

**PROGRAMA DE
ACTUACIÓN
AISLADA**

C/ MENDIZÁBAL, 30
C/ RÍO JILOCA
VALENCIA

Promotor:

JAVIER MICÓ GINER

JULIO-2017

**TEXTO REFUNDIDO DEL
PROYECTO DE REPARCELACIÓN**

Modificado según informes técnicos de fecha 3 de marzo de 2015 y 14 de abril de 2016.

Modificado según informe técnico de fecha 25 de octubre de 2016.

Modificado según Registro de la Propiedad (julio 2017)



ALMAZÁN & ASOCIADOS

ARQUITECTURA • URBANISMO • INGENIERÍA

C/ Jaime Roig, 25 - Entlo. D

46010 (Valencia)

Tel. 963 60 56 50

www.almazansl.com

PROYECTO REPARCELACION

Modificado según informes técnicos de fecha 3 de marzo de 2015 y 14 de abril de 2016.

Modificado según informe técnico de fecha 25 de octubre de 2016.

Modificado según Registro de la Propiedad (julio 2017)

ÍNDICE

1. MEMORIA

- 1.1 ANTECEDENTES.
- 1.2 CIRCUNSTANCIAS QUE MOTIVAN LA REPARCELACION
- 1.3 BASE LEGAL.
- 1.4 PROCEDIMIENTO Y EFECTO DE LA REPARCELACION.
- 1.5 DATOS DEL AMBITO DE LA REPARCELACION.
- 1.6 CALCULO DE LA EDIFICABILIDAD DEL AMBITO DE LA REPARCELACION.

2. TITULARES DE LAS FINCAS INICIALES. CALCULO DE LOS DERECHOS TEORICOS.

- 2.1 TITULARES.
- 2.2 TITULARES CATASTRALES.
- 2.3 TITULARES REGISTRAL.
- 2.4 DERECHOS TEÓRICOS DE LOS PROPIETARIOS.
- 2.5 RELACIÓN E INFORMACIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS (FICHAS)

3. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO.

- 3.1 EVALUACIÓN DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN.
- 3.2 VALORACIÓN DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN.
- 3.3 VALOR DEL SUELO.
- 3.4 COEFICIENTE DE CANJE.

4. PROPUESTA DE REPARCELACIÓN.

- 4.1 BASES DE LA PROPUESTA.
 - 4.2 PROPUESTA DE ADJUDICACION.
 - 4.3 CUADRO DE LA REPARCELACION.
 - 4.4 CUADRO RESUMEN DE FINCAS DE RESULTADO.
 - 4.5 CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL.
 - 4.6 DESCRIPCION DE LAS FINCAS DE RESULTADO. FICHAS.
-

PROYECTO REPARCELACION

Modificado según informes técnicos de fecha 3 de marzo de 2015 y 14 de abril de 2016.

Modificado según informe técnico de fecha 25 de octubre de 2016.

Modificado según Registro de la Propiedad (julio 2017)

5. PLANOS.

- 1- SITUACION.
- 2- DELIMITACION ÁMBITO.
- 3- FINCAS CATASTRALES.
- 4- FINCAS REGISTRALES.
- 5- FINCAS APORTADAS.
- 6- ORDENACION.
- 7- FINCAS DE RESULTADO.
- 8- SUPERPOSICION FINCAS APORTADAS Y RESULTADO.
- 9- REPLANTEO FINCAS.

6. CERTIFICADO DE DEFUNCIÓN.

ANEXO 1: **PROYECTO DE CUOTAS DE URBANIZACION.**

ANEXO 2: **TASACION.**

ANEXO 3: **CERTIFICADOS DE CIRCUNSTANCIAS URBANISTICAS.**

PROYECTO DE REPARCELACION

Modificado según informes técnicos de fecha 3 de marzo de 2015 y 14 de abril de 2016.

Modificado según informe técnico de fecha 25 de octubre de 2016.

Modificado según Registro de la Propiedad (julio 2017)

I. MEMORIA

I.1. ANTECEDENTES.

El Programa de actuación Aislada C/ RÍO JILOCA y C/ MENDIZABAL, n° 30, ha estado paralizado durante varios años, debido a impugnaciones y recursos, que finalizaron con la Sentencia del Juzgado de lo Contencioso Administrativo n° 2 de Valencia, confirmada por el Tribunal Superior de Justicia. Durante el transcurso de estos años, se han producido una serie de cambios, respecto a los titulares de los inmuebles aportados, por lo que el presente proyecto de reparcelación es un nuevo texto en el que se han recogido las modificaciones introducidas debido al cambio en la titularidad de las fincas aportadas.

También se han introducidos una serie de cambios a requerimiento del informe municipal de fecha 13 de enero de 2014.

En fecha 24 de octubre de 2014 se presenta en el ayuntamiento un nuevo proyecto de reparcelación que recoge las modificaciones del informe de fecha 13 de enero de 2014.

En respuesta a dicho informe se procede a subsanar los errores indicados en el informe técnico de fecha 3 de marzo de 2015, para lo cual se introducen las siguientes correcciones:

- Se presenta nueva tasación incluyendo todos los solares que forman parte del ámbito y justificando los testigos de las ofertas mediante un estudio de mercado.
- Se incluye en el Centro de Transformación una indemnización que valora la edificabilidad que no se puede materializar en la parcela en la que se ubique del centro.
- Se subsanan los errores materiales detectados.
- Se ajusta el Proyecto de Cuotas de Urbanización.

Se presenta nueva modificación del proyecto de reparcelación a fin de contestar al informe técnico emitido en fecha 14 de abril de 2016, solicitando la modificación del proyecto de reparcelación para ajustar las cargas de urbanización a las obtenidas tras las modificaciones realizadas en el proyecto de urbanización.

La presente modificación se realiza para contestar a los informes técnicos emitidos en base al recurso de reposición presentado por la mercantil Banco Mare Nostrum, S.L. de fecha 25 de octubre de 2016, donde se subsanan los errores detectados en el porcentaje de participación en las cargas de urbanización y se indica en la Cuenta de Liquidación Provisional cuales son las cantidades correspondientes a las indemnizaciones.

PROYECTO DE REPARCELACION

Modificado según informes técnicos de fecha 3 de marzo de 2015 y 14 de abril de 2016.

Modificado según informe técnico de fecha 25 de octubre de 2016.

Modificado según Registro de la Propiedad (julio 2017)

I.2. CIRCUNSTANCIAS QUE MOTIVAN LA REPARCELACION.

De acuerdo con la legislación vigente, es de aplicación la LEY 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, (2005/14692), así como lo regulado en el Decreto 67/2006, de 12 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ordenación Territorial y Urbanística.

Este documento forma parte integrante e inseparable de una Programación y gestión Urbanística mediante Actuación Aislada, para la ejecución del planeamiento en suelo urbano.

El Reglamento de Gestión, en su art. 247.2 establece que la aprobación de un PDAA legitima la reparcelación forzosa o voluntaria, en superficie, horizontal o económica, de los terrenos o construcciones que sean objeto de la Actuación.

El objeto del presente proyecto de reparcelación es definir, de manera lo más detallada posible, las nuevas fincas de resultado, una vez efectuadas las cesiones obligatorias, en proporción a los derechos y obligaciones de las fincas aportadas.

Las circunstancias que motivan la reparcelación son el necesario resultado de efectuar las obras de urbanización perimetrales a las parcelas, para que éstas adquieran la condición de solar y contribuyan a la consolidación urbana del entorno inmediato.

Mediante la presente reparcelación se procederá a repartir justamente los costes y beneficios entre los propietarios afectados.

I.3. BASE LEGAL.

La Legislación vigente en la Comunidad Valenciana en materia de ordenación urbanística se puede estructurar mediante el siguiente orden jurídico.

1. DERECHO GENERAL ESTATAL.
2. DERECHO AUTONOMICO.
3. LEGISLACION APLICABLE EN MATERIA DE REPARCELACION.

I. DERECHO GENERAL ESTATAL.

- DE RANGO LEGAL:
 - A) El Texto Refundido de la Ley del Suelo 2/2008 (TRLR)
- DE APLICACIÓN SUPLETORIA:
 - A) La parte vigente de LS 76.
 - B) El RD - Ley 3/1980 sobre agilización de la gestión urbanística.
 - C) El RD - Ley 16/1981 sobre adaptación de Planes Generales de Ordenación Urbana.

PROYECTO DE REPARCELACION

Modificado según informes técnicos de fecha 3 de marzo de 2015 y 14 de abril de 2016.

Modificado según informe técnico de fecha 25 de octubre de 2016.

Modificado según Registro de la Propiedad (julio 2017)

- DE RANGO REGLAMENTARIO: los reglamentos de LS 76 que queden vigentes, ya que su depuración por el Real Decreto 304/1993 de 26 de febrero tras el TRLS, ha resultado afectado por las consecuencias de STC 61/1997, de 20 de marzo y ahora por la LRSV.

2. DERECHO AUTONÓMICO.

- La Ley Urbanística Valenciana, Ley 16/2005, de 30 de Diciembre.
- Reglamento de la LUV, Decreto 36/2007, de 13 de Abril del Consell.

3. LEGISLACION APLICABLE EN MATERIA DE REPARCELACION.

Según el Derecho General Estatal, en materia de Reparcelación, es de aplicación el Texto Refundido de la Ley del Suelo 2/2008, arts. 16 al 35, y el Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el registro de la propiedad (RHH), Real Decreto 1093/997, de 4 de julio.

Según el Derecho Autonómico, la LUV y el RGTU conforman una ordenación urbanística con rasgos autosuficientes en sus aspectos fundamentales, definiendo en los artículos 169 a 180, 147.1, 162.3 y 183 de la Ley y artículos 394 a 428 del Reglamento, la normativa básica aplicable en materia de reparcelaciones.

I.4. PROCEDIMIENTO Y EFECTOS DE LA REPARCELACIÓN.

En el art. 177 de la LUV se especifican los trámites a que se sujetará la aprobación del Proyecto de Reparcelación Forzosa.

El acuerdo aprobatorio, una vez firme en vía administrativa, se inscribirá en el Registro de la Propiedad, previo otorgamiento de documento público, notarial o administrativo que exprese su contenido y producirá los efectos previstos en los artículos 168 a 170 de la Ley del Suelo 1/1992 de 26 de Junio, art. 100 del TRLS 76, (RD 1346/76, de 9 de Abril) y art. 180.2 de la LUV.

PROYECTO DE REPARCELACION

Modificado según informes técnicos de fecha 3 de marzo de 2015 y 14 de abril de 2016.

Modificado según informe técnico de fecha 25 de octubre de 2016.

Modificado según Registro de la Propiedad (julio 2017)

I.5. DATOS DEL ÁMBITO DE LA REPARCELACION.

En este caso el ámbito de actuación afecta a tres propietarios y los derechos de cada uno de ellos son cuantificables y se pueden asignar en parcelas superiores a la parcela mínima.

Los datos del ámbito son:

| | |
|--------------------------|--------------------------|
| SUPERFICIE BRUTA SOLAR | 1007,39 m ² s |
| SUPERFICIE NETA | 775,94 m ² s |
| SUPERFICIE CESION VIARIA | 231,45 m ² s |

Para la medición de la superficie de las distintas parcelas se han tenido en cuenta los informes de circunstancias urbanísticas expedidos por el Ayuntamiento de Valencia que se adjuntan al presente proyecto como Anexo 3.

Según el PGOU, la parcela mínima es de 100 m² y deberá poderse inscribir en ella un rectángulo mínimo de 8 x10 m, cuyo lado menor coincida con la alineación exterior.

I.6. CALCULO DE LA EDIFICABILIDAD DEL ÁMBITO DE LA REPARCELACION.

En el suelo neto resultante, tras la cesión del suelo destinado a viario, se pueden construir edificios de distintas alturas en función de la calle a la que recae la fachada del solar. En la parte de solar que recae a la calle Mendizábal se pueden construir VI alturas (planta baja + 4 alturas + ático) mientras que en la parte de solar que recae a la calle Río Jiloca se pueden construir IV alturas (planta baja + II alturas + ático). En función de este reparto de edificabilidad podemos calcular la edificabilidad total del solar.

CALLE MENDIZABAL:

| | |
|---------------|------------------------------|
| PLANTA BAJA: | 178,90 m ² t |
| PLANTA I a 4: | 715,60 m ² t |
| ATICO: | 85,72 m ² t |
| | <u>980,22 m²t</u> |

CALLE RIO JILOCA:

| | |
|---------------|-------------------------------|
| PLANTA BAJA: | 597,04 m ² t |
| PLANTA I y 2: | 567,10 m ² t |
| ATICO: | 168,64 m ² t |
| | <u>1332,78 m²t</u> |

La edificabilidad total del solar corresponde a la suma de ambas:

$$980,22 \text{ m}^2\text{t} + 1332,78 \text{ m}^2\text{t} = \mathbf{2.313 \text{ m}^2\text{t}}$$

PROYECTO DE REPARCELACION

Modificado según informes técnicos de fecha 3 de marzo de 2015 y 14 de abril de 2016.

Modificado según informe técnico de fecha 25 de octubre de 2016.

Modificado según Registro de la Propiedad (julio 2017)

2. TITULARES DE LAS FINCAS INICIALES. CALCULO DE LOS DERECHOS TEORICOS.**2.1. TITULARES.**

1. **Banco Mare Nostrum, S.A.**, con domicilio en Madrid, calle Alcalá núm. 28 y CIF: A-86104189, titular de la parcela aportada n°. 1.
2. **Quality Rooms, S.L.**, con domicilio en Valencia, Calle Hospital, núm. 22, pta. 4 y con C.I.F: B-97092845, titular de la parcela aportada n° 2.
3. **D. Javier Mico Giner**, con domicilio en Sabadell (Barcelona), Calle Narcís Giralt número 57-59, bajos.

Tras la expedición del Certificado de Dominio y Cargas, se ha producido un hecho, que afecta a la parcela aportada n° 3, como es el fallecimiento de la usufructuaria, **Doña Luisa Giner Miralles**. Con el fallecimiento, D. Javier Mico Giner, pasa a ser titular pleno.

A los efectos de acreditarlo, acompañamos el correspondiente certificado de defunción de **Doña Luisa Giner Miralles**.

2.2. TITULARES CATASTRALES.

Los titulares catastrales de las fincas afectadas por el ámbito de actuación son:

| REFERENCIA CATASTRAL | PROPIETARIOS CATASTRALES |
|----------------------|--------------------------|
| 9839301YJ2794B0001KE | BANCO MARE NOSTRUM, S.A. |
| | QUALITY ROOMS, S.L. |
| 9839311YJ2794B0002DR | JAVIER MICO GINER. |

2.3. TITULARES REGISTRALES.

Los titulares registrales de las fincas afectadas por el ámbito de actuación son:

| N° FINCA APORTADA | N° FINCA REGISTRAL | SUPERFICIE REGISTRAL | PROPIETARIOS CATASTRALES |
|-------------------|--------------------|----------------------|--------------------------|
| 1 | 72.493 | 474.71 | BANCO MARE NOSTRUM, S.A. |
| 2 | 76.202 | 232.29 | QUALITY ROOMS, S.L. |
| 3 | 72.494 | 301.23 | JAVIER MICO GINER. |

PROYECTO DE REPARCELACION

Modificado según informes técnicos de fecha 3 de marzo de 2015 y 14 de abril de 2016.

Modificado según informe técnico de fecha 25 de octubre de 2016.

Modificado según Registro de la Propiedad (julio 2017)

2.4. DERECHOS TEORICOS DE LOS PROPIETARIOS.

El total de la parcela bruta aportada es de 1.007,39 m², por lo que el porcentaje de aportación de cada uno de los propietarios es el siguiente:

| PROPIETARIOS | SUP APORT | % | DERECHOS m ² t |
|--------------------------|-----------------|----------------|---------------------------|
| BANCO MARE NOSTRUM, S.A. | 474,71 | 47,12% | 1.089,89 |
| QUALITY ROOMS, S.L. | 231,45 | 22,98% | 531,52 |
| JAVIER MICO GINER. | 301,23 | 29,90% | 691,59 |
| | 1.007,39 | 100,00% | 2.313,00 |

2.5. RELACION E INFORMACION DE LAS FINCAS APORTADAS (FICHAS).**FINCA APORTADA N° I****TITULAR:** BANCO MARE NOSTRUM, SA**REF. CATASTRAL:** Es parte de la parcela catastral 9839301YJ2794B0001KE**SUPERFICIE:** 474,71 m²**DESCRIPCION:** Urbana: Solar en término municipal de Valencia, en la calle Mendizábal, núm. 30, Tiene una superficie de cuatrocientos setenta y cuatro metros y setenta y un decímetros cuadrados.

LINDES:
Norte: Calle Mendizábal
Sur: Fábrica de maderas del señor Martínez.
Este: Con el bajo de la P.H. de la c/ Mendizábal, 32 y finca 76202
Oeste: Quality Rooms, SL, finca registral 72.494.

TITULO: Inscrita a favor de la entidad BANCO MARE NOSTRUM, SA, por adjudicación en el procedimiento de ejecución hipotecaria 931/2010, seguido en el juzgado de 1° instancia n° 4 de Valencia, contra Quality Rooms, S.L. por decreto firme, dictado el 11 de abril de 2013.

INSCRIPCIÓN: Registro de la propiedad de Valencia, seis, finca registral 72.493**CARGAS:** Libre de cargas y gravámenes, salvo las afecciones fiscales y la nota marginal de la existencia del presente PDAA.

PROYECTO DE REPARCELACION

Modificado según informes técnicos de fecha 3 de marzo de 2015 y 14 de abril de 2016.

Modificado según informe técnico de fecha 25 de octubre de 2016.

Modificado según Registro de la Propiedad (julio 2017)

FINCA APORTADA N° 2

TITULAR: QUALITY ROOMS, SL

REF. CATASTRAL: Es parte de la parcela catastral 9839301YJ2794B0001KE

SUPERFICE: 231,45 m²

DESCRIPCION: URBANA: Parcela de terreno destinada a la formación de viales, situada en Valencia. Tiene una total superficie de doscientos treinta y dos metros y veintinueve decímetros cuadrados, pero de reciente medición tiene una superficie de 231,45 m².

LINDES:
Norte: Calle Mendizábal.
Sur: Calle Río Jiloca
Este: Finca registral 72.494, de la que se segregó.
Oeste: Calle Río Jiloca.

TITULO: En pleno dominio por título de segregación en virtud de escritura de fecha 17/07/2007, autorizada por el Notario de Valencia, D. Manuel Mínguez Jiménez.

INSCRIPCIÓN: Registro de la propiedad de Valencia, seis, al folio 196, del tomo 2.637, libro 999, finca 76.202.

CARGAS: No constan cargas ni gravámenes, salvo la nota marginal de la existencia del presente PDAA.

PROYECTO DE REPARCELACION

Modificado según informes técnicos de fecha 3 de marzo de 2015 y 14 de abril de 2016.

Modificado según informe técnico de fecha 25 de octubre de 2016.

Modificado según Registro de la Propiedad (julio 2017)

FINCA APORTADA N° 3

TITULAR: D. JAVIER MICO GINER, con DNI/NIF núm. 22.538.600-A., mayor de edad, casado con Dña. María Isabel Villanueva Ahicart, en régimen de separación de bienes, según consta en escritura de capitulaciones matrimoniales, otorgada ante el notario de Sagunto (Valencia), D. Esteban Moliner Pérez, el día 19 de octubre de 1.992, bajo el número 1652 de su protocolo y, practicada la indicación de capitulaciones, en el registro civil de Valencia, al Tomo 85-LLZ página 370, de la Sección II, en fecha 2 de noviembre de 1.992. Con domicilio en Sabadell (Barcelona), Calle Narcís Giralt, núm. 57-59, bajos.

REF. CATASTRAL: 9839311YJ2794B0002DR

SUPERFICE: 301,23 m²

DESCRIPCION: URBANA: Parcela de terreno de doscientos noventa y ocho metros cuadrados, pero de reciente medición la finca tienen una superficie de 301,23 m²
(*)

LINDES:
Norte: Propiedad Horizontal de la C/ Mendizábal, 32
Sur: fabrica de maderas Sr. Martínez.
Este: Propiedad Horizontal de la Av. Malvarrosa n° 115 y 117
Oeste: Resto de la finca matriz C/ Mendizábal n° 30

TITULO: Por compra a la mercantil Construcciones Micó SA, en virtud de escritura otorgada en Sagunto, el 15/01/1190, ante su Notario D. Esteban Moliner Pérez.

INSCRIPCIÓN: Registro de la propiedad de Valencia núm. Seis, al folio 85 del tomo 2.440, libro 802, finca 72.494

CARGAS: No constan cargas ni gravámenes, salvo la nota marginal de la existencia del presente PDAA.

(*) En la descripción registral consta que existe un almacén cubierto, pero al momento de redactarse el Proyecto de Reparcelación, el almacén no existe, dado que fue derribado en el año 2006, razón por la que no se ha previsto y así consta, indemnización alguna por su derribo, en el presente Proyecto. El derribo consta al Ayuntamiento de Valencia, en el expediente: E-03801-2013-000755-OO del Servicio de Disciplina Urbanística, Sección Ruinas – Licencias de Demolición.

PROYECTO DE REPARCELACION

Modificado según informes técnicos de fecha 3 de marzo de 2015 y 14 de abril de 2016.

Modificado según informe técnico de fecha 25 de octubre de 2016.

Modificado según Registro de la Propiedad (julio 2017)

3. ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO.

3.1. EVALUACIÓN DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN.

Son cargas de la urbanización que todos los propietarios deben soportar, o en su caso, retribuir al Urbanizador, las reguladas en el artículo 168 de la L.U.V. y en el Capítulo VIII del ROGTU, artículos 387 y siguientes:

- El coste de las obras de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería, y demás instalaciones que estén previstas en el Proyecto de Urbanización. Todo ello, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de suministro de agua y energía eléctrica con cargo a las empresas que prestaren los servicios, salvo la parte que deban construir los usuarios según la reglamentación de aquellos, y teniendo en cuenta lo señalado en el artículo 30 de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

- El coste de documentos y proyectos que integran el Programa, así como los Proyectos de Urbanización y de Reparcelación y los gastos originados por ellos.

- El beneficio empresarial del Urbanizador por la promoción de la Actuación y los gastos de gestión por ella.

Todo ello, respecto a las inversiones necesarias para cubrir los objetivos imprescindibles del Programa, regulados en el artículo 124 de la L.U.V, incluyendo todos los gastos necesarios para realizar las obras previstas en el Proyecto de Urbanización, así como las modificaciones que el Ayuntamiento ha aprobado junto al mismo.

3.2. VALORACIÓN DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN.

A. OBRAS DE URBANIZACION.

De acuerdo con el contenido, las calidades y las especificaciones, tanto gráficas como escritas, del Proyecto de Urbanización, el Coste del Presupuesto de Ejecución Material ascienden a la cantidad de **95.759,60 €** (IVA no incluido).

El presupuesto de Contrata de las Obras de Urbanización ascienden a la cantidad de **113.953,92 €** (IVA no incluido).

PROYECTO DE REPARCELACION

Modificado según informes técnicos de fecha 3 de marzo de 2015 y 14 de abril de 2016.

Modificado según informe técnico de fecha 25 de octubre de 2016.

Modificado según Registro de la Propiedad (julio 2017)

B. VALORACION DE LAS INDEMNIZACIONES.

No hay edificios ni elementos de interés o patrimoniales que deban destruirse, por lo que no se prevé indemnización alguna.

C. HONORARIOS TECNICOS.

El importe total de los honorarios técnicos por trabajos de arquitectura, ingenierías, topografía, publicaciones, notaria y registro asciende a la cantidad de **49.018,66 €** (IVA no incluido).

D. BENEFICIO DEL URBANIZADOR.

Se establece el beneficio del urbanizador en el 10% del total de los costes de urbanización y los honorarios técnicos.

| | |
|--|--------------------|
| BENEFICIO EMPRESARIAL DEL URBANIZADOR DE LA PROMOCIÓN (10%): | 15.472,90 € |
|--|--------------------|

E. CENTRO DE TRANSFORMACION.

Según consultas realizadas con Iberdrola, es necesaria la ejecución de un Centro de Transformación para el abastecimiento de energía eléctrica de las fincas de resultado.

A fin de evitar que dicha infraestructura deba ser ejecutada a cargo del primer propietario que solicite una licencia de edificación, el presente proyecto de reparcelación propone que dicho gasto sea incluido en las cargas de urbanización, de modo que sea abonado entre todos los propietarios.

Por lo tanto, se incluye el costo del Centro de Transformación, su legalización y la como un pago diferido que se abonará cuando se completen las obras de ejecución de dicho servicio.

El importe total de esta infraestructura asciende a la cantidad de:

| | |
|------------------------------------|--------------------|
| CENTRO TRANSFORMACIÓN | 48.000,00 € + IVA |
| LEGALIZACION CENTRO TRANSFORMACION | 4.800,00 € + IVA |
| TOTAL: | 52.800,00 € |

Por otro lado, también se propone que se indemnice al propietario en cuya finca de resultado se deba situar el centro de transformación en concepto de la edificabilidad que el centro ocupa y el propietario no se puede materializar.

PROYECTO DE REPARCELACION

Modificado según informes técnicos de fecha 3 de marzo de 2015 y 14 de abril de 2016.

Modificado según informe técnico de fecha 25 de octubre de 2016.

Modificado según Registro de la Propiedad (julio 2017)

El Centro de Transformación ocupará aproximadamente unos 20 m² por lo que la indemnización ascenderá a la cantidad de:

$$20 \text{ m}^2 \times 336,39 \text{ €/m}^2 = 6.727,80 \text{ €}$$

Con el fin de que el Proyecto de Reparcelación pueda asignar la anterior indemnización a una finca concreta, se determinará que el Centro de Transformación se ubicará en la parcela de resultado adjudicada al Agente Urbanizador.

F. RESUMEN TOTAL CARGAS DE URBANIZACION.

| | |
|--|---------------------|
| A. COSTES URBANIZACION (PEC): | 113.953,92 € |
| B. INDEMNIZACIONES: | 0,00 € |
| C. HONORARIOS TECNICOS: | 49.018,66 € |
| D. BENEFICIO DEL URBANIZADOR: | 15.472,90 € |
| E. CENTRO DE TRANSFORMACION: | 52.800,00 € |
| TOTAL CARGAS DE URBANIZACION: | 231.245,48€ |
| | 21% IVA |
| | 48.561,55 € |
| TOTAL CARGAS DE URBANIZACION (IVA INCLUIDO) | 279.807,03 € |
| INDEMNIZACION UBICACIÓN CENTRO TRANSFORMACION: | 6.727,80 € |

NOTA: La indemnización por la edificabilidad consumida por el Centro de Transformación no lleva IVA.

| CUADRO DE REPERCUSIONES CARGAS DE URBANIZACION (IVA no incluido) | | |
|---|---------------------------|-----------------|
| CP+URB+BE | Por m2 de suelo lucrativo | 298,02 € |
| | Por m2 de techo | 99,98 € |
| | Por m2 de viario | 503,31 € |

3.3. VALOR DEL SUELO.

Respecto a valor del suelo, la Proposición Jurídico-Económica estableció en el año 2006, un valor de repercusión de 900 €/ m² techo.

Para poder establecer un valor actual se ha procedido a realizar la tasación de los solares incluidos en el ámbito de esta reparcelación. Dicha tasación ha sido realizada por la empresa de tasaciones VALTASA (se adjunta a este documento como Anexo 2), y establece

PROYECTO DE REPARCELACION

Modificado según informes técnicos de fecha 3 de marzo de 2015 y 14 de abril de 2016.

Modificado según informe técnico de fecha 25 de octubre de 2016.

Modificado según Registro de la Propiedad (julio 2017)

del valor del suelo en 1.001.064,00 €. Dicho solar tienen una edificabilidad de 2.313,00 m²t, por lo que el Valor de repercusión del suelo es de **432,80 €/m²t**.

3.4. COEFICIENTE DE CANJE.

Los ajustes realizados en las cargas de urbanización y en el nuevo valor actualizado de repercusión del suelo modifican el coeficiente de canje, que queda definido por:

CALCULO VALORES NECESARIOS PARA LA APLICACIÓN DE LAS FORMULAS:

| | | | |
|---|---|---|---------------------------|
| A | Valor del suelo urbanizado: | 432,80 €/m ² t x 2.313,00 m ² t | 1.001.064,00 € |
| B | Cargas de urbanización: | | 231.245,48 € |
| C | Valor del suelo sin urbanizar: | A-B | 769.818,52 € |
| D | Superficie lucrativa: | | 775.94 m ² s |
| E | Edificabilidad: | | 2.313,00 m ² t |
| F | Valor del m ² suelo lucrativo sin urbanizar (Vs): | C / D | 992,11 €/m ² s |
| G | Valor del m ² techo sin urbanizar (Vt): | C / E | 332,82 €/m ² t |
| H | Valor de las cargas de urbanización de la unidad por m ² s lucrativo (Cs): | B / D | 298,02 €/m ² s |
| I | Valor de las cargas de urbanización de la unidad por m ² t (Ct): | B / E | 99,98 €/m ² t |

APLICACION DE LAS FORMULAS:

SUELO: $K_s = C_s / V_s + C_s$

$$K_s = \frac{298,02}{1.290,13} \quad \mathbf{0,2310}$$

23,10%**TECHO:** $K_t = C_t / V_t + C_t$

$$K_t = \frac{99,98}{432,80} \quad \mathbf{0,2310}$$

23,10%

PROYECTO DE REPARCELACION

Modificado según informes técnicos de fecha 3 de marzo de 2015 y 14 de abril de 2016.

Modificado según informe técnico de fecha 25 de octubre de 2016.

Modificado según Registro de la Propiedad (julio 2017)

4. PROPUESTA DE REPARCELACION.**4.1. BASES DE LA PROPUESTA.****A) COEFICIENTES.**

Tal como se desprende de la tasación presentada, el valor del m²t de locales y viviendas es diferente entre la zona I situada en la esquina entre las calle Mendizábal y Río Jiloca, las zonas 2 y 3 recayentes a la calle Río Jiloca al centro de la manzana respectivamente.

Por este motivo, para igualar el valor de la edificabilidad de los distintos solares y que las adjudicaciones a los distintos propietarios sean similares entre sí, se propone aplicar coeficientes que compensen las diferencias derivadas por la ubicación de los solares.

Para calcular dicho coeficiente se parte de los precios unitarios homogeneizados tanto de locales como de viviendas obtenidos en la tasación, calculando el porcentaje de la diferencia que hay entre ellos.

- Locales (zona I/ zonas 2 y 3): $1.660 \text{ €/m}^2 / 1.294 \text{ €/m}^2 = 1,2828 \rightarrow 28,28\%$
- Viviendas (zona I/ zona 2): $1.366 \text{ €/m}^2 / 1.178 \text{ €/m}^2 = 1,1596 \rightarrow 15,96\%$

La media entre los porcentajes de vivienda y locales de: 22,12 %

Por lo tanto, se propone aplicar un coeficiente de 1,20 a la edificabilidad de la zona I, mientras que la edificabilidad de las zonas 2 y 3 tendrá como coeficiente la unidad.

A) CALCULO UDAS.

Teniendo en cuenta los datos del apartado anterior se obtiene la siguiente cantidad de UDAS para repartir entre los propietarios:

| | COEFICIENTE | M2T | UDAS |
|-----------------------|-------------|----------|----------|
| C/.MENDIZABAL ESQUINA | 1,20 | 980,22 | 1.176,26 |
| C/. RIO JILOCA: | 1,00 | 1.332,78 | 1332,78 |
| | | 2.313,00 | 2.509,04 |

PROYECTO DE REPARCELACION

Modificado según informes técnicos de fecha 3 de marzo de 2015 y 14 de abril de 2016.

Modificado según informe técnico de fecha 25 de octubre de 2016.

Modificado según Registro de la Propiedad (julio 2017)

B) CRITERIOS DE ADJUDICACION.

Teniendo en cuenta las distintas alturas que permite el planeamiento, se plantea que una de las fincas de resultado coincida con el sólido capaz de VI alturas situado en la esquina entre la calle Mendizábal y la calle Río Jiloca. Las otras dos fincas de resultado se repartirán el sólido capaz de IV alturas situado en la calle Río Jiloca.

- A la mercantil BANCO MARE NOSTRUM, S.A., que es el propietario que más derechos tiene, se le adjudica la finca de resultado n° 1 situada en la esquina de la calle Mendizábal y la calle Río Jiloca.
- A la mercantil QUALITY ROOMS, S.A., se le adjudica la finca de resultado n° 3, situada en la calle Río Jiloca.
- A D. Javier Micó Giner, se les adjudica en proindiviso con D. Javier Micó Giner, como Agente Urbanizador, la finca de resultado n° 2, situada en la calle Río Jiloca.

4.2. PROPUESTA DE ADJUDICACION.

La adjudicación de las fincas de resultado que se propone es la indicada en el apartado anterior. Teniendo en cuenta las distintas circunstancias de cada propietario, se propone la siguiente propuesta de pago para las cargas de urbanización y las indemnizaciones, por la ubicación del centro de transformación, que les corresponden:

- A la mercantil BANCO MARE NOSTRUM, S.A., se le adjudica la finca de resultado n° 1 con una superficie de 178,90 m² de suelo y una edificabilidad de 980,22 m²t.

Esta finca realizará el pago de sus cargas de urbanización y la indemnización por la ubicación del centro de transformación en metálico y estará afecta al pago de dichas cargas.

El propietario de esta finca recibirá una indemnización por diferencia de adjudicación por los metros que le faltan hasta completar sus derechos.

- La mercantil QUALITY ROOMS, S.A., se le adjudica la finca de resultado n° 3 con una superficie de 203,01 m² de suelo y una edificabilidad de 440,40 m²t, que coincide con sus derechos por lo que no le corresponden indemnizaciones por diferencia de adjudicación, tras haber realizado el pago de sus cargas de urbanización y la indemnización por la ubicación del centro de transformación en terreno.

PROYECTO DE REPARCELACION

Modificado según informes técnicos de fecha 3 de marzo de 2015 y 14 de abril de 2016.

Modificado según informe técnico de fecha 25 de octubre de 2016.

Modificado según Registro de la Propiedad (julio 2017)

- A D. Javier Micó Giner, le corresponden 750,20 m²t que se les adjudicarán en proindiviso con el Agente Urbanizador (finca de resultado n°2).

Esta finca realizará el pago de sus cargas de urbanización y la indemnización por la ubicación del centro de transformación en metálico y estará afecta al pago de dichas cargas.

La edificabilidad que se le adjudica coincide con sus derechos por lo por lo que no le corresponden indemnizaciones por diferencia de adjudicación.

- A D. Javier Micó Giner, como Agente Urbanizador, le corresponde 142,18 m²t que se le adjudicará en proindiviso con D Javier Micó Giner como propietario (finca de resultado n° 2).

Esta finca realizará el pago de sus cargas de urbanización en metálico y estará afecta al pago de dichas cargas.

El agente urbanizador deberá abonar una indemnización por diferencia de adjudicación por los metros de más sobre sus derechos, por el pago en terreno de parte de las cargas de urbanización, que se le han adjudicado.

El agente urbanizador recibirá el pago de la indemnización por la ubicación del centro de transformación ya que éste se colocará en la parcela que se le adjudica.

PROYECTO DE REPARCELACION

Modificado según informes técnicos de fecha 3 de marzo de 2015 y 14 de abril de 2016.

Modificado según informe técnico de fecha 25 de octubre de 2016.

Modificado según Registro de la Propiedad (julio 2017)

4.3. CUADRO DE LA REPARCELACION.

| PROPIETARIOS | DERECHOS INICIALES | PAGO AL URB EN SUELO UDAS | DERECHOS TRAS PAGO EN SUELO | ADJUDICACION UDAS | | DIFERENCIA DE ADJUDICACION UDAS | INDEMNIZACION POR DIFERENCIA DE ADJ | % PARTICIPACION CARGAS URB | CARGAS DE URBANIZACION | TOTAL CARGAS URBANIZACION E INDEMNIZACION POR DIF ADJ |
|--|--------------------|---------------------------|-----------------------------|-------------------|-----------------|---------------------------------|-------------------------------------|----------------------------|------------------------|---|
| | UDAS | (coef canje: 23,10%) | UDAS | | | | (valor suelo 398,98 €/uda) | | | |
| BANCO MARE NOSTRUM, S.A. | 1182,26 | 0,00 | 1.182,26 | FINCA N° 1 | 1.176,26 | -6,00 | - 2.392,90 € | 46,88% | 108.407,88 € | 106.014,98 € |
| QUALITY ROOMS, S.L. | 576,58 | 133,20 | 443,38 | FINCA N° 3 | 443,38 | 0,00 | - € | 0,00% | - € | - € |
| JAVIER MICO GINER | 750,20 | 0,00 | 750,20 | FINCA N° 2 | 750,20 | 0,00 | - € | 29,90% | 69.142,40 € | 69.142,40 € |
| JAVIER MICO GINER (AGENTE URBANIZADOR) | 0,00 | | 133,20 | | 139,20 | 6,00 | 2.392,90 € | 23,22% | 53.695,20 € | 56.088,10 € |
| | 2.509,04 | 128,47 | 2.509,04 | | 2.509,04 | | - € | 100,00% | 231.245,48 € | 231.245,48 € |

| PROPIETARIOS | % PARTICIPACION EN ADJUDICACION DE UDAS | INDEMNIZACION UBICACIÓN CT | | | | ADJUDICACION UDAS TRAS PAGO INDEMNIZACIONES UBICACIÓN CT | | TOTAL CUENTA LIQUIDACION PROVISIONAL | ADJUDICACION m2t | ADJUDICACION m2s |
|--|---|----------------------------|--|---------------------|--------------------------|--|-----------------|--------------------------------------|------------------|------------------|
| | | PAGO EN METALICO | PAGO EN UDAS (valor suelo 398,98€/uda) | COBRO INDEMNIZACION | PAGO TOTAL INDEMNIZACION | | | | | |
| BANCO MARE NOSTRUM, S.A. | 46,88% | 3.154,06 € | | | 3.154,06 € | FINCA N° 1 | 1.176,26 | 109.169,04 € | 980,22 | 178,90 |
| QUALITY ROOMS, S.L. | 17,67% | 1.188,88 € | 2,98 | | - € | FINCA N° 3 | 440,40 | - € | 440,40 | 203,01 |
| JAVIER MICO GINER | 29,90% | 2.011,61 € | | | 2.011,61 € | FINCA N° 2 | 750,20 | 71.154,01 € | 892,38 | 394,03 |
| JAVIER MICO GINER (AGENTE URBANIZADOR) | 5,55% | 373,25 € | | - 6.727,80 € | - 5.165,67 € | | 142,18 | 50.922,43 € | | |
| | 100,00% | 6.727,80 € | 2,98 | - 6.727,80 € | - € | | 2.509,04 | 231.245,48 € | 2.313,00 | 775,94 |

Las cantidades negativas (-) son a cobrar por los propietarios y las cantidades positivas son a pagar.

PROYECTO DE REPARCELACION

Modificado según informes técnicos de fecha 3 de marzo de 2015 y 14 de abril de 2016.

Modificado según informe técnico de fecha 25 de octubre de 2016.

Modificado según Registro de la Propiedad (julio 2017)

4.4. CUADRO RESUMEN DE LAS FINCAS DE RESULTADO.**RESUMEN DE LAS FINCAS LUCRATIVAS.**

| FINCAS DE RESULTADO | ADJUDICATARIO | SUPERFICIE (m²s) | EDIFICA BILIDAD (m²t) | USO |
|---------------------------------|--|------------------------------------|---|-----------------------|
| 1 | BANCO MARE NOSTRUM, S.A. | 178,90 | 980,22 | RESIDENCIAL INTENSIVO |
| 3 | QUALITY ROOMS, S.L. | 203,01 | 440,10 | RESIDENCIAL INTENSIVO |
| 2 | JAVIER MICO GINER | 394,03 | 750,20 | RESIDENCIAL INTENSIVO |
| | JAVIER MICO GINER (AGENTE URBANIZADOR) | | 142,18 | |
| TOTAL FINCAS LUCRATIVAS: | | 775,94 | 2.313,00 | |

RESUMEN DE LAS FINCAS DE CESION.

| FINCAS DE RESULTADO | ADJUDICATARIO | SUPERFICIE (m²s) | USO |
|--------------------------------|--------------------------|------------------------------------|------------|
| 4 | AYUNTAMIENTO DE VALENCIA | 231,45 | VIARIO |
| TOTAL FINCAS DE CESIÓN: | | 231,45 | |

| | |
|--|-----------------|
| TOTAL DE LAS FINCAS DE RESULTADO: | 1.007,39 |
|--|-----------------|

En conclusión, los **1.007,39 m²** de suelo bruto se reparten en **4** fincas de resultado, que son:

- 3 fincas lucrativas que se adjudican a los propietarios afectados y al Agente Urbanizador.
- 1 finca de cesión destinada a viario, que se adjudica al M.I. Ayuntamiento de Valencia.

PROYECTO DE REPARCELACION

Modificado según informes técnicos de fecha 3 de marzo de 2015 y 14 de abril de 2016.

Modificado según informe técnico de fecha 25 de octubre de 2016.

Modificado según Registro de la Propiedad (julio 2017)

4.5. CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL.

El resultado de la cuenta de liquidación provisional son las cuotas que cada propietario debe de asumir para la financiación de las obras de urbanización, en función de los metros cuadrados de techo que se les ha adjudicado.

En el cuadro siguiente se especifican cada una de dichas cantidades.

| ADJUDICATARIO | FINCA DE RESULTADO | ADJUDICACION (m2s) | % PARTICIPACION EN CARGAS URBANIZACION | CARGAS DE URBANIZACION | INDEMNIZACION POR DIFERENCIA DE ADJ | INDEMNIZACION UBICACION CT | CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL |
|--|--------------------|--------------------|--|------------------------|-------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------|
| BANCO MARE NOSTRUM, S.A. | FINCA N° 1 | 178,90 | 46,88% | 108.407,88 € | - 2.392,90 € | 3.154,06 € | 109.169,04 € |
| QUALITY ROOMS, S.L. | FINCA N° 3 | 203,01 | 0,00% | - € | - € | - € | - € |
| JAVIER MICO GINER | FINCA N° 2 | 394,03 | 29,90% | 69.142,40 € | - € | 2.011,61 € | 71.154,01 € |
| JAVIER MICO GINER (AGENTE URBANIZADOR) | | | 23,22% | 53.695,20 € | 2.392,90 € | -5.165,67 € | 50.922,43 € |
| | TOTAL | 775,94 | 100,00% | 231.245,48 € | - € | - € | 231.245,48 € |

Valencia, a 19 de julio de 2017

EL PROPONENTE:

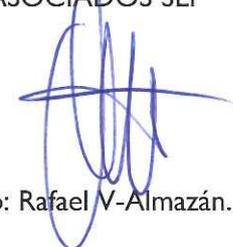
Por Javier Micó Giner

PP.

 Fdo: Tomás Montesinos.

EL EQUIPO REDACTOR:

JOSE LUIS Y RAFAEL V-ALMAZAN Y ASOCIADOS SLP


 Fdo: Rafael V-Almazán.


 Fdo: Tomás Montesinos.

PROYECTO DE REPARCELACION

Modificado según informes técnicos de fecha 3 de marzo de 2015 y 14 de abril de 2016.

Modificado según informe técnico de fecha 25 de octubre de 2016.

Modificado según Registro de la Propiedad (julio 2017)

4.6. DESCRIPCION DE LAS FINCAS DE RESULTADO. FICHAS.

FINCA DE RESULTADO: I

| | |
|--|--|
| ADJUDICATARIO: | Banco Mare Nostrum, S.A. CIF: A-86104189. |
| SUPERFICIE: | 178,90 m ² s |
| DESCRIPCIÓN: | Urbana: Solar en término municipal de Valencia sito en la calle Mendizábal. Tiene forma rectangular con una superficie de ciento setenta y ocho metros, con noventa centímetros cuadrados. |
| LINDES: | Norte: calle Mendizábal Sur: finca de resultado n° 2. Este: propiedad horizontal calle Mendizábal n° 32. Oeste: calle Río Jiloca |
| TÍTULO: | Por adjudicación de sus derechos derivados de la finca aportada n° I |
| USOS: | Residencial intensivo. |
| EDIFICABILIDAD: | 980,22 m ² t. (Pb + IV + ático) |
| % PARTICIPACION EN CARGAS URBANIZACION: | 46,88% |
| CARGAS: | Pago de las cargas de urbanización correspondientes que ascienden a la cantidad de 109.169,04 €. |
| INSCRIPCIÓN: | Se solicita del Sr. Registrador, se inscriba la parcela como finca nueva e independiente, en virtud del Proyecto de Reparcelación del PAA en la calle rio Jiloca y calle Mendizábal n° 30. |

PROYECTO DE REPARCELACION

Modificado según informes técnicos de fecha 3 de marzo de 2015 y 14 de abril de 2016.

Modificado según informe técnico de fecha 25 de octubre de 2016.

Modificado según Registro de la Propiedad (julio 2017)

FINCA DE RESULTADO: 2

| | |
|--|---|
| ADJUDICATARIO: | El 84,07% de la finca se adjudica a Javier Mico Giner (N.I.F: 22.538.600-A) con carácter privativo, por la finca aportada nº 3. El 15,93% de la finca se adjudica a Javier Mico Giner con carácter privativo (N.I.F: 22.538.600-A) como Agente Urbanizador. |
| SUPERFICIE: | 394,03 m ² s |
| DESCRIPCIÓN: | Urbana: Solar en término municipal de Valencia sito en la calle Rio Jiloca. Tiene forma rectangular con una superficie de trescientos noventa y cuatro metros, con tres centímetros cuadrados. |
| LINDES: | Norte: finca de resultado nº 1. Sur: finca de resultado nº 3. Este: propiedad horizontal en la Avenida Malvarrosa nº 115 y 117. Oeste: calle Rio Jiloca. |
| TÍTULO: | El 84,07% de la finca se adjudica a Javier Mico Giner (N.I.F: 22.538.600-A) por los derechos que les corresponden por la finca aportada nº 3. El 15,93% de la finca se adjudica a Javier Mico Giner con carácter privativo (N.I.F: 22.538.600-A) por los derechos que le corresponden como Agente Urbanizador. |
| USOS: | Residencial intensivo. |
| EDIFICABILIDAD: | 892,38 m ² t. (Pb + II + ático) |
| % PARTICIPACION EN CARGAS URBANIZACION: | 53,12% de los cuales el 84,07 % corresponden a Javier Mico Giner como propietario y el 15,93% corresponden a Javier Mico Giner como Agente Urbanizador. |
| CARGAS: | 71.154,01€ corresponde a Javier Mico Giner como propietario y 50.922,43€ corresponden a Javier Mico Giner como Agente Urbanizador. |
| INSCRIPCIÓN: | Se solicita del Sr. Registrador, se inscriba la parcela como finca nueva e independiente, en virtud del Proyecto de Reparcelación del PAA en la calle rio Jiloca y calle Mendizábal nº 30. |

PROYECTO DE REPARCELACION

Modificado según informes técnicos de fecha 3 de marzo de 2015 y 14 de abril de 2016.

Modificado según informe técnico de fecha 25 de octubre de 2016.

Modificado según Registro de la Propiedad (julio 2017)

FINCA DE RESULTADO: 3

| | |
|--|--|
| ADJUDICATARIO: | Quality Rooms, S.L. con C.I.F: B-97092845. |
| SUPERFICIE: | 203,01 m ² s |
| DESCRIPCIÓN: | Urbana: Solar en término municipal de Valencia sito en la calle Rio Jiloca. Tiene forma rectangular con una superficie de doscientos tres metros, con un centímetros cuadrados. |
| LINDES: | Norte: finca resultado n° 2 Sur: Fabrica de maderas Sr. Martínez. Este: propiedad horizontal en la Avenida Malvarrosa n° 115. Oeste: calle del rio Jiloca |
| TÍTULO: | Por adjudicación de sus derechos derivados de la finca aportada n° 2 |
| USOS: | Residencial intensivo. |
| EDIFICABILIDAD: | 440,40 m ² t. (Pb + II + ático) |
| % PARTICIPACION EN CARGAS URBANIZACION: | 0,00% |
| CARGAS: | Libre de cargas. |
| INSCRIPCIÓN: | Se solicita del Sr. Registrador, se inscriba la parcela como finca nueva e independiente, en virtud del Proyecto de Reparcelación del PAA en la calle Rio Jiloca y calle Mendizábal n° 30. |

PROYECTO DE REPARCELACION

Modificado según informes técnicos de fecha 3 de marzo de 2015 y 14 de abril de 2016.

Modificado según informe técnico de fecha 25 de octubre de 2016.

Modificado según Registro de la Propiedad (julio 2017)

FINCA DE RESULTADO: 4 (viario)

ADJUDICATARIO: Ayuntamiento de Valencia.

SUPERFICIE: 231,45 m²s

DESCRIPCIÓN: Urbana: parcela de terreno destinada a vial.

LINDES:
Norte: Calle Mendizábal
Sur: prolongación de la calle Rio Jiloca.
Este: fincas de resultado n° 1, 2, y 3.
Oeste: calle del Rio Jiloca.

TÍTULO: Cesiones obligatorias.

USOS: Viario.

INSCRIPCIÓN: Se solicita del Sr. Registrador, se inscriba la parcela como finca nueva e independiente, en virtud del Proyecto de Reparcelación del PAA en la calle rio Jiloca y calle Mendizábal n° 30.

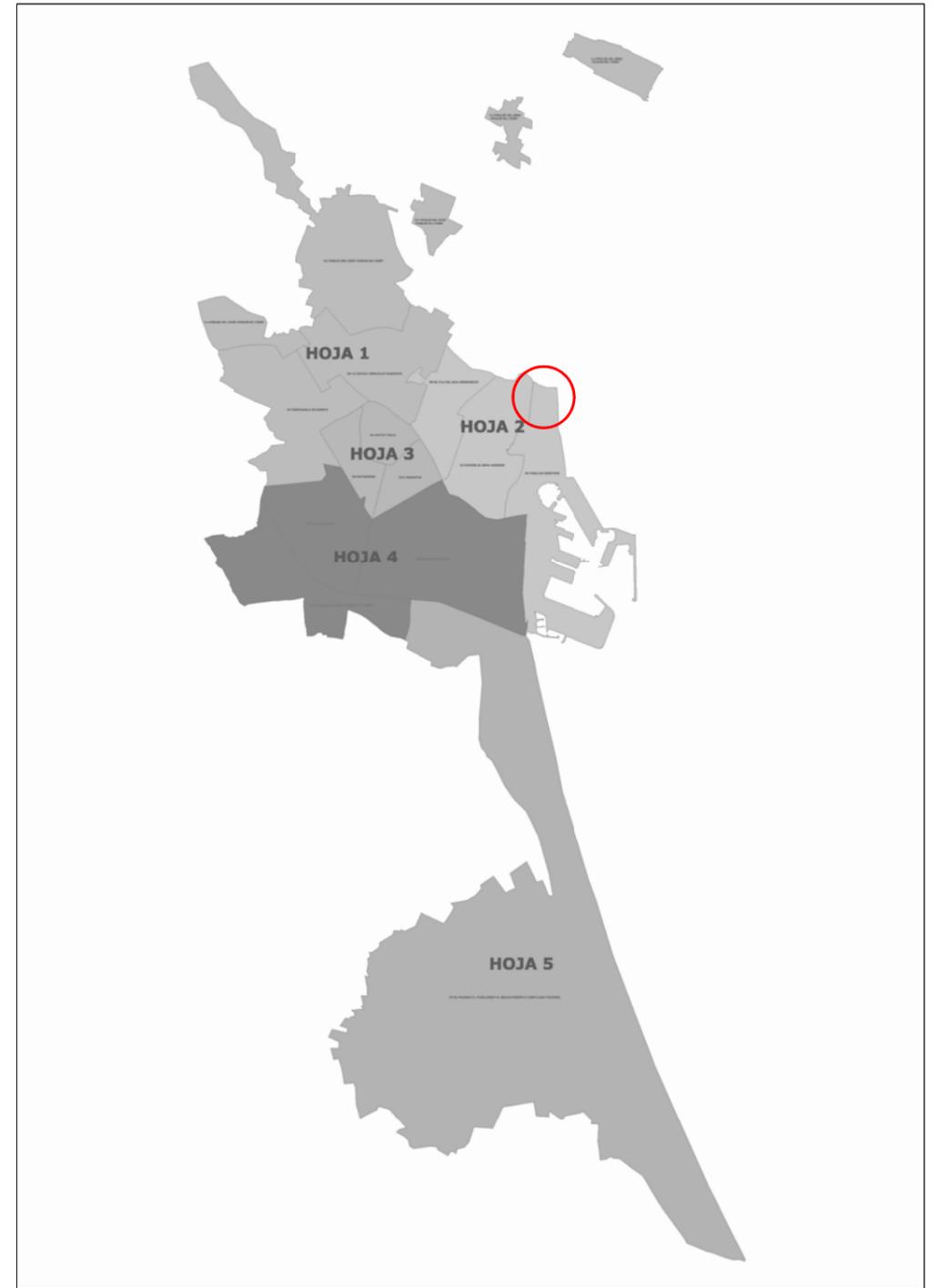
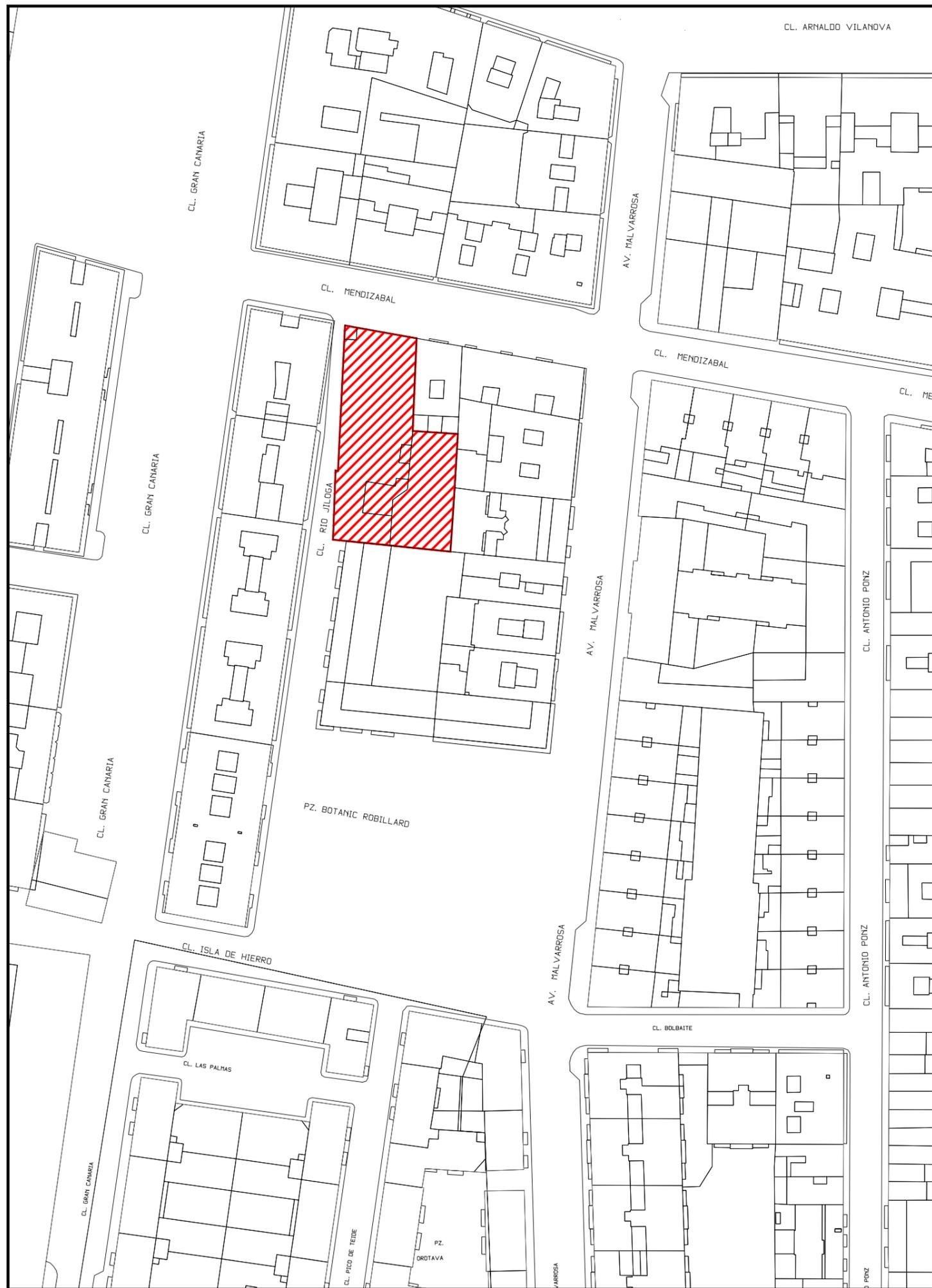
PROYECTO REPARCELACION

Modificado según informes técnicos de fecha 3 de marzo de 2015 y 14 de abril de 2016.

Modificado según informe técnico de fecha 25 de octubre de 2016.

Modificado según Registro de la Propiedad (julio 2017)

5. PLANOS



JOSE LUIS V.-ALMAZAN RAFAEL V.-ALMAZAN
arquitecto arquitecto

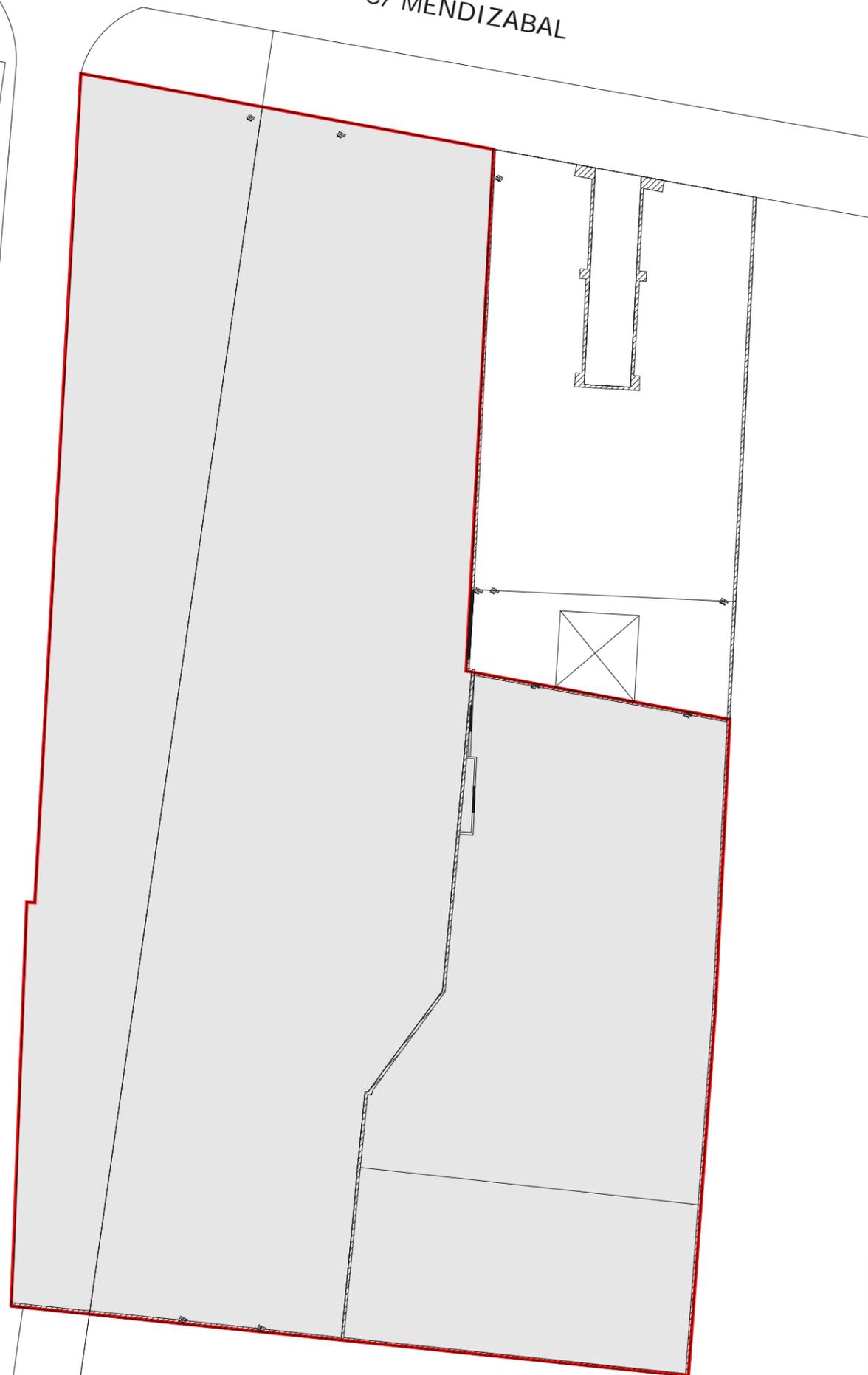



ALMAZAN & ASOCIADOS S.L.P.
arquitectura-urbanismo-ingenieria

| | | | |
|---|--|--|--|
| PROYECTO: PDAA EN C/. MENDIZABAL Nº 30 Y C/. RIO JILOCA S/N PROYECTO DE REPARCELACION VALENCIA | | PROMOTOR: M.I. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA AGENTE URBANIZADOR: JAVIER MICÓ GINER | |
| EXPEDIENTE: 14-007 FECHA: OCT-14 CODIGO: | DIBUJADO: PGF REVISADO: MODIFICADO: | GRUPO: PLANOS INFORMACION SITUACION | ESCALA: 1/1000 NUM. PLANO 1 |

C/ MENDIZABAL

C/ RIO JILOCA



SUPERFICIE TOTAL ÁMBITO REPARCELACIÓN: 1.007,39 m2

JOSE LUIS V.-ALMAZAN RAFAEL V.-ALMAZAN
arquitecto arquitecto

ALMAZAN & ASOCIADOS S.L.P.
arquitectura-urbanismo-ingenieria

| | | | |
|---|---------------|--|---------------|
| PROYECTO: PDAA EN C/. MENDIZABAL Nº 30 Y C/. RIO JILOCA S/N PROYECTO DE REPARCELACION VALENCIA | | PROMOTOR: M.I. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA AGENTE URBANIZADOR: JAVIER MICÓ GINER | |
| EXPEDIENTE: 14-007 | DIBUJADO: PGF | GRUPO: PLANOS INFORMACION | ESCALA: 1/200 |
| FECHA: OCT-14 | REVISADO: | PLANO: DELIMITACION ÁMBITO | NUM. PLANO 2 |
| CODIGO: - | MODIFICADO: | | |

CL. MENDIZABAL

30

32

01

02

320

11

Nº REF CATASTRAL:
9839301YJ2794B0001KE

Nº REF CATASTRAL:
9839311YJ2794B0002DR

98393

CL. RIO JILOGA

JOSE LUIS V.-ALMAZAN RAFAEL V.-ALMAZAN
arquitecto arquitecto



ALMAZAN & ASOCIADOS S.L.P.
arquitectura-urbanismo-ingenieria

| | | | |
|--|--------------------|--|---------------|
| PROYECTO: PDAA EN C/. MENDIZABAL Nº 30 Y C/. RIO JILOCA S/N | | PROMOTOR: M.I. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA | |
| PROYECTO DE REPARCELACION VALENCIA | | AGENTE URBANIZADOR: JAVIER MICÓ GINER | |
| EXPEDIENTE: 14-007 | DIBUJADO: PGF | GRUPO: PLANOS INFORMACION | ESCALA: 1/200 |
| FECHA: OCT-14 | REVISADO: | PLANO: FINCAS CATASTRALES | NUM. PLANO 3 |
| CODIGO: - | MODIFICADO: JUL 17 | | |

C/ MENDIZABAL

FINCA REGISTRAL:
76.202
SUP: 232,29 m2

FINCA REGISTRAL: 72.493
SUP: 474,11 m2

FINCA REGISTRAL: 72.494
SUP: 298,00 m2

C/ RIO JILOCA

JOSE LUIS V.-ALMAZAN RAFAEL V.-ALMAZAN
arquitecto arquitecto

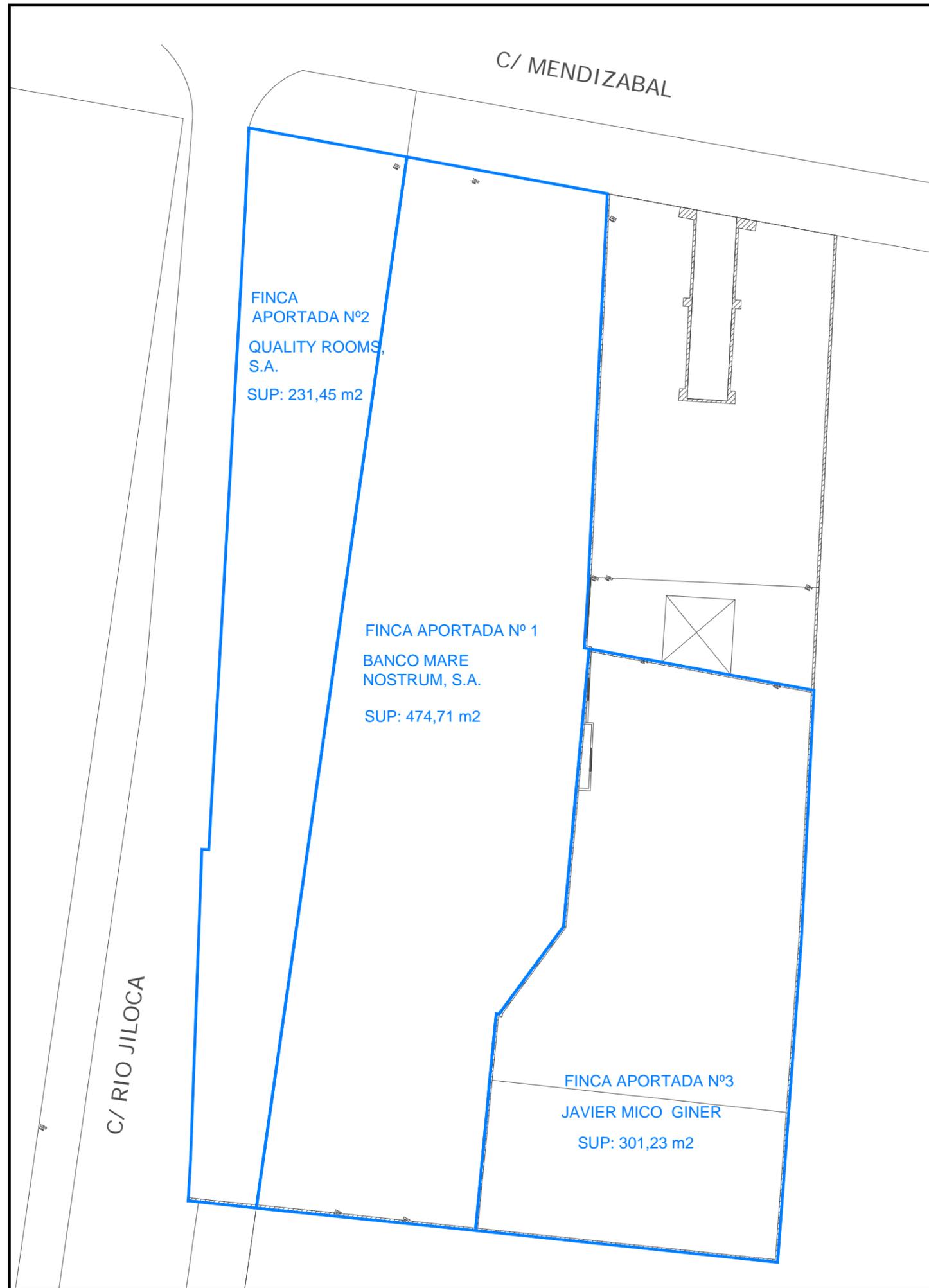


ALMAZAN & ASOCIADOS S.L.P.
arquitectura-urbanismo-ingenieria

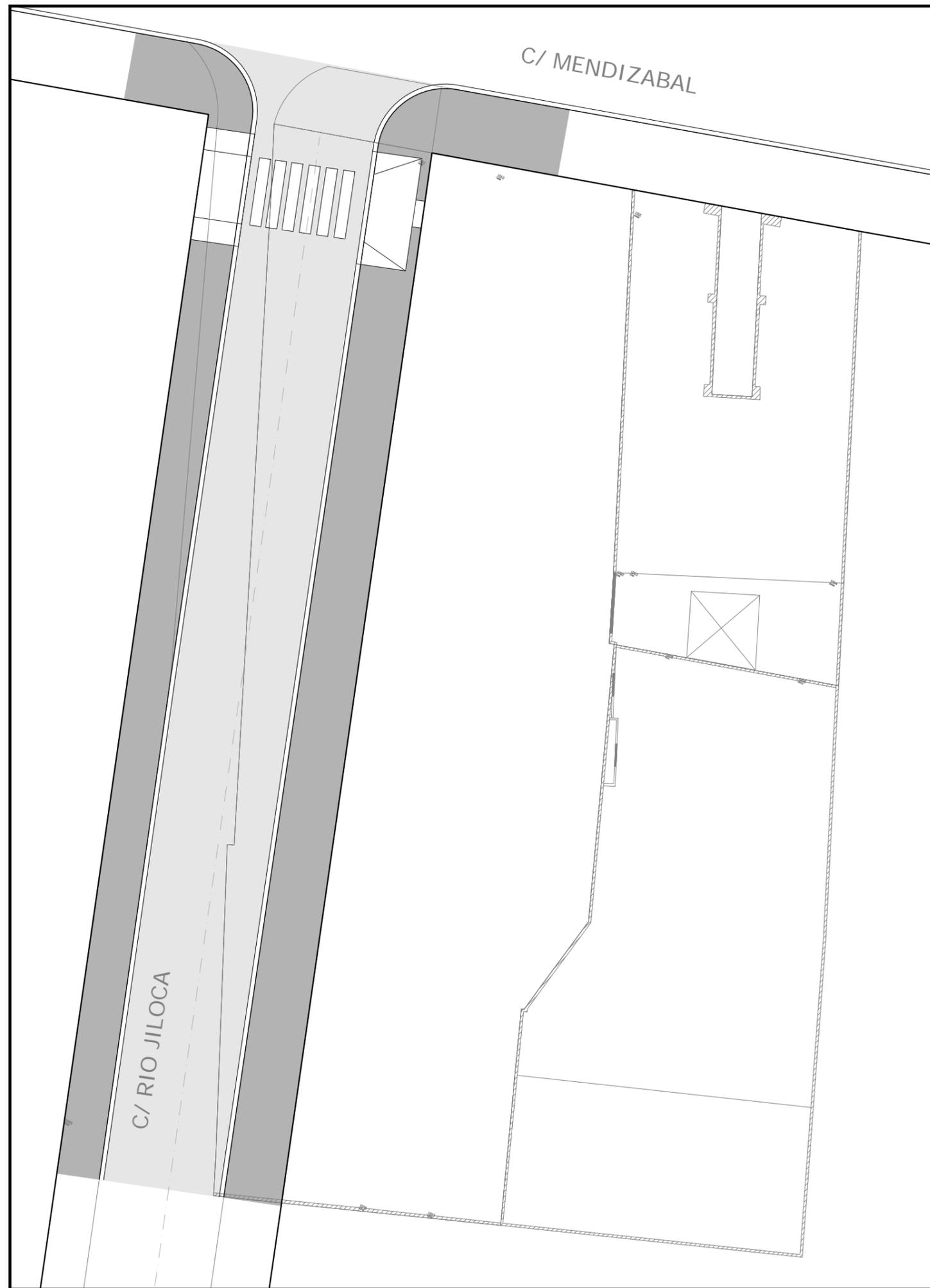
PROYECTO:
PDAA EN C/. MENDIZABAL Nº 30 Y C/. RIO JILOCA S/N
PROYECTO DE REPARCELACION
VALENCIA

PROMOTOR:
M.I. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA
AGENTE URBANIZADOR:
JAVIER MICÓ GINER

| | | | |
|--------------------|---------------|---------------------------|---------------|
| EXPEDIENTE: 14-007 | DIBUJADO: PGF | GRUPO: PLANOS INFORMACION | ESCALA: 1/200 |
| FECHA: OCT-14 | REVISADO: | PLANO: FINCAS REGISTRALES | NUM. PLANO 4 |
| CODIGO: | MODIFICADO: | | |



| | | | |
|--|--|--|-------------------------------|
| PROYECTO: PDAA EN C/. MENDIZABAL Nº 30 Y C/. RIO JILOCA S/N VALENCIA | | PROMOTOR: M.I. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA | |
| PROYECTO DE REPARCELACION VALENCIA | | AGENTE URBANIZADOR: JAVIER MICÓ GINER | |
| EXPEDIENTE: 14-007 FECHA: OCT-14 CODIGO: - | DIBUJADO: PGF REVISADO: MODIFICADO: ABR-16 | GRUPO: PLANOS INFORMACION PLANO: FINCAS APORTADAS | ESCALA: 1/200 NUM. PLANO 5 |



JOSE LUIS V.-ALMAZAN RAFAEL V.-ALMAZAN
arquitecto arquitecto

ALMAZAN & ASOCIADOS S.L.P.
arquitectura-urbanismo-ingenieria

PROYECTO:
PDAE EN C/. MENDIZABAL Nº 30 Y C/. RIO JILOCA S/N
VALENCIA

PROYECTO DE REPARCELACION
VALENCIA

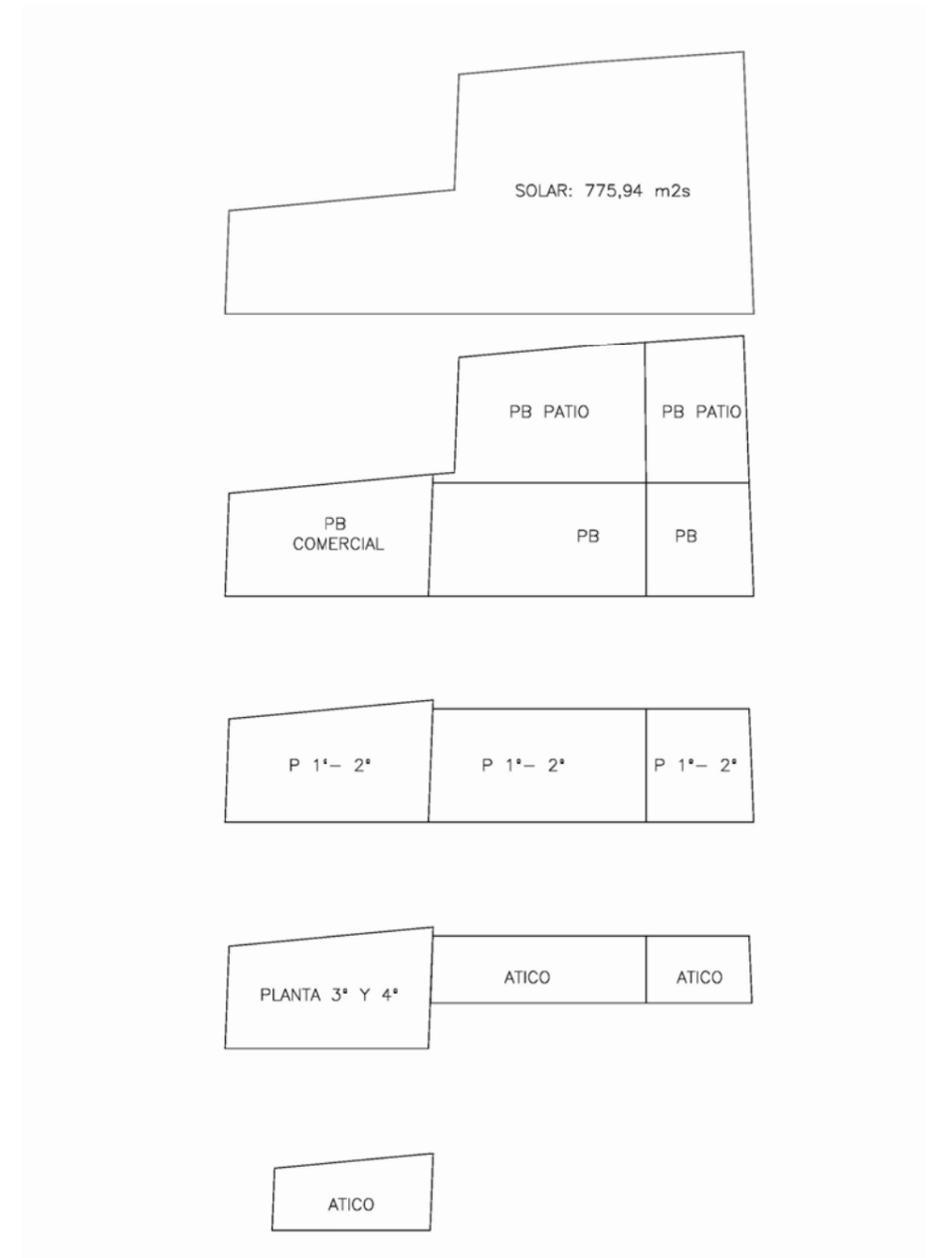
PROMOTOR:
M.I. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA

AGENTE URBANIZADOR:
JAVIER MICÓ GINER

EXPEDIENTE: 14-007 DIBUJADO: PGF GRUPO: PLANOS INFORMACION ESCALA: 1/200

FECHA: OCT-14 REVISADO: PLANO: ORDENACION NUM. PLANO 6

CODIGO: MODIFICADO:



DISTRIBUCION EDIFICABILIDAD EN EL SOLICO CAPAZ

JOSE LUIS V.-ALMAZAN RAFAEL V.-ALMAZAN
arquitecto arquitecto

ALMAZAN & ASOCIADOS S.L.P.
arquitectura-urbanismo-ingenieria

| | | | |
|--|--------------------|--|---------------|
| PROYECTO: PDAA EN C/. MENDIZABAL Nº 30 Y C/. RIO JILOCA S/N | | PROMOTOR: M.I. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA | |
| PROYECTO DE REPARCELACION VALENCIA | | AGENTE URBANIZADOR: JAVIER MICÓ GINER | |
| EXPEDIENTE: 14-007 | DIBUJADO: PGF | GRUPO: PLANOS INFORMACION | ESCALA: 1/200 |
| FECHA: OCT-14 | REVISADO: | PLANO: FINCAS RESULTADO | NUM. PLANO 7 |
| CODIGO: - | MODIFICADO: ABR-16 | | |

C/ MENDIZABAL

FINCA
APORTADA Nº2
QUALITY ROOMS,
S.A.
SUP: 231,45 m2

FINCA RESULTADO Nº 1
SUP: 178,90 m2

FINCA RESULTADO Nº4
SUP: 231,45 m2

FINCA APORTADA Nº 1
BANCO MARE
NOSTRUM, S.A.
SUP: 474,71 m2

FINCA RESULTADO Nº2
SUP: 394,03 m2

C/ RIO JILOCA

FINCA RESULTADO Nº3
SUP: 203,01 m2

FINCA APORTADA Nº3
JAVIER MICO GINER
SUP: 301,23 m2

— FINCAS APORTADAS

— FINCAS DE RESULTADO

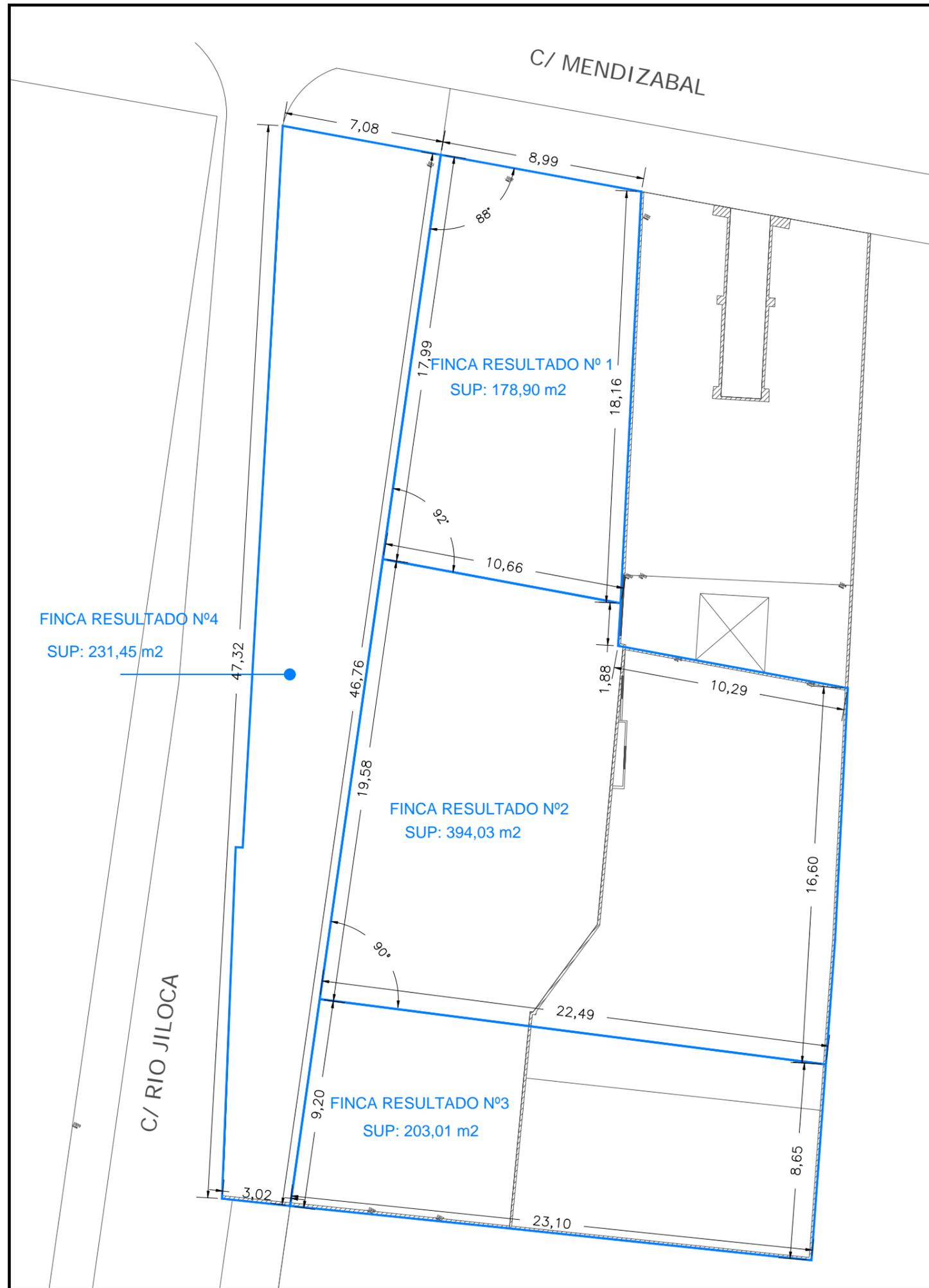
JOSE LUIS V.-ALMAZAN RAFAEL V.-ALMAZAN
arquitecto arquitecto

ALMAZAN & ASOCIADOS S.L.P.
arquitectura-urbanismo-ingenieria

PROYECTO:
PDAA EN C/. MENDIZABAL Nº 30 Y C/. RIO JILOCA S/N
PROYECTO DE REPARCELACION
VALENCIA

PROMOTOR:
M.I. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA
AGENTE URBANIZADOR:
JAVIER MICÓ GINER

| | | | |
|--------------------|--------------------|---|---------------|
| EXPEDIENTE: 14-007 | DIBUJADO: PGF | GRUPO: PLANOS INFORMACION | ESCALA: 1/200 |
| FECHA: OCT-14 | REVISADO: | PLANO: | NUM. PLANO 8 |
| CODIGO: | MODIFICADO: ABR-16 | SUPERPOSICION FINCAS APORTADAS Y DE RESULTADO | |



JOSE LUIS V.-ALMAZAN RAFAEL V.-ALMAZAN
arquitecto arquitecto

ALMAZAN & ASOCIADOS S.L.P.
arquitectura-urbanismo-ingenieria

PROYECTO:
PDAE EN C/. MENDIZABAL Nº 30 Y C/. RIO JILOCA S/N
VALENCIA

PROYECTO DE REPARCELACION
VALENCIA

PROMOTOR:
M.I. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA

AGENTE URBANIZADOR:
JAVIER MICÓ GINER

| | | | |
|--------------------|--------------------|----------------------------|---------------|
| EXPEDIENTE: 14-007 | DIBUJADO: PGF | GRUPO: PLANOS INFORMACION | ESCALA: 1/200 |
| FECHA: OCT-14 | REVISADO: | PLANO: | NUM. PLANO |
| CODIGO: - | MODIFICADO: ABR-16 | REPLANTEO FINCAS RESULTADO | 9 |

PROYECTO REPARCELACION

Modificado según informes técnicos de fecha 3 de marzo de 2015 y 14 de abril de 2016.

Modificado según informe técnico de fecha 25 de octubre de 2016.

Modificado según Registro de la Propiedad (julio 2017)

6. CERTIFICADO DE DEFUNCION.



Registro Civil de/Registre Civil de Valencia
Sección/Secció 3ª Certificación Literal
Certificació Literal

(1-3-5) DATOS DE IDENTIDAD DEL DIFUNTO :

(8-6) Nombre : LUISA
(7-6) Primer Apellido : GINER
(7-6) Segundo Apellido : MIRALLES
(10-1-1-1) DNI : 19238012F
Sexo : (3-4-2) MUJER
(8-6-1) hijo de : AMBROSIO (8-6-2) y de : MARIA
(4-1) Estado : (4-1-7) VIUDA (6-1) Nacionalidad : ESPAÑA
(9-7-6) Nacido el día : cuatro de abril de mil novecientos dieciocho
(2-4-6) Lugar de nacimiento : VALENCIA
(2-1-1-3) Provincia : VALENCIA
(2-1-1) País : ESPAÑA
(2-1-2-1) Domicilio último (2-1-3-6) : C/ ROTEROS 2 2
(2-1-3-2) VALENCIA (2-1-1-3) Provincia : VALENCIA (2-1-1) País : ESPAÑA
(5-3) DEFUNCIÓN:

(9-9) Día : cuatro de diciembre de dos mil catorce
(9-4-4) Hora : veinte horas cuarenta y cinco minutos
(2-6) Lugar : SU DOMICILIO
(2-1-3-2) VALENCIA (2-1-1-3) Provincia : VALENCIA (2-1-1) País : ESPAÑA
El enterramiento será en : INCINERACION (2-1-3-2) VALENCIA (2-1-1-3) Provincia : VALENCIA (2-1-1) País : ESPAÑA

DECLARACIÓN DE

D./Dña : SUSANA PASTOR GARCIA - FUNERARIO
Domicilio (2-1-3-6) : PZA. MAYOR, 22
(2-1-3-2) LLÍRIA (2-1-1-3) Provincia : VALENCIA (2-1-1) País : ESPAÑA
COMPROBACIÓN

Médico D./Dña. : MARIA LUISA MICO GINER
Colegiado núm. : 5670 Número del parte : 81673264
Hora : doce horas dieciseis minutos
Fecha : cinco de diciembre de dos mil catorce

(SIGUEN FIRMAS)

Encargado D./Dña : ROSA - MARÍA FRANCH PASTOR
Secretario D./Dña : ISABEL LLORIS GUANTER
REGISTRO CIVIL DE VALENCIA

CERTIFICO que la presente certificación literal expedida con la autorización prevista en el art. 26 del Reglamento del Registro Civil, contiene la reproducción íntegra del asiento correspondiente obrante en Tomo **00318** página **149** de la Sección **3ª** de este Registro Civil.

CERTIFIQUE que el present certificat literal expedit amb l'autorització prevista en l'article 26 del Reglament del Registre Civil, conté la reproducció íntegra de l'assentament corresponent que obra en el tom **00318** página **149** de la Secció **3ª** d'este Registre Civil.

Valencia , trece de enero de dos mil quince
València , tretze de gener de dos mil quinze

D./Dña **MARÍA-REYES VILLAR GONZÁLEZ**. **Funcionario Delegado / Funcionari Delegat**

