local del transformador (deducido abono Iberdrola) 13.937,54 €
 .- Construcciones 232.920,43 €

RESUMEN DE COSTES DE URBANIZACIÓN:

1.1. Obras de urbanización	471.341,05 €
1.2. Obras de rehabilitación	0,00 €
1.3. Honorarios y dirección de proyectos técnicos	61.656,00 €
1.4. Beneficio empresarial y Gastos de Gestión	37.628,07 €
1.5. Coste recalificación a residencial	221.146,07 €
1.6. Indemnizaciones	246.857,97 €
TOTAL COSTES DE LA ACTUACIÓN (sin IVA)	1.038.629,16 €

ITEVAL, S.A.

V. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.

ITEVAL, S.A.

ITEVAL, S.A.

CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL P.A.A. "MINIATURISTA MESEGUER"

Nº PARC. Según plano nº 4	TITULAR	% EN PARCELA	SUP. APORT	%	DERECHO TECHO	DERECHO E.L. PRIVADO	ADJ. M2T	ADJ. E.L. PRIVADO	% ADJ.	DIF ADJUDIC M2T	DIF ADJUDIC E.L. PRIVADO	VALOR. DIFER. ADJUD M2T	VALOR. DIFER. ADJUD E.L. PRIVADO	INDEMN.	COSTE INDEMN.	COSTE URB.	COSTE CONVERSIÓN	SALDO
1a	ITEVAL, S.A.	100,00%	2.299,65	79,1185%	3.447,22	475,38	3.447,22	456,21	79,1185%	0,00	-19,18	- €	894,93	232.920,43 €	-195.310,29	- 451.469,96 €	- 174.967,42 €	- 587.932,31 €
1b	ITEVAL, S.A.	100,00%	142,85	4,9147%	214,13	29,53	214,13	28,34	4,9147%	0,00	-1,19	- €	55,59		-12.132,31	- 28.044,48 €	- 10.868,65 €	- 50.989,85 €
1c	ITEVAL, S.A.- ACEQUIA	100,00%	6,44	0,2216%	9,65	1,33	9,65	1,28	0,2216%	0,00	-0,05	- €	2,51	- €	-546,95	- 1.264,31 €	- 489,98 €	- 2.298,74 €
TOTAL	ITEVAL, S.A.	100,00%	2.448,94	84,2547%	3.671,00	506,24	3.671,00	485,82	84,2547%	0,00	-20,42	- €	953,03 €	232.920,43 €	- 207.989,55 €	- 480.778,74 €	- 186.326,06 €	- 641.220,90 €
2a	TENEDORA DE INVERSIONES Y PARTICIPACIONES, S.L.	100,00%	420,67	14,4730%	630,59	86,96	630,59	105,73	14,4730%	0,00	18,77	- €	- 876,02 €	- €	- 35.727,69 €	- 82.586,42 €	- 32.006,41 €	- 151.196,54 €
2b	TENEDORA DE INVERSIONES Y PARTICIPACIONES, S.L.	100,00%	36,98	1,2723%	55,43	7,64	55,43	9,29	1,2723%	0,00	1,65	- €	- 77,01 €	- €	- 3.140,73 €	- 7.259,96 €	- 2.813,60 €	- 13.291,29 €
TOTAL	TENEDORA DE INVERSIONES Y PARTICIPACIONES, S.L.	100,00%	457,65	15,7453%	686,03	94,61	686,03	115,03	15,7453%	0,00	20,42	- €	- 953,03 €	- €	- 38.868,42 €	- 89.846,38 €	- 34.820,01 €	- 164.487,83 €
3	AYTO. VALENCIA	100,00%	674,59	0,0000%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0000%	0,00	0,00	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
C.T.	IBERDROLA	100,00%	0,00	0,0000%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0000%	0,00	0,00	- €	- €	13.937,54 €	- €	- €	- €	13.937,54 €
TOTALES			3.581,18	100,00%	4.357,03	600,85	4.357,03	600,85	100,00%	0,00	0,00	- €	- €	246.857,97 €	-246.857,97 €	-570.625,12 €	-221.146,07 €	-791.771,19 €

ITEVAL, S.A.

ITEVAL, S.A.

VI. MEMORIA. CUENTA DETALLADA Y JUSTIFICADA DE LAS CUOTAS DE URBANIZACIÓN.

ITEVAL, S.A.

ITEVAL, S.A.**MEMORIA. CUENTA DETALLADA Y JUSTIFICADA DE LAS CUOTAS DE URBANIZACIÓN.**

Teniendo en cuenta la opción por la retribución en metálico de los costes de urbanización al Urbanizador, de conformidad con lo previsto en el Artículo 181 LUV, se procede a la elaboración de una memoria y una cuenta detallada y justificada de las cuotas de urbanización que corresponden a cada uno de los propietarios adjudicatarios, para someterlo a información pública de los afectados juntamente con el proyecto de reparcelación que se presenta.

De conformidad con lo dispuesto en dicho artículo 181.2 LUV, una vez aprobado el proyecto de reparcelación, las fincas resultantes sujetas al pago de cuotas de urbanización se afectaran a éste, como carga real a hacer constar en el Registro de la Propiedad, por el importe cautelar estipulado en la cuenta de liquidación provisional. El urbanizador podrá solicitar, en cualquier momento posterior, que se practique una nueva afección, en la cuantía que apruebe la administración actuante, hasta cubrir el importe total debido por cuenta de cada finca resultante. Se exceptúa la aplicación de la regla anterior respecto a los débitos que el adjudicatario de la finca de resultado tenga garantizados.

El impago de las cuotas de urbanización que se determinan en el presente documento, dará lugar a la ejecución forzosa de su liquidación, a través de la administración actuante y en beneficio del urbanizador, por medio de apremio sobre la finca afectada. La demora en el pago meritara, a favor del urbanizador, el interés legal del dinero y los gastos acreditados que genere la cobranza de impago. Incurrirá en mora la cuota impagada al mes de la notificación de la resolución que autorice el cobro inmediato. La administración, recibida la notificación del urbanizador del impago de la cuota, tendrá que iniciar el procedimiento de apremio en un plazo no superior a un mes, y tramitarlo en los plazos legales. El incumplimiento del plazo anterior dará lugar a responsabilidad patrimonial de la administración por los perjuicios causados al urbanizador.

Igualmente, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 431 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, el incumplimiento del deber de pago de las cuotas de urbanización en período voluntario iniciará la vía de apremio mediante la ejecución de las garantías financieras si bien para el supuesto en que no existan garantías o éstas no alcancen para completar el pago de las cuotas pendientes, se podrá continuar con la vía de apremio sobre las fincas propiedad del dueño incumplidor.

a) PROGRAMACION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION Y DE LA ACTUACION AISLADA.

Se adjunta el cuadro correspondiente a la programación mensual de las obras de urbanización en las que se incluyen todos los costes correspondientes a dichas obras de urbanización, de acuerdo con los importes que se reflejan en el correspondiente Proyecto de Urbanización del Programa de Actuación Aislada "Miniaturista Meseguer",

ITEVAL, S.A.

coincidente con los datos expresados en el apartado V.4 del Documento V. Costes de Urbanización, de este Proyecto de Reparcelación.

Se ha previsto su ejecución en **seis meses**, contados a partir de la firma del acta de replanteo de las obras.

Se considera además un primer mes (Mes 0) en el que no se ejecutan obras de urbanización, destinándose este primer mes a la ocupación de terrenos y replanteos, debiéndose hacer efectivo en este mes el importe correspondiente a las indemnizaciones por demoliciones y extinción de derechos y la parte correspondiente a honorarios técnicos, gastos de gestión y beneficio del urbanizador. El importe del total de las obras de urbanización se reparten entre los seis meses restantes de acuerdo con las certificaciones mensuales, que se prevén realizar en el transcurso de las obras.

Partiendo de la programación de las obras de urbanización, se ha realizado el cuadro de la programación de la Actuación Integrada, que abarca además de las Obras de Urbanización propiamente dicha, los capítulos correspondientes a:

Honorarios Técnicos	61.656,00 €
Beneficio empresarial del Urbanizador por la promoción y	
Gastos de gestión de la Actuación	37.628,07 €
Indemnizaciones	246.857,97 €
Coste conversión	221.146,07 €

El coste de actuación correspondiente al MES 0, incluye el 75% de los Honorarios técnicos (46.242 €), el 50% del beneficio empresarial del Urbanizador y los gastos de gestión (28.221,05 €), el total del coste de conversión (221.146,07 €) y el total de las indemnizaciones (246.857,97 €), quedando el resto de costes repartidos proporcionalmente al importe de las obras de urbanización previsto en cada mes.

Se acompaña como Anexo F el cuadro de PROGRAMACIÓN DE COSTES DE URBANIZACIÓN.

ITEVAL, S.A.

ANEXO F: PROGRAMACIÓN DE COSTES DE URBANIZACIÓN.

ITEVAL, S.A.

ITEVAL, S.A.**ANEXO F: PROGRAMACION COSTES DE URBANIZACIÓN DEL
PAA "C/ RAFAEL TENES ESCRICH – C/ MINIATURISTA MESEGUER"**

CONCEPTO	Importe Total (€)	Mes 0	Mes 1	Mes 2	Mes 3	Mes 4	Mes 5	Mes 6
Demoliciones	149.336,17 €		149.336,17 €					
Movimientos de tierras	12.309,40 €		3.077,35 €	3.077,35 €	3.077,35 €	3.077,35 €		
Pavimentación	166.216,46 €			33.243,29 €	33.243,29 €	33.243,29 €	33.243,29 €	33.243,29 €
Saneamiento	25.441,13 €		5.088,23 €	5.088,23 €	5.088,23 €	5.088,23 €	5.088,23 €	
Agua potable y riego	32.174,35 €				16.087,18 €	16.087,18 €		
Red de telecomunicaciones	4.364,00 €				2.182,00 €	2.182,00 €		
Red eléctrica	46.793,58 €			11.698,40 €	11.698,40 €	11.698,40 €	11.698,40 €	
Alumbrado público	21.435,35 €				7.145,12 €	7.145,12 €	7.145,12 €	
Jardinería	1.487,08 €					495,69 €	495,69 €	495,69 €
Control de calidad	4.713,41 €		785,57 €	785,57 €	785,57 €	785,57 €	785,57 €	785,57 €
Seguridad y salud	7.070,11 €		1.178,35 €	1.178,35 €	1.178,35 €	1.178,35 €	1.178,35 €	1.178,35 €
Total obra de Urbanización PEC	471.341,05	- €	159.465,67 €	55.071,18 €	80.485,48 €	80.981,17 €	59.634,65 €	35.702,91 €
Documentos Urbanísticos y Honorarios profesionales	61.656,00 €	46.242,00 €	5.214,92 €	1.800,96 €	2.632,07 €	2.648,28 €	1.950,20 €	1.167,57 €
Beneficio del Urbanizador y Gastos de Gestión	37.628,07 €	28.221,05 €	3.182,61 €	1.099,11 €	1.606,33 €	1.616,22 €	1.190,19 €	712,56 €
Recalificación a residencial	221.146,07 €	221.146,07 €						
Indemnizaciones	246.857,97 €	246.857,97 €						
TOTAL TRIMESTRAL inc. GG y BI	1.038.629,16 €	542.467,09 €	167.863,19€	57.971,26 €	84.723,88 €	85.245,68 €	62.775,03 €	37.583,04 €
TOTAL TRIMESTRAL inc. GG y BI (IVA Incluido)	1.204.809,83 €	629.261,83€	194.721,31€	67.246,66 €	98.279,70 €	98.884,98 €	72.819,04 €	43.596,32 €
Total acumulado inc. G.G. y B.I. (IVA incluido)	1.204.809,83 €	629.261,83€	823.983,13€	891.229,79€	989.509,49€	1.088.394,47€	1.161.213,51€	1.204.809,83€
PAGO EN METALICO (SIN IVA)	1.038.629,16 €	542.467,09€	167.863,19€	57.971,26 €	84.723,88 €	85.245,68 €	62.775,03 €	37.583,04 €
PORCENTAJE TRIMESTRAL		52,23	16,16	5,58	8,16	8,21	6,04	3,62
PORCENTAJE ACUMULADO		52,23	68,39	73,97	82,13	90,34	96,38	100,00

ITEVAL, S.A.

b) PROGRAMACION DE LAS CUOTAS (PAGOS TRIMESTRALES), DE CADA UNA DE LAS FINCAS ADJUDICADAS DE ACUERDO CON SU CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.

Se realiza la programación de las cuotas mensuales que deben imputarse a cada finca adjudicada en base a la programación obtenida en el apartado anterior, de forma que se prevé un primer mes -MES 0-, en el que se incluyen los siguientes conceptos:

- **Valor Diferencias de Adjudicación** correspondientes a cada finca adjudicada.
- **Derecho de Indemnización**, por demolición de edificaciones, plantaciones o extinción de derechos, correspondientes a las parcelas aportadas, según los criterios establecidos en el apartado IV.3 del Proyecto.
- **Costes Actuación**, son los costes de la Actuación Integrada a satisfacer de acuerdo con la programación valorada de la Actuación Integrada que se describe en el apartado anterior y que incluye la parte correspondiente de honorarios técnicos, gastos de gestión y beneficio empresarial del Urbanizador, coste de conversión e indemnizaciones.

El resto de cuotas se distribuyen en seis meses en los que se incluyen los Costes de la Actuación no incluidos en el MES 0, correspondientes a:

- Presupuesto de Contrata de la obra de Urbanización.
- Honorarios técnicos
- Gastos de gestión y Beneficio empresarial del Urbanizador

ITEVAL, S.A.

ANEXO G: CUADRO DE PAGOS MENSUALES.

ITEVAL, S.A.

ITEVAL, S.A.

ANEXO G: CUADRO DE PAGOS MENSUALES. REPARCELACIÓN "C/ RAFAEL TENES ESCRICH – C/ MINIATURISTA MESEGUER"

PARCELA	TITULARES	MES 0				MES 1	MES 2	MES 3	MES 4	MES 5	MES 6	TOTALES
		VALOR DIF. DE ADJUDICACIÓN	DERECHO INDEMNIZACIÓN	COSTES ACTUACIÓN	TOTAL MES 0	COSTES ACTUACIÓN	COSTES ACTUACIÓN	COSTES ACTUACIÓN	COSTES ACTUACIÓN	COSTES ACTUACIÓN	COSTES ACTUACIÓN	
A	TENEDORA DE INVERSIONES Y PARTICIPACIONES, S.L.	- 953,03 €	- €	- 85.438,57 €	- 86.391,59 €	- 26.438,45 €	- 9.130,47 €	- 13.344,01 €	- 13.426,19 €	- 9.887,07 €	- 5.919,33 €	- 164.537,12 €
	ITEVAL, S.A.	- €	- €	- 39.057,63 €	- 39.057,63 €	- 12.086,15 €	- 4.173,93 €	- 6.100,12 €	- 6.137,69 €	- 4.519,80 €	- 2.705,98 €	- 74.781,30 €
B	ITEVAL, S.A.	953,03 €	246.857,97 €	- 417.970,89 €	- 170.159,90 €	- 129.338,59 €	- 44.666,85 €	- 65.279,75 €	- 65.681,79 €	- 48.368,16 €	- 28.957,73 €	- 552.452,78 €
		- €	246.857,97 €	- 542.467,09 €	- 295.609,12 €	-167.863,19 €	-57.971,26 €	- 84.723,88 €	- 85.245,68 €	- 62.775,03 €	- 37.583,04 €	- 791.771,20 €

ITEVAL, S.A.

ITEVAL, S.A.

VII. PLANOS.