

SERVICIO GESTIÓN URBANÍSTICA

03107-2008-18

Documento: E

Copia: 1

 AJUNTAMENT DE VALENCIA
SERVICI GESTIÓ URBANÍSTICA
Reparcel·lacions I I

15 NOV. 2013

REGISTRE D'ENTRADA / Nº 122560

**"DOCUMENTO DE CORRECCIÓN DE ERRORES"
DE LA REPARCELACIÓN DE LA
UNIDAD DE EJECUCIÓN UA-1
DEL P.E.R.I. DE CARPESA
VALENCIA**

4 de noviembre del 2013

URBANIZADOR: CONSTRUCCIONES FAIOS, S.L.

REDACTOR: PEDRO R. VICENT MARTÍ - ARQUITECTO

El Proyecto de Reparcelación Refundido con fecha de visado de 10 de noviembre del 2010 se presentó ante el Ayuntamiento de Valencia el 13 de julio del 2011 por el Agente Urbanizador CONSTRUCCIONES FAIOS, S.L., completando y subsanando el Proyecto de Reparcelación visado el 14 de marzo del 2007 presentado ante el Ayuntamiento de Valencia el 6 de mayo del 2008, subsanando a su vez el Refundido del Proyecto de Reparcelación visado el 1 de marzo del 2010 presentado ante el Ayuntamiento de Valencia el 13 de abril del 2010 siendo documento integrante del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la Unidad de Ejecución UA-1 previsto en el Plan Especial de Reforma Interior de Carpesa, asumido íntegramente por el Plan General de Valencia.

Tras la correspondiente certificación administrativa del Proyecto de Reparcelación Refundido con fecha de visado de 10 de noviembre del 2010 y solicitada la inscripción previa en el Registro de Propiedad nº 2 de Moncada; el Sr. Registrador informa una serie de observaciones que tras su deliberación se detectan ciertos errores que en tanto en cuanto no se enmiendan no se podrá practicar su inscripción.

Visto informe de 22 de octubre de 2013 del servicio de Gestión Urbánstica del Ayuntamiento de Valencia, sección de Reparcelaciones II; en el cual se informa de una nueva serie de errores, requiriéndose la presentación de un nuevo documento de corrección de errores para su aprobación.

Los errores detectados no afectan a la liquidación provisional ni tampoco al calendario de pagos.

Por lo anteriormente expuesto, se redacta el presente para subsanar los errores detectados o aclaraciones indicadas por el Registro de la Propiedad y por el Ayuntamiento de Valencia, documentándose estas como DOCUMENTO DE CORRECCIÓN DE ERRORES del Proyecto de Reparcelación Refundido (en adelante PRR) de la Unidad de Ejecución UA-1 con fecha de visado de 10 de noviembre del 2010 dada su escasa relevancia según se detalla a continuación.

1) En la página número 50 del PRR en el cuadro 2: Fincas adjudicadas y cuenta de liquidación provisional la suma de porcentajes de participación es de 100,000001%, debiéndose corregir lo siguiente:

El porcentaje de participación de la parcela nº 8 indicado por error es de 12,590799%, debiendo **corregirse el porcentaje de la parcela nº 8 a 12,590798%, sumando por ello el porcentaje total el 100% y sin decimales.**

Dicha corrección afecta también al cuadro de la página 40 del PRR de la ficha Nº 8 de la **adjudicación de parcelas resultantes, en donde se corrige el porcentaje de participación a 12,590798%.**

2) En la página nº 32 del PRR, en la ficha Nº 1 de la adjudicación de parcelas resultantes se indica:

ADJUDICATARIO	DON FRANCISCO MARTI PERIS NIF:24311324-W C/. Primero de Mayo nº 51-25º CP.46017 VALENCIA
---------------	--

Debiendo añadir el régimen del adjudicatario, resultando:

ADJUDICATARIO	DON FRANCISCO MARTI PERIS NIF:24311324-W, casado en régimen de separación de bienes. C/. Primero de Mayo nº 51-25º CP.46017 VALENCIA
---------------	---

3) En las paginas nº 33 y 34 del PRR, en la ficha Nº 2 y 3 de la adjudicación de parcelas resultantes se indica:

ADJUDICATARIO	DON VICENTE GUANTER MARTINEZ NIF: 22.631.085-M Y DOÑA MARÍA CARMEN ALOS GIL NIF: 22.681.195-K C/ Apóstol San Pedro, nº 12 – 2º CP 46016 – Carpesa (VALENCIA)
----------------------	--

Debiendo añadir el régimen del adjudicatario, resultando:

ADJUDICATARIO	DON VICENTE GUANTER MARTINEZ NIF: 22.631.085-M Y DOÑA MARÍA CARMEN ALOS GIL NIF: 22.681.195-K . Marido y mujer respectivamente, casados en régimen de gananciales. C/ Apóstol San Pedro, nº 12 – 2º CP 46016 – Carpesa (VALENCIA)
----------------------	--

4) En la pagina nº 35 del PRR, en la ficha Nº 4 de la adjudicación de parcelas resultantes se indica:

ADJUDICATARIO	DOÑA PILAR MARTÍ FABUEL, NIF: 19.190.068-H, Plaça del Poble Nº 6, CP46016 – Carpesa (VALENCIA)
TITULO	Adjudicada en pleno dominio por proyecto de reparcelación de la Unidad de Ejecución UA-1 del PERI de CARPESA promovido por la Entidad Construcciones Faios, S.L. en virtud a lo previsto en el art 169.4 de la LUV por la finca aportada nº 3C (Finca Registral nº 327) en correspondencia al 50,10%.

Debiendo añadir el régimen del adjudicatario y en el título, clarificar en mayor medida la correspondencia con la finca de procedencia; resultando:

ADJUDICATARIO	DOÑA PILAR MARTÍ FABUEL, NIF: 19.190.068-H. Casada en régimen de gananciales; no obstante, la parcela resultante es privativa ya que la aportada es privativa por herencia. Plaça del Poble Nº 6, CP46016 – Carpesa (VALENCIA).
TITULO	Adjudicada en pleno dominio por proyecto de reparcelación de la Unidad de Ejecución UA-1 del PERI de CARPESA promovido por la Entidad Construcciones Faios, S.L. en virtud a lo previsto en el art 169.4 de la LUV por la finca aportada nº 3C (Finca Registral nº 327) en correspondencia al 50,10%. Resta un 49,90% para la adjudicación de otra finca.

5) En la pagina nº 36 del PRR, en la ficha Nº 5 de la adjudicación de parcelas resultantes se indica:

ADJUDICATARIO	DOÑA PILAR MARTÍ FABUEL, NIF: 19.190.068-H, Plaça del Poble Nº 6, CP46016 – Carpesa (VALENCIA)
TITULO	Adjudicada en pleno dominio por proyecto de reparcelación de la Unidad de Ejecución UA-1 del PERI de CARPESA promovido por la Entidad Construcciones Faios, S.L. en virtud a lo previsto en el art 169.4 de la LUV por la finca aportada nº 3C (Finca Registral nº 327) en correspondencia al 40,90% y el resto en correspondencia al excedente de aprovechamiento según detalle en cuenta de liquidación por diferencias de adjudicación.

Debiendo añadir el régimen del adjudicatario y en el título, clarificar en mayor medida la correspondencia con la finca de procedencia, resultando:

ADJUDICATARIO	DOÑA PILAR MARTÍ FABUEL, NIF: 19.190.068-H. Casada en régimen de gananciales; no obstante, la parcela resultante es privativa ya que la aportada es privativa por herencia. Plaça del Poble Nº 6, CP46016 – Carpesa (VALENCIA)
TITULO	Adjudicada en pleno dominio por proyecto de reparcelación de la Unidad de Ejecución UA-1 del PERI de CARPESA promovido por la Entidad Construcciones Faios, S.L. en virtud a lo previsto en el art 169.4 de la LUV por la finca aportada nº 3C (Finca Registral nº 327) en correspondencia al resto del 49,90% y del 0,243889% en correspondencia al excedente de aprovechamiento de 15,14 m2t (adquirido mediante compensación monetaria según detalle de la cuenta de liquidación) para completar la adjudicación de parcela mínima.

6) En la pagina nº 37 del PRR, en la ficha Nº 6 de la adjudicación de parcelas resultantes se indica:

ADJUDICATARIO	DOÑA AMELIA PALLAS ORTEGA, NIF: 20.445.118-G, C/. Portal del Lleó nº 7-4º-8º, CP46800 – Xativa (VALENCIA)
----------------------	---

Debiendo añadir el régimen del adjudicatario, y resultando:

ADJUDICATARIO	DOÑA AMELIA PALLAS ORTEGA, NIF: 20.445.118-G. Casada en régimen de separación de bienes. C/. Portal del Lleó nº 7-4º-8º, CP46800 – Xativa (VALENCIA)
----------------------	---

7) En la pagina nº 38 del PRR, en la ficha Nº 7 de la adjudicación de parcelas resultantes se deberá subsanar:

- Resulta incorrecta la distribución de porcentajes de equivalencia en relación a la aportada.
- La servidumbre sobre la finca de resultado 7 no puede constituirse por tener un carácter indeterminado, tanto en ubicación como en favor de quién se constituye y sobre qué edificio. Dicho uso se indicará junto con la descripción de la parcela.
- La indicación relativa a las cargas de urbanización de las fincas de resultado 7 y 9 deben estar atribuidas a una u otra pero no se puede hacer constancia registral en ambas fincas de resultado. Sobre la 9 se indicará como información adicional.

Por ello la ficha nº 7 corregida, resulta:

PARGELA 07	
DESCRIPCIÓN	Urbana, solar sito en Carpesa, término municipal de VALENCIA, en la UNIDAD DE EJECUCIÓN UA-1 del PERI de CARPESA con una extensión superficial de 1020,11 m ² suelo, lindante al Norte con Camino de Carpesa a Bonrepós, al Sur con edificación sita en calle Santos de la Piedra nº 14 y parcela nº3, al Este calle en proyecto, y al Oeste con la parcela nº6 y edificaciones sitas en calle Santos de la Piedra nº 16 y 18. En esta finca se prevé la ubicación del CENTRO TRANSFORMACIÓN ELÉCTRICA en planta baja del la futura edificación a una distancia aproximada de 17m alineada sobre fachada recayente a calle en Proyecto 1 medidos desde esquina con Camino de Carpesa a Bonrepós para garantizar el suministro eléctrico en el ámbito de la UA-1 de Carpesa. Las características técnicas se definirán en su momento por la compañía suministradora.
SUPERFICIE	1020,11 m ² suelo
APROVECHAMIENTO	Edificabilidad: 3060,33m ²
DESTINO	RESIDENCIAL
ADJUDICATARIO	CONSTRUCCIONES FAIOS, S.L. CIF: B-46426888, Plaça de Sant Antoni nº 2 CP46450, Benifaió (VALENCIA)
TITULO	Adjudicada en pleno dominio por proyecto de reparcelación de la Unidad de Ejecución UA-1 del PERI de CARPESA promovido por la Entidad Construcciones Faios, S.L. en virtud a lo previsto en el art 169.4 de la LUV por la finca aportada nº 4D (Finca Registral nº 204) en correspondencia al 79,08%, que supone el 100% de la de resultado.
PORCENTAJE PARTICIPACIÓN	49,40%

CARGAS - GRAVAMENTES	<p>Gravada con:</p> <p>HIPOTECA: Constituida a favor del Banco de Valencia S.A. en garantía de un préstamo de UN MILLÓN CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL EUROS que la parte prestataria se obliga a devolver en el plazo de 18 meses a contar desde el día 17 de diciembre de 2007 y con el interés del SEIS ENTEROS CUATROCIENTAS CUARENTA Y OCHO MILÉSIMAS POR CIENTO ANUAL; respondiendo dicha finca de la devolución del capital presentado de UN MILLÓN CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL EUROS, hasta un máximo del cuatro por ciento del principal, es decir, hasta la suma de CINCUENTA Y OCHO MIL EUROS para garantizar intereses remuneratorios, hasta un máximo del veinticinco por ciento del principal, es decir, hasta la suma de TRESCIENTOS SESENTA Y DOS MIL QUINIENTOS EUROS para garantizar intereses de demora hasta un máximo de once por ciento del principal, es decir, hasta la suma de CIENTO CINCUENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS EUROS para costas y gastos de ejecución, siendo pues la total responsabilidad hipotecaria de DOS MILLONES TREINTA MIL EUROS; cuya hipoteca se formalizó mediante escritura otorgada en Valencia el día 17-12-2007 ante su Notario D. Joaquín Sapena Davó causando la inscripción 12ª de la finca nº 204, Folio 202 vuelto, del Tomo 2214, Libro 23 practicada en fecha 18-02-2008.</p> <p>Queda afecto al pago de las cuotas de urbanización y gastos inherentes a la reparcelación de la Unidad de Ejecución UA-1 de Carpesa, por el importe cautelar estipulado en la cuenta de liquidación provisional de 113016,44€ y al pago del importe cautelar de 102920,40€ estipulado en la cuenta de liquidación provisional correspondiente al pago de las cuotas de urbanización y gastos inherentes a la reparcelación de la Unidad de Ejecución UA-1 de Carpesa de la parcela número 9 adjudicada a Don Juan Espinosa Badelles según acuerdo y reconocimiento detallado de la finca aportada número 4D, quedando al efecto el pago total del importe cautelar de 215936,84€</p> <p>Por lo demás libre de cargas y gravámenes.</p>
---------------------------------	---

8) En la pagina nº 40 del PRR, en la ficha Nº 8 de la adjudicación de parcelas resultantes se indica:

- Resulta incorrecta la distribución de porcentajes de equivalencia en relación a la aportada.
- Le afecta la responsabilidad hipotecaria según el porcentaje de procedencia.
- Se corregirá el porcentaje de participación a 12,590798% según lo indicando en el apartado 1) del presente.

Por ello la ficha nº 8 corregida, resulta:

PARGELA 08	
DESCRIPCIÓN	Urbana, solar sito en Carpesa, término municipal de VALENCIA, en la UNIDAD DE EJECUCIÓN UA-1 del PERI de CARPESA con una extensión superficial de 260,00 m ² suelo, lindante al Norte con calle peatonal En Proyecto, al Sur con parcela nº 9, al Este con calle Reverendo José Valero, y al Oeste con calle en proyecto.
SUPERFICIE	260,00m ² suelo
APROVECHAMIENTO	Edificabilidad: 780,00m ²
DESTINO	RESIDENCIAL
ADJUDICATARIO	CONSTRUCCIONES FAIOS, S.L. CIF: B-46426888, Plaça de Sant Antoni nº 2 CP46450, Benifaió (VALENCIA)
TITULO	Adjudicada en pleno dominio por proyecto de reparcelación de la Unidad de Ejecución UA-1 del PERI de CARPESA promovido por la Entidad Construcciones Faios, S.L. en virtud a lo previsto en el art 169.4 de la LUV por las fincas aportadas nº 6F (finca pendiente de inmatriculación) en correspondencia al 100%, suponiendo el 74,67 % de la de resultado; y con la finca aportada nº 4D (Finca Registral nº 204) en correspondencia al 5,10%, que supone el 25,33% de la resultante.
PORCENTAJE PARTICIPACIÓN	12,590798%
CARGAS - GRAVAMIENTOS	<p>Gravada el 25,33%, en correspondencia a la finca aportada nº 4D (Finca Registral nº 204):</p> <p>HIPOTECA: Constituida a favor del Banco de Valencia S.A. en garantía de un préstamo de UN MILLÓN CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL EUROS que la parte prestataria se obliga a devolver en el plazo de 18 meses a contar desde el día 17 de diciembre de 2007 y con el interés del SEIS ENTEROS CUATROCIENTAS CUARENTA Y OCHO MILÉSIMAS POR CIENTO ANUAL; respondiendo dicha finca de la devolución del capital presentado de UN MILLÓN CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL EUROS, hasta un máximo del cuatro por ciento del principal, es decir, hasta la suma de CINCUENTA Y OCHO MIL EUROS para garantizar intereses remuneratorios, hasta un máximo del veinticinco por ciento del principal, es decir, hasta la suma de TRESCIENTOS SESENTA Y DOS MIL QUINIENTOS EUROS para garantizar intereses de demora hasta un máximo de once por ciento del principal, es decir, hasta la suma de CIENTO CINCUENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS EUROS para costas y gastos de ejecución, siendo pues la total responsabilidad hipotecaria de DOS MILLONES TREINTA MIL EUROS; cuya hipoteca se formalizó mediante escritura otorgada en Valencia el día 17-12-2007 ante su Notario D. Joaquín Sapena Davó causando la inscripción 12º de la finca nº 204, Folio 202 vuelto, del Tomo 2214, Libro 23 practicada en fecha 18-02-2008.</p> <p>Queda afecto al pago de las cuotas de urbanización y gastos inherentes a la reparcelación de la Unidad de Ejecución UA-1 de Carpesa, por el importe cautelar estipulado en la cuenta de liquidación provisional de 62403,79€.</p> <p>Por lo demás libre de cargas y gravámenes.</p>

9) En la pagina nº 41 del PRR, en la ficha Nº 9 de la adjudicación de parcelas resultantes se deberá subsanar:

- Según lo indicado en el apartado 7) del presente: la indicación relativa a las cargas de urbanización de las fincas de resultado 7 y 9 deben estar atribuidas a una u otra pero no se puede hacer constancia registral en ambas fincas de resultado. Sobre la 9 se indicará como información adicional.
- Indicar el régimen del adjudicatario.

Por ello la ficha nº 9 corregida, resulta:

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

10) En la pagina nº 28 del PRR, en la ficha de la FINCA APORTADA Nº 10 "J" se deberá subsanar:

- En relación a la aportada número 10 no coincide el número de finca registral, dice que es la 204 cuya descripción no coincide pero parece ser otra diferente que se hizo saber al interesado verbalmente.
- Debiendo añadir un subíndice para mayor aclaración a la que hace referencia.

Por ello la finca aportada nº 10 "J" corregida, resulta:

FINCA APORTADA Nº 10 "J"		
TITULAR	AYUNTAMIENTO DE VALENCIA	
DESCRIPCIÓN³	Forma parte de la parcela de terreno de 238,00 m ² de superficie, sita en Carpesa (Valencia), partida del Molino en la prolongación de la calle del Motor; lindes: Oeste, casco urbano de Carpesa, y calle del Motor; Norte, terreno de cultivo; Sur, vivienda y parcela de cultivo; Este, camino. Expropiados como finca nº 5 en el Proyecto de Expropiación para adquirir los terrenos necesarios para ejecutar las redes de saneamiento de Benifarig, Carpesa y Borbotó, a Luisa Roch Artes, Cecilia Artes Sobrepera, Teresa Roch Artes y otros, en el expediente de Expropiaciones 233633/84, según Acta de Pago y Ocupación de fecha 22 de octubre de 1985.	
TITULO	Forma parte del Exp. 233633/84 Expropiación según Acta de Pago y Ocupación del 22/10/85	
CARGAS Y GRAVAMENES	-	
DATOS REGISTRALES³	INSCRITA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MONCADA, al tomo 1270, libro 12 de Carpesa, Folio 18, Finca número 1261	
DATOS CATASTRALES	Polígono	-
	Parcela	-
	Ref. Catastral³	5677303
DATOS REPARCELACIÓN	MEDICIÓN¹	115,72 m ²
	(Superficie afectada) ²	115,72 m ²
	EDIFICACIONES	No existen
	CULTIVOS	No existen
	VALLADOS	No existen
	COEF. PARTICIPACIÓN⁴	2,470%
	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	153,00 m ² f

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

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

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

11) En la página n° 17 del PRR, en la ficha de la FINCA APORTADA N° 1 "A" se indica:

SEGREGACIÓN	Superficie total parcela	252,70 m ²
	Parte segregada incluida UA-1	129,90 m ² Lindes: Conserva los mismos que la matriz excepto por el este que lindara con el resto de finca matriz de la que se segrega.
	Resto no incluido en UA-1	120,10 m ² Lindes: Conserva los mismos que la matriz excepto por el este que lindara con la parcela segregada con la presente reparcelación.

Existe una incongruencia en los lindes de la segregada, resultando:

SEGREGACIÓN	Superficie total parcela	252,70 m ²
	Parte segregada incluida UA-1	129,90 m ² Lindes: Conserva los mismos que la matriz excepto por el oeste que lindara con el resto de finca matriz de la que se segrega.
	Resto no incluido en UA-1	120,10 m ² Lindes: Conserva los mismos que la matriz excepto por el este que lindara con la parcela segregada con la presente reparcelación

12) En el plano número 2.2 Regulación de Usos y Aprovechamientos del PRR se indican las siguientes superficies:

Superficie total edificable	2.155,45 m ² s
Viales (AV+RV)	1.998,30 m ² s

Debiendo sustituirse las mencionadas superficies por:

Superficie total edificable	2.156,45 m²s
Viales (AV+RV)	1.997,30 m²s

Siendo también éstas coincidentes con las indicadas en la página número 8 del PRR.

13) En la página número 12 del PRR se indica:


"...El Agente Urbanizador consignará ante el Ayuntamiento el importe correspondiente a la indemnización de dicha instalación, liquidándose ésta en la cuenta de liquidación definitiva siempre y cuando no se hubiere comunicado al Ayuntamiento su completa legalización..."

Debiendo añadir de forma expresa la cancelación de uso, resultando:

"...El Agente Urbanizador consignará ante el Ayuntamiento el importe correspondiente a la indemnización de dicha instalación, liquidándose ésta en la cuenta de liquidación definitiva siempre y cuando no se hubiere comunicado al Ayuntamiento su completa legalización. **Una vez pagada dicha indemnización, la instalación indemnizada quedará clausurada y sellada, cancelándose el derecho de uso y paso de las parcelas aportadas...**"

Conforme a los criterios e indicaciones establecidos por el Registro de la Propiedad y por el Ayuntamiento de Valencia, y para la subsanación en la inscripción previa la correspondiente certificación administrativa, se redacta el presente a los efectos oportunos.

Valencia, noviembre del 2013
El Redactor:



Pedro R. Vicent Martí
Arquitecto