PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UA 7

TEXTO REFUNDIDO (MODIFICADO 2)

BENICARLÓ
(CASTELLÓN)

JUNIO 2017

REDACTOR

Antonio Jaime Ibáñez Masip
ARQUITECTO

INDICE

1.- MEMORIA.-

1.1.- ANTECEDENTES. PLANEAMIENTO. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL TEXTO REFUNDIDO.-
1.2.- PROMOTOR. HABILITACIÓN LEGAL.
1.3.- ÁMBITO DE LA REPARCELACIÓN.
1.4.- MODALIDAD DE REPARCELACIÓN.
1.5.- OBJETO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN.
1.6.- CRITERIOS UTILIZADOS PARA DEFINIR Y CUANTIFICAR LOS DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS AFECTADOS.
1.7.- CRITERIOS PARA LA ADJUDICACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES, JUSTIFICACIÓN DE LA VALORACIÓN DE EXCESOS Y DEFECTOS.
1.8.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LOS EDIFICIOS Y DEMÁS ELEMENTOS QUE DEBAN DESTRUIRSE Y DE LAS CARGAS Y GASTOS QUE CORRESPONDAN A LOS PROPIETARIOS ADJUDICATARIOS.
1.9.- CUMPLIMIENTO REAL DECRETO 1.093/1.997, DE 4 DE JULIO.
1.10.- BASES PARA EL COBRO EN METÁLICO DE LA RETRIBUCIÓN DEL URBANIZADOR.-

2.- DESCRIPCIÓN DE FINCAS APORTADAS.-

3.- DESCRIPCIÓN DE FINCAS RESULTANTES.-

3.1.- FINCAS DE APROVECHAMIENTO PRIVADO.-
3.2.- FINCAS DE DOMINIO Y USO PÚBLICO.-
3.3. FINCAS DOTACIONAL PRIVADO SIN APROVECHAMIENTO.-

4.- EXPLICACIÓN DE TABLAS.-

5.- TABLAS.-

TABLA 0.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS E INTERESADOS.-
TABLA 1.1.- DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS.-
TABLA 1.2.- DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS (TABLA TÉCNICA).-
TABLA 2.- RETRIBUCIÓN AL URBANIZADOR.-
TABLA 3.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.-
TABLA 4.- RELACIÓN ENTRE FINCAS RESULTANTES Y APORTADAS.-
TABLA 5.- CALENDARIO DE PAGOS.-

6.- PLANOS.-

PLANO 1.- PLANO DE SITUACIÓN.-
PLANO 2.- PLANO DE INFORMACIÓN CATASTRAL.-
PLANO 3.- PLANO DE INFORMACIÓN TOPOGRÁFICA.-
PLANO 4.- PLANO DE DELIMITACIÓN DEL ÁREA REPARCELABLE Y FINCAS APORTADAS.-
PLANO 5.- PLANO DE ORDENACIÓN Y CLASIFICACIÓN.-
PLANO 6.- PLANO DE ADJUDICACIÓN.-
PLANO 7.- PLANO DE SUPERPOSICIÓN DE FINCAS APORTADAS Y ADJUDICADAS.-

7.- ANEXOS.-

ANEXO 1.- ESTUDIO INDEMNIZACIONES.-
ANEXO 2.- FICHAS PATRIMONIALIZACIÓN.-
ANEXO 3.- VALORACIONES.-

1.- MEMORIA

1.1.- ANTECEDENTES. PLANEAMIENTO.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL TEXTO REFUNDIDO.-

I.- En febrero del año 1987 fue aprobado el Plan General de Ordenación Urbana de Benicarló. En el mismo se preveía el desarrollo por Unidades de Actuación de 21 ámbitos de la ciudad, entre los que se encontraba la Unidad de Actuación nº 7.

El Plan General había previsto gráficamente, en desarrollo de la misma, una cesión de espacio dotacional escolar, de 4.713,75m2 de suelo, una superficie de suelo de cesión para espacios libres públicos estimada en 1.621,12m2, y 9.630,29m2 de suelo destinados a viales, según la medición llevada a cabo sobre topografía convencional. Sin embargo, la configuración de la ordenación prevista por el Plan y la forma de los espacios públicos que debían ser urbanizados en desarrollo de la misma, no conformaban una ordenación coherente con el espacio periférico a la misma, creando formas edificables extrañas, así como un sistema viario que no reproducía el esquema de continuidad de la vialidad exterior y no resultaba coherentemente estructurado, con un sistema jerárquico claro.

La Unidad de Actuación Nº 7 del P.G.O.U., por otra parte, no era susceptible de ejecución autónoma, al no ser directamente colindante con el suelo urbanizado. Es por ello, que previa consulta con los Servicios Técnicos Municipales, se exigió por el Ayuntamiento, como condición para la programación del ámbito de la Unidad de Actuación Nº 7 del PGOU, que esta programación incluyera la creación y delimitación de las Unidades de Ejecución que fueran necesarias para completa urbanización del ámbito y que garantizaran las condiciones de conexión con el suelo urbanizado.

A tal fin se redactó un Plan de Reforma Interior con las siguientes finalidades:

- La modificación y mejora de la ordenación del ámbito delimitado como Unidad de Ejecución nº 7 con objeto de racionalizar la vialidad y ubicación de espacios dotacionales y edificables.

- La redelimitación de la Unidad de Actuación Nº 7 del P.G.O.U., adecuándola así a los criterios legales de delimitación de unidades, mediante la no exclusión de espacios dotacionales que confieren la condición de solar a las parcelas del ámbito.

- La delimitación de siete nuevas Unidades de Ejecución por ser éstas necesarias para la adecuada integración y conexión de la Unidad nº 7 con el suelo urbanizado.

Dicha modificación no mermaría los espacios públicos previstos, incrementándolos, mejorando la forma y calidad de los mismos y respetando la

superficie dotacional escolar mínima según informe de la Consellería de Educación. Los espacios libres creados cumplirían los parámetros establecidos por el entonces Reglamento de Planeamiento en vigor y serían espacios susceptibles de acoger plantaciones vegetales.

El Plan de Reforma Interior se completó con el documento de Homologación que le daba cobertura legal y que resultaba necesario para su aprobación.

Ambos documentos, junto con el anteproyecto de urbanización de la totalidad del ámbito, formaron parte de la Alternativa Técnica del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución nº 7 del PGOU.

II.- El ámbito de desarrollo del Plan de Reforma Interior era el constituido por la redelimitada Unidad de Actuación nº 7 del P.G.O.U y por las 7 nuevas Unidades de Ejecución que se delimitaron.

El Plan de Reforma Interior actuaba en cada una de ellas de forma diferente y procedió a modificar la ordenación pormenorizada del ámbito de la unidad de Ejecución nº 7 y se limitó a establecer las delimitaciones de las unidades de ejecución periféricas para su desarrollo, sin alterar las determinaciones de ordenación previstas por el Plan

Con la delimitación y consecuente urbanización simultánea de las 7 nuevas Unidades de Ejecución periféricas, el ámbito de la Unidad de Ejecución nº 7, unidad objeto prioritario de desarrollo de los promotores del PAI, se encontrará colindante con el suelo urbanizado.

El conjunto del ámbito de actuación linda por el norte con la Avenida Magallanes, vial de carácter estructural, cuya urbanización se incluyó en el anteproyecto de urbanización; por el oeste con la calle Puig de la Nao, vial urbanizado; por el Sur, con la calle Pérez Pina, vial urbanizado; y por el este, el límite del ámbito de actuación está constituido por la calle Vinaroz y las medianeras o traseras de la edificaciones recayentes a la misma, perteneciente a la ordenación estructural en virtud del documento de Homologación anexo al Plan de Reforma Interior y establecida así de acuerdo con los criterios establecidos por el Ayuntamiento.

En el ámbito del Plan sobre el que se producía la modificación de la ordenación existen algunas edificaciones habitadas y almacenes industriales. La ordenación propuesta y aprobada mantuvo las edificaciones que podían integrarse en la estructura urbana. Existe, además alguna edificación rural no habitada.

El resto de unidades delimitadas por el PRIM se encontraban altamente consolidadas, con urbanización deficiente o nula.

El ámbito de la unidad nº 7 sobre la que se actúa carece de cualquier uso significativo, salvo las edificaciones aisladas de carácter residencial o industrial ya comentadas. El resto del ámbito, constituido por las unidades que se deben urbanizar para la correcta conexión de la primera, se encuentra edificado de acuerdo a las directrices del Plan General, pero carente de las infraestructuras necesarias.

III.- El Pleno del Ayuntamiento, en sesión de fecha 22 febrero 2007, estimó y desestimó las alegaciones presentadas durante la tramitación para la aprobación del PAI para el desarrollo de la Unidad de Ejecución Nº 7 del PGOU de Benicarló, acordó aprobar provisionalmente del documento de Homologación, el Plan de Reforma Interior de Mejora y el Anteproyecto de Urbanización, con la modificación de que el documento de homologación debía reflejar la reserva de un 30 % de la edificación a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, debiendo identificar la ordenación detallada la ubicación de las parcelas que han de quedar afectadas a la promoción de vivienda protegida, acordando asimismo remitir las actuaciones a la Consellería competente para la aprobación definitiva y adjudicar provisionalmente a la mercantil Urbanizadores UA7, S.L. la condición de Agente Urbanizador del PAI de la UA 7 del PGOU de Benicarló, según la Alternativa Técnica y Proposición Jurídico Económica presentadas, con determinadas condiciones.

Dicho acuerdo fue modificado por posterior acuerdo plenario de fecha 6 septiembre 2007, suprimiendo la reserva de un 30 % de la edificación a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

En fecha 29 mayo 2008 el Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda resolvió aprobar definitivamente la Homologación sectorial y el Plan de Reforma Interior de la UA 7, siendo publicado el acuerdo en el BOP nº 86, de fecha 15 julio 2008.

En fecha 29 junio 2009 fue suscrito el Convenio Urbanístico para el desarrollo de la Unidad de Actuación Nº 7 del PGOU de Benicarló.

IV.- Mediante Decreto de Alcaldía de fecha 23 marzo 2011 se procedió a la aprobación del Proyecto de reparcelación Forzosa formulado por el Agente Urbanizador en fecha 10 septiembre 2010, siendo estimadas y desestimadas las distintas alegaciones formuladas durante el tiempo de exposición pública que tuvo lugar mediante anuncio en el DOCV nº 6.392 de fecha 8 noviembre 2010, de conformidad con lo informado por los técnicos municipales en fechas 10 y 22 marzo 2011.

En dicho acuerdo se acordó requerir al Agente Urbanizador para que en el plazo máximo de un mes presentara un Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación Forzosa que recogiera las correcciones o variaciones derivadas de la estimación de alegaciones indicada en el punto dispositivo 2º de la resolución.

Mediante Decreto de Alcaldía de fecha 5 abril 2011 se rectificó la parte dispositiva de la anterior resolución aprobatoria en el sentido de hacer constar de forma expresa la aprobación, y de indicar que el Texto Refundido debía de ser presentado en el plazo indicado, pero una vez firme en vía administrativa dicha resolución.

Mediante Oficio de fecha 13 junio 2011 se remiten al Agente Urbanizador copia de los recursos de reposición interpuestos contra el acuerdo de aprobación, al objeto de que emita Informe.

En fecha 2 septiembre 2011 se presenta por el Agente Urbanizador el requerido Informe.

Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 15 noviembre 2011 se procede a la desestimación de los recursos de reposición interpuestos.

Firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación, procedía la redacción del requerido Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación Forzosa que recogiera las correcciones o variaciones derivadas de la estimación de alegaciones indicada en el punto dispositivo 2º de la resolución aprobatoria de fecha 23 marzo 2011.

V.- Las alegaciones estimadas, que debían de ser objeto de oportuno reflejo en el Texto Refundido fueron las siguientes:

a) D. FRANCISCO SERGIO GISBERT CERDÁ y DÑA. MARIA LUZ GISBERT CERDÁ.

a.1.- Modificación de la delimitación del área reparcelable.

Conforme a la alegación estimada, informada favorablemente por el Agente Urbanizador, se ha procedido a hacer coincidir el área reparcelable con la delimitación prevista en el planeamiento, e incorporando una superficie de 18,00 m2 a la parcela aportada nº 2, que habían sido computados a la parcela colindante, debido a error reconocido por parte del Agente Urbanizador.

a.2.- Valoración indemnizaciones.-

Conforme a la alegación estimada, se ha procedido a una nueva valoración del almacén y vallado, que ha sido corregida según los criterios indicados por el Arquitecto Municipal en su informe de fecha 10 marzo 2011.

Asimismo ha sido rectificado el alegado error en el cuadro de liquidación.

b) LLOGUERS I SERVEIS, S.L.

b.1.- Superficie inicial computada.-

Conforme a la alegación estimada, informada favorablemente por el Agente Urbanizador, se ha procedido a su corrección, computando a favor de las parcelas aportadas nº 11.1, 11.2 y 11.3 la superficie que resulte para una longitud o profundidad de 25 metros desde la fachada, a la que se adicionará la correspondiente a la mitad de calle a la que recaen.

b.2.- Coeficientes correctores.-

Conforme a la alegación estimada, se ha realizado un análisis de los diferentes usos existentes en el ámbito para la aplicación de coeficientes diferenciadores de valor, así como otros aspectos diferenciadores de valor de carácter sustancial o apreciable.

b.2.1.- Análisis comparativo entre los distintos usos del sector.-

En el ámbito del sector de la UA-7 se han definido dos usos mayoritarios, el residencial y el comercial. El uso residencial abarca el 92.69 % del techo total del sector, mientras que el exclusivamente comercial solo el 7.31 %. Dado que no existe obligación de cumplir ningún porcentaje de m2t comerciales, las plantas bajas de todos los edificios pueden ser susceptibles de acoger el uso comercial, aunque también pueden ser destinadas al uso residencial. Toda la superficie de suelo ubicada en patios de manzana es la única que obligatoriamente debe de acoger uso comercial y queda prohibido el uso residencial mas allá de la proyección de la vertical de la profundidad máxima edificable en plantas altas.

b.2.2.- Valoración de los dos usos mayoritarios.-

Siempre que existan diferentes usos se debe de homogenizar el valor unitario de cada uno de ellos con el fin de que las adjudicaciones de la edificabilidad del sector sean homogéneas. Una vez establecidas las adjudicaciones de m2t homogenizados, se asociarán a un suelo donde, con distintos usos, se pueda materializar todo el aprovechamiento adjudicado.

Para determinar cual es el coeficiente de homogenización se parte de establecer el valor de venta del m2t residencial como valor 1. Una vez obtenidos los valores de venta de los restantes usos se comparan con el de referencia para establecer si el coeficiente es mayor o menor que la unidad.

En todos los estudios realizados en la zona de Benicarló, para obtener coeficientes de homogenización en distintos ámbitos, se ha obtenido un coeficiente para el uso comercial superior a la unidad, principalmente dado que la inversión para producir el m2t de plantas bajas con destino a futuros locales comerciales, en mucho menor para el valor se venta obtenido, comparado con el del m2t residencial.

Por lo tanto, la primera conclusión a la que llegamos es que el módulo de usos comercial o terciario será superior a la unidad residencial.

El último estudio realizado para obtener estos valores corresponde a la UA-13 del PGOU de Benicarló, cuyos resultados reproducimos a continuación:

"....Para determinar cual es el valor de cada uno de los coeficientes a utilizar partiremos de valores de venta por m2, los cuales al relacionarlos entre si obtendremos los coeficientes que homogenizaran e igualaran dichos valores.

Asignaremos al valor en venta del m2 de vivienda libre el coeficiente 1, por ser el uso mayoritario del ámbito. Este valor lo obtendremos del Observatorio Valenciano de la Vivienda, que nos da un dato oficial estadístico para una zona concreta determinada por una población de referencia. Dicho valor es el señalado en la tabla siguiente:

Mostrar Resultados

Precio m2 Vivienda Libre (Municipios valencianos)
- Fuente: Ministerio de Fomento
- Base: Base general
- Unidades de Vivienda libre: Euros por m2

Nuevo filtro Nueva búsqueda

	2010
	4º Trimestre
	Vinaròs
Libre	1.426,90

Nuevo filtro Nueva búsqueda

- Se toma este periodo de tiempo dado que es el último que se recoge para valores de VPO.

Por último tenemos que buscar el valor en venta del m2 de techo comercial. No se encuentra este dato en el OVV, por lo que procedemos a recoger precios de venta de locales comerciales en Benicarló, de agencias inmobiliarias. De una muestra de precios obtenidos obtenemos una media para tener un valor de referencia.

PRECIO LOCALES COMERCIALES (FUENTE INTERNET)

SITUACION	LOCALIDAD	VALOR €	SUPERFICIE M2	€/M2
Avda Mendez Nuñez	Benicarló	600.000,00 €	194	3092,78
Corts Valencianes	Benicarló	245.000,00 €	114	2149,12
C/ Comerç	Benicarló	360.000,00 €	300	1200,00
C/ Vi de Carlon	Benicarló	1.330.000,00 €	850	1564,71
C/ Hernan Cortes	Benicarló	250.000,00 €	180	1388,89
Plaza Constitución	Benicarló	600.000,00 €	288	2083,33
Avda Mendez Nuñez	Benicarló	149.500,00 €	134	1115,67
Benicarló Centro	Benicarló	290.000,00 €	140	2071,43
Avda Papa Luna	Benicarló	240.000,00 €	174	1379,31
Zona Parador de Turismo	Benicarló	204.000,00 €	140	1457,14
Centro Ciudad	Benicarló	1.741.380,00 €	1000	1741,38
Zona Parador de Turismo	Benicarló	450.000,00 €	350	1285,71
C/ Cesar Cataldo	Benicarló	100.000,00 €	70	1428,57
Totales		6.559.880,00 €	3934	21958,05
VALOR MEDIO		**504.606,15 €**	**303**	**1689,08**

Una vez establecidos los valores de venta de m2t de cada uno de los usos distintos de la Unidad, los relacionamos entre sí partiendo del coeficiente 1 asignado al uso RESIDENCIAL RENTA LIBRE, obteniéndose: "

	€/m2	*Coeficiente homogenización*
VALOR RENTA LIBRE	*1426,90*	*1*
VALOR LOCAL COMERCIAL	*1689,08*	*1,18*

Del estudio reseñado se concluye que el valor del uso comercial es superior, en un 18%, al residencial. También es cierto que el uso comercial tan solo es obligatorio en los patios de manzana, zonas ya alejadas de las fachadas de los edificios, y por tanto con una carencia de valor respecto de los m2 más exteriores del local. Así pues, y dada la obligatoriedad y la dualidad de los usos en las plantas bajas nos encontraríamos con muy distintas combinaciones de usos y valores, por cuanto aplicaríamos el valor 1 hasta el límite de la profundidad edificable y 1.18 en patios de manzana, alejados éstos como ya hemos dicho, de la fachada exterior. Dicha situación parece no ser muy consonante con la realidad del mercado, por cuanto el valor de los locales comerciales parece que tenga tendencia a disminuir a medida que se aleja de la fachada principal del mismo.

En el sector de la UA-7 tenemos tan sólo tres suelos en patios de manzana, de los cuales dos de ellos no tiene excesiva profundidad sobre la máxima edificable en plantas altas, mientras que una de ellas si presenta una gran profundidad alejada de la fachada exterior.

Por tanto parece más que razonable establecer, a los efectos reparcelatorios, que el valor del m2t residencial, coeficiente 1, es igual al valor medio de una planta baja que se compone de parte en zona de uso dual, comercial/residencial, y de otra de uso exclusivo comercial, pero de poca profundidad respecto de la máxima de la parcela. Así pues el coeficiente del uso residencial y del uso comercial pueden ser igualados.

Tan solo cabría realizar un análisis particular de la situación de la finca resultante nº 10, la cual presenta una gran profundidad con uso exclusivo comercial, frente a la profundidad máxima edificable en dicha parcela.

b.2.3.- Análisis particular de la parcela final nº 10.-

La superficie de la parcela adjudicada nº 10 es de 1.844,11 m2s, de los cuales 308.18 m2s corresponden a la parte edificable en plantas altas, con una profundidad máxima de 10 m. La profundidad de la parcela respecto de su fachada principal es de 62.69 ml. Por tanto hay un total de 52.69 ml de profundidad en zona de patio de manzana.

En una planta baja de estas características, el valor del m2t, a medida que se aleja de la fachada, tiende a ir disminuyendo, por lo que la media de valor de todo el local es menor que el valor obtenido para un local tipo. También es cierto, que determinar cual es esta disminución resulta casi del todo imposible, dado que el mismo lo determinaría el mercado y el uso final al que fuese destinado, ya que para un uso con gran necesidad de almacenamiento, podría resultar apropiado y el valor no disminuiría tanto como si de un se tratará de actividades mas relacionadas o vinculadas a la fachada con poca necesidad de almacenaje o trastienda, las cuales si que determinarían una disminución del valor.

Aún con la incerteza que todos estos factores aportan, si que parece lógico aplicar algún coeficiente corrector para este caso concreto.

Dividiremos la superficie de planta baja en tres franjas de igual profundidad y de similar superficie, aplicando el valor del m2t de uso comercial en su totalidad, 100 %, a la primera franja mas cercana a la fachada, disminuyendo el valor en un 20% la segunda y un 35 % la tercera, la mas alejada de la fachada. Con estos porcentajes obtendremos el valor medio de la totalidad y comparándolo con el valor determinado para el uso comercial, nos dará el coeficiente corrector.

Con dicho coeficiente lo que se obtiene es una simulación de homogenización para este suelo, de manera que obtendremos el teórico techo comercial homogeneizado total frente al real adjudicado.

Con esta comparativa tendremos un defecto de aprovechamiento, el cual dará derecho a una compensación económica.

El resultado que se obtiene es el siguiente:

ESTUDIO SINGULAR PARCELA ADJUDICADA Nº 10

	sup	€/m2t	%reducción	coste	
1-TRAMO COMERCIAL	635,36	1689,08	100%	1689,08	1073173,87
2-TRAMO COMERCIAL	604,71	1689,08	85%	1435,72	868193,03
3-TRAMO COMERCIAL	604,04	1689,08	60%	1013,45	612163,13

COSTE UNITARIO comercial	1384,70	€/m2t
COSTE UNITARIO residencial	1426,90	€/m2t
RELACION	0,97	
M2T COMERCIAL	1844,11	m2t
m2T COMERCIAL HOMOG	1789,56	m2t
DIFERENCIA A INDEMNIZAR	**54,55**	**m2t**

b.3.- Ubicación CT. Informe Iberdrola + indemnización.

Conforme a la alegación estimada, el CT deberá ubicarse en el lugar que se fije según la documentación técnica mediante la que se obtenga el informe de la compañía suministradora de energía eléctrica.

El técnico redactor del Proyecto de Urbanización propone una ubicación de los centros de transformación necesarios, calculados en base a las directrices establecidas en cuanto a las necesidades de potencia de las futuras edificaciones del ámbito de manera que los mismos estén distribuidos de forma que las distancias a las que deben llegar las líneas de baja tensión que parten de éstos centros sean los mas uniformes posible. Uno de los parámetros que han de tenerse en cuenta para el dimensionado de las líneas de baja tensión es, precisamente, la caída de tensión por la distancia de origen al punto de suministro. Por tanto siguiendo este criterio las distancias entre los centros de transformación y los puntos finales de suministro deben de ser homogéneas, de ahí una ubicación equilibrada de los centros.

En el ámbito de la UA-7 se ha estimado un cálculo de tres centros de transformación. Como el criterio municipal ha sido el que dichos CT se ubiquen en las plantas bajas de los edificios privados, con el fin de afectar lo menos posible a los solares y futuras edificaciones, se ha partido de la base de ubicar un CT en la parcela dotacional escolar que se ubica en la parte norte del sector, dado que la misma no va a ser ocupada en su totalidad y puede absorber sin dificultad un espacio para un centro de transformación. A partir de la ubicación de este centro, y teniendo en cuanta las conexiones de éstos a las redes exteriores existentes , se han ubicado los otros dos de manera repartida en cuanto a las distancias.

En el primer informe recabado de la compañía Iberdrola, ésta determina los puntos de conexión de los centros previstos, dando por buena su ubicación, justificada además por las conexiones de éstos CT a las redes existentes.

Se debe procurar que exista la menor distancia entre el punto de conexión de suministro y el CT propuesto, dándose esta situación en los CT propuestos, tanto en la Avda Castellón como en la C/ Mare de Deu de Covadonga.

Por tanto técnicamente es correcta la ubicación de los CT planteados en el proyecto de reparcelación, que a su vez, determinada que los m2t ocupados por los CT disminuyan el derecho edificatorio de las parcelas finales adjudicadas.

No procede, por tanto, indemnización habida cuenta de que a la alegante le ha sido atribuido el total aprovechamiento correspondiente a la parcela aportada, así como un exceso de 66,35 m2techo, habiendo sido objeto de aprovechamiento independiente el correspondiente a la ubicación del CT (25,55 m2techo), como se aprecia en las tablas.

b.4.- Valor compensación de las diferencias de adjudicación.-

Conforme a la alegación estimada, se ha procedido a su recalculo, homogeneizando los valores de los locales comerciales en planta baja, en relación con el uso general de vivienda libre, siendo estimado mediante el método legal establecido en la legislación estatal de valoraciones.

El método de valoración que sirve de base para el cálculo del valor del m2t a efectos de compensaciones es el del **Método Residual Estático**, tal y como viene previsto en el **RD 1492/2011 de 24 de octubre, Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.**

Se recoge a continuación la parte del texto legal que explica dicha metodología:

Artículo 22. ***Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.***

1. ***El valor en situación de suelo urbanizado no edificado****, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:*

$$VS = \sum Ei \times VRSi$$

Siendo:

VS *= Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.*

E_i *= Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.*

VRS_i *= Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.*

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = Vv/K - Vc$$

Siendo:

***VRS** = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.*
***Vv** = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.*
***K** = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.*

*Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40**,** podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:*

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

***Vc** = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.*

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.

*3. **En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:***

$$VSo = VS - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

VSo = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.
VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.
G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.
TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.
PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV de este Reglamento en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales.

4. La aplicación del método residual establecido en los apartados anteriores, no considerará otros parámetros económicos que los que puedan deducirse de la situación en el momento de la tasación. En ningún caso se considerarán las expectativas de plusvalías o alteraciones de valor que pudieran producirse en el futuro. "

Según lo expuesto, extracto del Reglamento de Valoraciones, hay que determinar primeramente los siguientes parámetros:

***Vv** = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.*

***Vc** = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.*

***Ei =** Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.*

***Coeficiente K =** Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.*

Pasemos a calcular cada uno de estos valores:

a) Cálculo del Valor en venta del inmueble terminado (Vv)

Para obtener un valor en venta *" sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo ...",* tal y como establece el Reglamento de Valoraciones, acudiremos al **Observatorio Valenciano de la Vivienda** donde en su apartado Indicadores estadísticos, sistema de indicadores, se puede obtener el precio de venta del m2 de vivienda libre en municipios valencianos en los años que se requiera y existan datos.

La búsqueda no contiene todos los municipios, siendo el más próximo que aparece en el listado el municipio de Vinaròs. De la web del Observatorio Valenciano de la Vivienda se obtiene los siguientes datos:

Mostrar Resultados

Precio m2 Vivienda Libre (Municipios valencianos)
- Fuente: Ministerio de Fomento
- Base: Base general
- Unidades de Vivienda libre: Euros por m2

Nuevo filtro Nueva búsqueda

	2011
	4º Trimestre
	Vinaròs
Libre	1.527,80

Así obtenemos que **Vv = 1.527,80 €/m2**, por ser éste el último dato estadístico conocido.

b) Cálculo del Valor de construcción (Vc).

A continuación se muestra cual es el valor de construcción que se obtiene a partir del valor de Precio de Ejecución Material, PEM, establecido por el Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana, COACV, afectándose ,dicho valor, por todos los parámetros a los que se refiere el Reglamento de Valoraciones:

PEM	COSTE EJECUCIÓN MATERIAL	347,000		347,00
G.G. Y B.I.	GASTOS GEN. Y BENEFICIO IND.	0,190	PEM	65,93
ACT.	ACTUALIZACIÓN	0,089	PEM+GG+BI	36,75
I	IMPUESTOS NO RECUPERABLES	0,050	PEM+GG+BI act	22,48
L	LICENCIAS Y TASAS	0,040	PEM act	15,12
H	HONORARIOS S/CTAC, para mas de 3000 m2t	1,330	28	37,24
Ps	PRIMAS SEGURO Y OTROS GASTOS DE CONTROL DE CALIDAD	0,036	PEM+GG+BI act	16,19
Oe	OTROS ESTUDIOS (GEOTÉCNICO, ETC.)	0,010	PEM act	3,78
Gad	GASTOS ADMON. PROMOTOR	0,120	PEM+GG+BI+I+L+H+Ps+Oe act	65,34
Gc	GASTOS COMERCIALIZACIÓN	0,045	PEM+GG+BI+I+L+H+Ps+Oe act	24,50
Gf	GASTOS FINANCIEROS	0,035	PEM+GG+BI+I+L+H+Ps+Oe+Gad+Gc act	22,20
Ci	**COSTE CONSTRUCCION €/M2**			**656,53**

Asi obtenemos que **Vc = 656,53 €/m2**

c) Edificabilidad de la parcela (Ei)

La edificabilidad genérica de las parcelas resultantes es de **5 m2t/m2s.**

d) Coeficiente K

Dicho coeficiente K, tal y como se expone en el Reglamento, tendrá con carácter general un valor de 1,40, aunque dicho valor podría ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

Tomaremos el valor general **K = 1.4**

La prima de riesgo, **PR**, se obtiene de la tabla del anexo IV del Reglamento de Valoraciones, que se adjunta,

ANEXO IV

Primas de riesgo

Para la determinación de las primas de riesgo a las que se refiere el apartado 4 del artículo 22 de este Reglamento, se utilizarán como referencia los siguientes porcentajes en función del tipo de inmueble:

Tipo de inmueble	*Porcentaje*
Edificio de uso residencial (primera residencia)	***8%***
Edificio de uso residencial (segunda residencia)	*12*
Edificio de oficinas	*10*
Edificios comerciales	*12*
Edificios industriales	*14*
Plazas de aparcamiento	*9*
Hoteles	*11*
Residencias de estudiantes y de la tercera edad	*12*
Otros.	*12*

Tomaremos el uso residencial de primera residencia, aunque también podría ser de segunda, se considera más adecuado de primera por las actuales circunstancias del mercado inmobiliario y la zona donde se ubica la parcela.

La Tasa Libre de riesgo, **TLR**, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años ,siendo ésta para abril de 2012 = 3.905 %.

Una vez obtenidos estos valores se calcula en primer lugar el valor de repercusión para el caso de solares urbanizados.

Posteriormente , y previo cálculo del valor del suelo se aplicará la fórmula del punto 3 del artículo 22 del Reglamento de Valoraciones, que tiene en cuenta el coste de urbanización para aquellos suelos que todavía están en fase de gestión y que no han finalizado con el proceso de urbanización ni liquidación de costes, obteniéndose de esta forma el valor del suelo pendiente de urbanizar y con el coeficiente de edificabilidad se obtiene el valor de repercusión €/m2t para terrenos pendientes de urbanizar, que es el caso de la UA-7.

El valor obtenido es el siguiente:

395,87 €/m2t

Resultado obtenidos de la aplicación de los valores calculados aplicados a las fórmulas referidas:

Valor según sistema de indicadores viviendas libres 4ºtrimestre año 2011	
Vv	1527,80
Vc	656,53
Edificabilidad m2t x m2s	5
Vrs= Vv/1,4 -Vc	**434,76**
Vs = Vrs x m2t	2173,78
Cu	34,99
Cu x (1+TLR+PR)	38,88
CU= Cu x edificabilidad	194,41
Vsfinal = Vs - CU x (1+ TLR + PR)	**1979,37**
Vrs final = Vsfinal/edif	**395,87**

COSTE EJECUCION MATERIAL M2	
PEM	347,00
Actualizacion IPC 2012	1,089

TLR	3,122
PR	8,000
1+TLR+PR (en tanto por uno)	1,11122
Cu x (1+TLR+PR)	38,88

/wEPDwULLTEyOD

c) ASUNCIÓN CAPAFONS MASIP:-

c.1.- Cálculo de la parcela vinculada a la edificación consolidada.-

Conforme a la alegación estimada, se ha procedido a su recalculo, aplicando el porcentaje, según el criterio municipal, sobre la parcela necesaria para obtener licencia de obras, tal y como se analiza en el informe del Arquitecto Municipal de fecha 10 marzo 2011.

c.2.- Servicios de urbanización implantados.-

Conforme a la alegación estimada, deben exonerarse los servicios que hayan sido implantados, y se demuestre fehacientemente su costeamiento, y sirvan a la edificación prevista por el Plan, ya que las parcelas se benefician de un aumento de volumen respecto al consolidado. En otro caso, y conforme a lo manifestado por el Agente Urbanizador regirá, para los servicios que hayan sido sufragados por determinados propietarios anticipadamente y deban ser sustituidos, la regla del aplazamiento durante el plazo establecido por el ROGTU y con asunción de la carga de los mismos por el Agente Urbanizador, que deberá presentar una propuesta de cánon, si pretende recuperarlos, para su cobro.

No se ha acreditado por la alegante la existencia de servicios implantados y su costeamiento **que sirvan a la edificación prevista por el Plan,** habiéndose aportado tan solo algunos costes de instalaciones efectuadas en su día cuando se llevó a cabo la construcción de la edificación actual de la parcela.

La edificación existente en la parcela del alegante no agota la edificabilidad prevista por el Plan. Además la adjudicación de edificabilidad viene derivada de la aportación de dos fincas iniciales, una con edificación consolidada y otra no. La reparcelación agrupa todo el aprovechamiento derivado de las dos fincas iniciales aportadas y adjudica una parcela resultado, con edificación existente, con un aprovechamiento edificatorio que debe de ser dotado, **obligatoriamente,** de los suministros propios necesarios para que sea considerada dicha parcela como solar. Por tanto no puede aceptarse, que los costes sufragados en su día exoneren, a dicha parcela del pago de los mismos para dotar de esa condición, **indispensable, de solar.**

No obstante, en el informe técnico emitido por el Ayuntamiento sobre las alegaciones presentadas indica en éste punto que se aplicarán las cuotas de urbanización sobre el total de m2t adjudicados, a excepción de los reconocidos como patrimonializados. El total de m2t patrimonializados (369,51 m2t) corresponden a un 24,40% del total techo adjudicado, por lo que siguiendo lo informado favorablemente por el Ayuntamiento, el 24.40 % de los costes de urbanización exclusivamente deberán de quedar afectados a un pago futuro.

d) IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A.U.

Conforme a la alegación estimada, el Agente Urbanizador debe recabar el informe necesario a dicha compañía para la implantación eléctrica en la actuación, junto con la firma del convenio adecuado, para que pueda redactarse adecuadamente el Proyecto de Urbanización, así como, la implantación de la parcela necesaria para la instalación de los CT en el propio Proyecto de Reparcelación.

Dicho informe ya se obtuvo inicialmente, aunque no se llego a elevar ningún convenio.

La actual postura de la compañía suministradora, respecto de la electrificación de sectores con procesos de urbanización en curso en todo el ámbito del municipio de Benicarló, obstaculiza cualquier firma de Convenio para la implantación eléctrica en la actuación. Dicha situación es conocida por el propio Ayuntamiento, y excede de los límites del sector de la UA-7, afectando a cuestiones globales del municipio.

Se están llevando a cabo las gestiones municipales necesarias para desbloquear la situación a nivel municipal que afecta a todas las actuaciones urbanísticas en curso. Por tanto y mientras no se clarifique esta situación, no se puede aportar un convenio con la compañía suministradora que sea viable para la actuación.

Por otro lado la situación económica actual presupone una dilación en los plazos de ejecución de las obras de urbanización, y hace necesario un ajuste importante de los costes de urbanización previstos.

De este modo se debe de posponer la obtención del convenio hasta el momento en que se haya conseguido llegar a un planteamiento consensuado entre la compañía Iberdrola y el propio Ayuntamiento de Benicarló, de acara a la dotación y suministro eléctrico a todos los ámbitos de actuación urbanística en trámite.

VI.- Mediante Decreto de Alcaldía de fecha 24 julio 2014 se aprobó el Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación (Modificado 1), presentado por el Agente Urbanizador en fecha 30 julio 2012, con las modificaciones (en su caso) derivadas de la estimación parcial de determinadas alegaciones.

Procederá en el presente MODIFICADO 2 realizar aquellas modificaciones derivadas de la estimación parcial de las alegaciones.

1.- ALEGACIÓN de Dña. Asunción Capafons Masip.-

Se acordó estimar parcialmente la ALEGACIÓN 3, presentada por Asunción Capafons Masip, Registro de entrada número 13.242, en cuanto al injustificado exceso de aprovechamiento adjudicado **(1)** y a la falta de aplicación del principio de superposición de fincas aportadas y adjudicadas **(2),** por cuanto el agente urbanizador se ha comprometido a estudiar una nueva adjudicación más ajustada a los derechos de aportación y aplicando en lo posible el criterio de superposición.

El resto de las alegaciones formuladas se desestiman, por cuanto el cálculo de la parcela vinculada a la edificación se considera correcto, y respecto a la discrepancia de medición, no se ha presentado acta de deslinde firmada por todos los propietarios afectados.

Todo ello, de conformidad con lo informado por los técnicos municipales en fecha 10 de diciembre de 2013.

El agente urbanizador ha estudiado una nueva adjudicación más ajustada a los derechos de aportación y aplicando en lo posible el criterio de superposición.

1.-NUEVAS ADJUDICACION SIN EXCESOS.-

Se propone una nueva adjudicación de las parcelas iniciales de Dña. Asunción Capafons Masip, sin que existan diferencias de adjudicación.

Esta nueva distribución parcelaria afecta a todas las parcelas iniciales de éste sub-ámbito.

Analicemos cual es la situación particular de dicho sub-ámbito:

a) La superficie total del mismo es de 882,03 m2s, sin que exista superficie final de parcelas dotacionales a adjudicar en la misma.

b) El aprovechamiento lucrativo es de 4354,05 m2t

c) El aprovechamiento por derecho de las parcelas iniciales de éste sub-ámbito es de 4182,05 m2t.

d) La diferencia entre el aprovechamiento según derecho y el máximo aprovechamiento según ordenación se adjudicaba a un propietario distinto de los que conforman este sub-ámbito, para que ninguno de ellos tenga diferencias de adjudicación.

Se propone una nueva adjudicación de parcelas finales a los propietarios iniciales de éste sub-ámbito, creando una nueva parcela a adjudicar a propietarios que tengan defectos en el resto del ámbito de la UA-7.

2.- APLICACION DEL CRITERIO DE SUPERPOSICIÓN.-

Los criterios reparcelatorios para adjudicación de parcelas finales venían recogidos en la LUV, normativa de aplicación por la que se rige el presente procedimiento , y eran los siguientes (art. 174-LUV y art. 406-ROGTU):

Articulo 174. Criterios de adjudicación

.....

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 corregir-se 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.

Respecto de las parcelas iniciales 3 y 4 de Asunción Capafons, estudiada la nueva adjudicación se ha tomado como criterio principal el de superposición, dando como resultado la adjudicación de dos parcelas finales independientes y separadas.

****

Se propone una nueva adjudicación de parcelas en éste sub-ámbito, sin excesos de aprovechamiento y aplicando el criterio de superposición a todas las parcelas iniciales en las que es posible y el criterio de proximidad a las que no se encuentran físicamente sobre la ordenación del PRI y que se asocian a éste sub-ámbito.

La diferencia de m2t entre el aprovechamiento real y el derecho de las parcelas iniciales se adjudica a uno de los propietarios del sector que tiene un defecto de aprovechamiento mayor, a los efectos de corregir este defecto y minorar las cargas de indemnización por dicho defecto a la totalidad de la unidad de actuación.

2.- ALEGACIÓN de LLOGERS I SERVEIS SL.-

Se acordó estimar parcialmente la ALEGACIÓN 4, presentada por Concepción Gaya Vicente, en representación de Lloguers i Serveis, SL, Registro de entrada número 13.554, en cuanto a los criterios valorativos utilizados a la hora de calcular el coeficiente de ponderación entre el uso comercial y el de vivienda, ya que considerando correcto el sistema de cálculo de minoración de valor a medida que aumenta la distancia a fachada, el valor del que debe partir dicho cálculo debe ser el mismo que el del resto de locales en otras parcelas.

Por otro lado el Urbanizador deberá corregir el error material detectado entre la parte escrita y la numérica en cuanto al porcentaje de minoración de valor del local comercial.

El resto de las alegaciones formuladas se desestiman, todo ello de conformidad con lo informado por los técnicos municipales en fecha 10 de diciembre de 2013 y el T.A.G. de Urbanismo, en fecha 13 de marzo de 2014.

NUEVO ANALISIS PARTICULAR DE LA PARCELA FINAL Nº 10

La superficie de la parcela adjudicada nº 10 es de 1.844,11 m2s, de los cuales 308,18 m2s corresponden a la parte edificable en plantas altas, con una profundidad máxima de 10 m. La profundidad de la parcela respecto de su fachada principal es de 62,69 ml. Por tanto hay un total de 52,69 ml de profundidad en zona de patio de manzana.

En una planta baja de estas características, el valor del m2t, a medida que se aleja de la fachada, tiende a ir disminuyendo, por lo que la media de valor de todo el local es menor que el valor obtenido para un local tipo. También es cierto, que determinar cuál es esta disminución resulta casi del todo imposible, dado que el mismo lo determinaría el mercado y el uso final al que fuese destinado, ya que para un uso con gran necesidad de almacenamiento, podría resultar apropiado y el valor no disminuiría tanto como si de un se tratará de actividades más relacionadas o vinculadas a la fachada con poca necesidad de almacenaje o trastienda, las cuales sí que determinarían una disminución del valor.

Aún con la incerteza que todos estos factores aportan, si que parece lógico aplicar algún coeficiente corrector para este caso concreto.

Dividiremos la superficie de planta baja en tres franjas de igual profundidad y de similar superficie, aplicando el valor del m2t de uso comercial en su totalidad, 100 %, a la primera franja más cercana a la fachada, disminuyendo el valor en un 20% la segunda y un 35 % la tercera, la más alejada de la fachada. Con estos porcentajes obtendremos el valor medio de la totalidad y comparándolo con el valor determinado para el uso comercial, nos dará el coeficiente corrector.

Con dicho coeficiente lo que se obtiene es una simulación de homogenización para este suelo, de manera que obtendremos el teórico techo comercial homogeneizado total frente al real adjudicado.

Con esta comparativa tendremos un defecto de aprovechamiento, el cual dará derecho a una compensación económica.

A diferencia del anterior cálculo, ahora tomaremos como valor de partida del m2t comercial el valor en venta (m2t) residencial renta libre obtenido del Observatorio Valenciano de la Vivienda para el 3er Trimestre de 2010 (septiembre) (*):

(*) El valor en venta (m2t) residencial renta libre obtenido del Observatorio Valenciano de la Vivienda para el **3er Trimestre de 2010 (septiembre)** se analiza en la siguiente alegación.

ESTUDIO SINGULAR PARCELA ADJUDICADA Nº 10					
	sup	€/m2t	%reduccion	coste	
1-TRAMO COMERCIAL	635,36	1446,10	100%	1446,10	918794,10
2-TRAMO COMERCIAL	604,71	1446,10	80%	1156,88	699576,90
3-TRAMO COMERCIAL	604,04	1446,10	65%	939,97	567779,48

COSTE MEDIO comercial	1180,98	€/m2t
COSTE UNITARIO residencial	1446,10	€/m2t
RELACION	0.82	

M2T COMERCIAL	1844,11	m2t
m2T COMERCIAL HOMOG	1696,58	m2t
DIFERENCIA A INDEMNIZAR	**147,53**	**m2t**

3.- ALEGACIÓN de Francisco Sergio Gisbert Cerdá y Maria Luz Gisbert Cerdá.-

Se acordó estimar parcialmente la ALEGACION 5, presentada por Francisco Sergio Gisbert Cerdá y Maria Luz Gisbert Cerdá, Registro de entrada número 13.556, en relación con la valoración realizada, ya que, siendo el método utilizado el correcto, el valor de partida debe responder al momento de inicio de la reparcelación (art. 21.2a Real Decreto Legislativo 2/2008/, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo), que debe referirse a **septiembre de 2010**, fecha en que el Agente Urbanizador presenta el proyecto de reparcelación.

Por otro lado, con el fin de evitar las compensaciones dinerarias por excesos de adjudicación, el Urbanizador deberá ajustar al máximo las adjudicaciones a los derechos aportados.

El resto de las alegaciones formuladas se desestiman, todo ello de conformidad con lo informado por los técnicos municipales en fecha 10 de diciembre de 2013.

Conforme a la alegación estimada, se ha procedido a su recálculo, tomando como valor de partida el del momento de inicio de la reparcelación en septiembre 2010, siendo estimado mediante el método legal establecido en la legislación estatal de valoraciones.

NUEVA JUSTIFICACIÓN DEL VALOR DE COMPENSACIÓN DEL M2T POR DIFERENCIAS DE ADJUDICACIÓN (referido a septiembre de 2010).

El método de valoración que sirve de base para el cálculo del valor del m2t a efectos de compensaciones es el del **Método Residual Estático**, tal y como viene previsto en el **RD 1492/2011 de 24 de octubre, Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.**

Se recoge a continuación la parte del texto legal que explica dicha metodología:

Artículo 22. ***Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.***

1. ***El valor en situación de suelo urbanizado no edificado****, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:*

$$VS = \sum Ei \times VRSi$$

Siendo:

VS *= Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.*

E_i *= Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.*

VRS_i *= Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.*

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = Vv/K - Vc$$

Siendo:

VRS *= Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.*

Vv *= Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.*

K *= Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.*

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

Vc *= Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.*

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.

3. ***En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:***

$$VSo = VS - G \,.\, (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

VSo = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.
VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.
G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.
TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.
PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV de este Reglamento en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales.

4. La aplicación del método residual establecido en los apartados anteriores, no considerará otros parámetros económicos que los que puedan deducirse de la situación en el momento de la tasación. En ningún caso se considerarán las expectativas de plusvalías o alteraciones de valor que pudieran producirse en el futuro. "

Según lo expuesto, extracto del Reglamento de Valoraciones, hay que determinar, primeramente, los siguientes parámetros:

Vv *= Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.*

Vc *= Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.*

Ei = *Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.*

Coeficiente K = *Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.*

Pasemos a calcular cada uno de estos valores:

a) Cálculo del Valor en venta del inmueble terminado.-

Como obtener un valor en venta *" sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo ..."* tal y como establece el Reglamento de Valoraciones. Acudiremos al **Observatorio Valenciano de la Vivienda** donde en su apartado Indicadores estadísticos, sistema de indicadores, se puede obtener el precio de venta del m2 de vivienda libre en municipios valencianos en los años que se requiera y existan datos.

La búsqueda no contiene todos los municipios, siendo el más próximo que aparece en el listado el municipio de Vinarós.

De la web del Observatorio Valenciano de la Vivienda se obtiene los siguientes datos:

Mostrar Resultados

Precio m2 Vivienda Libre (Municipios valencianos)
- Fuente: Ministerio de Fomento
- Base: Base general
- Unidades de Vivienda libre: Euros por m2

Nuevo filtro Nueva búsqueda

	2010			
	1º Trimestre	2º Trimestre	3º Trimestre	4º Trimestre
	Vinaròs	Vinaròs	Vinaròs	Vinaròs
Libre	1.451,40	1.508,70	**1.446,10**	1.426,90

Así obtenemos que **Vv = 1.446,10 €/m2**,* por ser el valor referido a **septiembre de 2010**, fecha en la que se presenta el Proyecto de Reparcelación.

* El valor de partida debe responder al momento de inicio de la reparcelacion (art. 21.2ª RD legislativo 2/2008 de 20 de junio por el que se aprueba el TRLS)

b) Cálculo del Valor de construcción.-

A continuación se muestra cual es el valor de construcción que se obtiene a partir del valor de Precio de Ejecución Material, PEM, establecido por el Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana, COACV, afectándose ,dicho valor, por todos los parámetros a los que se refiere el Reglamento de Valoraciones:

PEM	COSTE EJECUCIÓN MATERIAL	347,000		347,00
G.G. Y B.I.	GASTOS GEN. Y BENEFICIO IND.	0,190	PEM	65,93
ACT.	ACTUALIZACIÓN	0,089	PEM+GG+BI	36,75
I	IMPUESTOS NO RECUPERABLES	0,050	PEM+GG+BI act	22,48
L	LICENCIAS Y TASAS	0,040	PEM act	15,12
H	HONORARIOS S/CTAC, para mas de 3000 m2t	1,330	28	37,24
Ps	PRIMAS SEGURO Y OTROS GASTOS DE CONTROL DE CALIDAD	0,036	PEM+GG+BI act	16,19
Oe	OTROS ESTUDIOS (GEOTÉCNICO, ETC.)	0,010	PEM act	3,78
Gad	GASTOS ADMON. PROMOTOR	0,120	PEM+GG+BI+I+L+H+Ps+Oe act	65,34
Gc	GASTOS COMERCIALIZACIÓN	0,045	PEM+GG+BI+I+L+H+Ps+Oe act	24,50
Gf	GASTOS FINANCIEROS	0,035	PEM+GG+BI+I+L+H+Ps+Oe+Gad+Gc act	22,20
Ci	**COSTE CONSTRUCCION €/M2**			**656,53**

Asi obtenemos que **Vc = 656,53 €/m2**

c) Edificabilidad de la parcela.-

La edificabilidad genérica de las parcelas resultantes es de **5 m2t/m2s.**

d) Coeficiente K.-

Dicho coeficiente K, tal y como se expone en el Reglamento, tendrá con carácter general un valor de 1,40, aunque dicho valor podría ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

Tomaremos el valor general **K = 1.4**

La prima de riesgo, **PR**, se obtiene de la tabla del anexo IV del Reglamento de Valoraciones, que se adjunta:

ANEXO IV

Primas de riesgo

Para la determinación de las primas de riesgo a las que se refiere el apartado 4 del artículo 22 de este Reglamento, se utilizarán como referencia los siguientes porcentajes en función del tipo de inmueble:

Tipo de inmueble	*Porcentaje*
Edificio de uso residencial (primera residencia)	***8%***
Edificio de uso residencial (segunda residencia)	*12*
Edificio de oficinas	*10*
Edificios comerciales	*12*
Edificios industriales	*14*
Plazas de aparcamiento	*9*
Hoteles	*11*
Residencias de estudiantes y de la tercera edad	*12*
Otros.	*12*

Tomaremos el uso residencial de primera residencia, aunque también podría ser de segunda, se considera más adecuado de primera por las actuales circunstancias del mercado inmobiliario y la zona donde se ubica la parcela.

La Tasa Libre de riesgo, **TLR**, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años ,siendo ésta para abril de 2012 = 3.112 %.

Una vez obtenidos estos valores se calcula en primer lugar el valor de repercusión para el caso de solares urbanizados. Posteriormente, y previo cálculo del valor del suelo, se aplicará la fórmula del punto 3 del artículo 22 del Reglamento de Valoraciones, que tiene en cuenta el coste de urbanización para aquellos suelos que todavía están en fase de gestión y que no han finalizado con el proceso de urbanización ni liquidación de costes, obteniéndose de esta forma el valor del suelo pendiente de urbanizar y con el coeficiente de edificabilidad se obtiene el valor de repercusión €/m2t para terrenos pendientes de urbanizar, que es el caso de la UA-7.

El valor obtenido es el siguiente:

337,52 €/m2t

Resultados obtenidos de la aplicación de los valores calculados aplicados a las fórmulas referidas:

Valor según sistema de indicadores viviendas libres 3ºtrimestre año 2010. El valor de partida debe responder al momento de inicio de la reparcelacion (art. 21.2ª RD legislativo 2/2008 de 20 de junio por el que se aprueba el TRLS)	
Vv	1446,10
Vc	656,53
Edificabilidad m2t x m2s	5
Vrs= Vv/1,4 -Vc	**376,40**
Vs = Vrs x m2t	1882,00
Cu	34,99
Cu x (1+TLR+PR)	38,88
CU= Cu x edificabilidad	194,41
Vsfinal = Vs - CU x (1+ TLR + PR)	**1687,59**
Vrs final = Vsfinal/edif	**337,52**
COSTE EJECUCION MATERIAL M2	
PEM	347,00
Actualizacion IPC 2012	1,089
TLR	3,122
PR	8,000
1+TLR+PR (en tanto por uno)	1,11122
Cu x (1+TLR+PR)	38,88

VIII.- La superficie de la Unidad de Ejecución son **25.384,59 m2,** de los cuales **25.005,92 m2** son de titularidad privada, y **378,67 m2** son de titularidad pública, encontrándose afectos a su destino.

Las cargas de urbanización de la Unidad de Ejecución ascienden a **UN MILLÓN TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS NOVENTA EUROS Y VEINTICINCO CÉNTIMOS DE EURO (1.394.690,25 €).**

Dicha cantidad incluye los **costes de urbanización** (precio ejecución material, gastos generales y beneficio industrial del constructor), **Honorarios profesionales** (técnicos y jurídicos), **gastos generales y beneficio del Urbanizador.**

No incluye los **tributos** (IVA e ITPAJD) que gravan la actuación.

Las indemnizaciones correspondientes a obras, instalaciones y plantaciones incompatibles con la actuación se han valorado en **VEINTINUEVE MIL SETECIENTOS TREINTA EUROS CON CUARENTA Y SIETE CÉNTIMOS DE EURO (29.730,47 €).**

1.2.- PROMOTOR. HABILITACIÓN LEGAL.

El promotor del Proyecto de Reparcelación es la mercantil **URBANIZADORES UA7, S.L.,** con domicilio social en 12580.Benicarló, C/. Prolongación Hernán Cortés nº 45 (Edificio Nautilus I), Escalera B, piso1º, inscrita en el Registro Mercantil de Castellón al Tomo 1.223, Libro786, folio 107, hoja CS-22373, y con C.I.F. B-12.647.251.

La habilitación legal se la otorga la adjudicación de la condición de Urbanizador del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución Nº 7 del PGOU de Benicarló, por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de Benicarló, de fecha 22 febrero 2007, modificado por posterior acuerdo plenario de fecha 6 septiembre 2007.

Conforme a los arts. 163.1.a) y 169.5 LUV el Urbanizador tiene la facultad de formular y someter a aprobación administrativa proyectos de reparcelación forzosa dentro del ámbito de la actuación.

1.3.- DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD REPARCELABLE.-

Conforme al art. 169.6 LUV, el área reparcelable se define en el Proyecto de Reparcelación, y **NO coincide con la Unidad de Ejecución**, al haberse incluido en el área reparcelable la **parcela aportada nº 13**, con una superficie de **332,49 m2s.**

La superficie del área reparcelable de la Unidad de Ejecución son **25.717,08 m2,** de los cuales **25.338,41 m2** son de titularidad privada, y **378,67 m2** son de titularidad pública, encontrándose afectos a su destino.

El aprovechamiento total del área reparcelable de la Unidad de Actuación nº 7 es de **40.100,04 m2t.**

Dicho aprovechamiento total incluye el aprovechamiento no materializable correspondiente a los Centros de Transformación CT-1 (25,55 m2t) y CT-2 (25,55 m2t), que serán ubicados en las plantas bajas de las parcelas resultantes 7.2 y 11, quedando configurados como una carga en las citadas parcelas, y que no confiriendo aprovechamiento a los propietarios es indemnizado como defecto de aprovechamiento por usos y cargas.

Asimismo incluye el aprovechamiento no materializable correspondiente al Centro de Transformación CT-3 (29,33 m2t), que será ubicado en la parcela resultante CT-3, adjudicada al Agente Urbanizador para su posterior cesión a la empresa eléctrica.

Su delimitación es la siguiente:

Al Norte, Avenida Magallanes.
Al Sur, calle Pérez Pina.
Al Este, calle Vinaroz y las medianeras o traseras de las edificaciones recayentes a la misma.
Al Oeste, calle Puig de la Nao.

1.4.- MODALIDAD DE LA REPARCELACIÓN.-

El presente Proyecto de Reparcelación se formula en la modalidad de REPARCELACIÓN FORZOSA, definida como el instrumento de ejecución del planeamiento que tiene por objeto la nueva división de fincas ajustada al planeamiento para adjudicarlas entre los afectados según su derecho (art. 169.1 LUV)

1.5.- OBJETO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN.-

El presente Proyecto de Reparcelación tiene por objeto (art. 169.3 LUV):

a) Regularizar urbanísticamente la configuración de fincas.

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

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

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

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

1.6.- CRITERIOS UTILIZADOS PARA DEFINIR Y CUANTIFICAR LOS DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS AFECTADOS.

1.6.1.- EDIFICACIONES CONSOLIDADAS.

Las áreas semiconsolidadas, entendiendo por tales las ocupadas parcialmente por edificaciones compatibles con la ordenación propuesta, podrán ser desarrolladas mediante Actuaciones Integradas o Actuaciones Aisladas, según corresponda, conforme a lo previsto en los artículos 14 y 15 (Art. 27.1 LUV).

En aquellas en que la ordenación estructural haya previsto su desarrollo mediante Actuaciones Integradas, el planeamiento de desarrollo del Plan General propondrá, para las edificaciones existentes cuya consolidación sea compatible con la nueva urbanización, bien el mantenimiento para ellas del régimen de Actuaciones Integradas, bien su remisión al régimen de las Actuaciones Aisladas (Art. 27.2 LUV).

En el caso de existencia de suelos donde se presenten edificaciones cuyo derecho se encuentre ya incorporado al patrimonio de sus titulares y estén integrados en unidades geográficas homogéneas que no dispongan de características ni servicios propios del suelo urbano, todo eso en los términos que reglamentariamente se determinen y cuya densidad residencial bruta no supere las 2 viviendas por hectárea, podrán clasificarse o reclasificarse como suelo no urbanizable y desarrollarse mediante plan especial de acuerdo con lo que se establece para esta circunstancia en la legislación vigente del suelo no urbanizable. (Art. 27.3 LUV).

Las edificaciones consolidadas pueden ser incluidas en Actuaciones Integradas. Su inclusión no limita los deberes urbanísticos de su titular, salvo en el supuesto previsto en el apartado siguiente. (Art. 28.1 LUV).

Cuando por las construcciones y usos legalmente consolidados en un inmueble, su propietario justifique mediante informe técnico que el valor que éste tenía antes de la actuación urbanística supera el de los derechos que en ella que correspondan, podrá renunciar a éstos instando la indemnización en metálico de su propiedad conforme al artículo 162.3. (Art. 28.1 LUV).

Cuando en un sector existan edificaciones previamente consolidadas que por su tipo, ubicación y uso sean compatibles con la ejecución de la urbanización, los planes que los desarrollen podrán prever, para las parcelas vinculadas urbanísticamente a cada una de ellas, el régimen de actuaciones aisladas y su clasificación como suelo urbano. Será obligatorio este tratamiento cuando se trate de viviendas unifamiliares aisladas en uso o en condiciones de ser habitadas.

Cuando así lo hagan deberán identificarse las parcelas consolidadas por la edificación y delimitar sobre cada una de ellas un área de reparto uniparcelaria. Se asignarán a la parcela aprovechamientos objetivo y tipo acordes con el tipo edificatorio correspondiente a la edificación consolidada.

Los índices globales de edificabilidad que estén previstos en la ordenación estructural para el sector se aplicarán al resto de la superficie de éste, excluyendo dichas parcelas consolidadas, las cuales tampoco se computarán al fijar los estándares de cesión exigibles. (Art. 29.1 LUV).

Se entiende por parcela vinculada urbanísticamente a una edificación consolidada aquella sobre la que se asienta ésta, y cuya superficie no sea superior al resultado de dividir la superficie construida de la edificación por el índice de edificabilidad neta que el plan le asigne. (Art. 29.2 LUV).

*** El sistema técnico seguido para el cálculo de la parcela vinculada y del aprovechamiento patrimonializado es el que queda reflejado en la **TABLA 1.2.**

Para el cálculo del suelo patrimonializado se multiplica la superficie de las viviendas construidas (m2s) por sus alturas, resultando el volumen edificado patrimonializado (m2t), y dicho volumen (m2t) dividido por el coeficiente de ocupación del ámbito, da como resultado la superficie de la parcela inicial vinculada o que ha sido patrimonializada (m2s).

El aprovechamiento patrimonializado queda reflejado en la **TABLA 1.1,** que constituye un extracto de los datos obtenidos con el sistema técnico de la **TABLA 1.2.**

1.6.2.- BIENES DE TITULARIDAD PÚBLICA (Art. 171. 1 y 2 LUV).

1. Los bienes patrimoniales de las administraciones públicas así como los bienes de dominio público adquiridos onerosamente, darán lugar a la correspondiente adjudicación de aprovechamiento subjetivo a favor de las administraciones titulares de tales bienes.

2. Los bienes de dominio público no adquiridos onerosamente generarán derecho al aprovechamiento en el caso en que la superficie fuera igual o inferior a la que resulte de la ejecución del plan. Si la superficie de los bienes de dominio público preexistente fuera inferior a la resultante de la ejecución del plan, se entenderán sustituidas unas por otras y no se producirá adjudicación de aprovechamiento subjetivo a la administración por tal titularidad.

1.6.3.- CRITERIOS DE DEFINICIÓN DE BIENES Y DERECHOS (Art. 172 LUV).-

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

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

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

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

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

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

1.6.4.- CRITERIOS DE VALORACIÓN (ART. 173.1 LUV).-

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.

1.7.- CRITERIOS PARA LA ADJUDICACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES. JUSTIFICACIÓN DE LA VALORACIÓN DE EXCESOS Y DEFECTOS.

1.7.1.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN (Art. 174 LUV).-

1. La retribución en especie al Urbanizador se ajustará a lo que los propietarios convengan con él, y en defecto de acuerdo regirá el coeficiente de canje aprobado en el Programa, conforme a la proposición jurídico-económica con él seleccionada en competencia. Los acuerdos o convenios con el Urbanizador en ningún caso podrán ser contrarios a la Ley o a la ordenación urbanística aplicable, ni lesivos de derechos de terceros o del interés público.

Conforme a la Proposición Jurídico-Económica, y a lo prevenido en el art. 167.1 LUV, el Programa dispone la retribución del Urbanizador en **METÁLICO**.

2. En los supuestos de gestión directa para la promoción de suelo con destino a viviendas protegidas, la adjudicación de terrenos correspondientes a la cesión del 10% de aprovechamiento se efectuará gratuitamente a favor de la urbanizadora, vinculado a ese destino.

3. La finca o fincas adjudicadas al propietario se formarán, si es posible, con terrenos integrantes de su antigua propiedad. Para la aplicación de esta regla se exigirá la íntegra coincidencia de superficies y que el aprovechamiento subjetivo complete el derecho adjudicado. Subsidiariamente se procurará la adjudicación según el criterio de proximidad respecto a la ubicación inicial de la finca aportada. En cualquier otro caso, la adjudicación podrá corregirse ponderando los distintos valores, según la localización, uso y calificación de las fincas adjudicadas, siempre que existan diferencias apreciables en aquellos que justifiquen la corrección y esta se calcule adecuadamente en el proyecto de reparcelación.

4. Cuando la retribución al Urbanizador deba efectuarse en parcelas edificables, la reparcelación le adjudicará éstas, sin que para ello sea precisa la conformidad de los afectados.

5. El acuerdo aprobatorio de la Reparcelación podrá extinguir, total o parcialmente, salvo oposición expresa de todos los afectados, los condominios existentes sobre las fincas aportadas, en 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 art. 170.

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

8. Cuando la cuantía exacta del derecho de un propietario no alcance o exceda lo necesario para adjudicarle lotes independientes completos, los restos, siempre que su cuantía no exceda del 15% de la parcela mínima edificable, podrán satisfacerse mediante compensaciones monetarias complementarias equivalentes a las diferencias de adjudicación. Si la cuantía de los restos es mayor del 15% de la parcela mínima, procederá la adjudicación de cuota indivisa de una finca resultante en condominio en los términos previstos en el art. 172.2 de la presente Ley. La adjudicación podrá aumentarse para mantener en su propiedad al dueño de fincas con construcciones compatibles con la Actuación, imponiendo la compensación monetaria sustitutoria correspondiente.

Los propietarios que reciban indemnización sustitutoria de adjudicación y el Urbanizador podrán efectuar los requerimientos recíprocos, en la forma y plazo que regula el apartado anterior para determinar si les corresponde pagar o cobrar la indemnización sustitutoria, así como su importe. El urbanizador, hará lo propio requiriendo a la administración cuando solicite compensar en metálico excedentes de aprovechamiento.

9. Cuando en el área reparcelable estén incluidos terrenos edificados sobre suelo privado con usos y tipologías compatibles con el planeamiento, éstos no serán objeto de nueva adjudicación, conservándose las propiedades primitivas, sin perjuicio de la regularización de linderos cuando fuere necesaria y de las compensaciones

económicas que procedan teniendo en cuenta lo prescrito en el Capítulo III del Título I de esta ley. Si se trata de fincas parcialmente edificadas, la aplicación de lo previsto en el citado Capítulo III se hará respetando en las valoraciones la unidad económica de la finca de origen, aunque la reparcelación puede segregar parte de ella para su adjudicación a tercero, si es solución adecuada para mantener el equilibrio económico de la actuación.

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

1º Que no sea necesaria su demolición para ejecución de las obras de urbanización previstas en el plan.
2º Que no estén destinados a usos radicalmente incompatibles con la ordenación.
3º Que no esté decretada su demolición por expediente de infracción urbanística.
4º Que la superficie edificada no sea inferior a la parcela mínima edificable, a menos que quede comprendida en una finca resultante de mayores dimensiones, que corresponda al adjudicatario, con arreglo a su derecho.
5º Que ello proceda para mantener el equilibrio económico conforme a lo previsto en el Capítulo III del Título I de esta Ley para las áreas semiconsolidadas.

11. Si el valor real previo que tuviera el inmueble, con independencia del planeamiento, supera el del aprovechamiento subjetivo, procederá la compensación prevista en la citada regulación de las áreas semiconsolidadas hasta el límite que resulte al deducir aquel valor previo del rendimiento del aprovechamiento objetivo asignado.

12. La superficie de techo edificada que exceda del aprovechamiento objetivo no tendrá la consideración de aprovechamiento objetivo a efectos de medir los excesos de adjudicación, ni a ningún otro efecto.

13. Los titulares que conserven sus propiedades primitivas tendrán la consideración de adjudicatarios a todos los efectos derivados de la reparcelación.

14. Serán de aplicación supletoria las reglas de la expropiación forzosa.

1.7.2.- VALORACIÓN DE EXCESOS Y DEFECTOS.-

De conformidad con lo prevenido en el art. 405 ROGTU, las valoraciones necesarias a efectos reparcelatorios se refieren al momento en que se prevé sea sometido a información pública el proyecto de reparcelación.

Las compensaciones monetarias sustitutivas o complementarias se calculan conforme a los valores determinados en el **ANEXO 3**, quedando determinado un valor de compensación económica para las diferencias de adjudicación de **337,52 €/m2t.**

1.8.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LOS EDIFICIOS Y DEMÁS ELEMENTOS QUE DEBAN DESTRUIRSE Y DE LAS CARGAS Y GASTOS QUE CORRESPONDAN A LOS PROPIETARIOS ADJUDICATARIOS (art. 173, 2 y 3 LUV).-

El propietario tendrá derecho a que se le indemnice, con cargo a la actuación, el valor de las plantaciones, instalaciones y construcciones de su finca originaria que sean incompatibles con la Actuación. El propietario deberá asumir la indemnización de las cargas y gravámenes que afecte a su propia finca y que no puedan mantenerse sobre ésta por subrogación real. Igual derecho corresponde a los titulares de las actividades, legalmente establecidas, que deban cesar o ser trasladadas como consecuencia de su incompatibilidad con el planeamiento de cuya ejecución se trata. El coste de descontaminación, en su caso, de los suelos aportados será soportado por el titular de la finca en la que éstos se encuentren. Idéntico tratamiento corresponderá a los elementos contaminantes existentes en las construcciones que deban ser objeto de demolición, de modo que los sobrecostes y tratamiento de tales residuos será soportada por el titular de la finca en que se encuentren, sin perjuicio del derecho que le incumba a reclamar o repetir ante quien proceda.

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

Constan en el **ANEXO 1** de indemnizaciones, habiéndose efectuado las distintas valoraciones conforme a lo criterios legales vigentes en el momento de redacción del Proyecto de Reparcelación, y así:

a.- Para los cultivos y plantaciones: Cuando se trate de terrenos de cultivo que constituyan una explotación agrícola, se tomará como referencia el marco de plantación, la calidad vegetativa y el estado del cultivo. Los árboles, arbustos o plantas singulares se valorarán con independencia de los afectos a la explotación agrícola, asignándole a cada uno de ellos un valor unitario a partir del coste de reposición.

b.- Para las construcciones e instalaciones: Se indemnizará su destrucción valorando lo edificado de acuerdo con la normativa catastral en función de su coste de reposición, corregido en atención a la antigüedad y estado de conservación de aquellas.

1.9.- CUMPLIMIENTO REAL DECRETO 1.093/1.997, DE 4 DE JULIO.

El Real Decreto 1093/1997, de 4 de Julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para al ejecución de la Ley Hipotecaria, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, establece que será título inscribible de las operaciones de reorganización de la propiedad, certificación de la Administración actuante acreditativa de la aprobación definitiva del proyecto o de la escritura pública otorgada por todos los titulares de las fincas y aprovechamiento incluidos en la unidad a ala que se acompañe certificación de la probación administrativa de las operaciones realizadas. (Artículo 6).

Tanto si se trata de un documento (certificación del acuerdo de aprobación), como de otro (escritura pública), se exige que se acompañen unos documentos (art. 3) y contengan una serie de circunstancias.

Una y otra exigencia se cumple en el presente documento, de modo que para facilitar que la certificación de su aprobación administrativa tenga el contenido exigible por remisión al del presente proyecto, se hace constar lo siguiente:

1. La descripción de las fincas, las circunstancias relativas a sus titulares y los derechos correspondientes, se describen como exige la legislación hipotecaria (Art. 2.2.c del Real Decreto 1093/1.997, de 4 de Julio) en las correspondientes fichas de las fincas resultantes de la reparcelación.

2. El presente proyecto contiene los planos que, conforme al artículo 3.3. del citado Real Decreto, se han de acompañar a la certificación del acto administrativo de aprobación de la reparcelación.

3. como exige el artículo 7 del mismo Real Decreto, del presente proyecto se pueden obtener:

3.1.- Las referencias a la Unidad de Ejecución y a la aprobación definitiva del Plan que se ejecuta, en el que se delimitó la expresada Unidad. La fecha de aprobación del presente proyecto de reparcelación se consignará en la certificación que expida el Secretario de la entidad correspondiente, en el que se expresará igualmente la fecha de publicación del acuerdo en el B.O.P. (art. 111, en relación con el 108, ambos del Reglamento de Gestión Urbanística) y su firmeza en vía administrativa, a los efectos y como requisito para la inscripción Registral de la Reparcelación.

3.2.- La descripción de las fincas incluidas en la Unidad de Ejecución que son objeto del proyecto, con especificación de su titularidad y datos registrales, se contienen en las correspondientes fichas en que se describen las fincas aportadas. Se consignan cargas y gravámenes, según resulta de la información registral obtenida y se procede a su extinción o traslado.

En las fichas indicadas también se describen las modificaciones que se introducen en la descripción de tales fincas, según el Registro, en cuanto se refiere a la superficie real de las mismas que ha resultado como consecuencia de mediciones reales, con medios técnicos adecuados, efectuadas sobre el terreno para la elaboración del

presente proyecto. A tal fin, según el art. 8 del Real Decreto 1.093/1.997, de 4 de Julio, la rectificación de superficie de las fincas de origen se puede llevar a cabo como consecuencia de la aprobación definitiva del presente proyecto de reparcelación, sometido a los trámites legalmente establecidos.

Los cuadros que se incorporan a este proyecto y la descripción de las fincas resultantes que antes se ha expresado, contienen la expresión y la correspondencia de los derechos de los propietarios en función de las superficies aportadas al proyecto y las fincas de resultado adjudicadas, conforme a este proyecto, a los titulares de aquéllas.

En las fichas de las fincas aportadas se ha indicado lo procedente respecto de la existencia de cargas que se han trasladado a las fincas de resultado que tienen correspondencia con aquellas, así como los derechos incompatibles con el planeamiento.

En las fincas aportadas en las que existen construcciones, se hace constar su demolición o mantenimiento en la finca correspondiente de resultando, según proceda, para que se efectúen las pertinentes operaciones registrales.

Se describen las fincas de resultado formadas en virtud de este proyecto y conforme lo exigido por la legislación hipotecaria.

En la misma descripción de las fincas de resultado se consigna, en su caso, la cuota que a cada una de ellas se asigna en la cuenta de liquidación del proyecto de reparcelación, a cuyo pago se afecta, como carga real, y así se hará constar en la inscripción registral de la finca de resultado. Se hubiera exceptuado de la citada afección aquellas fincas cuyos propietarios han retribuido al urbanizador en terrenos, por realizar mediante este Proyecto el pago de sus cuotas de urbanización en terrenos, así como se exceptuará a aquellas fincas cuyos propietarios presten aval que supere la cantidad resultante de al cuenta de liquidación provisional. En el caso que el aval no supere la cantidad resultante de la cuenta de liquidación provisional, la afección se efectuará por la diferencia.

En el presente Proyecto de reparcelación se describen las fincas de resultado por título de cesión obligatoria, a favor del Ayuntamiento, como espacios libres, suelo destinado a dotaciones y viales públicos.

1.10.- BASES PARA EL COBRO EN METÁLICO DE LA RETRIBUCIÓN DEL URBANIZADOR.-

1.10.1.- OBJETO.-

1.-.Las presentes bases regulan en procedimiento de cobro de las cuotas de urbanización cuando los propietarios retribuyen al urbanizador en metálico.

2.- Se aplicarán las presentes bases:

- Al cobro de los pagos anticipados o liquidaciones.

- Al cobro de las liquidaciones definitivas o importe final de las cuotas.

No se aplicarán las presentes bases cuando entre el urbanizador y el propietario obligado al pago de las cuotas se alcancen acuerdos para la retribución de aquél. El incumplimiento de tales acuerdos dará lugar al ejercicio de las acciones civiles que asistan al urbanizador para el cobro de su retribución.

A todos los efectos, el procedimiento que se establece en las presentes bases se dirigirá contra el titular o titulares del dominio de las fincas afectadas al pago y se notificarán también a los demás que lo sean de otros derechos inscritos o anotados sujetos a la afección al pago.

1.10.2.- PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN E IMPOSICIÓN DE LAS CUOTAS DE URBANIZACIÓN.

1.- Las reglas de procedimiento que a continuación se establecen no se aplicarán a los supuestos en que las cuotas de urbanización se aprueben e impongan junto con el proyecto de reparcelación, en cuyo caso se observarán los trámites propios de la aprobación de aquél.

En el presente proyecto se contiene un calendario de pagos (TABLA 5) que será aprobado junto al Proyecto de Reparcelación.

2.- Cuando las cuotas de urbanización se aprueben y liquiden con independencia y al margen del proyecto de reparcelación, el procedimiento se iniciará a instancia del urbanizador a la que se acompañará una memoria y una cuenta detallada y justificada de las cuotas cuya aprobación y liquidación se pretende.

3.-Presentada en el Ayuntamiento la solicitud de aprobación de las cuotas, con los documentos a que se refiere el apartado anterior, el Alcalde dispondrá, en el plazo máximo de tres días, el inicio del trámite de audiencia a los afectados, librando, en dicho plazo, las correspondientes comunicaciones dirigidas a aquellos que dispondrán de un plazo de 15 días para examinar la memoria y cuenta aportadas por el urbanizador y formular ante el Ayuntamiento las alegaciones que tengan por convenientes.

4.- El Ayuntamiento aprobará las cuotas y su liquidación en el plazo máximo de un mes desde que la solicitud del urbanizador se presente en el Registro de la Entidad Local, notificando a los afectados el correspondiente acto o acuerdo en el plazo máximo de los 10 días siguientes a su notificación.

5.- El urbanizador facilitará los medios personales y materiales que el Ayuntamiento le reclame para el cumplimiento de los plazos establecidos en estas Bases.

10.1.3.- PROCEDIMIENTO DE COBRO Y EJECUCIÓN DE LAS CUOTAS DE URBANIZACIÓN.

1.- El procedimiento que se regula en estas Bases se aplicará tanto al cobro de las cuotas aprobadas y liquidadas junto con el Proyecto de reparcelación como a las que lo hayan sido conforme al procedimiento establecido en el apartado anterior. El acto de aprobación de uno u otras autorizará el cobro inmediato de las cuotas.

2.- Una vez autorizado el cobro de las cuotas de urbanizador, el Urbanizador notificará fehacientemente al propietario deudor su cuota individualizada y el acto o acuerdo municipal que autorice su cobro, siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 105 de la Ley 230/1963, General Tributaria, según nueva redacción dada por la Ley 66/1997, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, así como lo establecido en el R. D. 1684/90 por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación

Recibida por el interesado la notificación del acto o acuerdo de aprobación y liquidación de la cuota de urbanización, dispondrá del plazo de un mes para hacer efectivo su importe al urbanizador en el lugar que éste designe y que se le comunicará con ocasión de la citada notificación. El pago se efectuará siempre mediante ingreso bancario, en metálico, o mediante cheque o pagaré conformado por la Entidad Bancaria correspondiente.

A estos efectos se designa, como regla general y salvo que en la notificación se exprese otra cosa, como lugar de pago el domicilio social del urbanizador que éste haya indicado en la documentación presentada en el Ayuntamiento con ocasión de su postulación como tal.

3.- Concluido el plazo de un mes a que se refiere el apartado anterior:

a) El deudor incurrirá en mora y devengará a favor del urbanizador el interés legal del dinero.

b) El urbanizador podrá emitir declaración expresiva de las liquidaciones impagadas en dicho plazo y sus correspondientes deudores, remitiéndola al Ayuntamiento correspondiente en solicitud de inicio de la ejecución forzosa de tales liquidaciones, con la documentación exigida por el Ayuntamiento.

La solicitud a que se refiere el apartado anterior se trasladará por el Ayuntamiento a los correspondientes deudores en el plazo máximo de 3 días y advertirá a éstos de que disponen de idéntico plazo para formular alegaciones en relación con su inclusión en la relación de deudores facilitada por el urbanizador, haciéndoles saber que concluido tal plazo el Interventor municipal, si el deudor no acredita el pago de la cuota correspondiente, expedirá certificación de descubierto y el Tesorero Municipal dictará providencia de apremio y embargo. Si no se acredita el pago de la totalidad de la cuota liquidada, se expedirán la certificación y providencia indicadas, en el plazo máximo de los 10 días siguientes a la fecha de presentación en el Ayuntamiento de la solicitud y documentación a que se refiere el apartado anterior.

La providencia de apremio constituirá título ejecutivo y tendrá el contenido a que se refiere el artículo 105 del Reglamento General de Recaudación, aprobado por Real Decreto 1684/1.990, de 20 de Diciembre, pero la mención que en el apartado 2.c) del mismo se hace a los intereses de demora a los intereses de demora se sustituirá por la del interés legal del dinero.

La providencia de embargo ordenará el embargo de la finca afectada por la cuota de urbanización impagada más interés legal del dinero y gastos de cobro justificados.

4.- Una vez dictadas las providencias a que se refiere el apartado anterior y notificadas a los interesados, el Ayuntamiento, en el plazo máximo de un mes desde la fecha de aquéllas:

- Procederá a ejecutar las garantías de la deuda, ya sean reales o financieras.
- Si no existieren o fueran insuficientes las garantías, se ejecutará el embargo practicado sobre la finca afectada.

Para poner en práctica las actuaciones a que se refieren los dos últimos apartados, se seguirán las reglas del Reglamento de General Recaudación antes citado, en el bien entendido que las diligencias que para ello se practiquen se efectuarán a favor del urbanizador.

2.- FINCAS APORTADAS

Nº 1	AGUSTIN SANSANO SANZ MARIA DEL CARMEN VALERO MIRAVET

APORTADA	REFERENCIA CATASTRAL	U.E.	REGISTRO
1	1880257BE8718S0001KQ (PARCIAL)	7	13.919

TITULARIDAD REGISTRAL

NOMBRE	AGUSTIN SANSANO SANZ		CIF	18.872.827
DOMICILIO	Calig, 6	C.P. / CIUDAD	12580	BENICARLÓ

NOMBRE	MARIA DEL CARMEN VALERO MIRAVET		CIF	73.35.8240
DOMICILIO	Calig, 6	C.P. / CIUDAD	12580	BENICARLÓ

CARACTER DE LA PROPIEDAD

GANANCIAL DE SU MATRIMONIO

TITULO

CONCEPTO	COMPRAVENTA	SEDE FEDER.	ULLDECONA
FEDERATARIO	JOAQUIN CASANOVA RAMOS	DD/MM/AA/PROT	14/05/1980

DATOS REGISTRALES

TIPO	RUSTICA	SITUACIÓN	PARTIDA SOBREVELA			CUOTA	
SUPERFICIE TERRENO			170,00	SUPERFICIE EDIFICADA			
REGISTRO	TOMO	LIBRO	FOLIO	FINCA	INSCRIPCIÓN	FECHA	
BENICARLÓ	389	117	197	13.919	3ª	23/10/1980	

SUPERFICIES

REGISTRAL	170,00				
MEDICIÓN	222,96	AFECCIÓN	222,96	RESTO	0,00
EXCESO DE CABIDA		0,00	DEFECTO DE CABIDA		0,00

DESCRIPCIÓN

RUSTICA. PARCELA DE TERRENO, SITA EN BENICARLÓ, PARTIDA SOBREVELA
SUPERFICIE: 170,00 M2
NORTE, MANUELA GISBERT GRAU
SUR, GREGORIO CORNELLES
ESTE,FRANCISCO GISBERT MARTÍNEZ
OESTE, CONCEPCIÓN Y MONTSERRAT GISBERT LITE Y UN VECINO DE BENICARLÓ
PROCEDE POR SEGREGACIÓN DE LA REGISTRAL 9698, AL FOLIO 47 DEL LIBRO 81 DE BENICARLÓ

CARGAS Y GRAVÁMENES

LIBRE DE CARGAS Y GRAVÁMENES

OBSERVACIONES

ESTA FINCA ESTA TOTALMENTE INCLUIDA EN EL AMBITO DEL PAI UA 7
EN LA MEDICIÓN SE INCLUYE UNA PORCIÓN DE 52,96 M2. DE LA CALLE COVADONGA

Nº 2	FRANCISCO GISBERT GRAU MANUELA GRAU GINER

APORTADA	REFERENCIA CATASTRAL	U.E.	REGISTRO
2	1880204BE8718S0001ZQ	7	9.697
	1880204BE8718S0002XW		
	1880204BE8718S0003ME		

TITULARIDAD REGISTRAL

NOMBRE	FRANCISCO GISBERT GRAU		CIF	18.702.916.Y
DOMICILIO	Industria, 59	C.P. / CIUDAD	12580	BENICARLÓ

NOMBRE	MANUELA GRAU GINER		CIF	
DOMICILIO	Industria, 59	C.P. / CIUDAD	12580	BENICARLÓ

CARACTER DE LA PROPIEDAD

I.- FRANCISCO GISBERT GRAU.- NUDA PROPIEDAD PRIVATIVA
II.-MANUELA GRAU GINER.- USUFRUCTO VITALICIO PRIVATIVO

TITULO

CONCEPTO	DIVISIÓN	SEDE FEDER.	BENICARLÓ
FEDERATARIO	IGNACIO DE PRADA GUTIERREZ	DD/MM/AA/PROT	08/09/1966

CONCEPTO	OBRA NUEVA	SEDE FEDER.	BENICARLÓ
FEDERATARIO	LUIS ALBERTO TERRÓN MANRIQUE	DD/MM/AA/PROT	19/02/2009

DATOS REGISTRALES

TIPO	RUSTICA	SITUACIÓN	AVDA. MAGALLANES, 126			CUOTA	
SUPERFICIE TERRENO			389,76	SUPERFICIE EDIFICADA			84,00
REGISTRO	TOMO	LIBRO	FOLIO	FINCA		INSCRIPCIÓN	FECHA
BENICARLÓ	2226	637	37	9.697		2ª	15/04/2009

SUPERFICIES

REGISTRAL	389,76				
MEDICIÓN	456,00	AFECCIÓN	370,67	RESTO	85,33
EXCESO DE CABIDA		0,00	DEFECTO DE CABIDA		0,00

DESCRIPCIÓN

RUSTICA. SOLAR SITO EN BENICARLÓ, AVENIDA MAGALLANES Nº 126.
SUPERFICIE: 389,76 M2
NORTE, CARRETERA DESVIO DE BARCELONA A VALENCIA (HOY N.340), EN UNA LATITUD DE 7,90 M
SUR, CALLE COVADONGA
ESTE, JOAQUIN FERRER
OESTE, PORCIÓN ADJUDICADA A MANUELA GISBERT GRAU
DERECHO AL RIEGO CORRESPONDIENTE DEL POZO SITUADO EN LA PARCELA JUNTO AL RIO ADJUDICADA A MANUELA GISBERT
DENTRO DE SU PERÍMETRO EXISTE UN ALMACÉN SOBRE UNA SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL DE 84,00 METROS CUADRADOS

CARGAS Y GRAVÁMENES

INSCRIPCIÓN 1ª.- CONDICIÓN U OBLIGACIÓN DE ALIMENTAR, CUIDAR Y ASISTIR A MANUELA GRAU DURANTE LA VIDA DE LA MISMA, QUEDANDO RESUELTA LA ADJUDICACIÓN EN CASO DE INCUMPLIMIENTO Y EN CUANTO AL INCUMPLIDOR, ENTENDIÉNDOSE ENTONCES SUSTITUIDA LA ADJUDICACIÓN POR OTRA, EN LAS QUE PERTENECERÁN LAS FINCAS ADJUDICADAS A AQUEL A MANUELA GRAU GINER, LA MITAD DE LAS MISMAS EN PLENO DOMINIO Y EL USUFRUCTO DE LA RESTANTE MITAD, CUYA RESTANTE MITAD PERTENECERÁ EN NUDA PROPIEDAD AL ADJUDICATARIO QUE INCUMPLA LA CONDICIÓN ESTIPULADA.
AFECCIÓN MARGINAL INSCRIPCIÓN 2ª.- A POSIBLE REVISIÓN ITPAJD POR PLAZO DE 5 AÑOS, LIBERADA EN LA CANTIDAD DE 120,00 €, A PARTIR DEL 15 ABRIL 2009

OBSERVACIONES

ESTA FINCA ESTA PARCIALMENTE INCLUIDA EN EL AMBITO DEL PAI UA 7

DESCRIPCIÓN DE LA PARTE DE FINCA AFECTADA QUE SE SEGREGA Y REPARCELA

URBANA. SOLAR DE SUPERFICIE: 370,67 M2
NORTE, RESTO DE FINCA MATRIZ DE DONDE SE SEGREGA
SUR, CALLE COVADONGA
ESTE, FINCAS APORTADAS 3 Y 4, ASUNCIÓN CAPAFONS MASIP
OESTE, FINCA APORTADA 1, AGUSTIN SANSANO SANZ

DESCRIPCIÓN DEL RESTO DE FINCA MATRIZ NO AFECTADA

RUSTICA. SOLAR CON ALMACÉN DE 84,00 M2.
SUPERFICIE: 85,33 M2
NORTE, CARRETERA DESVIO DE BARCELONA A VALENCIA, EN UNA LATITUD DE 7,90 M2.
SUR, PORCIÓN SEGREGADA, FRANCISCO GISBERT GRAU Y MANUELA GRAU GINER
ESTE, JOAQUIN FERRER
OESTE, PORCIÓN ADJUDICADA A MANUELA GISBERT GRAU

EN LA MEDICIÓN SE INCLUYE UNA PORCIÓN DE 66,24 M2. DE LA CALLE COVADONGA

EL DERECHO DE RIEGO SE EXTINGUIRÁ AL RESULTAR INCOMPATIBLE CON LA NUEVA DISTRIBUCIÓN PARCELARIA Y NATURALEZA URBANA DE LAS FINCAS DE RESULTADO

Nº 3	ANTONIO ROIG ARRUFAT ASUNCIÓN CAPAFONS MASIP

APORTADA	REFERENCIA CATASTRAL	U.E.	REGISTRO
3	1880256BE8718S0001OQ	7	13.931
	1880256BE8718S0002PW		
	1880256BE8718S0003AE		

TITULARIDAD REGISTRAL

NOMBRE	ANTONIO ROIG ARRUFAT		CIF	
DOMICILIO	Covadonga, 23	C.P. / CIUDAD	12580	BENICARLÓ

NOMBRE	ASUNCIÓN CAPAFONS MASIP		CIF	73.357.953-M
DOMICILIO	Covadonga, 23	C.P. / CIUDAD	12580	BENICARLÓ

CARACTER DE LA PROPIEDAD

I.- FINCA.- ASUNCIÓN CAPAFONS MASIP, PRIVATIVA.
II.- OBRA NUEVA.- GANANCIAL DE SU MATRIMONIO.

TITULO

CONCEPTO	SEGREGACIÓN, DONACIÓN Y OBRA NUEVA	SEDE FEDER.	BENICARLÓ
FEDERATARIO	JOSE JAVIER DEL RIO CHAVARRI	DD/MM/AA/PROT	29/08/1977

DATOS REGISTRALES

TIPO	URBANA	SITUACIÓN	C/ VIRGEN DE COVADONGA, 27			CUOTA	
SUPERFICIE TERRENO			138,60	SUPERFICIE EDIFICADA			138,60
REGISTRO	TOMO	LIBRO	FOLIO	FINCA		INSCRIPCIÓN	FECHA
BENICARLÓ	389	117	221	13.931		1ª	07/12/1977

SUPERFICIES

REGISTRAL	138,60				
MEDICIÓN	194,03	AFECCIÓN	194,03	RESTO	
EXCESO DE CABIDA		0,00	DEFECTO DE CABIDA		0,00

DESCRIPCIÓN

URBANA. CASA HABITACIÓN CON PATIO A SU ESPALDA, SITA EN BENICARLÓ, C/. COVADONDA, 27
SUPERFICIE SOLAR: 138,60 M2
DERECHA ENTRANDO Y ESPALDA, ASUNCIÓN CAPAFONS MASIP
IZQUIERDA, FRANCISCO GILABERT
SE SEGREGA DE LA FINCA REGISTRAL 11.475, AL FOLIO 235 DEL LIBRO 9 DE BENICARLÓ

CARGAS Y GRAVÁMENES

LIBRE DE CARGAS Y GRAVÁMENES

OBSERVACIONES

ESTA FINCA ESTA TOTALMENTE INCLUIDA EN EL AMBITO DEL PAI UA 7
EN LA MEDICIÓN SE INCLUYE UNA PORCIÓN DE 55,43 M2. DE LA CALLE COVADONGA

Nº 4	ASUNCIÓN CAPAFONS MASIP

APORTADA	REFERENCIA CATASTRAL	U.E.	REGISTRO
4	1880205BE8718S0001UQ	7	11.475

TITULARIDAD REGISTRAL

NOMBRE	ASUNCIÓN CAPAFONS MASIP		**CIF**	
DOMICILIO	Covadonga, 23	**C.P. / CIUDAD**	12580	BENICARLÓ

CARACTER DE LA PROPIEDAD

PRIVATIVA

TITULO

CONCEPTO	DONACIÓN	**SEDE FEDER.**	BENICARLÓ
FEDERATARIO	JOSE JAVIER DEL RIO CAHAVARRI	**DD/MM/AA/PROT**	16/06/1973

DATOS REGISTRALES

TIPO	RUSTICA	**SITUACIÓN**	PARTIDA SOBREVELA			**CUOTA**	
SUPERFICIE TERRENO			644,73	**SUPERFICIE EDIFICADA**			
REGISTRO	**TOMO**	**LIBRO**	**FOLIO**	**FINCA**	**INSCRIPCIÓN**	**FECHA**	
VINARÒS	1463	392	220	11.475	2ª	20/06/2002	

SUPERFICIES

REGISTRAL	644,73				
MEDICIÓN	322,87	**AFECCIÓN**	322,87	**RESTO**	
EXCESO DE CABIDA		0,00	**DEFECTO DE CABIDA**		-321,86

NOTA.- El defecto de cabida se debe a que una porción de la finca sita al Norte constituye en la la actualidad la carretera N.340.

DESCRIPCIÓN

RUSTICA. HEREDAD, SITA EN BENICARLÓ, PARTIDA SOBREVELA

SUPERFICIE: 644,73 M2
NORTE, CAMINO
SUR, HEREDEROS DE LUIS O'CONNOR
ESTE, PORCIÓN DONADA A MANUELA CAPAFONS
OESTE, RAMÓN GISBERT
DERECHO DE RIEGO EN LA PROPORCIÓN CORRESPONDIENTE DEL POZO ENCLAVADO EN FINCA D
MARIANA MASIP Y DERECHO DE PASO DE LA FINCA HASTA EL POZO Y BALSA Y VICEVERSA
ES PARTE DE LA FINCA REGISTRAL 4382 AL FOLIO 9 DEL LIBRO 36 DE BENICARLÓ.

CARGAS Y GRAVÁMENES

LIBRE DE CARGAS Y GRAVÁMENES

OBSERVACIONES

ESTA FINCA ESTA TOTALMENTE INCLUIDA EN EL AMBITO DEL PAI UA 7

EL DERECHO DE RIEGO SE EXTINGUIRÁ AL RESULTAR INCOMPATIBLE CON LA NUEVA DISTRIBUCI
PARCELARIA Y NATURALEZA URBANA DE LAS FINCAS DE RESULTADO

Nº 5	MANUELA CAPAFONS MASIP

APORTADA	REFERENCIA CATASTRAL	U.E.	REGISTRO
5	1880206BE8718S0001HQ	7	11.473

TITULARIDAD REGISTRAL

NOMBRE	MANUELA CAPAFONS MASIP		CIF	
DOMICILIO	Vinaròs, 66	C.P. / CIUDAD	12580	BENICARLÓ

CARACTER DE LA PROPIEDAD

PRIVATIVA

TITULO

CONCEPTO	DONACIÓN	SEDE FEDER.	BENICARLÓ
FEDERATARIO	JOSE JAVIER DEL RIO CHAVARRI	DD/MM/AA/PROT	16/06/1973

DATOS REGISTRALES

TIPO	RUSTICA	SITUACIÓN	PARTIDA SOBREVELA		CUOTA	
SUPERFICIE TERRENO		783,34	SUPERFICIE EDIFICADA			
REGISTRO	TOMO	LIBRO	FOLIO	FINCA	INSCRIPCIÓN	FECHA
BENICARLÓ	1463	392	173	11.473	2ª	15/06/2002

SUPERFICIES

REGISTRAL	783,34				
MEDICIÓN	542,69	AFECCIÓN	542,69	RESTO	0,00
EXCESO DE CABIDA		0,00	DEFECTO DE CABIDA		-240,65

NOTA.- El defecto de cabida se debe a que una porción de la finca sita al Norte constituye en la la actualidad la carretera N.340.

DESCRIPCIÓN

RUSTICA. HEREDAD, SITA EN BENICARLÓ, PARTIDA SOBREVELA
SUPERFICIE: 783,34 M2
NORTE, CAMINO
SUR, HEREDEROS DE LUIS O'CONNOR
ESTE, PORCIÓN DONADA A TOMÁS CAPAFONS MASIP
OESTE, PORCIÓN DONADA A ASUNCIÓN CAPAFONS MASIP
DERECHO DE RIEGO EN LA PROPORCIÓN CORRESPONDIENTE DEL POZO ENCLAVADO EN FINCA D MARIANA MASIP Y DERECHO DE PASO DE LA FINCA HASTA EL POZO Y BALSA Y VICEVERSA, POR DETRÁS DE LA FINCA DE JOSEFINA MASIP.
ES PARTE DE LA FINCA REGISTRAL 4382 AL FOLIO 9 DEL LIBRO 36 DE BENICARLÓ.

CARGAS Y GRAVÁMENES

LIBRE DE CARGAS Y GRAVÁMENES

OBSERVACIONES

ESTA FINCA ESTA TOTALMENTE INCLUIDA EN EL AMBITO DEL PAI UA 7

EL DERECHO DE RIEGO SE EXTINGUIRÁ AL RESULTAR INCOMPATIBLE CON LA NUEVA DISTRIBUCI
PARCELARIA Y NATURALEZA URBANA DE LAS FINCAS DE RESULTADO

Nº 6	TOMÁS CAPAFONS MASIP

APORTADA	REFERENCIA CATASTRAL	U.E.	REGISTRO
6	1880207BE8718S0001WQ	7	11.474

TITULARIDAD REGISTRAL

NOMBRE	TOMÁS CAPAFONS MASIP		**CIF**	18.701.256-W
DOMICILIO	Partida Collet, 12	**C.P. / CIUDAD**	12580	BENICARLÓ

CARACTER DE LA PROPIEDAD

PRIVATIVA

TITULO

CONCEPTO	DONACIÓN	**SEDE FEDER.**	ENICARLÓ
FEDERATARIO	JOSE JAVIER DEL RIO CHAVARRI	**DD/MM/AA/PROT**	16/06/1973

DATOS REGISTRALES

TIPO	RUSTICA	**SITUACIÓN**	PARTIDA SOBREVELA			**CUOTA**	
SUPERFICIE TERRENO			783,33	**SUPERFICIE EDIFICADA**			
REGISTRO	**TOMO**		**LIBRO**	**FOLIO**	**FINCA**	**INSCRIPCIÓN**	**FECHA**
BENICARLÓ	1472		395	144	1.474	2ª	18/07/2002

SUPERFICIES

REGISTRAL	783,33				
MEDICIÓN	533,52	**AFECCIÓN**	533,52	**RESTO**	0,00
EXCESO DE CABIDA		0,00	**DEFECTO DE CABIDA**		-249,81

NOTA.- El defecto de cabida se debe a que una porción de la finca sita al Norte constituye en la la actualidad la carretera N.340.

DESCRIPCIÓN

RUSTICA. HEREDAD, SITA EN BENICARLÓ, PARTIDA SOBREVELA
SUPERFICIE: 783,33 M2
NORTE, CAMINO
SUR, HEREDEROS DE LUIS O'CONNOR
ESTE, ROSENDA GELLIDA
OESTE, PORCIÓN DONADA A MANUELA CAPAFONS MASIP
DERECHO DE RIEGO EN LA PROPORCIÓN CORRESPONDIENTE DEL POZO ENCLAVADO EN FINCA D
MARIANA MASIP Y DERECHO DE PASO DE CARRO POR LAS FINCAS DE JOAQUIN Y TOMÁS BEL.
ES PARTE DE LA FINCA REGISTRAL 4382 AL FOLIO 9 DEL LIBRO 36 DE BENICARLÓ.

CARGAS Y GRAVÁMENES

LIBRE DE CARGAS Y GRAVÁMENES

OBSERVACIONES

ESTA FINCA ESTA TOTALMENTE INCLUIDA EN EL AMBITO DEL PAI UA 7

EL DERECHO DE RIEGO SE EXTINGUIRÁ AL RESULTAR INCOMPATIBLE CON LA NUEVA DISTRIBUCI
PARCELARIA Y NATURALEZA URBANA DE LAS FINCAS DE RESULTADO

Nº 7	FRANCISCA FOIX BAYARRI

APORTADA	REFERENCIA CATASTRAL	U.E.	REGISTRO
7	1880208BE8718S0001AQ	7	4.950

TITULARIDAD REGISTRAL

NOMBRE	FRANCISCA FOIX BAYARRI		**CIF**	
DOMICILIO	Vinaròs, 69	**C.P. / CIUDAD**	12580	BENICARLÓ

CARACTER DE LA PROPIEDAD

PRIVATIVA

TITULO

CONCEPTO	DONACIÓN	**SEDE FEDER.**	BENICARLÓ
FEDERATARIO	IGNACIO DE PRADA Y GUTIERREZ	**DD/MM/AA/PROT**	14/01/1953

DATOS REGISTRALES

TIPO	RUSTICA	**SITUACIÓN**	PARTIDA SOBREVELA			**CUOTA**	
SUPERFICIE TERRENO			4.170,75	**SUPERFICIE EDIFICADA**			
REGISTRO	**TOMO**	**LIBRO**	**FOLIO**	**FINCA**	**INSCRIPCIÓN**	**FECHA**	
BENICARLÓ	120	40	161	4.950	4ª	08/06/1968	

SUPERFICIES

REGISTRAL	4.170,75				
MEDICIÓN	5,733,09	**AFECCIÓN**	5,733,09	**RESTO**	
EXCESO DE CABIDA		1.562,34	**DEFECTO DE CABIDA**		0,00

DESCRIPCIÓN

RUSTICA. HEREDAD, SITA EN BENICARLÓ, PARTIDA SOBREVELA
SUPERFICIE: 4.170,75 M2
NORTE, CARRETERA DESVIO DE VALENCIA A BARCELONA (HOY N.340)
SUR, CASAS DE LA POBLACIÓN
ESTE, MITAD DONADA A JOSÉ FOIX BAYARRI
OESTE, CALLE DE JOSE ANTONIO Y TIERRAS DE MARTIN GARCÍA, SILVERIO PELLICER Y FRANCISCO MASIP.
DERECHO A LA MITAD DEL POZO NORIA, BALSA, REGUEROS Y DEMÁS SEVIDUMBRES.
PROCEDE POR SEGREGACIÓN DE LA FINCA REGISTRAL 3522 AL FOLIO 5 DEL LIBRO 29 DE BENICARLÓ.

CARGAS Y GRAVÁMENES

LIBRE DE CARGAS Y GRAVÁMENES

OBSERVACIONES

ESTA FINCA ESTA TOTALMENTE INCLUIDA EN EL AMBITO DEL PAI UA 7
EN LA MEDICIÓN SE INCLUYE UNA PORCIÓN DE LA CALLE COVADONGA
EL DERECHO AL POZO SE EXTINGUIRÁ AL RESULTAR INCOMPATIBLE CON LA NUEVA DISTRIBUCIÓ PARCELARIA Y NATURALEZA URBANA DE LAS FINCAS DE RESULTADO

Nº 8.1	MARIANO FOIX MIQUEL JOSE MARIA FOIX MIQUEL JOAQUINA FOIX MIQUEL JOSÉ FOIX BAYARRI JOAQUINA MIQUEL MARQUÉS

APORTADA	REFERENCIA CATASTRAL	U.E.	REGISTRO
8.1	1880208BE8718S0001AQ (PARCIAL)	7	4.951

TITULARIDAD REGISTRAL

NOMBRE	MARIANO FOIX MIQUEL		**CIF**	18.846.441
DOMICILIO	Zaragoza, 13	**C.P. / CIUDAD**	12580	BENICARLÓ

NONBRE	JOSE MARIA FOIX MIQUEL		**CIF**	18.819.590
DOMICILIO	Corts Valencianes, 13, esc. 1, 1º B	**C.P. / CIUDAD**	12580	BENICARLÓ

NONBRE	JOAQUINA FOIX MIQUEL		**CIF**	73379279
DOMICILIO	Manuel Alvar, 3, 1º D	**C.P. / CIUDAD**	12580	BENICARLÓ

NONBRE	JOSÉ FOIX BAYARRI		**CIF**	
NONBRE	JOAQUINA MIQUEL MARQUÉS		**CIF**	
DOMICILIO		**C.P. / CIUDAD**	12580	BENICARLÓ

CARACTER DE LA PROPIEDAD

I.- MARIANO FOIX MIQUEL.- 1/3 INDIVISO NUDA PROPIEDAD PRIVATIVA
II.- JOSE MARIA FOIX MIQUEL.- 1/3 INDIVISO NUDA PROPIEDAD PRIVATIVA
III.- JOAQUINA FOIX MIQUEL.- 1/3 INDIVISO NUDA PROPIEDAD PRIVATIVA
IV.- JOSÉ FOIX BAYARRI Y JOAQUINA MIQUEL MARQUÉS.- USUFRUCTO VITALICIO, CONJUNTO Y SU

TITULO

CONCEPTO	DONACIÓN	**SEDE FEDER.**	SAN MATEO
FEDERATARIO	LUIS OLAGUE RUIZ	**DD/MM/AA/PROT**	24/06/1980

DATOS REGISTRALES

TIPO	RUSTICA	**SITUACIÓN**	PARTIDA SOBREVELA		**CUOTA**	
SUPERFICIE TERRENO		2.852,65	**SUPERFICIE EDIFICADA**			
REGISTRO	**TOMO**	**LIBRO**	**FOLIO**	**FINCA**	**INSCRIPCIÓN**	**FECHA**
BENICARLÓ	120	40	163	4.951	4ª	03/09/1980

SUPERFICIES

REGISTRAL	2.852,65				
MEDICIÓN	5.943,28	**AFECCIÓN**	5.943,28	**RESTO**	0,00
EXCESO DE CABIDA		3.090,63	**DEFECTO DE CABIDA**		0,00

DESCRIPCIÓN

RUSTICA. HEREDAD, SITA EN BENICARLÓ, PARTIDA SOBREVELA O AVENIDA MAGALLANES Nº 142, CON CASA VIVIENDA.
SUPERFICIE: 2.852,65 M2
NORTE, CARRETERA DESVIO
SUR, PORCIONES SEGREGADAS Y QUE SE DONAN A JOSE MARIA, MARIANO Y JOAQUINA FOIX MIQ
ESTE, HUERTO DE CONCEPCIÓN O'CONNOR LIAS
OESTE, FRANCISCA FOIX BAYARRI
DERCHO A LA MITAD DEL POZO NORIA, BALSA, REGUERO Y DEMÁS SERVIDUMBRES A EXCEPCIÓN DE REGUERO O CONDUCCIÓN DE AGUA PARA EL RIEGO QUE VA POR DENTRO DE LAS EDIFICACIC DE LA FINCA

CARGAS Y GRAVÁMENES

INSCRIPCIÓN 4ª.- CONDICIÓN DE CUIDAR A JOSE FOIX BAYARRI Y JOAQUINA MIQUEL MARQUÉS, TANTO EN SALUD COMO EN ENFERMEDAD, ELEVANDO SU INCUMPLIMIENTO A LA CONDICIÓN REVOCATORIA DE LA DONACIÓN, RESPECTO DEL QUE INCUMPLIERE. ASIMISMO LOS DONANTES PROHIBEN A SUS HIJOS DONATARIOS LA ENAJENACIÓN DE CUALQUIERA DE LAS FINCAS QUE LES DONAN EN LA VIDA DE ÉSTOS, SIN SU CONSENTIMIENTO.

OBSERVACIONES

ESTA FINCA ESTA TOTALMENTE INCLUIDA EN EL AMBITO DEL PAI UA 7

EL DERECHO AL POZO SE EXTINGUIRÁ AL RESULTAR INCOMPATIBLE CON LA NUEVA DISTRIBUCIÓ PARCELARIA Y NATURALEZA URBANA DE LAS FINCAS DE RESULTADO

Nº 8.2	MARIANO FOIX MIQUEL

APORTADA	REFERENCIA CATASTRAL	U.E.	REGISTRO
8.2	1880208BE8718S0001AQ 8 (PARCIAL)	7	15.526

TITULARIDAD REGISTRAL

NOMBRE	MARIANO FOIX MIQUEL		CIF	18846441
DOMICILIO	Zaragoza, 13	C.P. / CIUDAD	12580	BENICARLÓ

CARACTER DE LA PROPIEDAD

PRIVATIVA

TITULO

CONCEPTO	DONACIÓN	SEDE FEDER.	SAN MATEO
FEDERATARIO	LUIS OLEGUE RUIZ	DD/MM/AA/PROT	03/09/1980

DATOS REGISTRALES

TIPO	RUSTICA	SITUACIÓN	PARTIDA SOBREVELA		CUOTA	
SUPERFICIE TERRENO		110,00	SUPERFICIE EDIFICADA			
REGISTRO	TOMO	LIBRO	FOLIO	FINCA	INSCRIPCIÓN	FECHA
BENICARLÓ	454	134	74	15.526	1ª	03/09/1980

SUPERFICIES

REGISTRAL	110,00				
MEDICIÓN	110,00	AFECCIÓN	110,00	RESTO	0,00
EXCESO DE CABIDA		0,00	DEFECTO DE CABIDA		0,00

DESCRIPCIÓN

RUSTICA. A. PORCIÓN DE TERRENO, SITO EN BENICARLÓ, PARTIDA SOBREVELA
SUPERFICIE: 110,00 M2
NORTE, RESTO FINCA MATRIZ DE DONDE SE SEGREGA
SUR, JOSÉ FOIX BAYARRI
ESTE, MARCELO POLA Y OTRO
OESTE, PORCIÓN QUE SE SEGREGA BAJO LA LETRA B) QUE SE DONA A JOSÉ MARIA FOIX MIQUEL
SE SEGREGA DE LA FINCA REGISTRAL 4.951 AL FOLIO 163 DEL LIBRO 40 DE BENICARLÓ

CARGAS Y GRAVÁMENES

INSCRIPCIÓN 1ª.- CONDICIÓN DE CUIDAR A JOSE FOIX BAYARRI Y JOAQUINA MIQUEL MARQUÉS, TANTO EN SALUD COMO EN ENFERMEDAD, ELEVANDO SU INCUMPLIMIENTO A LA CONDICIÓN REVOCATORIA DE LA DONACIÓN, RESPECTO DEL QUE INCUMPLIERE. ASIMISMO LOS DONANTES PROHIBEN A SUS HIJOS DONATARIOS LA ENAJENACIÓN DE CUALQUIERA DE LAS FINCAS QUE LES DONAN EN LA VIDA DE ÉSTOS, SIN SU CONSENTIMIENTO.

OBSERVACIONES

ESTA FINCA ESTA TOTALMENTE INCLUIDA EN EL AMBITO DEL PAI UA 7

Nº 8.3	JOSE MARIA FOIX MIQUEL

APORTADA	REFERENCIA CATASTRAL	U.E.	REGISTRO
8.3	1880208BE8718S0001AQ 8 (PARCIAL)	7	15.527

TITULARIDAD REGISTRAL

NOMBRE	JOSE MARIA FOIX MIQUEL		**CIF**	18819590
DOMICILIO	Corts Valencianes, 13, esc. 1, 1º B	**C.P. / CIUDAD**	12580	BENICARLÓ

CARACTER DE LA PROPIEDAD

PRIVATIVA

TITULO

CONCEPTO	DOMACIÓN	**SEDE FEDER.**	SAN MATEO
FEDERATARIO	LUIS OLAGUE RUIZ	**DD/MM/AA/PROT**	03/09/1980

DATOS REGISTRALES

TIPO	RUSTICA	**SITUACIÓN**	PARTIDA SOBREVELA			**CUOTA**	
SUPERFICIE TERRENO			110,00	**SUPERFICIE EDIFICADA**			
REGISTRO	**TOMO**	**LIBRO**	**FOLIO**	**FINCA**		**INSCRIPCIÓN**	**FECHA**
BENICARLÓ	454	134	76	15.527		1ª	03/09/1980

SUPERFICIES

REGISTRAL	110,00				
MEDICIÓN	110,00	**AFECCIÓN**	110,00	**RESTO**	0,00
EXCESO DE CABIDA		0,00	**DEFECTO DE CABIDA**		0,00

DESCRIPCIÓN

RUSTICA. B. PORCIÓN DE TERRENO, SITO EN BENICARLÓ, PARTIDA SOBREVELA
SUPERFICIE: 110,00 M2
NORTE, RESTO FINCA MATRIZ DE DONDE SE SEGREGA
SUR, JOSÉ FOIX BAYARRI
ESTE, PORCIÓN SEGREGADA BAJO LA LETRA A Y QUE SE DONA A MARIANO FOIX MIQUEL
OESTE, PORCIÓN SEGREGADA BAJO LA LETRA C Y QUE SE DONA A JOAQUINA FOIX MIQUEL
SE SEGREGA DE LA FINCA REGISTRAL 4.951 AL FOLIO 163 DEL LIBRO 40 DE BENICARLÓ

CARGAS Y GRAVÁMENES

INSCRIPCIÓN 1ª.- CONDICIÓN DE CUIDAR A JOSE FOIX BAYARRI Y JOAQUINA MIQUEL MARQUÉS, TANTO EN SALUD COMO EN ENFERMEDAD, ELEVANDO SU INCUMPLIMIENTO A LA CONDICIÓN REVOCATORIA DE LA DONACIÓN, RESPECTO DEL QUE INCUMPLIERE. ASIMISMO LOS DONANTES PROHIBEN A SUS HIJOS DONATARIOS LA ENAJENACIÓN DE CUALQUIERA DE LAS FINCAS QUE LES DONAN EN LA VIDA DE ÉSTOS, SIN SU CONSENTIMIENTO.

OBSERVACIONES

ESTA FINCA ESTA TOTALMENTE INCLUIDA EN EL AMBITO DEL PAI UA 7

Nº 8.4	JOAQUINA FOIX MIQUEL

APORTADA	REFERENCIA CATASTRAL	U.E.	REGISTRO
8.4	1880208BE8718S0001AQ 8 (PARCIAL)	7	15.528

TITULARIDAD REGISTRAL

NOMBRE	JOAQUINA FOIX MIQUEL		**CIF**	73.379.279
DOMICILIO	Manuel Alvar, 3, 1º D	**C.P. / CIUDAD**	12580	BENICARLÓ

CARACTER DE LA PROPIEDAD

PRIVATIVA

TITULO

CONCEPTO	DOMACIÓN	**SEDE FEDER.**	SAN MATEO
FEDERATARIO	LUIS OLAGUE RUIZ	**DD/MM/AA/PROT**	24/06/1980

DATOS REGISTRALES

TIPO	RUSTICA	**SITUACIÓN**	PARTIDA SOBREVELA			**CUOTA**	
SUPERFICIE TERRENO			110,00	**SUPERFICIE EDIFICADA**			
REGISTRO	**TOMO**	**LIBRO**	**FOLIO**	**FINCA**		**INSCRIPCIÓN**	**FECHA**
BENICARLÓ	454	134	78	15.528		1ª	03/09/1980

SUPERFICIES

REGISTRAL	110,00				
MEDICIÓN	110,00	**AFECCIÓN**	110,00	**RESTO**	0,00
EXCESO DE CABIDA		0,00	**DEFECTO DE CABIDA**		0,00

DESCRIPCIÓN

RUSTICA. C. PORCIÓN DE TERRENO, SITO EN BENICARLÓ, PARTIDA SOBREVELA
SUPERFICIE: 110,00 M2
NORTE, RESTO FINCA MATRIZ DE DONDE SE SEGREGA
SUR, FRANCISCA FOIX BAYARRI
ESTE, PORCIÓN SEGREGADA BAJO LA LETRA B Y QUE SE DONA A JOSE MARIA FOIX MIQUEL
OESTE, FRANCISCA FOIX BAYARRI
SE SEGREGA DE LA FINCA REGISTRAL 4.951 AL FOLIO 163 DEL LIBRO 40 DE BENICARLÓ

CARGAS Y GRAVÁMENES

INSCRIPCIÓN 1ª.- CONDICIÓN DE CUIDAR A JOSE FOIX BAYARRI Y JOAQUINA MIQUEL MARQUÉS, TANTO EN SALUD COMO EN ENFERMEDAD, ELEVANDO SU INCUMPLIMIENTO A LA CONDICIÓN REVOCATORIA DE LA DONACIÓN, RESPECTO DEL QUE INCUMPLIERE. ASIMISMO LOS DONANTES PROHIBEN A SUS HIJOS DONATARIOS LA ENAJENACIÓN DE CUALQUIERA DE LAS FINCAS QUE LES DONAN EN LA VIDA DE ÉSTOS, SIN SU CONSENTIMIENTO.

OBSERVACIONES

ESTA FINCA ESTA TOTALMENTE INCLUIDA EN EL AMBITO DEL PAI UA 7

Nº 9.1	**ANTONIA PELLICER RUIZ** **MIKEL LLORACH PITARCH** **SANTIAGO PARIS VIZCARRO** **RAMÓN GALAN ROCA** **ROMEO PIÑANA PELLICER** **ROSA MARIA PIÑANA PELLICER**

TITULARIDAD REGISTRAL

NONBRE	ANTONIA PELLICER RUIZ		**CIF**	73358177
DOMICILIO	Virgen de Fátima, 3	**C.P. / CIUDAD**	12580	BENICARLÓ

NONBRE	MIKEL LLORACH PITARCH		**CIF**	73391972F
DOMICILIO		**C.P. / CIUDAD**		

NONBRE	SANTIAGO PARIS VIZCARRO		**CIF**	20905835P
DOMICILIO		**C.P. / CIUDAD**		

NOMBRE	RAMÓN GALAN ROCA		**CIF**	20474825H
DOMICILIO		**C.P. / CIUDAD**		

NOMBRE	ROMEO PIÑANA PELLICER		**CIF**	73385548T
DOMICILIO	Virgen de Fátima, 5	**C.P. / CIUDAD**	12580	BENICARLÓ

NOMBRE	ROSA MARIA PIÑANA PELLICER		**CIF**	18972574N
DOMICILIO	Virgen de Fátima, 5	**C.P. / CIUDAD**	12580	BENICARLÓ

CARACTER DE LA PROPIEDAD

I.- ANTONIA PELLICER RUIZ.- 1/3 INDIVISO PLENO DOMINIO PRIVATIVO
II.- MIKEL LLORACH PITARCH.- 1/9 INDIVISO PLENO DOMINIO PRIVATIVO
III.- SANTIAGO PARIS VIZCARRO.- 1/9 INDIVISO PLENO DOMINIO PRIVATIVO
IV.- RAMÓN GALAN ROCA.- 1/9 INDIVISO PLENO DOMINIO PRIVATIVO
V.- ROMEO PIÑANA PELLICER.- 1/6 INDIVISO PLENO DOMINIO PRIVATIVO
VI.- ROSA MARIA PIÑANA PELLICER.- 1/6 INDIVISO PLENO DOMINIO PRIVATIVO

TITULO

CONCEPTO	HERENCIA	**SEDE FEDER.**	PEÑÍSCOLA
FEDERATARIO	FRANCISCO JOSÉ GONZÁLEZ SEMITIEL	**DD/MM/AA/PROT**	06/03/1993

CONCEPTO	ADJUDICACIÓN JUDICIAL	**SEDE FEDER.**	CASTELLÓN
FEDERATARIO	MANDAMIENTO AUDIENCIA PROVINCIAL	**DD/MM/AA/PROT**	14/11/2014

CONCEPTO	HERENCIA	**SEDE FEDER.**	BENICARLÓ
FEDERATARIO	MARIA DEL MAR GIANNI MASIÁ	**DD/MM/AA/PROT**	28/07/2015

DATOS REGISTRALES

TIPO	RUSTICA	SITUACIÓN	PARTIDA SOBREVELA			CUOTA	
SUPERFICIE TERRENO			1.900,00	SUPERFICIE EDIFICADA			
REGISTRO	TOMO		LIBRO	FOLIO	FINCA	INSCRIPCIÓN	FECHA
BENICARLÓ	1120		292	73	3.521	5ª	21/10/2015

SUPERFICIES

REGISTRAL	1.900,00				
MEDICIÓN	1.900,00	AFECCIÓN	1.900,00	RESTO	0,00
EXCESO DE CABIDA		0,00	DEFECTO DE CABIDA		0,00

DESCRIPCIÓN

RUSTICA. HEREDAD, SITA EN BENICARLÓ, PARTIDA SOBREVELA
SUPERFICIE: 1,900,00 M2
NORTE, REMEDIOS BOSCH ARIN
SUR, MARIA O'CONNOR LIAS
ESTE, TOMÁS ADELL PUIG
OESTE, CASAS DE LA POBLACIÓN

CARGAS Y GRAVÁMENES

AFECCIÓN AL MARGEN DE LA ANOTACIÓN LETRA C.- AFECCIÓN EXENTA DE TRANSMISIONES POR EL PLAZO DE 5 AÑOS, A PARTIR DEL 26 NOVIEMBRE 2012.

AFECCIÓN AL MARGEN DE LA INSCRIPCIÓN 4ª.- AFECCIÓN EXENTA DE TRANSMISIONES POR EL PLAZO DE 5 AÑOS, A PARTIR DEL 5 MARZO 2015.

AFECCIÓN AL MARGEN DE LA INSCRIPCIÓN 5ª.- AFECCIÓN EXENTA DE TRANSMISIONES POR EL PLAZO DE 5 AÑOS, A PARTIR DEL 21 OCTUBRE 2015.

OBSERVACIONES

ESTA FINCA ESTA TOTALMENTE INCLUIDA EN EL AMBITO DEL PAI UA 7

Nº 9.2	ANTONIA PELLICER RUIZ ROMEO PIÑANA PELLICER ROSA MARIA PIÑANA PELLICER

APORTADA	REFERENCIA CATASTRAL	U.E.	REGISTRO
9.2	1880229BE8718S0001IQ (PARCIAL)	7	3.842

TITULARIDAD REGISTRAL

NONBRE	ANTONIA PELLICER RUIZ		CIF	73358177
DOMICILIO	Virgen de Fátima, 5	C.P. / CIUDAD	12580	BENICARLÓ

NONBRE	ROMEO PIÑANA PELLICER		CIF	73.385.548-T
DOMICILIO	Virgen de Fátima, 3	C.P. / CIUDAD	12580	BENICARLÓ

NOMBRE	ROSA MARIA PIÑANA PELLICER		CIF	18.972.574-N
DOMICILIO	Virgen de Fátima, 3	C.P. / CIUDAD	12580	BENICARLÓ

CARACTER DE LA PROPIEDAD

I.- ANTONIA PELLICER RUIZ.- 1/2 INDIVISA PLENO DOMINIO CON CARÁCTER PRIVATIVO
II.- ROMEO PIÑANA PELLICER.- 1/4 INDIVISA PLENO DOMINIO CON CARÁCTER PRIVATIVO
III.- ROSA MARIA PIÑANA PELLICER.- 1/4 INDIVISA PLENO DOMINIO CON CARÁCTER PRIVATIVO

TITULO

CONCEPTO	HERENCIA Y DESCRIPCIÓN RESTO	SEDE FEDER.	PEÑÍSCOLA
FEDERATARIO	FRANCISCO JOSÉ GONZÁLEZ SEMITIEL	DD/MM/AA/PROT	06/03/1993

CONCEPTO	HERENCIA	SEDE FEDER.	BENICARLÓ
FEDERATARIO	MARIA DEL MAR GIANNI MASIÁ	DD/MM/AA/PROT	28/12/2007

CONCEPTO	HERENCIA	SEDE FEDER.	BENICARLÓ
FEDERATARIO	MARIA DEL MAR GIANNI MASIÁ	DD/MM/AA/PROT	28/07/2015

DATOS REGISTRALES

TIPO	RUSTICA	SITUACIÓN	PARTIDA SOBREVELA		CUOTA	
SUPERFICIE TERRENO		5.085,73	SUPERFICIE EDIFICADA			
REGISTRO	TOMO	LIBRO	FOLIO	FINCA	INSCRIPCIÓN	FECHA
BENICARLÓ	1120	292	75	3.842	4ª	07/04/2008

SUPERFICIES

REGISTRAL	5.085,73				
MEDICIÓN	5.567,43	AFECCIÓN	5.567,43	RESTO	0,00
EXCESO DE CABIDA	481,70	DEFECTO DE CABIDA	0,00		

DESCRIPCIÓN

URBANA. HEREDAD DENOMINADA PERE BRETÓ, SITA EN BENICARLO, PARTIDA SOBREVELA, HOY SEGÚN CATASTRO, CALLE MARE DE DEU DE FÁTIMA Nº 5, CON UNA CASITA POZO NORIA Y DERECHO DE OTRO POZO NORIA PARA EL RIEGO DE LA HUERTA.
SUPERFICIE: 5.085,73 M2
NORTE, HEREDEROS DE MANUEL PALAU
SUR, FINCA DE QUE SE SEGREGA
ESTE, LUIS O'CONNOR
OESTE, LUIS PINEDA Y FINCA DE QUE SE SEGREGA

CARGAS Y GRAVÁMENES

AFECCIÓN AL MARGEN INSCRIPCIÓN 5ª.- AFECCIÓN REVISIÓN IMP. SUCESIONES POR EL PLAZO DE 5 AÑOS A PARTIR DEL 21 OCTUBRE 2015.

OBSERVACIONES

ESTA FINCA ESTA PARCIALMENTE INCLUIDA EN EL AMBITO DEL PAI UA 7

DESCRIPCIÓN DE LA PARTE DE FINCA AFECTADA QUE SE SEGREGA Y REPARCELA

URBANA. HEREDAD DENOMINADA PERE BRETÓ, SITA EN BENICARLO, PARTIDA SOBREVELA, HOY SEGÚN CATASTRO, CALLE MARE DE DEU DE FÁTIMA Nº 5, CON UNA CASITA POZO NORIA Y DERECHO DE OTRO POZO NORIA PARA EL RIEGO DE LA HUERTA.
SUPERFICIE REGISTRAL: 4.982,73 M2
NORTE, HEREDEROS DE MANUEL PALAU
SUR, FINCA DE QUE SE SEGREGA
ESTE, LUIS O'CONNOR
OESTE, LUIS PINEDA Y FINCA DE QUE SE SEGREGA
EL DERECHO AL POZO SE EXTINGUIRÁ AL RESULTAR INCOMPATIBLE CON LA NUEVA DISTRIBUCIÓN PARCELARIA Y NATURALEZA URBANA DE LAS FINCAS DE RESULTADO

DESCRIPCIÓN DEL RESTO DE FINCA MATRIZ NO AFECTADA

URBANA. SOLAR
SUPERFICIE REGISTRAL: 103,00 M2
NORTE, FINCA SEGREGADA, LÍMITE UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 7
SUR, COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO MARE DE DEU DE FÁTIMA Nº 1
ESTE, CALLE MARE DE DEU DE FÁTIMA
OESTE, CONSTRUCCIONES CERVERA, S.L.
EL DERECHO AL POZO SE EXTINGUIRÁ AL RESULTAR INCOMPATIBLE CON LA NUEVA DISTRIBUCIÓN PARCELARIA Y NATURALEZA URBANA DE LAS FINCAS DE RESULTADO

Nº 10.1	LLOGUERS I SERVEIS, S.L.

APORTADA	REFERENCIA CATASTRAL	U.E.	REGISTRO
10.1	1880268BE8718S0001ZQ	7	20.314

TITULARIDAD REGISTRAL

NOMBRE	LLOGUERS I SERVEIS, S.L.	C.I.F.	B-12.087.078
DOMICILIO	Ferreres Bretó, 23	CP.CIUDAD	12580.BENICARLÓ
CONSTITUCIÓN			
INSCRIPCIÓN			
REGISTRO MERCANTIL DE CASTELLÓN, TOMO 651 GENERAL DE SOCIEDADES, LIBRO 218, SECCIÓN 8, FOLIO 87, HOJA Nº CS-5874			
REPRESENTACIÓN			
ADMINISTRADORES SOLIDARIOS: AGUSTIN MOYA GAYA CONCEPCIÓN GAYA VICENTE			

CARACTER DE LA PROPIEDAD

PLENO DOMINIO

TITULO

CONCEPTO	DIVISIÓN	SEDE FEDER.	BENICARLÓ
FEDERATARIO	JOSE MARIA GINER RIBERA	DD/MM/AA/PROT	31/12/1990 - 1.863

DATOS REGISTRALES

TIPO	URBANA	SITUACIÓN	CALLE CASTELLÓN S/N			CUOTA	25,00%
SUPERFICIE TERRENO			1.800,00	SUPERFICIE EDIFICADA			1.800,00
REGISTRO	TOMO	LIBRO	FOLIO	FINCA	INSCRIPCIÓN	FECHA	
BENICARLÓ	804	206	80	20.314	1ª	09/04/1991	

REGISTRAL	1.800,00				
MEDICIÓN	2.159,56	AFECCIÓN	2.159,56	RESTO	0,00
EXCESO DE CABIDA		0,00	DEFECTO DE CABIDA		0,00

DESCRIPCIÓN

DEPARTAMENTO NUMERO UNO.- NAVE INDUSTRIAL EN LA PLANTA BAJA DEL EDIFICIO SITO EN BENICARLÓ, CALLE CASTELLÓ S/N
SUPERFICIE: 1.800,00 M2, EN SU INTERIOR SE HALLAN DOS GRUPOS O BATERIAS DE SEOS, CON UNA SUPERFICIE DE UNOS 15 METROS CUADRADOS CADA UNO DE ELLOS.SE ACCEDE A TRAVÉS DE DOS PUERTAS.
CUOTA: 25 % EN RELACIÓN AL VALOR TOTAL DEL INMUEBLE, ELEMENTOS COMUNES, BENEFICIOS Y GASTOS.
FRENTE, VIA PÚBLICA DE SU SITUACIÓN Y PORTALES O ZAGUANES DEL EDIFICIO.
DERECHA ENTRANDO, JOSE MANUEL TRAVER Y LOS SEÑORES VERGE Y MUNDO.
IZQUIERDA, GREGORIO CORNELLES
FONDO, MIGUEL PRUÑONOSA Y MUEBLES PALAU, S.A.

CARGAS Y GRAVÁMENES

LIBRE DE CARGAS Y GRAVÁMENES

OBSERVACIONES

ESTA FINCA ESTA TOTALMENTE INCLUIDA EN EL AMBITO DEL PAI UA 7

EN LA MEDICIÓN SE INCLUYE LA MITAD DE LA CALLE CASTELLÓN HASTA SU EJE RECAYENTE A LA FACHADA, CON UNA SUPERFICIE DE 359,56 M2

Nº 10.2	LLOGUERS I SERVEIS, S.L.

APORTADA	REFERENCIA CATASTRAL	U.E.	REGISTRO
10.2	1880268BE8718S0001ZQ	7	20.315

TITULARIDAD REGISTRAL

NOMBRE	LLOGUERS I SERVEIS, S.L.	C.I.F.	B-12.087.078
DOMICILIO	Ferreres Bretó, 23	CP.CIUDAD	12580.BENICARLÓ

CONSTITUCIÓN
INSCRIPCIÓN
REGISTRO MERCANTIL DE CASTELLÓN, TOMO 651 GENERAL DE SOCIEDADES, LIBRO 218, SECCIÓN 8, FOLIO 87, HOJA Nº CS-5874
REPRESENTACIÓN
ADMINISTRADORES SOLIDARIOS: AGUSTIN MOYA GAYA CONCEPCIÓN GAYA VICENTE

CARACTER DE LA PROPIEDAD

PLENA PROPIEDAD

TITULO

CONCEPTO	DIVISIÓN	SEDE FEDER.	BENICARLÓ
FEDERATARIO	JOSE MARIA GINER RIBERA	DD/MM/AA/PROT	31/12/1990 - 1.863

DATOS REGISTRALES

TIPO	URBANA	SITUACIÓN	CALLE CASTELLÓN S/N			CUOTA	75,00%
SUPERFICIE TERRENO			VUELO	SUPERFICIE EDIFICADA			
REGISTRO	TOMO	LIBRO	FOLIO	FINCA	INSCRIPCIÓN	FECHA	
BENICARLÓ	804	206	82	20.315	1ª	09/04/1991	

SUPERFICIES

REGISTRAL	VUELO				
MEDICIÓN		AFECCIÓN		RESTO	
EXCESO DE CABIDA		DEFECTO DE CABIDA			

DESCRIPCIÓN

DEPARTAMENTO NUMERO 2.- DERECHO DE LEVANTE O SOBREELEVACIÓN, SOBRE LA AZOTEA O TERRADO DEL DEPARTAMENTO NUMERO 1, O NAVE INDUSTRIAL EN PLANTA BAJA, DEL EDIFICIO EN BENICARLÓ, CALLE CASTELLÓ S/N, DE CUANTAS PLANTAS ALTAS SUPERPUESTAS AUTORICEN LAS NORMAS URBANÍSTICAS APLICABLES, Y PERMITA LA ESTABILIDAD DEL EDIFICIO.
SUS TITULARES PODRÁN DISTRIBUIR ENTRE TALES PLANTAS, PROPORCIONALMENTE A LA SUPERFICIE CONSTRUIDA, LA CUOTA O PORCENTAJE GLOBAL QUE A ESTE DEPARTAMENTO SE LE ASIGN EN EL TITULO CONSTITUTIVO.
CUOTA: 75 % EN RELACIÓN AL VALOR TOTAL DEL INMUEBLE, ELEMENTOS COMUNES, BENEFICIOS Y GASTOS.
FRENTE, VUELO DE LA VIA PÚBLICA DE SU SITUACIÓN.
DERECHA ENTRANDO, JOSE MANUEL TRAVER Y LOS SEÑORES VERGE Y MUNDO.
IZQUIERDA, GREGORIO CORNELLES
ESPALDA, MIGUEL PRUÑONOSA Y MUEBLES PALAU

CARGAS Y GRAVÁMENES

LIBRE DE CARGAS Y GRAVÁMENES

OBSERVACIONES

ESTA FINCA ESTA TOTALMENTE INCLUIDA EN EL AMBITO DEL PAI UA 7

Nº 11.1	LLOGUERS I SERVEIS, S.L.

APORTADA	REFERENCIA CATASTRAL	U.E.	REGISTRO
11.1	1880267BE8718S0001SQ (PARCIAL)	7	9.907

TITULARIDAD REGISTRAL

NOMBRE	LLOGUERS I SERVEIS, S.L.	C.I.F.	B-12.087.078
DOMICILIO	Ferreres Bretó, 23	CP.CIUDAD	12580.BENICARLÓ

CONSTITUCIÓN
INSCRIPCIÓN
REGISTRO MERCANTIL DE CASTELLÓN, TOMO 651 GENERAL DE SOCIEDADES, LIBRO 218, SECCIÓN 8, FOLIO 87, HOJA Nº CS-5874
REPRESENTACIÓN
ADMINISTRADORES SOLIDARIOS: AGUSTIN MOYA GAYA CONCEPCIÓN GAYA VICENTE

CARACTER DE LA PROPIEDAD

PELNO DOMINIO

TITULO

CONCEPTO	CESIÓN	SEDE FEDER.	BENICARLÓ
FEDERATARIO	JOSE MARIA GINER RIBERA	DD/MM/AA/PROT	30/12/1987

DATOS REGISTRALES

TIPO	URBANA	SITUACIÓN	PARTIDA SOBREVELA			CUOTA	
SUPERFICIE TERRENO			200,00	SUPERFICIE EDIFICADA			
REGISTRO	TOMO	LIBRO	FOLIO	FINCA		INSCRIPCIÓN	FECHA
BENICARLÓ	260	83	33	9.907		2ª	27/07/1988

SUPERFICIES

REGISTRAL	200,00				
MEDICIÓN	280,00	AFECCIÓN	280,00	RESTO	0,00
EXCESO DE CABIDA		0,00	DEFECTO DE CABIDA		0,00

DESCRIPCIÓN

UEBANA. PORCIÓN DE TERRENO, SITO EN BENICARLÓ, PARTIDA SOBREVELA
SUPERFICIE: 200,00 M2 (8 METROS DE LATITUD POR VEINTICINCO METROS DE LONGITUD)
FRENTE, CALLE EN PROYECTO
DERECHA ENTRANDO, SILVERIO PELLICER
IZQUIERDA, HEREDEROS DE FERNANDO FORÉS FORÉS
ESPALDA, RESTO DE FINCA DE DONDE SE SEGREGA
SE SEGREGA DE LA FINCA REGSITRAL Nº 1845 AL FOLIO 46 DEL LIBRO 16 DE BENICARLÓ.

CARGAS Y GRAVÁMENES

LIBRE DE CARGAS Y GRAVÁMENES

OBSERVACIONES

ESTA FINCA ESTA TOTALMENTE INCLUIDA EN EL AMBITO DEL PAI UA 7

EN LA MEDICIÓN SE INCLUYE LA MITAD DE LA CALLE CASTELLÓN RECAYENTE A LA FACHADA CON UNA SUPERFICIE DE 80,00 M2

Nº 11.2	LLOGUERS I SERVEIS, S.L.

APORTADA	REFERENCIA CATASTRAL	U.E.	REGISTRO
11.2	1880267BE8718S0001SQ (PARCIAL)	7	9.908

TITULARIDAD REGISTRAL

NOMBRE	LLOGUERS I SERVEIS, S.L.	C.I.F.	B-12.087.078
DOMICILIO	Ferreres Bretó, 23	CP.CIUDAD	12580.BENICARLÓ

CONSTITUCIÓN
INSCRIPCIÓN
REGISTRO MERCANTIL DE CASTELLÓN, TOMO 651 GENERAL DE SOCIEDADES, LIBRO 218, SECCIÓN 8, FOLIO 87, HOJA Nº CS-5874
REPRESENTACIÓN
ADMINISTRADORES SOLIDARIOS: AGUSTIN MOYA GAYA CONCEPCIÓN GAYA VICENTE

CARACTER DE LA PROPIEDAD

PLENO DOMINIO

TITULO

CONCEPTO	CESIÓN	SEDE FEDER.	BENICARLÓ
FEDERATARIO	JOSE MARIA GINER RIBERA	DD/MM/AA/PROT	30/12/1987

DATOS REGISTRALES

TIPO	URBANA	SITUACIÓN	PARTIDA SOBREVELA			CUOTA	
SUPERFICIE TERRENO			200,00	SUPERFICIE EDIFICADA			
REGISTRO	TOMO	LIBRO	FOLIO	FINCA		INSCRIPCIÓN	FECHA
BENICARLÓ	280	83	35	9.908		3ª	27/07/1988

SUPERFICIES

REGISTRAL	200,00				
MEDICIÓN	280,00	AFECCIÓN	280,00	RESTO	0,00
EXCESO DE CABIDA		0,00	DEFECTO DE CABIDA		0,00

DESCRIPCIÓN

UEBANA. PORCIÓN DE TERRENO, SITO EN BENICARLÓ, PARTIDA SOBREVELA
SUPERFICIE: 200,00 M2 (8 METROS DE LATITUD POR VEINTICINCO METROS DE LONGITUD)
FRENTE, CALLE EN PROYECTO
DERECHA ENTRANDO, PORCIÓN ADJUDICADA A JOSE MARIA FORÉS FORÉS
IZQUIERDA, PORCIÓN ADJUDICADA A BARTOLOMÉ FORÉS FORÉS
ESPALDA, RESTO DE FINCA DE DONDE SE SEGREGA
SE SEGREGA DE LA FINCA REGSITRAL Nº 1845 AL FOLIO 46 DEL LIBRO 16 DE BENICARLÓ.

CARGAS Y GRAVÁMENES

LIBRE DE CARGAS Y GRAVÁMENES

OBSERVACIONES

ESTA FINCA ESTA TOTALMENTE INCLUIDA EN EL AMBITO DEL PAI UA 7

EN LA MEDICIÓN SE INCLUYE LA MITAD DE LA CALLE CASTELLÓN RECAYENTE A LA FACHADA CON UNA SUPERFICIE DE 80,00 M2

Nº 11.3	LLOGUERS I SERVEIS, S.L.

APORTADA	REFERENCIA CATASTRAL	U.E.	REGISTRO
11.3	1880267BE8718S0001SQ (PARCIAL)	7	9.909

TITULARIDAD REGISTRAL

NOMBRE	LLOGUERS I SERVEIS, S.L.	C.I.F.	B-12.087.078
DOMICILIO	Ferreres Bretó, 23	CP.CIUDAD	12580.BENICARLÓ
CONSTITUCIÓN			
INSCRIPCIÓN			
REGISTRO MERCANTIL DE CASTELLÓN, TOMO 651 GENERAL DE SOCIEDADES, LIBRO 218, SECCIÓN 8, FOLIO 87, HOJA Nº CS-5874			
REPRESENTACIÓN			
ADMINISTRADORES SOLIDARIOS: AGUSTIN MOYA GAYA CONCEPCIÓN GAYA VICENTE			

CARACTER DE LA PROPIEDAD

PLENO DOMINIO

TITULO

CONCEPTO	CESIÓN	SEDE FEDER.	BENICARLÓ
FEDERATARIO	JOSE MARIA GINER RIBERA	DD/MM/AA/PROT	30/12/1987

DATOS REGISTRALES

TIPO	URBANA	SITUACIÓN	PARTIDA SOBREVELA			CUOTA	
SUPERFICIE TERRENO			200,00	SUPERFICIE EDIFICADA			
REGISTRO	TOMO	LIBRO	FOLIO	FINCA		INSCRIPCIÓN	FECHA
BENICARLÓ	260	83	37	9.909		2ª	27/07/1988

SUPERFICIES

REGISTRAL	120,00				
MEDICIÓN	139,59	AFECCIÓN	139,59	RESTO	0,00
EXCESO DE CABIDA		0,00	DEFECTO DE CABIDA		0,00

DESCRIPCIÓN

UEBANA. PORCIÓN DE TERRENO, SITO EN BENICARLÓ, PARTIDA SOBREVELA
SUPERFICIE: 120,00 M2
FRENTE O SUR, AVENIDA CASTELLÓN O CALLE CIRCUNVALACIÓN
DERECHA ENTRANDO O ESTE, FINCA DE LLOGUERS I SERVEIS, S.L.
IZQUIERDA U OESTE, COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA AVENIDA CASTELLÓN
FONDO O NORTE, RESTO DE FINCA DE DONDE SE SEGREGÓ, MEDIANTE PASAJE DE 5 M. DE ANCH
SE SEGREGA DE LA FINCA REGSITRAL Nº 1845 AL FOLIO 46 DEL LIBRO 16 DE BENICARLÓ.

CARGAS Y GRAVÁMENES

LIBRE DE CARGAS Y GRAVÁMENES

OBSERVACIONES

ESTA FINCA ESTA TOTALMENTE INCLUIDA EN EL AMBITO DEL PAI UA 7

EN LA MEDICIÓN SE INCLUYE LA MITAD DE LA CALLE CASTELLÓN RECAYENTE A LA FACHADA CON UNA SUPERFICIE DE 19,59 M2

Nº 12.1	JULIA GALINDO BOSCH

APORTADA	REFERENCIA CATASTRAL	U.E.	REGISTRO
12.1	1880250BE8718S0001QQ (PARCIAL)	7	7.823

TITULARIDAD REGISTRAL

NOMBRE	JULIA GALINDO BOSCH		**CIF**	73.374.301-T
DOMICILIO	Hernán Cortés, 26, 2º 2ª	**C.P. / CIUDAD**	12580	BENICARLÓ

CARACTER DE LA PROPIEDAD

PLENO DOMINIO PRIVATIVO

TITULO

CONCEPTO	DONACIÓN	**SEDE FEDER.**	BENICARLÓ
FEDERATARIO	LUIS ALBERTO TERRÓN MANRIQUE	**DD/MM/AA/PROT**	21/04/1999

DATOS REGISTRALES

TIPO	URBANA	**SITUACIÓN**	CALLE CASTELLÓN, 2			**CUOTA**	
SUPERFICIE TERRENO			172,00	**SUPERFICIE EDIFICADA**			
REGISTRO	**TOMO**	**LIBRO**	**FOLIO**	**FINCA**	**INSCRIPCIÓN**	**FECHA**	
BENICARLÓ	1203	316	53	7.823	3ª	15/07/1999	

SUPERFICIES

REGISTRAL	172,00				
MEDICIÓN	343,47	**AFECCIÓN**	343,47	**RESTO**	0,00
EXCESO DE CABIDA		0,00	**DEFECTO DE CABIDA**		0,00

DESCRIPCIÓN

URBANA. SOLAR, SITO EN BENICARLÓ, CALLE CASTELLÓN Nº 2
SUPERFICIE: 172,00 M2
NORTE, CAMINO
SUR, HERMANOS FORÉS
ESTE, CAMINO Y OTRA FINCA QUE COMPRENDE EL TÍTULO
OESTE, EMILIO VERGE

CARGAS Y GRAVÁMENES

SERVIDUMBRE POR SU PROCEDENCIA, DE LA FINCA 1845, AL FOLIO 46 DEL LIBRO 16, TOMO 49. EXISTE UN POZO NORIA CON UN APARATO DE HIERRO ELEVADOR DE AGUA, SU BALSA Y EL ACUEDUCTO QUE SIRVE DE REGUERO, LA PORCIÓN VENDIDA A JOSE MANUEL TRAVER TENDRÁ DERECHO A UTILIZAR PARA SU RIEGO, DESDE LAS SIETE HASTA LAS DOCE HORAS, DE TODOS LO MARTES, Y DESDE LAS QUINCE A LAS DIECIOCHO HORAS DE TODOS LOS VIERNES, EL AGUA EXISTENTE EN DICHO POZO NORIA, ASIMISMO EL APARATO ELEVADOR, LA BALSA Y EL REGUERO COLINDANTE CON EL CAMINO, PASANDO POR ESTE Y NO POR LA FINCA SIRVIENTE, Y CON LA OBLIGACIÓN DE COSTEAR A PRORRATA EL DUEÑO DEL PREDIO DOMINANTE LAS GASTOS DE REPARACIÓN DE DICHO POZO, APARATO ELEVADOR, BALSA Y REGUERO. AFECTA A DICHA SERVIDUMBRE, ES PARTE DE OTRA DE MAYOR EXTENSIÓN.

OBSERVACIONES

ESTA FINCA ESTA TOTALMENTE INCLUIDA EN EL AMBITO DEL PAI UA 7
EN LA MEDICIÓN SE INCLUYE LA MITAD DE LA CALLE CASTELLÓN RECAYENTE A LA FACHADA CON UNA SUPERFICIE DE 171.47 M2
LA SERVIDUMBRE SE EXTINGUIRÁ AL RESULTAR INCOMPATIBLE CON LA NUEVA DISTRIBUCIÓN PARCELARIA Y NATURALEZA URBANA DE LAS FINCAS DE RESULTADO

Nº 12.2	JULIA GALINDO BOSCH

APORTADA	REFERENCIA CATASTRAL	U.E.	REGISTRO
12.2	1880250BE8718S0001QQ (PARCIAL)	7	11.446

TITULARIDAD REGISTRAL

NOMBRE	JULIA GALINDO BOSCH		**CIF**	73.374.301-T
DOMICILIO	Hernán Cortés, 26, 2º 2ª	**C.P. / CIUDAD**	12580	BENICARLÓ

CARACTER DE LA PROPIEDAD

PLENO DOMINIO PRIVATIVO

TITULO

CONCEPTO	DONACIÓN	**SEDE FEDER.**	BENICARLÓ
FEDERATARIO	LUIS ALBERTO TERRÓN MANRIQUE	**DD/MM/AA/PROT**	21/04/1999

DATOS REGISTRALES

TIPO	URBANA	**SITUACIÓN**	CALLE CASTELLÓN, 2		**CUOTA**	
SUPERFICIE TERRENO		72,00	**SUPERFICIE EDIFICADA**			
REGISTRO	**TOMO**	**LIBRO**	**FOLIO**	**FINCA**	**INSCRIPCIÓN**	**FECHA**
BENICARLÓ	1203	316	55	11.446	2ª	15/07/1999

SUPERFICIES

REGISTRAL	72,00				
MEDICIÓN	142,76	**AFECCIÓN**	142,76	**RESTO**	0,00
EXCESO DE CABIDA		0,00	**DEFECTO DE CABIDA**		0,00

DESCRIPCIÓN

URBANA. SOLAR, SITO EN BENICARLÓ, CALLE CASTELLÓN Nº 2, DE FORMA TRIANGULAR CON SU VÉRTICE DIRECCIÓN NORTE.
SUPERFICIE: 72,00 M2
NORTE, CAMINO
SUR, RESTO DE FINCA
ESTE, CAMINO
OESTE, GABRIEL GALINDO SANCHO

CARGAS Y GRAVÁMENES

SERVIDUMBRE POR SU PROCEDENCIA, DE LA FINCA 1845, AL FOLIO 46 DEL LIBRO 16, TOMO 49. EXISTE UN POZO NORIA CON UN APARATO DE HIERRO ELEVADOR DE AGUA, SU BALSA Y EL ACUEDUCTO QUE SIRVE DE REGUERO, LA PORCIÓN VENDIDA A JOSE MANUEL TRAVER TENDRÁ DERECHO A UTILIZAR PARA SU RIEGO, DESDE LAS SIETE HASTA LAS DOCE HORAS, DE TODOS LO MARTES, Y DESDE LAS QUINCE A LAS DIECIOCHO HORAS DE TODOS LOS VIERNES, EL AGUA EXISTENTE EN DICHO POZO NORIA, ASIMISMO EL APARATO ELEVADOR, LA BALSA Y EL REGUERO COLINDANTE CON EL CAMINO, PASANDO POR ESTE Y NO POR LA FINCA SIRVIENTE, Y CON LA OBLIGACIÓN DE COSTEAR A PRORRATA EL DUEÑO DEL PREDIO DOMINANTE LAS GASTOS DE REPARACIÓN DE DICHO POZO, APARATO ELEVADOR, BALSA Y REGUERO. AFECTA A DICHA SERVIDUMBRE, ES PARTE DE OTRA DE MAYOR EXTENSIÓN.

OBSERVACIONES

ESTA FINCA ESTA TOTALMENTE INCLUIDA EN EL AMBITO DEL PAI UA 7
EN LA MEDICIÓN SE INCLUYE LA MITAD DE LA CALLE CASTELLÓN RECAYENTE A LA FACHADA CON UNA SUPERFICIE DE 70,76 M2
LA SERVIDUMBRE SE EXTINGUIRÁ AL RESULTAR INCOMPATIBLE CON LA NUEVA DISTRIBUCIÓN PARCELARIA Y NATURALEZA URBANA DE LAS FINCAS DE RESULTADO

Nº 13	HERMANOS FORÉS

APORTADA	REFERENCIA CATASTRAL	U.E.	REGISTRO
13	1880270BE8718S0001SQ	7	1.845

TITULARIDAD REGISTRAL

NONBRE	BARTOLOMÉ FORÉS FORÉS		**CIF**	18.699.311-N
DOMICILIO	Puig de la Nao, 34	**C.P. / CIUDAD**	12580	BENICARLÓ

NONBRE	MARIA INÉS FORÉS FORÉS		**CIF**	18.698.977-T
DOMICILIO	Avda. Castellón, 18	**C.P. / CIUDAD**	12580	BENICARLÓ

NOMBRE	JOSÉ MARIA FORÉS FORÉS		**CIF**	18.699.310-B
DOMICILIO	Puig de la Nao, 34	**C.P. / CIUDAD**	12580	BENICARLÓ

NONBRE	ANTONIO FORÉS FORÉS		**CIF**	18.835.695-B
DOMICILIO	Puig de la Nao, 34	**C.P. / CIUDAD**	12580	BENICARLÓ

NONBRE	FERNANDO FORÉS FRESQUET		**CIF**	73370610N
DOMICILIO		**C.P. / CIUDAD**		

NONBRE	PATRICIA SORIANO FORÉS		**CIF**	
DOMICILIO	Jacinto Benavente 27, 3º 1ª	**C.P. / CIUDAD**	12580	BENICARLÓ

NONBRE	ELENA SORIANO FORÉS		**CIF**	
DOMICILIO	Jacinto Benavente 27, 3º 1ª	**C.P. / CIUDAD**	12580	BENICARLÓ

NONBRE	JUAN MANUEL GUIMERÁ FORÉS		**CIF**	18904993M
DOMICILIO		**C.P. / CIUDAD**		

NONBRE	JOSE ENRIQUE GUIMERÁ FORÉS		**CIF**	18944002Y
DOMICILIO		**C.P. / CIUDAD**		

CARACTER DE LA PROPIEDAD

1.- BARTOLOMÉ FORÉS FORÉS	1/6 PLENO DOMINIO INDIVISO PRIVATIVO
2.- MARIA INÉS FORÉS FORÉS	1/6 PLENO DOMINIO INDIVISO PRIVATIVO
3.- JOSÉ MARIA FORÉS FORÉS	1/6 PLENO DOMINIO INDIVISO PRIVATIVO
4.- ANTONIO FORÉS FORÉS	1/6 PLENO DOMINIO INDIVISO PRIVATIVO
5.- FERNANDO FORÉS FRESQUET	3/36 PLENO DOMINIO INDIVISO PRIVATIVO
6.- PATRICIA SORIANO FORÉS	3/72 PLENO DOMINIO INDIVISO PRIVATIVO
7.- ELENA SORIANO FORÉS	3/72 PLENO DOMINIO INDIVISO PRIVATIVO
8.- JUAN MANUEL GUIMERÁ FORÉS	1/12 PLENO DOMINIO INDIVISO PRIVATIVO
9.- JOSE ENRIQUE GUIMERÁ FORÉS	1/12 PLENO DOMINIO INDIVISO PRIVATIVO

TITULO

CONCEPTO	HERENCIA	**SEDE FEDER.**	BENICARLÓ
FEDERATARIO	FERNANDO SEQUEROS VALLE	**DD/MM/AA/PROT**	22/08/1968

CONCEPTO	HERENCIA	**SEDE FEDER.**	BENICARLÓ
FEDERATARIO	JOSE MARIA GINER RIBERA	**DD/MM/AA/PROT**	30/12/1987

CONCEPTO	HERENCIA	**SEDE FEDER.**	BENICARLÓ
FEDERATARIO	JAVIER MICÓ GINER	**DD/MM/AA/PROT**	14/09/1993

CONCEPTO	HERENCIA	**SEDE FEDER.**	BENICARLÓ
FEDERATARIO	ALBERTO TERRÓN MANRIQUE	**DD/MM/AA/PROT**	11/02/2016

DATOS REGISTRALES

TIPO	URBANA	**SITUACIÓN**	PARTIDA SOBREVELA			**CUOTA**	
SUPERFICIE TERRENO			1.774,19	**SUPERFICIE EDIFICADA**			
REGISTRO	**TOMO**		**LIBRO**	**FOLIO**	**FINCA**	**INSCRIPCIÓN**	**FECHA**
BENICARLÓ	905		233	215	1.845	8ª	26/04/2016

SUPERFICIES

REGISTRAL	1.774,19				
MEDICIÓN	1.774,19	**AFECCIÓN**	332,49	**RESTO**	1.441,70
EXCESO DE CABIDA		0,00	**DEFECTO DE CABIDA**		0,00

DESCRIPCIÓN

URBANA. PORCIÓN DE TERRENO, SITO EN BENICARLÓ, PARTIDA SOBREVELA, HUERTO DE PRADE
SUPERFICIE: 1.774,19 M2
FRENTE, CALLE PUIG DE LA NAO
IZQUIERDA ENTRANDO, FINCA PROPIA DE LOS HERMANOS FORÉS FORÉS
DERECHA, CALLE CIRCUNVALACIÓN
FONDO O ESPALDAS, LLOGUERS Y SERVEIS, S.L.

CARGAS Y GRAVÁMENES

AFECCIÓN AL MARGEN INSCRIPCIÓN 8ª.- EXENTA SUCESIONES POR EL PLAZO DE 5 AÑOS A PARTIR DEL 26 ABRIL 2016.

OBSERVACIONES

ESTA FINCA ESTA PARCIALMENTE INCLUIDA EN EL AMBITO DEL PAI UA 7

DESCRIPCIÓN DE LA PARTE DE FINCA AFECTADA QUE SE SEGREGA Y REPARCELA

SUPERFICIE: 332,49 M2
NORTE, TRASERAS EDIFICIO RECAYENTE A C/MARE DE DEU DE COVADONGA
SUR, FINCA APORTADA 11, LLOGUERS I SERVEIS, S.L.
ESTE, FINCA APORTADA 9, HERMANOS PELLICER RUIZ
OESTE, PATIO Y TRASERAS EDIFICIO RECAYENTE A C/. PUIG DE LA NAO

DESCRIPCIÓN DEL RESTO DE FINCA MATRIZ NO AFECTADA

PORCIONES AVENIDA CASTELLÓN, C/ PUIG DE LA NAO Y C/. MARE DE DEU DE COVADONGA
SUPERFICIE: 1.441,70 M2
NORTE, C/. MARE DE DEU DE COVADONGA
SUR, AVENIDA CASTELLÓN
ESTE, AVENIDA CASTELLÓN Y C/. MARE DE DEU DE COVADONGA
OESTE, C/. PUID DE LA NAO

Nº 14	AYUNTAMIENTO DE BENICARLÓ

APORTADA	REFERENCIA CATASTRAL	U.E.	REGISTRO
14		7	-

TITULARIDAD REGISTRAL

NOMBRE	AYUNTAMIENTO DE BENICARLÓ		**CIF**	P-12.001.700-H
DOMICILIO	Ferreres Bretó, 5	**C.P. / CIUDAD**	12580	BENICARLÓ

CARACTER DE LA PROPIEDAD

DOMINIO PUBLICO DEMANIAL

TITULO

CONCEPTO		**SEDE FEDER.**	
FEDERATARIO		**DD/MM/AA/PROT**	

DATOS REGISTRALES

NO INMATRICULADA

SUPERFICIES

REGISTRAL	-				
MEDICIÓN	117,77	**AFECCIÓN**	117,77	**RESTO**	
EXCESO DE CABIDA		0,00	**DEFECTO DE CABIDA**		0

DESCRIPCIÓN

VIAL PÚBLICO AFECTO A SU DESTINO
SUPERFICIE: 117,77 M2
NORTE, CARRETERA N.340
SUR, FINCAS APORTADAS 4. ASUNCIÓN CAPAFONS MASIP, 5. MANUELA CAPAFONS MASIP, 6. TOMÁS CAPAFONS MASIP, 7. FRANCISCA FOIX BAYARRI y 8.1. HERMANOS FOIX MIQUEL
ESTE, FINCA APORTADA 8. HERMANOS FOIX MIQUEL
OESTE, CARRETERA N.340

CARGAS Y GRAVÁMENES

LIBRE DE CARGAS Y GRAVÁMENES

OBSERVACIONES

ESTA FINCA ESTA TOTALMENTE INCLUIDA EN EL AMBITO DEL PAI UA 7

Nº 15	AYUNTAMIENTO DE BENICARLÓ

APORTADA	REFERENCIA CATASTRAL	U.E.	REGISTRO
15	-	7	-

TITULARIDAD REGISTRAL

NOMBRE	AYUNTAMIENTO DE BENICARLÓ		**CIF**	P-12.001.700-H
DOMICILIO	Ferreres Bretó, 5	**C.P. / CIUDAD**	12580	BENICARLÓ

CARACTER DE LA PROPIEDAD

DOMINIO PÚBLICO DEMANIAL

TITULO

CONCEPTO		**SEDE FEDER.**	
FEDERATARIO		**DD/MM/AA/PROT**	

DATOS REGISTRALES

NO INMATRICULADA

SUPERFICIES

REGISTRAL	-				
MEDICIÓN	260,90	**AFECCIÓN**	260,90	**RESTO**	-
EXCESO DE CABIDA			**DEFECTO DE CABIDA**		

DESCRIPCIÓN

VIAL PÚBLICO AFECTO A SU DESTINO

NORTE, FINCA APORTADA 7, FRANCISCA FOIX BAYARRI

SUR, CALLE MARE DE DEU DE FÁTIMA

ESTE, CALLE MARE DE DEU DE FÁTIMA

OESTE, FINCA APORTADA 9.1, HERMANOS PELLICER RUIZ

CARGAS Y GRAVÁMENES

LIBRE DE CARGAS Y GRAVÁMENES

OBSERVACIONES

ESTA FINCA ESTA TOTALMENTE INCLUIDA EN EL AMBITO DEL PAI UA 7

3.- FINCAS RESULTANTES

3.1.- FINCAS DE APROVECHAMIENTO PRIVADO

1	AGUSTIN SANSANO SANZ MARIA DEL CARMEN VALERO MIRAVET		
FICHA	**UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 7 PGOU BENICARLÓ**		
DESCRIPCIÓN	URBANA.- INCLUIDA EN EL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 7 DE BENICARLÓ. CALLE MARE DE DEU DE COVADONGA, S/N		
LINDES	**NORTE**	LIMITE U.E.	
	SUR	C/. MARE DE DEU DE COVADONGA	
	ESTE	PARCELA 13. HERMANOS FORÉS	
	OESTE	LIMITE U.E.	
SUPERFICIE ADJUDICADA (M2)			**77,21**
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL ADJUDICADA (M2T)			**352,21**
PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN DE PARCELA EN TOTAL UNIDAD DE EJECUCIÓN (%)			**0,87833**
CUOTA URBANIZACIÓN (€)			**15.889,45**
VALOR FINAL PARCELA (€)			**134.767,37**

ADJUDICATARIO

NOMBRE	AGUSTIN SANSANO SANZ		**CIF**	18.872.827
DOMICILIO	Calig, 6	**C.P. / CIUDAD**	12580	BENICARLÓ

NOMBRE	MARIA DEL CARMEN VALERO MIRAVET		**CIF**	73.35.8240
DOMICILIO	Calig, 6	**C.P. / CIUDAD**	12580	BENICARLÓ

CARACTER DE LA PROPIEDAD

AGUSTIN SANSANO SANZ y MARIA DEL CARMEN VALERO MIRAVET
PLENO DOMINIO CON CARÁCTER GANANCIAL

TITULO DE ADQUISICIÓN

APROBACIÓN PROYECTO DE REPARCELACIÓN Y ADJUDICACIÓN
APORTACIÓN FINCA INICIAL 1 ..... % 100,00000

AFECCIONES

AFECCIÓN REAL AL PAGO DE LAS CUOTAS DE URBANIZACIÓN
POR **IMPORTE SALDO NETO** CUENTA LIQUIDACIÓN PROVISIONAL ..... € 15.889,45
AFECCIÓN A CUENTA DE LIQUIDACIÓN DEFINITA .....% 0,87833

2	FRANCISCO GISBERT GRAU MANUELA GRAU GINER	
FICHA	**UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 7 PGOU BENICARLÓ**	
DESCRIPCIÓN	URBANA.- INCLUIDA EN EL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 7 DE BENICARLÓ. CALLE MARE DE DEU DE COVADONGA, S/N	
LINDES	**NORTE**	PARCELA 5. MANUELA CAPAFONS MASIP
	SUR	C/. MARE DE DEU DE COVADONGA
	ESTE	PARCELA 3. ASUNCIÓN CAPAFONS MASIP
	OESTE	PARCELA 10.2. LLOGUERS I SERVEIS SL
		PARCELA 13. HERMANOS FORÉS
SUPERFICIE ADJUDICADA (M2)		**116,80**
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL ADJUDICADA (M2T)		**584,00**
PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN DE PARCELA EN TOTAL UNIDAD DE EJECUCIÓN (%)		**1,45636**
CUOTA URBANIZACIÓN (€)		**14.767,27**
VALOR FINAL PARCELA (€)		**211.878,95**

ADJUDICATARIO

NOMBRE	FRANCISCO GISBERT GRAU		**CIF**	18.702.916.Y
DOMICILIO	Industria, 59	**C.P. / CIUDAD**	12580	BENICARLÓ

NOMBRE	MANUELA GRAU GINER		**CIF**	
DOMICILIO	Industria, 59	**C.P. / CIUDAD**	12580	BENICARLÓ

CARACTER DE LA PROPIEDAD

1.- FRANCISCO GISBERT GRAU.-NUDA PROPIEDAD PRIVATIVA
2.- MANUELA GRAU GINER.-USUFRUCTO VITALICIO PRIVATIVO

TITULO DE ADQUISICIÓN

APROBACIÓN PROYECTO DE REPARCELACIÓN Y ADJUDICACIÓN
APORTACIÓN FINCA INICIAL 2 ..... % 100,00000

CARGAS Y GRAVÁMENES

ESTA FINCA SE ENCUENTRA
SUJETA A LAS OBLIGACIONES Y AFECCIONES QUE CONSTAN ENLA FINCA APORTADA
FINCA REGISTRAL Nº 9.697, OBRANTE AL FOLIO 45 DEL LIBRO 81 DE BENICARLÓ:
INSCRIPCIÓN 1ª.- CONDICIÓN U OBLIGACIÓN DE ALIMENTAR, CUIDAR Y ASISTIR A MANUELA GRAU DURANTE LA VIDA DE LA MISMA, QUEDANDO RESUELTA LA ADJUDICACIÓN EN CASO DE INCUMPLIMIENTO Y EN CUANTO AL INCUMPLIDOR, ENTENDIÉNDOSE ENTONCES SUSTITUIDA LA ADJUDICACIÓN POR OTRA, EN LAS QUE PERTENECERÁN LAS FINCAS ADJUDICADAS A AQUEL A MANUELA GRAU GINER, LA MITAD DE LAS MISMAS EN PLENO DOMINIO Y EL USUFRUCTO DE LA RESTANTE MITAD, CUYA RESTANTE MITAD PERTENECERÁ EN NUDA PROPIEDAD AL ADJUDICATARIO QUE INCUMPLA LA CONDICIÓN ESTIPULADA.
AFECCIÓN MARGINAL INSCRIPCIÓN 2ª.- A POSIBLE REVISIÓN ITPAJD POR PLAZO DE 5 AÑOS, LIBERADA EN LA CANTIDAD DE 120,00 €, A PARTIR DEL 15 ABRIL 2009

AFECCIONES

AFECCIÓN REAL AL PAGO DE LAS CUOTAS DE URBANIZACIÓN		
POR **IMPORTE SALDO NETO** CUENTA LIQUIDACIÓN PROVISIONAL …….….	€	14.767,27
AFECCIÓN A CUENTA DE LIQUIDACIÓN DEFINITA ……..%		1,45636

3	ANTONIO ROIG ARRUFAT ASUNCIÓN CAPAFONS MASIP	
FICHA	**UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 7 PGOU BENICARLÓ**	
DESCRIPCIÓN	URBANA.- INCLUIDA EN EL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 7 DE BENICARLÓ. CASA HABITACIÓN, C/. MARE DE DEU DE COVADONGA Nº 27, SOBRE SOLAR DE 138,27 M2, CON PLANTA BAJA DESTINADA A ALMACÉN, SOBRE UNA SUPERFICIE ÚTIL DE 88,45 M2, Y DOS PISOS ELEVADOS, SOBRE UNA SUPERFICIE ÚTIL DE 86,20 M2.	
LINDES	**NORTE**	PARCELA 5. MANUELA CAPAFONS MASIP
	SUR	C/. MARE DE DEU DE COVADONGA
	ESTE	VIAL
	OESTE	PARCELA 2. FRANCISCO GISBERT GRAU
		PARCELA 5. MANUELA CAPAFONS MASIP
SUPERFICIE ADJUDICADA (M2)		**138,27**
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL ADJUDICADA (M2T)		**691,35**
PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN DE PARCELA EN TOTAL UNIDAD DE EJECUCIÓN (%)		**1,72406**
CUOTA URBANIZACIÓN (€)		**103.996,58**
VALOR FINAL PARCELA (€)		**337.341,03**

ADJUDICATARIO

NOMBRE	ANTONIO ROIG ARRUFAT		**CIF**	
DOMICILIO	Covadonga, 23	**C.P. / CIUDAD**	12580	BENICARLÓ

NOMBRE	ASUNCIÓN CAPAFONS MASIP		**CIF**	73.357.953-M
DOMICILIO	Covadonga, 23	**C.P. / CIUDAD**	12580	BENICARLÓ

CARACTER DE LA PROPIEDAD

I.- FINCA.- ASUNCIÓN CAPAFONS MASIP, PRIVATIVA.
II.- OBRA NUEVA.- GANANCIAL. DE SU MATRIMONIO

TITULO DE ADQUISICIÓN

APROBACIÓN PROYECTO DE REPARCELACIÓN Y ADJUDICACIÓN	
APORTACIÓN FINCA INICIAL 3…….…… %	100,00000

CARGAS Y GRAVÁMENES

LIBRE DE CARGAS Y GRAVÁMENES

AFECCIONES

AFECCIÓN REAL AL PAGO DE LAS CUOTAS DE URBANIZACIÓN	
POR **IMPORTE SALDO NETO** CUENTA LIQUIDACIÓN PROVISIONAL ……..… €	103.996,58
AFECCIÓN A CUENTA DE LIQUIDACIÓN DEFINITA ……..%	1,72406

4	ASUNCIÓN CAPAFONS MASIP	
FICHA	**UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 7 PGOU BENICARLÓ**	
DESCRIPCIÓN	URBANA.- INCLUIDA EN EL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 7 DE BENICARLÓ.	
LINDES	**NORTE**	VIAL
	SUR	PARCELA 6. TOMÁS CAPAFONS MASIP
	ESTE	VIAL
	OESTE	LIMITE UE
SUPERFICIE ADJUDICADA (M2)		66,30
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL ADJUDICADA (M2T)		331,50
PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN DE PARCELA EN TOTAL UNIDAD DE EJECUCIÓN (%)		0,82668
CUOTA URBANIZACIÓN (€)		-39.273,71
VALOR FINAL PARCELA (€)		72.614,17

ADJUDICATARIO

NOMBRE	ASUNCIÓN CAPAFONS MASIP		**CIF**	73.357.953-M
DOMICILIO	Covadonga, 23	**C.P. / CIUDAD**	12580	BENICARLÓ

CARACTER DE LA PROPIEDAD

PRIVATIVA.

TITULO DE ADQUISICIÓN

APROBACIÓN PROYECTO DE REPARCELACIÓN Y ADJUDICACIÓN	
APORTACIÓN FINCA INICIAL 4…….…… %	100,00000

CARGAS Y GRAVÁMENES

LIBRE DE CARGAS Y GRAVÁMENES

AFECCIONES

AFECCIÓN REAL AL PAGO DE LAS CUOTAS DE URBANIZACIÓN	
POR **IMPORTE SALDO NETO** CUENTA LIQUIDACIÓN PROVISIONAL ……..… €	-39.273,71
AFECCIÓN A CUENTA DE LIQUIDACIÓN DEFINITA ……..%	0,82668

5	MANUELA CAPAFONS MASIP	
FICHA	**UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 7 PGOU BENICARLÓ**	
DESCRIPCIÓN	URBANA.- INCLUIDA EN EL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 7 DE BENICARLÓ.	
LINDES	**NORTE**	PARCELA 6. TOMÁS CAPAFONS MASIP
	SUR	PARCELA 2. FRANCISCO GISBERT GRAU
		PARCELA 3.- ASUNCIÓN CAPAFONS MASIP
		PARCELA 13. HERMANOS FORÉS
	ESTE	VIAL
	OESTE	LIMTE UNIDAD DE EJECUCIÓN
SUPERFICIE ADJUDICADA (M2)		**171,20**
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL ADJUDICADA (M2T)		**856,00**
PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN DE PARCELA EN TOTAL UNIDAD DE EJECUCIÓN (%)		**2,13466**
CUOTA URBANIZACIÓN (€)		**38.202,20**
VALOR FINAL PARCELA (€)		**327.119,32**

ADJUDICATARIO

NOMBRE	MANUELA CAPAFONS MASIP		**CIF**	
DOMICILIO	Vinaròs, 66	**C.P. / CIUDAD**	12580	BENICARLÓ

CARACTER DE LA PROPIEDAD

PRIVATIVA

TITULO DE ADQUISICIÓN

APROBACIÓN PROYECTO DE REPARCELACIÓN Y ADJUDICACIÓN	
APORTACIÓN FINCA INICIAL 5 ..... %	100,00000

CARGAS Y GRAVÁMENES

LIBRE DE CARGAS Y GRAVÁMENES

AFECCIONES

AFECCIÓN REAL AL PAGO DE LAS CUOTAS DE URBANIZACIÓN	
POR **IMPORTE SALDO NETO** CUENTA LIQUIDACIÓN PROVISIONAL ..... €	38.202,20
AFECCIÓN A CUENTA DE LIQUIDACIÓN DEFINITA .....%	2,13466

6	TOMÁS CAPAFONS MASIP	
FICHA	**UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 7 PGOU BENICARLÓ**	
DESCRIPCIÓN	URBANA.- INCLUIDA EN EL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 7 DE BENICARLÓ.	
LINDES	**NORTE**	PARCELA 4. ASUNCIÓN CAPAFONS MASIP
	SUR	PARCELA 5. MANUELA CAPAFONS MASIP
	ESTE	VIAL
	OESTE	LIMTE UNIDAD DE EJECUCIÓN
SUPERFICIE ADJUDICADA (M2)		**168,50**
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL ADJUDICADA (M2T)		**842,50**
PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN DE PARCELA EN TOTAL UNIDAD DE EJECUCIÓN (%)		**2,10100**
CUOTA URBANIZACIÓN (€)		**22.439,35**
VALOR FINAL PARCELA (€)		**306.799,95**

ADJUDICATARIO

NOMBRE	TOMÁS CAPAFONS MASIP		**CIF**	18.844.837-V
DOMICILIO	Partida Collet, 12	**C.P. / CIUDAD**	12580	BENICARLÓ

CARACTER DE LA PROPIEDAD

PRIVATIVA

TITULO DE ADQUISICIÓN

APROBACIÓN PROYECTO DE REPARCELACIÓN Y ADJUDICACIÓN	
APORTACIÓN FINCA INICIAL 6 ..... %	100,00000

CARGAS Y GRAVÁMENES

LIBRE DE CARGAS Y GRAVÁMENES

AFECCIONES

AFECCIÓN REAL AL PAGO DE LAS CUOTAS DE URBANIZACIÓN	
POR **IMPORTE SALDO NETO** CUENTA LIQUIDACIÓN PROVISIONAL ..... €	22.439,35
AFECCIÓN A CUENTA DE LIQUIDACIÓN DEFINITA .....%	2,10100

7.1	FRANCISCA FOIX BAYARRI	
FICHA	**UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 7 PGOU BENICARLÓ**	
DESCRIPCIÓN	URBANA.- INCLUIDA EN EL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 7 DE BENICARLÓ. C/. CASTELLÓN S/N	
LINDES	**NORTE**	PARCELA 8.1. MARIANO FOIX MIQUEL
	SUR	C/. CASTELLÓN
	ESTE	LIMTE UNIDAD DE EJECUCIÓN
	OESTE	ESPACIO LIBRE/PLAZA
SUPERFICIE ADJUDICADA (M2)		**981,50**
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL ADJUDICADA (M2T)		**4.010,45**
PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN DE PARCELA EN TOTAL UNIDAD DE EJECUCIÓN (%)		**10,00111**
CUOTA URBANIZACIÓN (€)		**163.288,54**
VALOR FINAL PARCELA (€)		**1.516.894,61**

ADJUDICATARIO

NOMBRE	FRANCISCA FOIX BAYARRI		**CIF**	
DOMICILIO	Vinaròs, 69	**C.P. / CIUDAD**	12580	BENICARLÓ

CARACTER DE LA PROPIEDAD

PRIVATIVA

TITULO DE ADQUISICIÓN

APROBACIÓN PROYECTO DE REPARCELACIÓN Y ADJUDICACIÓN

APORTACIÓN FINCA INICIAL 7 ..... % 44,91454

CARGAS Y GRAVÁMENES

LIBRE DE CARGAS Y GRAVÁMENES

AFECCIONES

AFECCIÓN REAL AL PAGO DE LAS CUOTAS DE URBANIZACIÓN

POR **IMPORTE SALDO NETO** CUENTA LIQUIDACIÓN PROVISIONAL ..... € 163.288,54

AFECCIÓN A CUENTA DE LIQUIDACIÓN DEFINITA .....% 10,00111

7.2	FRANCISCA FOIX BAYARRI	
FICHA	**UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 7 PGOU BENICARLÓ**	
DESCRIPCIÓN	URBANA.- INCLUIDA EN EL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 7 DE BENICARLÓ. C/. CASTELLÓN S/N	
LINDES	**NORTE**	C/. CASTELLÓN
	SUR	LIMTE UNIDAD DE EJECUCIÓN
	ESTE	LIMTE UNIDAD DE EJECUCIÓN
	OESTE	C/. MARE DE DEU DE FÁTIMA
SUPERFICIE ADJUDICADA (M2)		**634,46**
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL ADJUDICADA (M2T)		**2.929,20**
PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN DE PARCELA EN TOTAL UNIDAD DE EJECUCIÓN (%)		**7,30472**
CUOTA URBANIZACIÓN (€)		**110.640,87**
VALOR PARCELA (€)		**1.099.302,77**

ADJUDICATARIO

NOMBRE	FRANCISCA FOIX BAYARRI		**CIF**	
DOMICILIO	Vinaròs, 69	**C.P. / CIUDAD**	12580	BENICARLÓ

CARACTER DE LA PROPIEDAD

PRIVATIVA

TITULO DE ADQUISICIÓN

APROBACIÓN PROYECTO DE REPARCELACIÓN Y ADJUDICACIÓN	
APORTACIÓN FINCA INICIAL 7 ..... %	32,80518

CARGAS Y GRAVÁMENES

GRAVADA CON SERVIDUMBRE DE CESIÓN DE UN ESPACIO DE SUPERFICIE 25.55 M2 SITUADO EN L PLANTA BAJA Y RECAYENTE A LA C/. MARE DE DEU DE FÁTIMA PARA UBICACIÓN DE UN CENTRO DE TRANSFORMACIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA

AFECCIONES

AFECCIÓN REAL AL PAGO DE LAS CUOTAS DE URBANIZACIÓN	
POR **IMPORTE SALDO NETO** CUENTA LIQUIDACIÓN PROVISIONAL ..... €	110.640,87
AFECCIÓN A CUENTA DE LIQUIDACIÓN DEFINITA .....%	7,30472

7.3	FRANCISCA FOIX BAYARRI	
FICHA	**UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 7 PGOU BENICARLÓ**	
DESCRIPCIÓN	URBANA.- INCLUIDA EN EL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 7 DE BENICARLÓ. C/. CASTELLÓN S/N	
LINDES	**NORTE**	LIMTE UNIDAD DE EJECUCIÓN
		C/. MARE DE DEU DE COVADONGA
	SUR	PARCELA 11.- LLOGUERS I SERVEIS, S.L.
		C/. CASTELLÓN
	ESTE	PARCELA 8.2. JOSE MARIA FOIX MIQUEL
		PARELA 9.2.1. ANTONIA PELLICER RUIZ
	OESTE	LIMITE UNIDAD DE EJECUCIÓN
		PARCELA 11.- LLOGUERS I SERVEIS, S.L.
SUPERFICIE ADJUDICADA (M2)		**656,25**
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL ADJUDICADA (M2T)		**1.989,42**
PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN DE PARCELA EN TOTAL UNIDAD DE EJECUCIÓN (%)		**4,96115**
CUOTA URBANIZACIÓN (€)		**81.000,82**
VALOR PARCELA (€)		**752.469,86**

ADJUDICATARIO

NOMBRE	FRANCISCA FOIX BAYARRI		**CIF**	
DOMICILIO	Vinaròs, 69	**C.P. / CIUDAD**	12580	BENICARLÓ

CARACTER DE LA PROPIEDAD

PRIVATIVA

TITULO DE ADQUISICIÓN

APROBACIÓN PROYECTO DE REPARCELACIÓN Y ADJUDICACIÓN

APORTACIÓN FINCA INICIAL 7 ..... % 22,28028

CARGAS Y GRAVÁMENES

LIBRE DE CARGAS Y GRAVÁMENES

AFECCIONES

AFECCIÓN REAL AL PAGO DE LAS CUOTAS DE URBANIZACIÓN

POR **IMPORTE SALDO NETO** CUENTA LIQUIDACIÓN PROVISIONAL ..... € 81.000,82

AFECCIÓN A CUENTA DE LIQUIDACIÓN DEFINITA .....% 4,96115

8.1	MARIANO FOIX MIQUEL JOSÉ FOIX BAYARRI JOAQUINA MIQUEL MARQUÉS	
FICHA	UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 7 PGOU BENICARLÓ	
DESCRIPCIÓN	URBANA.- INCLUIDA EN EL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 7 DE BENICARLÓ. C/. MARE DE DEU DE COVADONGA S/N	
LINDES	NORTE	C7. MARE DE DEU DE COVADONGA
	SUR	PARCELA 7.1. FRANCISCA FOIX BAYARRI
	ESTE	LIMTE UNIDAD DE EJECUCIÓN
	OESTE	ESPACIO LIBRE/PLAZA
SUPERFICIE ADJUDICADA (M2)		743,87
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL ADJUDICADA (M2T)		3.256,80
PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN DE PARCELA EN TOTAL UNIDAD DE EJECUCIÓN (%)		8,12168
CUOTA URBANIZACIÓN (€)		131.992,71
VALOR FINAL PARCELA (€)		1.231.226,50

ADJUDICATARIO

NOMBRE	MARIANO FOIX MIQUEL		CIF	18846441
DOMICILIO	Vinaròs, 69	C.P. / CIUDAD	12580	BENICARLÓ

NOMBRE	JOSÉ FOIX BAYARRI		CIF	
DOMICILIO		C.P. / CIUDAD		

NOMBRE	JOAQUINA MIQUEL MARQUÉS		CIF	
DOMICILIO		C.P. / CIUDAD	12580	

CARACTER DE LA PROPIEDAD

I.- MARIANO FOIX MIQUEL.- NUDA PROPIEDAD PRIVATIVA
II.- MARIANO FOIX MIQUEL Y JOAQUINA MIQUEL MARQUÉS.- USUFRUCTO VITALICIO

TITULO DE ADQUISICIÓN

APROBACIÓN PROYECTO DE REPARCELACIÓN Y ADJUDICACIÓN	
APORTACIÓN FINCA INICIAL 8.1 ..... %	33,33333
APORTACIÓN FINCA INICIAL 8.2..... %	100,00000

CARGAS Y GRAVÁMENES

ESTA FINCA SE ENCUENTRA SUJETA A LAS OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES QUE CONSTAN EN LAS FINCAS APORTADAS, FINCAS REGISTRALES Nº 4.951, INSCRIPCIÓN 4ª, Y Nº 15.526, INSCRIPCIÓ 1ª:

CONDICIÓN DE CUIDAR A JOSE FOIX BAYARRI Y JOAQUINA MIQUEL MARQUÉS,
TANTO EN SALUD COMO EN ENFERMEDAD, ELEVANDO SU INCUMPLIMIENTO A LA CONDICIÓN REVOCATORIA DE LA DONACIÓN, RESPECTO DEL QUE INCUMPLIERE. ASIMISMO LOS DONANTES PROHIBEN A SUS HIJOS DONATARIOS LA ENAJENACIÓN DE CUALQUIERA DE LAS FINCAS QUE LES DONAN EN LA VIDA DE ÉSTOS, SIN SU CONSENTIMIENTO.

AFECCIONES

AFECCIÓN REAL AL PAGO DE LAS CUOTAS DE URBANIZACIÓN		
POR **IMPORTE SALDO NETO** CUENTA LIQUIDACIÓN PROVISIONAL …….….	€	131.992,71
AFECCIÓN A CUENTA DE LIQUIDACIÓN DEFINITA ……..%		8,12168

8.2	JOSE MARIA FOIX MIQUEL JOSÉ FOIX BAYARRI JOAQUINA MIQUEL MARQUÉS	
FICHA	UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 7 PGOU BENICARLÓ	
DESCRIPCIÓN	URBANA.- INCLUIDA EN EL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 7 DE BENICARLÓ. C/. MARE DE DEU DE COVADONGA, S/N	
LINDES	NORTE	C/. MARE DE DEU DE COVADONGA
	SUR	PARCELA 9.2.1. ANTONIA PELLICER RUIZ
	ESTE	ESPACIO LIBRE/PLAZA
	OESTE	PARCELA 7.3. FRANCISCA FOIX BAYARRI
SUPERFICIE ADJUDICADA (M2)		751,59
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL ADJUDICADA (M2T)		3.256,80
PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN DE PARCELA EN TOTAL UNIDAD DE EJECUCIÓN (%)		8,12169
CUOTA URBANIZACIÓN (€)		131.992,75
VALOR FINAL PARCELA (€)		1.231.226,88

ADJUDICATARIO

NOMBRE	JOSE MARIA FOIX MIQUEL		CIF	18819590
DOMICILIO	Corts Valencianes, 13, esc. 1, 1º B	C.P. / CIUDAD	12580	BENICARLÓ

NOMBRE	JOSÉ FOIX BAYARRI		CIF	
DOMICILIO		C.P. / CIUDAD		

NOMBRE	JOAQUINA MIQUEL MARQUÉS		CIF	
DOMICILIO		C.P. / CIUDAD	12580	

CARACTER DE LA PROPIEDAD

I.-JOSE MARIA FOIX MIQUEL.- NUDA PROPIEDAD PRIVATIVA
II.- MARIANO FOIX MIQUEL Y JOAQUINA MIQUEL MARQUÉS.- USUFRUCTO VITALICIO

TITULO DE ADQUISICIÓN

APROBACIÓN PROYECTO DE REPARCELACIÓN Y ADJUDICACIÓN	
APORTACIÓN FINCA INICIAL 8.1 ..... %	33,33333
APORTACIÓN FINCA INICIAL 8.3..... %	100,00000

CARGAS Y GRAVÁMENES

ESTA FINCA SE ENCUENTRA SUJETA A LAS OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES QUE CONSTAN EN LAS FINCAS APORTADAS, FINCAS REGISTRALES Nº 4.951, INSCRIPCIÓN 4ª, Y Nº 15.527, INSCRIPCIÓ 1ª:

CONDICIÓN DE CUIDAR A JOSE FOIX BAYARRI Y JOAQUINA MIQUEL MARQUÉS,

TANTO EN SALUD COMO EN ENFERMEDAD, ELEVANDO SU INCUMPLIMIENTO A LA CONDICIÓN REVOCATORIA DE LA DONACIÓN, RESPECTO DEL QUE INCUMPLIERE. ASIMISMO LOS DONANTES PROHIBEN A SUS HIJOS DONATARIOS LA ENAJENACIÓN DE CUALQUIERA DE LAS FINCAS QUE LES DONAN EN LA VIDA DE ÉSTOS, SIN SU CONSENTIMIENTO.

AFECCIONES

AFECCIÓN REAL AL PAGO DE LAS CUOTAS DE URBANIZACIÓN		
POR **IMPORTE SALDO NETO** CUENTA LIQUIDACIÓN PROVISIONAL …….….	€	131.992,75
AFECCIÓN A CUENTA DE LIQUIDACIÓN DEFINITA ……..%		8,12169

8.3	JOAQUINA FOIX MIQUEL JOSÉ FOIX BAYARRI JOAQUINA MIQUEL MARQUÉS	
FICHA	UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 7 PGOU BENICARLÓ	
DESCRIPCIÓN	URBANA.- INCLUIDA EN EL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 7 DE BENICARLÓ. C/. CASTELLÓN S/N	
LINDES	NORTE	AVDA. CASTELLÓN
	SUR	VIAL
	ESTE	C/. MARE DE DEU DE FÁTIMA
	OESTE	PARCELA 9.1.1. ANTONIA PELLICER RUIZ
SUPERFICIE ADJUDICADA (M2)		598,21
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL ADJUDICADA (M2T)		3.256,80
PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN DE PARCELA EN TOTAL UNIDAD DE EJECUCIÓN (%)		8,12169
CUOTA URBANIZACIÓN (€)		131.992,75
VALOR FINAL PARCELA (€)		1.231.226,88

ADJUDICATARIO

NOMBRE	JOAQUINA FOIX MIQUEL		CIF	18819590
DOMICILIO	Corts Valencianes, 13, esc. 1, 1º B	C.P. / CIUDAD	12580	BENICARLÓ

NOMBRE	JOSÉ FOIX BAYARRI		CIF	
DOMICILIO		C.P. / CIUDAD		

NOMBRE	JOAQUINA MIQUEL MARQUÉS		CIF	
DOMICILIO		C.P. / CIUDAD	12580	

CARACTER DE LA PROPIEDAD

I.-JOAQUINA FOIX MIQUEL.- NUDA PROPIEDAD PRIVATIVA
II.- MARIANO FOIX MIQUEL Y JOAQUINA MIQUEL MARQUÉS.- USUFRUCTO VITALICIO

TITULO DE ADQUISICIÓN

APROBACIÓN PROYECTO DE REPARCELACIÓN Y ADJUDICACIÓN	
APORTACIÓN FINCA INICIAL 8.1 ..... %	33,33334
APORTACIÓN FINCA INICIAL 8.4..... %	100,00000

CARGAS Y GRAVÁMENES

ESTA FINCA SE ENCUENTRA SUJETA A LAS OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES QUE CONSTAN EN LAS FINCAS APORTADAS, FINCAS REGISTRALES Nº 4.951, INSCRIPCIÓN 4ª, Y Nº 15.528, INSCRIPCIÓ 1ª:

CONDICIÓN DE CUIDAR A JOSE FOIX BAYARRI Y JOAQUINA MIQUEL MARQUÉS, TANTO EN SALUD COMO EN ENFERMEDAD, ELEVANDO SU INCUMPLIMIENTO A LA CONDICIÓN REVOCATORIA DE LA DONACIÓN, RESPECTO DEL QUE INCUMPLIERE. ASIMISMO LOS DONANTES PROHIBEN A SUS HIJOS DONATARIOS LA ENAJENACIÓN DE CUALQUIERA DE LAS FINCAS QUE LES DONAN EN LA VIDA DE ÉSTOS, SIN SU CONSENTIMIENTO.

AFECCIONES

AFECCIÓN REAL AL PAGO DE LAS CUOTAS DE URBANIZACIÓN		
POR **IMPORTE SALDO NETO** CUENTA LIQUIDACIÓN PROVISIONAL …….….	€	131.992,75
AFECCIÓN A CUENTA DE LIQUIDACIÓN DEFINITA ……..%		8,12169

9.1.1	ANTONIA PELLICER RUIZ	
FICHA	**UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 7 PGOU BENICARLÓ**	
DESCRIPCIÓN	URBANA.- INCLUIDA EN EL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 7 DE BENICARLÓ. C/. CASTELLÓN S/N	
LINDES	**NORTE**	C/. CASTELLÓN
	SUR	VIAL
	ESTE	PARCELA 8.3. JOAQUINA FOIX MIQUEL
	OESTE	C/. MARE DE DEU DE LOURDES
SUPERFICIE ADJUDICADA (M2)		**369,72**
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL ADJUDICADA (M2T)		**2.018,20**
PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN DE PARCELA EN TOTAL UNIDAD DE EJECUCIÓN (%)		**5,03291**
CUOTA URBANIZACIÓN (€)		**329.678,48**
VALOR FINAL PARCELA (€)		**1.010.861,01**

ADJUDICATARIO

NONBRE	ANTONIA PELLICER RUIZ		**CIF**	73358177
DOMICILIO	Virgen de Fátima, 3	**C.P. / CIUDAD**	12580	BENICARLÓ

CARACTER DE LA PROPIEDAD

PRIVATIVA

TITULO DE ADQUISICIÓN

APROBACIÓN PROYECTO DE REPARCELACIÓN Y ADJUDICACIÓN	
APORTACIÓN FINCA INICIAL 9.1 ..... %	33,33333

CARGAS Y GRAVÁMENES

ESTA FINCA SE ENCUENTRA SUJETA A LAS SIGUIENTES CARGAS QUE CONSTAN SOBRE LA FINCA APORTADA 9.1, FINCA REGISTRAL Nº 3.521:

AFECCIÓN MARGINAL.- AFECCIÓN EXENTA DE TRANSMISIONES POR EL PLAZO DE 5 AÑOS, A PARTIR DEL 31 DE JULIO DE 2008.

AFECCIONES

AFECCIÓN REAL AL PAGO DE LAS CUOTAS DE URBANIZACIÓN	
POR **IMPORTE SALDO NETO** CUENTA LIQUIDACIÓN PROVISIONAL ..... €	329.678,48
AFECCIÓN A CUENTA DE LIQUIDACIÓN DEFINITA .....%	5,03291

9.1.2	ROMEO PIÑANA PELLICER ROSA MARIA PIÑANA PELLICER	
FICHA	**UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 7 PGOU BENICARLÓ**	
DESCRIPCIÓN	URBANA.- INCLUIDA EN EL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 7 DE BENICARLÓ. C/. MARE DE DEU DE LOURDES, S/N	
LINDES	**NORTE**	C/. CASTELLÓN
	SUR	PARCELA 9.1.3. SILVERIO PELLICER RUIZ
	ESTE	C/. MARE DE DEU DE LOURDES
	OESTE	PARCELA 10.1. LLOGUERS I SERVEIS, S.L.
SUPERFICIE ADJUDICADA (M2)		**244,16**
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL ADJUDICADA (M2T)		**1.220,79**
PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN DE PARCELA EN TOTAL UNIDAD DE EJECUCIÓN (%)		**3,04436**
CUOTA URBANIZACIÓN (€)		**199.418,99**
VALOR FINAL PARCELA (€)		**611.459,02**

ADJUDICATARIO

NONBRE	ROMEO PIÑANA PELLICER		**CIF**	73.385.548-T
DOMICILIO	Virgen de Fátima, 3	**C.P. / CIUDAD**	12580	BENICARLÓ

NOMBRE	ROSA MARIA PIÑANA PELLICER		**CIF**	18.972.574-N
DOMICILIO	Virgen de Fátima, 3	**C.P. / CIUDAD**	12580	BENICARLÓ

CARACTER DE LA PROPIEDAD

I.- ROMEO PIÑANA PELLICER- 1/2 PRIVATIVA
II.- ROSA MARIA PIÑANA PELLICER.- 1/2 PRIVATIVA

TITULO DE ADQUISICIÓN

APROBACIÓN PROYECTO DE REPARCELACIÓN Y ADJUDICACIÓN	
APORTACIÓN FINCA INICIAL 9.1 ..... %	33,33333

CARGAS Y GRAVÁMENES

ESTA FINCA SE ENCUENTRA SUJETA A LAS SIGUIENTES CARGAS QUE CONSTAN SOBRE LA FINCA APORTADA 9.1, FINCA REGISTRAL Nº 3.521:

AFECCIÓN AL MARGEN DE LA ANOTACIÓN LETRA C.- AFECCIÓN EXENTA DE TRANSMISIONES POR EL PLAZO DE 5 AÑOS, A PARTIR DEL 26 NOVIEMBRE 2012.

AFECCIÓN AL MARGEN DE LA INSCRIPCIÓN 4ª.- AFECCIÓN EXENTA DE TRANSMISIONES POR EL PLAZO DE 5 AÑOS, A PARTIR DEL 5 MARZO 2015.

AFECCIÓN AL MARGEN DE LA INSCRIPCIÓN 5ª.- AFECCIÓN EXENTA DE TRANSMISIONES POR EL PLAZO DE 5 AÑOS, A PARTIR DEL 21 OCTUBRE 2015.

AFECCIONES

AFECCIÓN REAL AL PAGO DE LAS CUOTAS DE URBANIZACIÓN	
POR **IMPORTE SALDO NETO** CUENTA LIQUIDACIÓN PROVISIONAL ..... €	199.418,99
AFECCIÓN A CUENTA DE LIQUIDACIÓN DEFINITA .....%	3,04436

9.1.3	MIKEL LLORACH PITARCH SANTIAGO PARIS VIZCARRO RAMÓN GALAN ROCA	
FICHA	UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 7 PGOU BENICARLÓ	
DESCRIPCIÓN	URBANA.- INCLUIDA EN EL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 7 DE BENICARLÓ. C/. MARE DE DEU DE LORIDES, S/N	
LINDES	NORTE	PARCELA 9.1.2. ROSA PELLICER RUIZ
	SUR	LIMITE UNIDAD DE EJECUCIÓN
	ESTE	C/. MARE DE DEU DE LOURDES
	OESTE	PARCELA 10.1. LLOGUERS I SERVEIS, S.L.
SUPERFICIE ADJUDICADA (M2)		130,70
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL ADJUDICADA (M2T)		653,52
PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN DE PARCELA EN TOTAL UNIDAD DE EJECUCIÓN (%)		1,62972
CUOTA URBANIZACIÓN (€)		106.754,00

ADJUDICATARIO

NONBRE	MIKEL LLORACH PITARCH		CIF	73391972F
DOMICILIO		C.P. / CIUDAD		

NONBRE	SANTIAGO PARIS VIZCARRO		CIF	20905835P
DOMICILIO		C.P. / CIUDAD		

NOMBRE	RAMÓN GALAN ROCA		CIF	20474825H
DOMICILIO		C.P. / CIUDAD		

CARACTER DE LA PROPIEDAD

I.- MIKEL LLORACH PITARCH.- 1/3 INDIVISO PLENO DOMINIO PRIVATIVO
II.- SANTIAGO PARIS VIZCARRO.- 1/3 INDIVISO PLENO DOMINIO PRIVATIVO
III.- RAMÓN GALAN ROCA.- 1/3 INDIVISO PLENO DOMINIO PRIVATIVO

TITULO DE ADQUISICIÓN

APROBACIÓN PROYECTO DE REPARCELACIÓN Y ADJUDICACIÓN	
APORTACIÓN FINCA INICIAL 9.1 ..... %	22,08334

CARGAS Y GRAVÁMENES

ESTA FINCA SE ENCUENTRA SUJETA A LAS CARGAS QUE CONSTAN SOBRE UNA TERCERA PARTE INDIVISA DE LA FINCA APORTADA 9.1, FINCA REGISTRAL Nº 3.521:
AFECCIÓN AL MARGEN DE LA ANOTACIÓN LETRA C.- AFECCIÓN EXENTA DE TRANSMISIONES POR EL PLAZO DE 5 AÑOS, A PARTIR DEL 26 NOVIEMBRE 2012.
AFECCIÓN AL MARGEN DE LA INSCRIPCIÓN 4ª.- AFECCIÓN EXENTA DE TRANSMISIONES POR EL PLAZO DE 5 AÑOS, A PARTIR DEL 5 MARZO 2015.
AFECCIÓN AL MARGEN DE LA INSCRIPCIÓN 5ª.- AFECCIÓN EXENTA DE TRANSMISIONES POR EL PLAZO DE 5 AÑOS, A PARTIR DEL 21 OCTUBRE 2015.

AFECCIONES

AFECCIÓN REAL AL PAGO DE LAS CUOTAS DE URBANIZACIÓN		
POR **IMPORTE SALDO NETO** CUENTA LIQUIDACIÓN PROVISIONAL …….….	€	106.754,00
AFECCIÓN A CUENTA DE LIQUIDACIÓN DEFINITA ……..%		1,62972

9.1.4	MIKEL LLORACH PITARCH SANTIAGO PARIS VIZCARRO RAMÓN GALAN ROCA	
FICHA	**UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 7 PGOU BENICARLÓ**	
DESCRIPCIÓN	URBANA.- INCLUIDA EN EL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 7 DE BENICARLÓ. C/. MARE DE DEU DE FÁTIMA, S/N	
LINDES	**NORTE**	PARCELA 9.2.2. HERMANOS PIÑANA PELLICER
	SUR	LIMITE UNIDAD DE EJECUCIÓN
	ESTE	C/. MARE DE DEU DE FÁTIMA
	OESTE	LIMITE UNIDAD DE EJECUCIÓN
SUPERFICIE ADJUDICADA (M2)		**66,58**
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL ADJUDICADA (M2T)		**332,88**
PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN DE PARCELA EN TOTAL UNIDAD DE EJECUCIÓN (%)		**0,83011**
CUOTA URBANIZACIÓN (€)		**54.376,07**

ADJUDICATARIO

NONBRE	MIKEL LLORACH PITARCH		**CIF**	73391972F
DOMICILIO		**C.P. / CIUDAD**		

NONBRE	SANTIAGO PARIS VIZCARRO		**CIF**	20905835P
DOMICILIO		**C.P. / CIUDAD**		

NOMBRE	RAMÓN GALAN ROCA		**CIF**	20474825H
DOMICILIO		**C.P. / CIUDAD**		

CARACTER DE LA PROPIEDAD

I.- MIKEL LLORACH PITARCH.- 1/3 INDIVISO PLENO DOMINIO PRIVATIVO
II.- SANTIAGO PARIS VIZCARRO.- 1/3 INDIVISO PLENO DOMINIO PRIVATIVO
III.- RAMÓN GALAN ROCA.- 1/3 INDIVISO PLENO DOMINIO PRIVATIVO

TITULO DE ADQUISICIÓN

APROBACIÓN PROYECTO DE REPARCELACIÓN Y ADJUDICACIÓN	
APORTACIÓN FINCA INICIAL 9.1 ..... %	11,25000

CARGAS Y GRAVÁMENES

ESTA FINCA SE ENCUENTRA SUJETA A LAS CARGAS QUE CONSTAN SOBRE UNA TERCERA PARTE INDIVISA DE LA FINCA APORTADA 9.1, FINCA REGISTRAL Nº 3.521:
AFECCIÓN AL MARGEN DE LA ANOTACIÓN LETRA C.- AFECCIÓN EXENTA DE TRANSMISIONES POR EL PLAZO DE 5 AÑOS, A PARTIR DEL 26 NOVIEMBRE 2012.
AFECCIÓN AL MARGEN DE LA INSCRIPCIÓN 4ª.- AFECCIÓN EXENTA DE TRANSMISIONES POR EL PLAZO DE 5 AÑOS, A PARTIR DEL 5 MARZO 2015.
AFECCIÓN AL MARGEN DE LA INSCRIPCIÓN 5ª.- AFECCIÓN EXENTA DE TRANSMISIONES POR EL PLAZO DE 5 AÑOS, A PARTIR DEL 21 OCTUBRE 2015.

AFECCIONES

AFECCIÓN REAL AL PAGO DE LAS CUOTAS DE URBANIZACIÓN		
POR **IMPORTE SALDO NETO** CUENTA LIQUIDACIÓN PROVISIONAL …….….	€	54.376,07
AFECCIÓN A CUENTA DE LIQUIDACIÓN DEFINITA ……..%		0,83011

9.2.1	ANTONIA PELLICER RUIZ	
FICHA	**UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 7 PGOU BENICARLÓ**	
DESCRIPCIÓN	URBANA.- INCLUIDA EN EL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 7 DE BENICARLÓ. C/. CASTELLÓN, S/N	
LINDES	**NORTE**	PARCELA 8.2. JOSE MARIA FOIX MIQUEL
	SUR	AVENIDA CASTELLÓN
	ESTE	ESPACIO LIBRE/PLAZA
	OESTE	PARCELA 7.3. FRANCISCA FOIX BAYARRI
SUPERFICIE ADJUDICADA (M2)		**714,94**
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL ADJUDICADA (M2T)		**3.201,25**
PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN DE PARCELA EN TOTAL UNIDAD DE EJECUCIÓN (%)		**7,98317**
CUOTA URBANIZACIÓN (€)		**-34.195,69**
VALOR FINAL PARCELA (€)		**1.046.290,88**

ADJUDICATARIO

NONBRE	ANTONIA PELLICER RUIZ		**CIF**	73358177
DOMICILIO	Virgen de Fátima, 3	**C.P. / CIUDAD**	12580	BENICARLÓ

CARACTER DE LA PROPIEDAD

PRIVATIVA

TITULO DE ADQUISICIÓN

APROBACIÓN PROYECTO DE REPARCELACIÓN Y ADJUDICACIÓN	
APORTACIÓN FINCA INICIAL 9.2 ..... %	43,08322

CARGAS Y GRAVÁMENES

ESTA FINCA SE ENCUENTRA SUJETA A LAS SIGUIENTES CARGAS QUE CONSTAN SOBRE LA FINCA APORTADA 9.2, FINCA REGISTRAL Nº 3.842:
AFECCIÓN AL MARGEN INSCRIPCIÓN 5ª.- AFECCIÓN REVISIÓN IMP. SUCESIONES POR EL PLAZO DE 5 AÑOS A PARTIR DEL 21 OCTUBRE 2015.

AFECCIONES

AFECCIÓN REAL AL PAGO DE LAS CUOTAS DE URBANIZACIÓN	
POR **IMPORTE SALDO NETO** CUENTA LIQUIDACIÓN PROVISIONAL ..... €	-34.195,69
AFECCIÓN A CUENTA DE LIQUIDACIÓN DEFINITA .....%	7,98317

9.2.2	ROMEO PIÑANA PELLICER ROSA MARIA PIÑANA PELLICER	
FICHA	**UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 7 PGOU BENICARLÓ**	
DESCRIPCIÓN	URBANA.- INCLUIDA EN EL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 7 DE BENICARLÓ. C/. MARE DE DEU DE FÁTIMA, S/N	
LINDES	**NORTE**	VIAL
	SUR	LIMTE UNIDAD DE EJECUCIÓN
		PARCELA 9.1.4. SILVERIO PELLICER RUIZ
	ESTE	C/. MARE DE DEU DE FÁTIMA
	OESTE	LIMTE UNIDAD DE EJECUCIÓN
		C/. MARE DE DEU DE LOURDES
SUPERFICIE ADJUDICADA (M2)		**845,83**
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL ADJUDICADA (M2T)		**4.229,14**
PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN DE PARCELA EN TOTAL UNIDAD DE EJECUCIÓN (%)		**10,54648**
CUOTA URBANIZACIÓN (€)		**-45.175,55**
VALOR FINAL PARCELA (€)		**1.382.243,44**

ADJUDICATARIOS

NONBRE	ROMEO PIÑANA PELLICER		**CIF**	73.385.548-T
DOMICILIO	Virgen de Fátima, 1	**C.P. / CIUDAD**	12580	BENICARLÓ

NOMBRE	ROSA MARIA PIÑANA PELLICER		**CIF**	18.972.574-N
DOMICILIO	Virgen de Fátima, 1	**C.P. / CIUDAD**	12580	BENICARLÓ

CARACTER DE LA PROPIEDAD

I.- ROMEO PIÑANA PELLICER- 1/2 PRIVATIVA
II.- ROSA MARIA PIÑANA PELLICER.- 1/2 PRIVATIVA

TITULO DE ADQUISICIÓN

APROBACIÓN PROYECTO DE REPARCELACIÓN Y ADJUDICACIÓN
APORTACIÓN FINCA INICIAL 9.2 ..... % 56,91678

CARGAS Y GRAVÁMENES

ESTA FINCA SE ENCUENTRA SUJETA A LAS SIGUIENTES CARGAS QUE CONSTAN SOBRE LA FINCA APORTADA 9.2, FINCA REGISTRAL Nº 3.842:
AFECCIÓN AL MARGEN INSCRIPCIÓN 5ª.- AFECCIÓN REVISIÓN IMP. SUCESIONES POR EL PLAZO DE 5 AÑOS A PARTIR DEL 21 OCTUBRE 2015.

AFECCIONES

AFECCIÓN REAL AL PAGO DE LAS CUOTAS DE URBANIZACIÓN
POR **IMPORTE SALDO NETO** CUENTA LIQUIDACIÓN PROVISIONAL ..... € -45.175,55
AFECCIÓN A CUENTA DE LIQUIDACIÓN DEFINITA .....% 10,54648

10.1	LLOGUERS I SERVEIS, S.L.	
FICHA	UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 7 PGOU BENICARLÓ	
DESCRIPCIÓN	URBANA.- INCLUIDA EN EL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 7 DE BENICARLÓ.C/. CASTELLÓN, S/N NAVE INDUSTRIAL EN PLANTA BAJA MIDE 1.844.11 M2, Y EN SU INTERIOR SE HALLAN DOS GRUPOS O BATERIAS DE ASEOS CON UNA SUPERFICIE DE 15,00 M2 CADA UNO	
LINDES	NORTE	C/. CASTELLÓN
	SUR	LIMTE UNIDAD DE EJECUCIÓN
	ESTE	LIMTE UNIDAD DE EJECUCIÓN
		PARCELA 9.1.3. SILVERIO PELLICER RUIZ
		PARCELA 9.1.2. HERMANOS PIÑANA PELLICER
	OESTE	LIMTE UNIDAD DE EJECUCIÓN
		PARCELA 12. JULIA GALINDO BOSCH
SUPERFICIE ADJUDICADA (M2)		1.844,11
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL ADJUDICADA (M2T)		3.076,83
PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN DE PARCELA EN TOTAL UNIDAD DE EJECUCIÓN (%)		7,67289
CUOTA URBANIZACIÓN (€)		97.798,81
VALOR FINAL PARCELA (€)		1.136.290,47

ADJUDICATARIO

NOMBRE	LLOGUERS I SERVEIS, S.L.	C.I.F.	B-12.087.078
DOMICILIO	Ferreres Bretó, 23	CP.CIUDAD	12580.BENICARLÓ

CONSTITUCIÓN
INSCRIPCIÓN
REGISTRO MERCANTIL DE CASTELLÓN, TOMO 651 GENERAL DE SOCIEDADES, LIBRO 218, SECCIÓN 8, FOLIO 87, HOJA Nº CS-5874
REPRESENTACIÓN
ADMINISTRADORES SOLIDARIOS: AGUSTIN MOYA GAYA CONCEPCIÓN GAYA VICENTE

CARACTER DE LA PROPIEDAD

PLENA PROPIEDAD

TITULO DE ADQUISICIÓN

APROBACIÓN PROYECTO DE REPARCELACIÓN Y ADJUDICACIÓN	
APORTACIÓN FINCA INICIAL 10.1 ..... %	94,70579
APORTACIÓN FINCA INICIAL 10.2 ..... %	94,70579

CARGAS Y GRAVÁMENES

LIBRE DE CARGAS Y GRAVÁMENES

AFECCIONES

AFECCIÓN REAL AL PAGO DE LAS CUOTAS DE URBANIZACIÓN		
POR **IMPORTE SALDO NETO** CUENTA LIQUIDACIÓN PROVISIONAL …….….	€	97.798,81
AFECCIÓN A CUENTA DE LIQUIDACIÓN DEFINITA ……..%		7,67289

10.2	LLOGUERS I SERVEIS, S.L.		
FICHA	UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 7 PGOU BENICARLÓ		
DESCRIPCIÓN	URBANA.- INCLUIDA EN EL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 7 DE BENICARLÓ.C/. MARE DE DEU DE COVADONGA, S/N		
LINDES	NORTE	PARCELA 2. FRANCISCO GISBERT GRAU	
		PARCELA 13. HERMANOS FORÉS	
	SUR	C/ MARE DE DEU DE COVADONGA	
	ESTE	PARCELA 2. FRANCISCO GISBERT GRAU	
	OESTE	PARCELA 13. HERMANOS FORÉS	
SUPERFICIE ADJUDICADA (M2)			34,40
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL ADJUDICADA (M2T)			172,00
PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN DE PARCELA EN TOTAL UNIDAD DE EJECUCIÓN (%)			0,42893
CUOTA URBANIZACIÓN (€)			28.191,06
VALOR FINAL PARCELA (€)			86.244,50

ADJUDICATARIO

NOMBRE	LLOGUERS I SERVEIS, S.L.	C.I.F.	B-12.087.078
DOMICILIO	Ferreres Bretó, 23	CP.CIUDAD	12580.BENICARLÓ
CONSTITUCIÓN			
INSCRIPCIÓN			
REGISTRO MERCANTIL DE CASTELLÓN, TOMO 651 GENERAL DE SOCIEDADES, LIBRO 218, SECCIÓN 8, FOLIO 87, HOJA Nº CS-5874			
REPRESENTACIÓN			
ADMINISTRADORES SOLIDARIOS: AGUSTIN MOYA GAYA CONCEPCIÓN GAYA VICENTE			

CARACTER DE LA PROPIEDAD

PLENA PROPIEDAD

TITULO DE ADQUISICIÓN

APROBACIÓN PROYECTO DE REPARCELACIÓN Y ADJUDICACIÓN	
APORTACIÓN FINCA INICIAL 10.1 ..... %	5,29421
APORTACIÓN FINCA INICIAL 10.2 ..... %	5,29421

CARGAS Y GRAVÁMENES

LIBRE DE CARGAS Y GRAVÁMENES

AFECCIONES

AFECCIÓN REAL AL PAGO DE LAS CUOTAS DE URBANIZACIÓN		
POR **IMPORTE SALDO NETO** CUENTA LIQUIDACIÓN PROVISIONAL …….….	€	28.191,06
AFECCIÓN A CUENTA DE LIQUIDACIÓN DEFINITA ……..%		0,42893

11	LLOGUERS I SERVEIS, S.L.	
FICHA	UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 7 PGOU BENICARLÓ	
DESCRIPCIÓN	URBANA.- INCLUIDA EN EL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 7 DE BENICARLÓ. C/. CASTELLÓN, S/N	
LINDES	NORTE	PARCELA 7.3. FRANCISCA FOIX BAYARRI
	SUR	AVDA. CASTELLÓN
	ESTE	PARCELA 7.3. FRANCISCA FOIX BAYARRI
	OESTE	LIMTE UNIDAD DE EJECUCIÓN
SUPERFICIE ADJUDICADA (M2)		307,45
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL ADJUDICADA (M2T)		1.160,85
PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN DE PARCELA EN TOTAL UNIDAD DE EJECUCIÓN (%)		2,89489
CUOTA URBANIZACIÓN (€)		66.491,21
VALOR FINAL PARCELA (€)		458.301,30

ADJUDICATARIO

NOMBRE	LLOGUERS I SERVEIS, S.L.	C.I.F.	B-12.087.078
DOMICILIO	Ferreres Bretó, 23	CP.CIUDAD	12580.BENICARLÓ

CONSTITUCIÓN

INSCRIPCIÓN

REGISTRO MERCANTIL DE CASTELLÓN, TOMO 651 GENERAL DE SOCIEDADES, LIBRO 218, SECCIÓN 8, FOLIO 87, HOJA Nº CS-5874

REPRESENTACIÓN

ADMINISTRADORES SOLIDARIOS:
AGUSTIN MOYA GAYA
CONCEPCIÓN GAYA VICENTE

CARACTER DE LA PROPIEDAD

PLENA PROPIEDAD

TITULO DE ADQUISICIÓN

APROBACIÓN PROYECTO DE REPARCELACIÓN Y ADJUDICACIÓN	
APORTACIÓN FINCA INICIAL 11.1 ..... %	100,00000
APORTACIÓN FINCA INICIAL 11.2 ..... %	100,00000
APORTACIÓN FINCA INICIAL 11.2 ..... %	100,00000

CARGAS Y GRAVÁMENES

GRAVADA CON SERVIDUMBRE DE CESIÓN DE UN ESPACIO DE SUPERFICIE 25.55 M2 SITUADO EN L PLANTA BAJA Y RECAYENTE A LA AVENIDA CASTELLÓN PARA UBICACIÓN DE UN CENTRO DE TRANSFORMACIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA

AFECCIONES

AFECCIÓN REAL AL PAGO DE LAS CUOTAS DE URBANIZACIÓN		
POR **IMPORTE SALDO NETO** CUENTA LIQUIDACIÓN PROVISIONAL …….….	€	66.491,21
AFECCIÓN A CUENTA DE LIQUIDACIÓN DEFINITA ……..%		2,89489

12	JULIA GALINDO BOSCH	
FICHA	**UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 7 PGOU BENICARLÓ**	
DESCRIPCIÓN	URBANA.- INCLUIDA EN EL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 7 DE BENICARLÓ. C/. CASTELLÓN, S/N	
LINDES	**NORTE**	C/. CASTELLÓN
	SUR	LIMTE UNIDAD DE EJECUCIÓN
	ESTE	PARCELA 10.1. LLOGUERS I SERVEIS, S.L.
	OESTE	LIMTE UNIDAD DE EJECUCIÓN
		C/. PUIG DE LA NAO
SUPERFICIE ADJUDICADA (M2)		**230,61**
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL ADJUDICADA (M2T)		**1.153,05**
PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN DE PARCELA EN TOTAL UNIDAD DE EJECUCIÓN (%)		**2,87544**
CUOTA URBANIZACIÓN (€)		**177.732,15**
VALOR PARCELA SIN URBANIZAR (€)		**566.909,59**

ADJUDICATARIO

NOMBRE	JULIA GALINDO BOSCH		**CIF**	73.374.301-T
DOMICILIO	Hernán Cortés, 26, 2º 2ª	**C.P. / CIUDAD**	12580	BENICARLÓ

CARACTER DE LA PROPIEDAD

PRIVATIVA

TITULO DE ADQUISICIÓN

APROBACIÓN PROYECTO DE REPARCELACIÓN Y ADJUDICACIÓN	
APORTACIÓN FINCA INICIAL 12.1 ……..…….…… %	100,00000
APORTACIÓN FINCA INICIAL 12.2 ……..…….…… %	100,00000

CARGAS Y GRAVÁMENES

LIBRE DE CARGAS Y GRAVÁMENES

AFECCIONES

AFECCIÓN REAL AL PAGO DE LAS CUOTAS DE URBANIZACIÓN	
POR **IMPORTE SALDO NETO** CUENTA LIQUIDACIÓN PROVISIONAL ……..… €	177.732,15
AFECCIÓN A CUENTA DE LIQUIDACIÓN DEFINITA ……..%	2,87544

13	HERMANOS FORÉS	
FICHA	**UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 7 PGOU BENICARLÓ**	
DESCRIPCIÓN	URBANA.- INCLUIDA EN EL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 7 DE BENICARLÓ. C/. MARE DE DEU DE COVADONGA, S/N	
LINDES	**NORTE**	LIMTE UNIDAD DE EJECUCIÓN
		PARCELA 5. MANUELA CAPAFONS MASIP
	SUR	PARCELA 10.2. LLOGUERS I SERVEIS SL
		C/. MARE DE DEU DE COVADONGA
	ESTE	PARCELA 2.- SERGIO GISBERT GRAU
		PARCELA 10.2. LLOGUERS I SERVEIS SL
	OESTE	PARCELA 1. AGUSTIN SANSANO SANZ
SUPERFICIE ADJUDICADA (M2)		**109,54**
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL ADJUDICADA (M2T)		**524,50**
PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN DE PARCELA EN TOTAL UNIDAD DE EJECUCIÓN (%)		**1,30798**
CUOTA URBANIZACIÓN (€)		**22.823,16**
VALOR PARCELA (€)		**199.852,40**

ADJUDICATARIOS

NONBRE	BARTOLOMÉ FORÉS FORÉS		**CIF**	18.699.311-N
DOMICILIO	Puig de la Nao, 34	**C.P. / CIUDAD**	12580	BENICARLÓ

NONBRE	MARIA INÉS FORÉS FORÉS		**CIF**	18.698.977-T
DOMICILIO	Avda. Castellón, 18	**C.P. / CIUDAD**	12580	BENICARLÓ

NOMBRE	JOSÉ MARIA FORÉS FORÉS		**CIF**	18.699.310-B
DOMICILIO	Puig de la Nao, 34	**C.P. / CIUDAD**	12580	BENICARLÓ

NONBRE	ANTONIO FORÉS FORÉS		**CIF**	18.835.695-B
DOMICILIO	Puig de la Nao, 34	**C.P. / CIUDAD**	12580	BENICARLÓ

NONBRE	FERNANDO FORÉS FRESQUET		**CIF**	73370610N
DOMICILIO		**C.P. / CIUDAD**		

NONBRE	PATRICIA SORIANO FORÉS		**CIF**	
DOMICILIO	Jacinto Benavente 27, 3º 1ª	**C.P. / CIUDAD**	12580	BENICARLÓ

NONBRE	ELENA SORIANO FORÉS		**CIF**	
DOMICILIO	Jacinto Benavente 27, 3º 1ª	**C.P. / CIUDAD**	12580	BENICARLÓ

NONBRE	JUAN MANUEL GUIMERÁ FORÉS		**CIF**	18904993M
DOMICILIO		**C.P. / CIUDAD**		

NONBRE	JOSE ENRIQUE GUIMERÁ FORÉS		**CIF**	18944002Y
DOMICILIO		**C.P. / CIUDAD**		

CARACTER DE LA PROPIEDAD

1.- BARTOLOMÉ FORÉS FORÉS	1/6 PLENO DOMINIO INDIVISO PRIVATIVO
2.- MARIA INÉS FORÉS FORÉS	1/6 PLENO DOMINIO INDIVISO PRIVATIVO
3.- JOSÉ MARIA FORÉS FORÉS	1/6 PLENO DOMINIO INDIVISO PRIVATIVO
4.- ANTONIO FORÉS FORÉS	1/6 PLENO DOMINIO INDIVISO PRIVATIVO
5.- FERNANDO FORÉS FRESQUET	3/36 PLENO DOMINIO INDIVISO PRIVATIVO
6.- PATRICIA SORIANO FORÉS	3/72 PLENO DOMINIO INDIVISO PRIVATIVO
7.- ELENA SORIANO FORÉS	3/72 PLENO DOMINIO INDIVISO PRIVATIVO
8.- JUAN MANUEL GUIMERÁ FORÉS	1/12 PLENO DOMINIO INDIVISO PRIVATIVO
9.- JOSE ENRIQUE GUIMERÁ FORÉS	1/12 PLENO DOMINIO INDIVISO PRIVATIVO

TITULO DE ADQUISICIÓN

APROBACIÓN PROYECTO DE REPARCELACIÓN Y ADJUDICACIÓN	
APORTACIÓN FINCA INICIAL 13 ……..…….. %	100,00000

CARGAS Y GRAVÁMENES

ESTA FINCA SE ENCUENTRA SUJETA A LAS SIGUIENTES CARGAS QUE CONSTAN SOBRE LA FINCA APORTADA 13, FINCA REGISTRAL Nº 1.845:
AFECCIÓN AL MARGEN INSCRIPCIÓN 8ª.- EXENTA SUCESIONES POR EL PLAZO DE 5 AÑOS A PARTIR DEL 26 ABRIL 2016.

AFECCIONES

AFECCIÓN REAL AL PAGO DE LAS CUOTAS DE URBANIZACIÓN	
POR **IMPORTE SALDO NETO** CUENTA LIQUIDACIÓN PROVISIONAL ……..… €	22.823,16
AFECCIÓN A CUENTA DE LIQUIDACIÓN DEFINITA ……..%	1,30798

3.2.- FINCAS DE DOMINIO Y USO PÚBLICO

ED	AYUNTAMIENTO DE BENICARLÓ	
FICHA	**UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 7 PGOU BENICARLÓ**	
DESCRIPCIÓN	DOTACIONAL. C/. MARE DE DEU DE CONVADONGA, S/N INCLUIDO EN EL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 7 DE BENICARLÓ	
LINDES	**NORTE**	VIAL
	SUR	C/. MARE DE DEU DE COVADONGA
	ESTE	VIAL
	OESTE	VIAL
	SUPERFICIE (M2)	**5.522,46**

TITULO DE ADQUISICIÓN

APROBACIÓN PROYECTO DE REPARCELACIÓN

CARGAS Y GRAVÁMENES

LIBRE DE CARGAS Y GRAVÁMENES

JL	AYUNTAMIENTO DE BENICARLÓ	
FICHA	**UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 7 PGOU BENICARLÓ**	
DESCRIPCIÓN	ESPACIO LIBRE INCLUIDO EN EL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 7 DE BENICARLÓ. C/. CASTELLÓN, S/N	
LINDES	**NORTE**	C/. MARE DE DEU DE COVADONGA
	SUR	C/. CASTELLÓN
	ESTE	PARCELA 7.1. FRANCISCA FOIX BAYARRI
		PARCELA 8.1. MARIANO FOIX MIQUEL
	OESTE	PARCELA 8.2. JOSE MARIA FOIX MIQUEL
		PARCELA 9.2.1. ANTONIA PELLICER RUIZ
	SUPERFICIE (M2)	**2.061,23**

TITULO DE ADQUISICIÓN

APROBACIÓN PROYECTO DE REPARCELACIÓN

CARGAS Y GRAVÁMENES

LIBRE DE CARGAS Y GRAVÁMENES

RV	AYUNTAMIENTO DE BENICARLÓ	
FICHA	UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 7 PGOU BENICARLÓ	
DESCRIPCIÓN	RED VIARIA INCLUIDA EN EL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 7 DE BENICARLÓ	
LINDES	NORTE	N.340
	SUR	C/. MARE DE DEU DE FÁTIMA
		C/. MARE DE DEU DE LOURDES
	ESTE	C/MARE DE DEU DE COVADONGA
		AVENIDA CASTELLÓN
	OESTE	C/MARE DE DEU DE COVADONGA
		AVENIDA CASTELLÓN
SUPERFICIE (M2)		8.101,87

TITULO DE ADQUISICIÓN

APROBACIÓN PROYECTO DE REPARCELACIÓN

CARGAS Y GRAVÁMENES

LIBRE DE CARGAS Y GRAVÁMENES

3.3.- FINCAS DOTACIONAL PRIVADO SIN APROVECHAMIENTO

CT-3	URBANIZADORES UA 7, S.L. (AGENTE URBANIZADOR)	
FICHA	**UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 7 PGOU BENICARLÓ**	
DESCRIPCIÓN	URBANA.- INCLUIDA EN EL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 7 DE BENICARLÓ. C/. MARE DE DEU DE COVADONGA S/N DESTINADA A UBICACIÓN DE CENTRO DE TRANSFORMACIÓN	
LINDES	**NORTE**	PARCELA ED. DOTACIONAL
	SUR	C/. MARE DE DEU DE COVADONGA
	ESTE	VIAL
	OESTE	PARCELA ED. DOTACIONAL
SUPERFICIE ADJUDICADA (M2)		**29,33**

4.- EXPLICACIÓN TABLAS

TABLA 0.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS E INTERESADOS.-

Se clasifican los datos obtenidos del Catastro y del Registro de la Propiedad.

TABLA 1.- DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS.-

Se establecen los derechos iniciales de los propietarios en proporción a la superficie de las parcelas aportadas al Proyecto de Reparcelación.

(1).- Número de finca aportada **(Nº).-**

(2).- Titular registral.-

(3).- Número de finca registral **(Nº).-**

(4).- Superficie según Registro de la Propiedad **(m2).-**

(5.1).- Superficie inicial consolidada por la edificación **(m2).-**

(5.2).- Superficie inicial restante **(m2).**

(5.3).- Superficie inicial total **(m2).-**

(6.1).- Aprovechamiento inicial consolidado por la edificación **(m2t).-**

(6.2).- Aprovechamiento inicial restante **(m2t).-**

(7).- Aprovechamiento inicial total que corresponde a la finca aportada respecto al total de la UE **(m2t).-**

(8).- Porcentaje de aprovechamiento inicial que corresponde a la finca aportada respecto al total aprovechamiento de la UE **(%).**

(9).- Importe positivo de las indemnizaciones a cobrar **(€).**

TABLA 2.- RETRIBUCIÓN AL URBANIZADOR.-

Identificados en la Tabla 1 los derechos iniciales de los propietarios, se establecen los datos económicos iniciales que determinan la modalidad y cuantía, en terrenos o en metálico, de retribución al Urbanizador, y el resto de aprovechamiento inicial a adjudicar para quienes retribuyen en terrenos.

(1).- Número de finca aportada **(Nº).-**

(2).- Titular registral.-

(7).- Aprovechamiento inicial total que corresponde a la finca aportada respecto al total de la UE **(m2t).-**

(8).- Porcentaje de aprovechamiento inicial que corresponde a la finca aportada respecto al total aprovechamiento de la UE **(%).**

(10).- Modalidad de retribución al Urbanizador.

(11).- Cargas iniciales de urbanización **(€).**

(12).- Importe de las indemnizaciones a cobrar por los propietarios (**€).-**

(13).- Importe de las indemnizaciones a pagar por todos los propietarios conforme a su aprovechamiento inicial **(€).-**

(14).- Suma de importes a pagar/cobrar (sin IVA) **(€)**.

(15).- Se determina la cantidad de aprovechamiento que sustituye a las cuotas que deberían pagar quienes retribuyen en terrenos (sin IVA).

(16).- Se determina el aprovechamiento a adjudicar a los propietarios y al Urbanizador **(m2t).**

TABLA 3.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.-

(1).- Número de finca aportada **(Nº).-**

(2).- Titular registral.-

(16).- Se determina el aprovechamiento inicial a adjudicar a los propietarios y al Urbanizador **(m2t).**

(17.a).- Se determina el suelo adjudicado a los propietarios y al Urbanizador **(m2).**

(17.b).- Se determina el aprovechamiento adjudicado a los propietarios y al Urbanizador **(m2t).**

A.- VALORACIÓN DE LAS DIFERENCIAS DE ADJUDICACIÓN.-

(18).- Excesos y defectos de adjudicación **(m2t).-**

a.- DEFECTOS DE ADJUDICACIÓN.-

(18.a).- Defectos de aprovechamiento de propietarios que retribuyen al Urbanizador en terrenos **(m2t).**

(18.b).- Defectos de aprovechamiento de propietarios que retribuyen al Urbanizador en metálico **(m2t).**

(19).- Valor de los defectos de adjudicación, en función de la repercusión del valor del suelo por m2t **(€).-**

(20).- Tributos que gravan los defectos de aprovechamiento **(€).-**

ITPAJD, para quienes no sean sujetos pasivos de IVA.-
IVA, para quienes sean sujetos pasivos de IVA.-

(21).- Suma del valor de los defectos de aprovechamiento y tributos **(€).-**

b.- EXCESOS DE ADJUDICACIÓN.-

(22.a).- Excesos de aprovechamiento de propietarios que retribuyen al Urbanizador en terrenos **(m2t).**

(22.b).- Excesos de aprovechamiento de propietarios que retribuyen al Urbanizador en metálico **(m2t).**

(23).- Valor de los excesos de adjudicación, en función de la repercusión del valor del suelo por m2t **(€).-**

(20).- Tributos que gravan los excesos de aprovechamiento **(€).-**

IVA para todos los propietarios.-

(24).- Suma del valor de los excesos de aprovechamiento y tributos **(€).-**

B.- VALORACIÓN DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN

(25).- Total costes de urbanización **(€).-**

(20).- Tributos que gravan los costes de urbanización **(€).-**

IVA para todos los propietarios.-

(26).- Suma de los costes de urbanización, más IVA **(€).-**

C.- VALORACIÓN DE LAS INDEMNIZACIONES

(27).- Importe de las indemnizaciones que deben pagar los propietarios conforme al aprovechamiento adjudicado **(€).-**

(20).- Tributos que gravan los pagos de las indemnizaciones **(€).-**

IVA para todos los propietarios.-

(28).- Importe de las indemnizaciones que deben cobrar los propietarios **(€).-**

(29).- Saldos de las indemnizaciones, más IVA sobre los pagos **(€).-**

D. TOTALES

(30).- Cuotas totales, impuestos incluidos, en que se incluyen los valores de los defectos y excesos de adjudicación, los costes de urbanización y el saldo de las indemnizaciones **(€).-**

(31).- Finca resultante adjudicada **(Nº).-**

TABLA 4.- RELACIÓN ENTRE LAS PARCELAS APORTADAS Y LAS ADJUDICADAS.-

Se establecen las correspondencias entre las parcelas resultantes y su relación con las parcelas aportadas.

(31).- Finca resultante adjudicada **(Nº)**.-

(1).- Número de finca aportada **(Nº)**.-

(2).- Titular registral.-

(17.a).- Suelo adjudicado correspondiente a la finca aportada **(m2).**

(32).- Suelo adjudicado correspondiente a la finca resultante **(m2).**

(33).- Aprovechamiento adjudicado correspondiente a la finca resultante **(m2t).**

(17.b).- Aprovechamiento adjudicado correspondiente a la finca aportada **(m2t).**

(34).- Porcentaje en el que participa cada finca resultante en el aprovechamiento de la finca aportada **(%).-**

(35).- Porcentaje en el que participa cada finca aportada en el aprovechamiento de la finca resultante **(%).-**

(36).- Porcentaje de participación de la finca resultante adjudicada en la Cuenta de Liquidación Definitiva **(%).**

(37).- Resultado de la Cuenta de Liquidación Provisional **(€).-**

(38).- Valor final parcela **(€).-**

Es el resultado de multiplicar el aprovechamiento adjudicado por su valor (determinado para las diferencias de adjudicación), adicionando al resultado el importe de cargas de la Cuenta de Liquidación Provisional.

(31).- Finca resultante adjudicada **(Nº)**.-

TABLA 5.- CALENDARIO DE PAGOS.-

Se establece la periodicidad de los cobros de cuotas por el Urbanizador, determinadas para cada parcela resultante.

Se establece una **CUOTA 1**, que se devenga legalmente con la aprobación municipal del Proyecto de Reparcelación (impuestos e indemnizaciones), y que incluye:

- Importe IVA devengado por la retribución en terrenos.
- Importe de las diferencias de adjudicación.
- ITPAJD devengado por los defectos de adjudicación.
- IVA devengado por las diferencias de adjudicación.
- Importe indemnizaciones.
- IVA indemnizaciones.

Se establece una **CUOTA 2**, más IVA, que incluye honorarios que se devengan con la aprobación municipal del Proyecto de Urbanización y gastos devengados, cuyas facturas deberán ser objeto de aprobación municipal, así como el correspondiente beneficio del Urbanizador.

Se establece una **CUOTA 3**, más IVA, que incluye honorarios que se devengan con la inscripción del documento administrativo de la reparcelación en el Registro de la Propiedad y gastos devengados, cuyas facturas deberán ser objeto de aprobación municipal, así como el correspondiente beneficio del Urbanizador.

Se establecen además unas **CUOTAS 4, 5, 6 y 7,** más IVA, correspondientes cada una de ellas a un porcentaje de ejecución de la obra de urbanización y gastos devengados, cuyas certificaciones y facturas deberán ser objeto de aprobación municipal, así como el correspondiente beneficio del Urbanizador

Dichas 7 cuotas se distribuyen inicialmente en 7 pagos.

5.- TABLAS

TABLA 0.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS E INTERESADOS.-

TABLA 1.1.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.-

TABLA 1.2.- DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS (TABLA TÉCNICA).-

TABLA 2.- RETRIBUCIÓN AL URBANIZADOR.-

TABLA 3.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.-

TABLA 4.- RELACIÓN ENTRE FINCAS RESULTANTES Y APORTADAS.-

TABLA 5.- CALENDARIO DE PAGOS.-

TABLA 0.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS E INTERESADOS.-

	1.CATASTRO			2.REGISTRO DE LA PROPIEDAD											
	1.1	1.2		2.1					2.2	2.3	2.4				
Nº	REFERENCIA	TITULAR	Nº	T	L	F	FINCA	M2	%	CIF	PROPIETARIO	DOMICILIO	C.P.	CIUDAD	Nº
1	1880257BE8718S0001KQ	AGUSTIN SANSANO SANZ	1		117	197	13.919	170,00	GANAN	18.872.827	AGUSTIN SANSANO SANZ				1
	(PARCIAL)								GANAN	73.358.240	MARIA DEL CARMEN VALERO MIRAVET	Calig, 6	12580	BENICARLÓ	
2	1880204BE8718S0001ZQ	FRANCISCO GISBERT GRAU	2	2226	637	37	9.697	389,76	NUDA PRIVAT	18.702.916.Y	FRANCISCO GISBERT GRAU	Industria, 59	12580	BENICARLÓ	2
	1880204BE8718S0002XW								USUFRUCTO		MANUELA GRAU GINER				
	1880204BE8718S0003ME								CARGA		MANUELA GRAU GINER				
3	1880256BE8718S0001OQ	ASUNCIÓN CAPAFONS MASIP	3		117	221	13.931	138,60	GANAN		ANTONIO ROIG ARRUFAT				3
	1880256BE8718S0002PW								GANAN		ASUNCIÓN CAPAFONS MASIP	Covadonda, 23	12580	BENICARLÓ	
4	1880205BE8718S0001UQ	ASUNCIÓN CAPAFONS MASIP	4		96	235	11.475	644,73	PRIVAT		ASUNCIÓN CAPAFONS MASIP	Covadonga, 23	12580	BENICARLÓ	4
5	1880206BE8718S0001HQ	MANUELA CAPAFONS MASIP	5		96	231	11.473	783,34	PRIVAT		MANUELA CAPAFONS MASIP	Vinaròs, 66	12580	BENICARLÓ	5
6	1880207BE8718S0001WQ	TOMÁS CAPAFONS MASIP	6		96	233	11.474	783,33	PRIVAT	18.844.837-V	TOMÁS CAPAFONS MASIP	Partida Collet, 12	12580	BENICARLÓ	6
7	1880208BE8718S0001AQ	FRANCISCA FOIX BAYARRI	7			161	4.950	4.170,75	PRIVAT		FRANCISCA FOIX BAYARRI	Vinaròs, 69	12580	BENICARLÓ	7
8	1880208BE8718S0001AQ	JOSE MARIA FOIX BAYARRI	8.1	120	40	163	4.951	2.852,65	1/3 NUDA PRIVAT	18.846.441	MARIANO FOIX MIQUEL	Zaragoza, 13	12580	BENICARLÓ	8.1
									1/3 NUDA PRIVAT	18.819.590	JOSE MARIA FOIX MIQUEL	Corts Valencianes, 13, esc. 1, 1º B	12580	BENICARLÓ	
									1/3 NUDA PRIVAT	73.379.279	JOAQUINA FOIX MIQUEL	Manuel Alvar, 3, 1º D	12580	BENICARLÓ	
									USUFRUCTO		JOSÉ FOIX BAYARRI				
									USUFRUCTO		JOAQUINA MIQUEL MARQUÉS				
									CARGA		JOSÉ FOIX BAYARRI				
									CARGA		JOAQUINA MIQUEL MARQUÉS				
			8.2	454	134	74	15.526	110,00	PRIVAT	18.846.441	MARIANO FOIX MIQUEL	Zaragoza, 13	12580	BENICARLÓ	8.2
									CARGA		JOSÉ FOIX BAYARRI				
									CARGA		JOAQUINA MIQUEL MARQUÉS				
			8.3	454	134	76	15.527	110,00	PRIVAT	18.819.590	JOSE MARIA FOIX MIQUEL	Corts Valencianes, 13, esc. 1, 1º B	12580	BENICARLÓ	8.3
									CARGA		JOSÉ FOIX BAYARRI				
									CARGA		JOAQUINA MIQUEL MARQUÉS				
			8.4	454	134	78	15.528	110,00	PRIVAT	73.379.279	JOAQUINA FOIX MIQUEL	Manuel Alvar, 3, 1º D	12580	BENICARLÓ	8.4
									CARGA		JOSÉ FOIX BAYARRI				
									CARGA		JOAQUINA MIQUEL MARQUÉS				
9	1880229BE8718S0001IQ	SILVERIO PELLICER GILABERT	9.1		29	3	3.521	1.900,00	1/3 PRIVAT	73.358.177	ANTONIA PELLICER RUIZ	Virgen de Fátima, 3	12580	BENICARLÓ	9.1
									1/9 PRIVAT		MIKEL LLORACH PITARCH		12580	BENICARLÓ	
									1/9 PRIVAT		SANTIAGO PARIS VIZCARRO		12580	BENICARLÓ	
									1/9 PRIVAT		RAMÓN GALAN ROCA		12580	BENICARLÓ	
									1/6 PRIVAT	73.385.548-T	ROMEO PIÑANA PELLICER	Virgen de Fátima, 5	12580	BENICARLÓ	
									1/6 PRIVAT	18,972,547-N	ROSA MARIA PIÑANA PELLICER	Virgen de Fátima, 5	12580	BENICARLÓ	
			9.2		31	152	3.842	5.085,73	1/2 PRIVAT	73.358.177	ANTONIA PELLICER RUIZ	Virgen de Fátima, 3	12580	BENICARLÓ	9.2
									1/4 PRIVAT	18.972.574-N	ROSA MARIA PIÑANA PELLICER	Virgen de Fátima, 1	12580	BENICARLÓ	
									1/4 PRIVAT	73.385.548-T	ROMEO PIÑANA PELLICER	Virgen de Fátima, 1	12580	BENICARLÓ	
10	1880268BE8718S0001ZQ	AGUSTIN MOYA AICART	10.1	804	206	80	20.314	1.800,00	100 %	A-12.087.078	LLOGUERS I SERVEIS, S.L.	Ferreres Bretó, 23	12580	BENICARLÓ	10.1
			10.2	804	206	82	20.315	VUELO	100 %	A-12.087.078	LLOGUERS I SERVEIS, S.L.	Ferreres Bretó, 23	12580	BENICARLÓ	10.2
11	1880267BE8718S0001SQ	LLOGUERS I SERVEIS, S.L.	11.1			33	9.907	200,00	100 %	A-12.087.078	LLOGUERS I SERVEIS, S.L.	Ferreres Bretó, 23	12580	BENICARLÓ	11.1
			11.2			35	9.908	200,00	100 %	A-12.087.078	LLOGUERS I SERVEIS, S.L.	Ferreres Bretó, 23	12580	BENICARLÓ	11.2
			11.3			37	9.909	120,00	100 %	A-12.087.078	LLOGUERS I SERVEIS, S.L.	Ferreres Bretó, 23	12580	BENICARLÓ	11.3
12	1880250BE8718S0001QQ	GABRIEL GALINDO SANCHO	12.1	1203	316	53	7.823	172,00	PRIV	73.374.301-T	JULIA GALINDO BOSCH	Puig de la Nao, 19	12580	BENICARLÓ	12.1
									SERVIDUMBRE		JOSE MANUEL TRAVER				
			12.2	1203	316	55	11.446	72,00	PRIV	73.374.301-T	JULIA GALINDO BOSCH	Puig de la Nao, 19	12580	BENICARLÓ	12.2
									SERVIDUMBRE		JOSE MANUEL TRAVER				
13	1880270BE8718S0001SQ	HERMANOS FORÉS	13	905	233	214	1.845	1.774,19	1/6 PRIVAT	18.699.311-N	BARTOLOMÉ FORÉS FORÉS	Puig de la Nao, 34	12580	BENICARLÓ	13
									1/6 PRIVAT	18.698.977-T	MARIA INÉS FORÉS FORÉS	Avda. Castellón, 18	12580	BENICARLÓ	
									1/6 PRIVAT	18.699.310-B	JOSÉ MARIA FORÉS FORÉS	Puig de la Nao, 34	12580	BENICARLÓ	
									1/6 PRIVAT	18.835.695-B	ANTONIO FORÉS FORÉS	Puig de la Nao, 34	12580	BENICARLÓ	
									3/36 PRIVAT	73.370.610-N	FERNANDO FORÉS FRESQUET	Pedro Alcántara, 13	12580	BENICARLÓ	
									3/72 PRIVAT		PATRICIA SORIANO FORÉS	Jacinto Benavente 27, 3º 1ª	12580	BENICARLÓ	
									3/72 PRIVAT		ELENA SORIANO FORÉS	Jacinto Benavente 27, 3º 1ª	12580	BENICARLÓ	
									1/12 PRIVAT	18,904,993-M	JUAN MANUEL GUIMERÁ FORÉS		12580	BENICARLÓ	
									1/12 PRIVAT	18,944,002-Y	JOSÉ ENRIQUE GUIMERÁ FORÉS		12580	BENICARLÓ	
14	VIAL AFECTO A DESTINO	AYUNTAMIENTO BENICARLÓ	14	NO INMATRICULADA					100 %	P-12.001.700-H	AYUNTAMIENTO BENICARLÓ	Ferreres Bretó	12580	BENICARLÓ	14
15	VIAL AFECTO A DESTINO	AYUNTAMIENTO BENICARLÓ	15	NO INMATRICULADA					100 %	P-12.001.700-H	AYUNTAMIENTO BENICARLÓ	Ferreres Bretó	12580	BENICARLÓ	15

TABLA 1.1.- DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS.-

IDENTIFICACIÓN				DERECHOS INICIALES							INDEMNIZACIONES	
				SUPERFICIE			APROVECHAMIENTO					
FINCA Nº (1)	TITULAR REGISTRAL (2)	FINCA REGISTRAL Nº (3)	SUPERFICIE REGISTRAL M2 (4)	NO VINCULADA M2 (5.1)	RESTO M2 (5.2)	INICIAL M2 (5.3)	PATRIMONIALIZ M2t (6.1)	RESTO 1,579277417 M2t (6.2)	INICIAL M2t (7)	INICIAL % (8)	IMPORTE € (9)	FINCA Nº (1)
1	AGUSTIN SANSANO SANZ		170,00	0,00	222,96	222,96	0,00	352,12	352,12	0,87809	0,00	1
2	FRANCISCO GISBERT GRAU		389,76	0,00	370,67	370,67	0,00	585,39	585,39	1,45983	11.092,72	2
3	ASUNCIÓN CAPAFONS MASIP		138,60	90,79	103,24	194,03	369,51	143,38	512,89	1,27903	0,00	3
4	ASUNCIÓN CAPAFONS MASIP		644,73	0,00	322,87	322,87	0,00	509,90	509,90	1,27157	0,00	4
5	MANUELA CAPAFONS MASIP		783,34	0,00	542,69	542,69	0,00	857,06	857,06	2,13730	0,00	5
6	TOMÁS CAPAFONS MASIP		783,33	0,00	533,52	533,52	0,00	842,57	842,57	2,10116	15.456,62	6
7	FRANCISCA FOIX BAYARRI		4.170,75	0,00	5.733,09	5.733,09	0,00	9.054,14	9.054,14	22,57888	300,00	7
8	HNOS. FOIX MIQUEL		3.182,65	0,00	6.273,28	6.273,28	0,00	9.907,25	9.907,25	24,70634	2.160,00	8
9.1	PELLICER (1), PIÑANA (2) Y OTROS (3)		1.900,00	0,00	1.900,00	1.900,00	0,00	3.000,63	3.000,63	7,48285	120,00	9.1
9.2	PELLICER (1) Y PIÑANA (2)		5.085,73	0,00	5.567,43	5.567,43	0,00	8.792,52	8.792,52	21,92646	0,00	9.2
10	LLOGUERS I SERVEIS, S.L.		1.800,00	865,34	1.294,22	2.159,56	1.844,11	1.366,61	3.210,72	8,00678	0,00	10
11	LLOGUERS I SERVEIS, S.L.		520,00	0,00	699,59	699,59	0,00	1.104,85	1.104,85	2,75523	0,00	11
12	JULIA GALINDO BOSCH		244,00	388,98	97,25	486,23	230,61	614,31	844,92	2,10703	0,00	12
13	HERMANOS FORÉS		1.774,19	0,00	332,49	332,49	0,00	525,09	525,09	1,30946	601,13	13
	TOTAL PRIVADO			**1.345,11**	**23.993,30**	**25.338,41**	**2.444,23**	**37.655,81**	**40.100,04**	**100,00000**	**29.730,47**	
14 +15	**TOTAL PUBLICO**	NO INMATRICULADAS		0,00	378,67	378,67			**0,00**	0,00000	0,00	14 +15
	TOTAL			**1.345,11**	**24.371,97**	**25.717,08**			**40.100,04**	**100,00000**	**29.730,47**	

PARCELAS APORTADAS				DERECHOS Y ADJUDICACIONES POR REPARCELACIÓN				
Número de orden	Superficie inicial según topografico	Superficie que aportan Aprovechamiento	Porcentaje de Participación por Suelo Bruto Aportado (Sin Suelo Patrimonializado)	Aprovechamiento por Suelo Bruto Aportado (Sin Suelo Patrimonializado) 1,579276553	Aprovechamiento Patrimonializado	PARCELA Nº	Adjudicaciones m2t	Diferencia de Adjudicación
1	222,96 m2s	222,96 m2s	0,94 %	352,12 m2t		1	352,21 m2t	0,09 m2t
2	370,67 m2s	370,67 m2s	1,55 %	585,39 m2t		2	584,00 m2t	-1,39 m2t
3	194,03 m2s	PNV 90,79 m2s	0,38 %	143,38 m2t	369,51 m2t	3	691,35 m2t	178,46 m2t
4	322,87 m2s	322,87 m2s	1,35 %	509,90 m2t		4	331,50 m2t	-178,40 m2t
							1022,85	0,06
5	542,69 m2s	542,69 m2s	2,28 %	857,06 m2t		5	856,00 m2t	-1,06 m2t
6	533,52 m2s	533,52 m2s	2,24 %	842,57 m2t		6	842,50 m2t	-0,07 m2t
						7.1	4010,45 m2t	
						7.2	2929,20 m2t	
						7.3	1989,42 m2t	
7	5733,09 m2s	5733,09 m2s	24,04 %	9054,14 m2t		7	8929,07 m2t	-125,07 m2t
						8.1	3256,80 m2t	
						8,2	3256,80 m2t	
						8,3	3256,80 m2t	
8	6273,28 m2s	6273,28 m2s	26,31 %	9907,24 m2t		8	9770,40 m2t	-136,84 m2t
						9.1.1	2018,20 m2t	
						9.1.2	1220,79 m2t	
						9.1.3	653,52 m2t	
						9.1.4	332,88 m2t	
9,1	1900,00 m2s	1900,00 m2s	7,97 %	3000,63 m2t		9.1	4225,39 m2t	1224,76 m2t
						9.2.1	3201,25 m2t	
						9.2.2	4229,14 m2t	
9,2	5567,43 m2s	5567,43 m2s	23,35 %	8792,51 m2t		9.2	7430,39 m2t	-1362,12 m2t
10	2159,56 m2s	PNV 865,34 m2s	3,63 %	1366,61 m2t	1844,11 m2t	10,1	3076,83 m2t	-133,89 m2t
						10,2	172,00 m2t	172,00 m2t
11	699,59 m2s	699,59 m2s	2,93 %	1104,85 m2t		11	1160,85 m2t	56,00 m2t
12	486,23 m2s	PNV 388,98 m2s	1,63 %	614,31 m2t	230,61 m2t	12	1153,05 m2t	308,13 m2t
13	332,49 m2s	332,49 m2s	1,39 %	525,09 m2t		13	524,50 m2t	-0,59 m2t
14	117,77 m2s	Suelo Afecto a su destino						
15	260,90 m2s	Suelo Afecto a su destino						
TOTAL	25717,08 m2s	23843,71 m2s	100,00 %	37655,81 m2t	2444,23 m2t		40100,04 m2t	0,00 m2t

CT-1	25,55 m2s	25,55 m2t
CT-2	25,55 m2s	25,55 m2t
CT-3	29,33 m2s	29,33 m2t
JL JL	2061,23 m2s	
EL ED	5522,46 m2s	
RV	8101,87 m2s	

TABLA 2.- RETRIBUCIÓN AL URBANIZADOR

IDENTIFICACIÓN Y DERECHOS INICIALES					DATOS ECONÓMICOS INICIALES						RETRIBUCIÓN AL URBANIZADOR			
FINCA	TITULAR REGISTRAL	APROVECHAMIENTO INICIAL		MODALIDAD DE PAGO	CARGAS URBANIZACIÓN	IVA 21%	INDEMNIZACIONES		IVA 21%	TOTAL PAGOS (SIN IVA)	EN TERRENOS	EN METALICO	RESTO A ADJUDICAR	FINCA
							COBRO	PAGO			0,0000	(IVA INCL)		
Nº		M2t	%		€	€	€	€	€	€	M2t	€	M2t	Nº
(1)	(2)	(7)	(8)	(10)	(11)		(12)	(13)		(14)=(11)+(12)+(13)	(15)		(16)	(1)
1	AGUSTIN SANSANO SANZ	352,12	0,87809	METALICO	12.246,68	2.571,80	0,00	261,06	54,82	12.507,74	0,00	15.134,37	352,12	1
2	FRANCISCO GISBERT GRAU	585,39	1,45983	METALICO	20.360,05	4.275,61	-11.092,72	434,01	91,14	9.701,34	0,00	36.253,54	585,39	2
3	ASUNCIÓN CAPAFONS MASIP	512,89	1,27903	METALICO	17.838,46	3.746,08	0,00	380,26	79,85	18.218,72	0,00	22.044,65	512,89	3
4	ASUNCIÓN CAPAFONS MASIP	509,90	1,27157	METALICO	17.734,51	3.724,25	0,00	378,04	79,39	18.112,55	0,00	21.916,19	509,90	4
5	MANUELA CAPAFONS MASIP	857,06	2,13730	METALICO	29.808,72	6.259,83	0,00	635,43	133,44	30.444,14	0,00	36.837,41	857,06	5
6	TOMÁS CAPAFONS MASIP	842,57	2,10116	METALICO	29.304,68	6.153,98	-15.456,62	624,68	131,18	14.472,75	0,00	51.671,15	842,57	6
7	FRANCISCA FOIX BAYARRI	9.054,14	22,57888	METALICO	314.905,46	66.130,15	-300,00	6.712,81	1.409,69	321.318,27	0,00	389.458,11	9.054,14	7
8	HNOS. FOIX MIQUEL	9.907,25	24,70634	METALICO	344.576,86	72.361,14	-2.160,00	7.345,31	1.542,52	349.762,17	0,00	427.985,83	9.907,25	8
9.1	PELLICER (1), PIÑANA (2) Y OTROS (3)	3.000,63	7,48285	METALICO	104.362,64	21.916,15	-120,00	2.224,69	467,18	106.467,32	0,00	129.090,66	3.000,63	9.1
9.2	PELLICER (1) Y PIÑANA (2)	8.792,52	21,92646	METALICO	305.806,14	64.219,29	0,00	6.518,84	1.368,96	312.324,98	0,00	377.913,23	8.792,52	9.2
10	LLOGUERS I SERVEIS, S.L.	3.210,72	8,00678	METALICO	111.669,72	23.450,64	0,00	2.380,45	499,89	114.050,18	0,00	138.000,71	3.210,72	10
11	LLOGUERS I SERVEIS, S.L.	1.104,85	2,75523	METALICO	38.426,87	8.069,64	0,00	819,14	172,02	39.246,01	0,00	47.487,68	1.104,85	11
12	JULIA GALINDO BOSCH	844,92	2,10703	METALICO	29.386,55	6.171,18	0,00	626,43	131,55	30.012,98	0,00	36.315,71	844,92	12
13	HERNAMOS FORÉS	525,09	1,30946	METALICO	18.262,91	3.835,21	-601,13	389,31	81,75	18.051,09	0,00	23.170,32	525,09	13
	TOTAL PRIVADO	**40.100,04**	**100,00000**		**1.394.690,25**	**292.884,95**	**-29.730,47**	**29.730,47**	**6.243,40**	**1.394.690,25**	**0,00**	**1.753.279,54**	**40.100,04**	
	TOTAL PUBLICO	0,00	0,00000		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	TOTAL	**40.100,04**	**100,00000**		**1.394.690,25**	**292.884,95**	**-29.730,47**	**29.730,47**	**6.243,40**	**1.394.690,25**	**0,00**	**1.753.279,54**	**40.100,04**	
	TOTAL PAGO EN TERRENOS	0,00	0,00000		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	TOTAL PAGO EN METÁLICO	40.100,04	100,00000		1.394.690,25	292.884,95	-29.730,47	29.730,47	6.243,40	1.394.690,25	0,00	1.753.279,54	40.100,04	
	TOTAL	**40.100,04**	**100,00000**		**1.394.690,25**	**292.884,95**	**-29.730,47**	**29.730,47**	**6.243,40**	**1.394.690,25**	**0,00**	**1.753.279,54**	**40.100,04**	

TABLA 3.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.-

FINCA ADJUDICADA Nº (31)	FINCA APORTADA Nº (1)	TITULAR REGISTRAL (2)	APROVECHAMIENTO A ADJUDICAR M2t (16)	SUELO ADJUDICADO M2 (17.a)	APROVECHAMIENTO ADJUDICADO M2t (17.b)	ADJUDICACIÓN %	ADJUDICACIÓN %	VALORACIÓN DIFERENCIAS DE ADJUDICACIÓN: EXC/DEF ADJUDICACIÓN M2t (18)	EXC/DEF ADJUDICACIÓN M2t (18)	DEFECTOS TERRENOS M2t (18a)	DEFECTOS METALICO M2t (18b)	VALOR 337,52 € € (19)	ITPAJD 10 € (20)	IVA 21 € (20)	TOTAL DEFECTOS € (21)	EXCE TERRENOS M2t (22a)
1	1	AGUSTIN SANSANO SANZ	352,12	77,21	352,21	0,87833	0,87833	0,09	0,09							
2	2	FRANCISCO GISBERT GRAU	585,39	116,80	584,00	1,45636	1,45636	-1,39	-1,39		-1,39	-469,41	46,94		-422,47	
3	3	ASUNCIÓN CAPAFONS MASIP	512,89	138,27	691,35	1,72406	1,72406	178,46	178,46							
4	4	ASUNCIÓN CAPAFONS MASIP	509,90	66,30	331,50	0,82668	0,82668	-178,40	-178,40		-178,40	-60.214,01	6.021,40		-54.192,61	
5	5	MANUELA CAPAFONS MASIP	857,06	171,20	856,00	2,13466	2,13466	-1,06	-1,06		-1,06	-357,12	35,71		-321,41	
6	6	TOMÁS CAPAFONS MASIP	842,57	168,50	842,50	2,10100	2,10100	-0,07	-0,07		-0,07	-22,31	2,23		-20,08	
7.1	7	FRANCISCA FOIX BAYARRI		981,50	4.010,45	10,00111			-56,17		-56,17	-18.959,69	1.895,97		-17.063,72	
7.2		FRANCISCA FOIX BAYARRI		634,46	2.929,20	7,30472			-41,03		-41,03	-13.847,99	1.384,80		-12.463,19	
7.3		FRANCISCA FOIX BAYARRI	9.054,14	656,25	1.989,42	4,96115	22,26698	-125,07	-27,87		-27,87	-9.405,13	940,51		-8.464,62	
8.1		MARIANO FOIX MIQUEL		743,87	3.256,80	8,12168			-45,62		-45,62	-15.396,47	1.539,65		-13.856,82	
8.2	8.1 + 8.2 + 8.3 + 8.4	JOSE MARIA FOIX MIQUEL		751,59	3.256,80	8,12169			-45,62		-45,62	-15.396,48	1.539,65		-13.856,83	
8.3		JOAQUINA FOIX MIQUEL	9.907,25	598,21	3.256,80	8,12169	24,36506	-136,85	-45,62		-45,62	-15.396,48	1.539,65		-13.856,83	
9.1.1	9.1	ANTONIA PELLICER RUIZ		369,72	2.018,20	5,03291			584,99							
9.1.2		HNOS. PIÑANA PELLICER (2)		244,16	1.220,79	3,04436			353,85							
9.1.3		MIKEL LLORACH PITARCH Y OTRS (2)		130,70	653,52	1,62972			189,43							
9.1.4		MIKEL LLORACH PITARCH Y OTRS (2)	3.000,63	66,58	332,88	0,83011	10,53710	1.224,75	96,49							
9.2.1	9.2	ANTONIA PELLICER RUIZ		714,94	3.201,25	7,98317			-586,85		-586,85	-198.072,79	19.807,28		-178.265,51	
9.2.2		HNOS. PIÑANA PELLICER (2)	8.792,52	845,83	4.229,14	10,54648	18,52965	-1.362,13	-775,28		-775,28	-261.671,80	26.167,18		-235.504,62	
10.1	10.1 + 10.2	LLOGUERS I SERVEIS, S.L.		1.844,11	3.076,83	7,67289			-133,89		-133,89	-45.190,55	4.519,06		-40.671,50	
10.2		LLOGUERS I SERVEIS, S.L.	3.210,72	34,40	172,00	0,42893	8,10182	38,11	172,00							
11	11.1 + 11.2 + 11.3	LLOGUERS I SERVEIS, S.L.	1.104,85	307,45	1.160,85	2,89489	2,89489	56,00	56,00							
12	12.1 + 12.2	JULIA GALINDO BOSCH	844,92	230,61	1.153,05	2,87544	2,87544	308,13	308,13							
13	13	HERMANOS FORÉS	525,09	109,54	524,50	1,30798	1,30798	-0,59	-0,59		-0,59	-200,47	20,05		-180,42	
		TOTAL PRIVADO	**40.100,04**	**10.002,19**	**40.100,01**	**100,00000**	**100,00000**	**0,00**	**0,00**		**-1.939,44**	**-654.600,68**	**65.460,07**		**-589.140,61**	
ED. DOTACIONAL		AYUNTAMIENTO DE BENICARLÓ		5.522,46												
JL. ESPACIO LIBRE		AYUNTAMIENTO DE BENICARLÓ		2.061,23												
RV. VIARIO		AYUNTAMIENTO DE BENICARLÓ		8.101,87												
		TOTAL DOTACIONES		**15.685,56**												
CT-1		PARCELA 7.2.- FRANCISCA FOIX BAYARRI		0,00												
CT-2		PARCELA 11.- LLOGUERS I SERVEIS, S.L.		0,00												
CT-3		DOT. PRIVADO.- URBANIZADORES UA7, S.L.		29,33												
		TOTAL CT		**29,33**												
		TOTAL AREA REPARCELABLE	**40.100,04**	**25.717,08**	**40.100,01**	**100,00000**	**100,00000**	**0,00**	**0,00**		**-1.939,44**	**-654.600,68**	**65.460,07**	**0,00**	**-589.140,61**	

TABLA 3.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.-

				VALORACIÓN CARGAS URBANIZACIÓN			INDEMNIZACIÓN DEFECTOS APROVECHAMIENTO POR USO Y CARGAS						VALORACIÓN INDEMNIZACIONES			
ESOS	VALOR	IVA	TOTAL	CARGAS	IVA	TOTAL	DEFECTO	VALOR	PAGO	IVA	COBRO	TOTAL	PAGO	IVA	COBRO	TOTAL
METALICO	337,52 €	21	EXCESOS	URBANIZACIÓN	21	CARGAS		337,52 €	INDEMNIZACIONES	21 %	INDEMNIZACIONES	INDEMNIZACIONES	INDEMNIZACIONES	21 %	INDEMNIZACIONES	INDEMNIZACIONES
M2t	€	€	€	€	€	€	M2t	€	€	€	€	€	€	€	€	€
(22b)	(23)	(20)	(24)	(25)	(20)	(26)	(18b)	(19)	(27)	(20))	(28)	(29)=(27)+(20)+(28)	(27)	(20))	(28)	(29)=(27)+(20)+(28)
0,09	31,83	6,68	38,51	12.249,97	2.572,49	14.822,46			588,85	123,66		712,50	261,13	54,84	0,00	315,97
				20.311,69	4.265,46	24.577,15			976,37	205,04		1.181,40	432,98	90,93	-11.092,72	-10.568,81
178,46	60.233,82	12.649,10	72.882,92	24.045,36	5.049,52	29.094,88			1.155,84	242,73		1.398,57	512,57	107,64	0,00	620,21
				11.529,67	2.421,23	13.950,90			554,22	116,39		670,61	245,78	51,61	0,00	297,39
				29.771,93	6.252,11	36.024,04			1.431,11	300,53		1.731,65	634,65	133,28	0,00	767,92
				29.302,40	6.153,50	35.455,90			1.408,54	295,79		1.704,34	624,64	131,17	-15.456,62	-14.700,81
				139.484,53	29.291,75	168.776,28			6.704,91	1.408,03		8.112,94	2.973,38	624,41	-134,74	3.463,04
				101.878,27	21.394,44	123.272,70	25,55	8.623,64	4.897,20	1.028,41	-8.623,64	-2.698,02	2.171,73	456,06	-98,42	2.529,38
				69.192,61	14.530,45	83.723,06			3.326,03	698,47		4.024,50	1.474,97	309,74	-66,84	1.717,88
				113.272,33	23.787,19	137.059,51			5.444,91	1.143,43		6.588,34	2.414,61	507,07	-720,00	2.201,68
				113.272,36	23.787,20	137.059,56			5.444,91	1.143,43		6.588,34	2.414,62	507,07	-720,00	2.201,68
				113.272,36	23.787,20	137.059,56			5.444,91	1.143,43		6.588,34	2.414,62	507,07	-720,00	2.201,68
584,99	197.444,92	41.463,43	238.908,35	70.193,56	14.740,65	84.934,20			3.374,15	708,57		4.082,72	1.496,31	314,22	-57,32	1.753,22
353,85	119.432,32	25.080,79	144.513,11	42.459,33	8.916,46	51.375,79			2.040,98	428,61		2.469,59	905,10	190,07	-34,67	1.060,50
189,43	63.935,13	13.426,38	77.361,50	22.729,55	4.773,21	27.502,75			1.092,59	229,44		1.322,03	484,52	101,75	-18,56	567,71
96,49	32.565,90	6.838,84	39.404,74	11.577,49	2.431,27	14.008,76			556,52	116,87		673,39	246,80	51,83	-9,45	289,17
				111.340,49	23.381,50	134.721,99			5.352,04	1.123,93		6.475,97	2.373,43	498,42	0,00	2.871,85
				147.090,70	30.889,05	177.979,75			7.070,53	1.484,81		8.555,34	3.135,52	658,46	0,00	3.793,98
				107.013,06	22.472,74	129.485,80			5.144,03	1.080,25		6.224,27	2.281,19	479,05	0,00	2.760,24
172,00	58.053,44	12.191,22	70.244,66	5.982,21	1.256,26	7.238,48	147,53	49.794,33	287,56	60,39	-49.794,33	-49.446,38	127,52	26,78	0,00	154,30
56,00	18.902,24	3.969,47	22.871,71	40.374,71	8.478,69	48.853,39	25,55	8.623,64	1.940,78	407,56	-8.623,64	-6.275,29	860,66	180,74	0,00	1.041,40
308,13	104.000,04	21.840,01	125.840,05	40.103,42	8.421,72	48.525,14			1.927,74	404,82		2.332,56	854,88	179,52	0,00	1.034,41
				18.242,26	3.830,88	22.073,14			876,89	184,15		1.061,04	388,87	81,66	-601,13	-130,60
1.939,44	**654.600,68**	**137.465,92**	**792.065,55**	**1.394.690,25**	**292.884,95**	**1.687.575,20**	**198,63**	**67.041,60**	**67.041,60**	**14.078,74**	**-67.041,60**	**14.078,74**	**29.730,47**	**6.243,40**	**-29.730,47**	**6.243,40**

1.939,44	**654.600,68**	**137.465,92**	**792.065,55**	**1.394.690,25**	**292.884,95**	**1.687.575,20**	**198,63**	**67.041,60**	**67.041,60**	**14.078,74**	**-67.041,60**	**14.078,74**	**29.730,47**	**6.243,40**	**-29.730,47**	**6.243,40**

TABLA 3.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.-

TOTAL CUOTAS € **(30)=(21)+(24)+(26)+(29)**	FINCA APORTADA Nº **(1)**	TITULAR REGISTRAL Nº **(2)**	FINCA ADJUDICADA Nº **(31)**
15.889,45	**1**	AGUSTIN SANSANO SANZ	**1**
14.767,27	**2**	FRANCISCO GISBERT GRAU	**2**
103.996,58	**3**	ASUNCIÓN CAPAFONS MASIP	**3**
-39.273,71	**4**	ASUNCIÓN CAPAFONS MASIP	**4**
38.202,20	**5**	MANUELA CAPAFONS MASIP	**5**
22.439,35	**6**	TOMÁS CAPAFONS MASIP	**6**
163.288,54	**7**	FRANCISCA FOIX BAYARRI	**7.1**
110.640,87		FRANCISCA FOIX BAYARRI	**7.2**
81.000,82		FRANCISCA FOIX BAYARRI	**7.3**
131.992,71	**8.1 + 8.2 + 8.3 + 8.4**	MARIANO FOIX MIQUEL	**8.1**
131.992,75		JOSE MARIA FOIX MIQUEL	**8.2**
131.992,75		JOAQUINA FOIX MIQUEL	**8.3**
329.678,48	**9.1**	ANTONIA PELLICER RUIZ	**9.1.1**
199.418,99		HNOS. PIÑANA PELLICER (2)	**9.1.2**
106.754,00		MIKEL LLORACH PITARCH Y OTRS (2)	**9.1.3**
54.376,07		MIKEL LLORACH PITARCH Y OTRS (2)	**9.1.4**
-34.195,69	**9.2**	ANTONIA PELLICER RUIZ	**9.2.1**
-45.175,55		HNOS. PIÑANA PELLICER (2)	**9.2.2**
97.798,81	**10.1 + 10.2**	LLOGUERS I SERVEIS, S.L.	**10.1**
28.191,06		LLOGUERS I SERVEIS, S.L.	**10.2**
66.491,21	**11.1 + 11.2 + 11.3**	LLOGUERS I SERVEIS, S.L.	**11**
177.732,15	**12.1 + 12.2**	JULIA GALINDO BOSCH	**12**
22.823,16	**13**	HERMANOS FORÉS	**13**
1.910.822,28			

AYUNTAMIENTO DE BENICARLÓ	**ED. DOTACIONAL**
AYUNTAMIENTO DE BENICARLÓ	**JL. ESPACIO LIBRE**
AYUNTAMIENTO DE BENICARLÓ	**RV. VIARIO**

PARCELA 7.2.- FRANCISCA FOIX BAYARRI	**CT-1**
PARCELA 11.- LLOGUERS I SERVEIS, S.L.	**CT-2**
DOT. PRIVADO.- URBANIZADORES UA7, S.L.	**CT-3**

1.910.822,28

TABLA 4.- RELACIÓN ENTRE FINCAS APORTADAS Y RESULTANTES.-

FINCA ADJUDICADA Nº (31)	FINCA APORTADA Nº (1)	TITULAR REGISTRAL (2)	SUELO ADJUDICADO M2 (17.a)	SUELO ADJUDICADO M2 (32)	APROVECHAMIENTO ADJUDICADO M2t (33)	APROVECHAMIENTO ADJUDICADO M2t (17.b)	PARTICIPACION DE LA FINCA APORTADA % (34)	PARTICIPACION EN LA FINCA ADJUDICADA % (35)	PARTICIPACION LIQUID. DEFINIT. % (36)	CUENTA LIQUIDACIÓN PROVISIONAL € (37)	VALOR FINAL PARCELA € (38)	FINCA ADJUDICADA (31)
1	1	AGUSTIN SANSANO SANZ	77,21	77,21	352,21	352,21	100,00000	100,00000	0,87833	15.889,45	134.767,37	1
2	2	FRANCISCO GISBERT GRAU	116,80	116,80	584,00	584,00	100,00000	100,00000	1,45636	14.767,27	211.878,95	2
3	3	ASUNCIÓN CAPAFONS MASIP	138,27	138,27	691,35	691,35	100,00000	100,00000	1,72406	103.996,58	337.341,03	3
4	4	ASUNCIÓN CAPAFONS MASIP	66,30	66,30	331,50	331,50	100,00000	100,00000	0,82668	-39.273,71	72.614,17	4
5	5	MANUELA CAPAFONS MASIP	171,20	171,20	856,00	856,00	100,00000	100,00000	2,13466	38.202,20	327.119,32	5
6	6	TOMÁS CAPAFONS MASIP	168,50	168,50	842,50	842,50	100,00000	100,00000	2,10100	22.439,35	306.799,95	6
7.1	7	FRANCISCA FOIX BAYARRI	2.272,21	981,50	4.010,45	8.929,06	44,91454	100,00000	10,00111	163.288,54	1.516.894,61	7.1
7.2		FRANCISCA FOIX BAYARRI		634,46	2.929,20		100,00000 32,80518		7,30472	110.640,87	1.099.302,77	7.2
7.3		FRANCISCA FOIX BAYARRI		656,25	1.989,42		22,28028		4,96115	81.000,82	752.469,86	7.3
8.1	8.1 A 8.4	MARIANO FOIX MIQUEL	2.093,66	743,87	3.256,80	9.770,39	33,33333	100,00000	8,12168	131.992,71	1.231.226,50	8.1
8.2		JOSE MARIA FOIX MIQUEL		751,59	3.256,80		100,00000 33,33334		8,12169	131.992,75	1.231.226,88	8.2
8.3		JOAQUINA FOIX MIQUEL		598,21	3.256,80		33,33334		8,12169	131.992,75	1.231.226,88	8.3
9.1.1	9.1	ANTONIA PELLICER RUIZ	811,16	369,72	2.018,20	4.225,38	33,33333	100,00000	5,03291	329.678,48	1.010.861,01	9.1.1
9.1.2		HNOS. PIÑANA PELLICER (2)		244,16	1.220,79		100,00000 33,33333		3,04436	199.418,99	611.459,02	9.1.2
9.1.3		MIKEL LLORACH PITARCH Y OTRS (2)		130,70	653,52		22,08334		1,62972	106.754,00	327.329,40	9.1.3
9.1.4		MIKEL LLORACH PITARCH Y OTRS (2)		66,58	332,88		11,25000		0,83011	54.376,07	166.728,04	9.1.4
9.2.1	9.2	ANTONIA PELLICER RUIZ	1.560,76	714,94	3.201,25	7.430,39	100,00000 43,08322	100,00000	7,98317	-34.195,69	1.046.290,88	9.2.1
9.2.2		HNOS. PIÑANA PELLICER (2)		845,83	4.229,14		56,91678		10,54648	-45.175,55	1.382.243,44	9.2.2
10.1	10	LLOGUERS I SERVEIS, S.L.	1.878,51	1.844,11	3.076,83	3.248,83	100,00000 94,70579	100,00000	7,67289	97.798,81	1.136.290,47	10.1
10.2		LLOGUERS I SERVEIS, S.L.		34,40	172,00		5,29421		0,42893	28.191,06	86.244,50	10.2
11	11.1 A 11.3	LLOGUERS I SERVEIS, S.L.	307,45	307,45	1.160,85	1.160,85	100,00000	100,00000	2,89489	66.491,21	458.301,30	11
12	12.1+12.2	JULIA GALINDO BOSCH	230,61	230,61	1.153,05	1.153,05	100,00000	100,00000	2,87544	177.732,15	566.909,59	12
13	13	HERMANOS FORÉS	109,54	109,54	524,50	524,50	100,00000	100,00000	1,30798	22.823,16	199.852,40	13
ED. DOTACIONAL		AYUNTAMIENTO DE BENICARLÓ	15.685,56	5.522,46								ED. DOTACIONAL
JL. ESPACIO LIBRE				2.061,23								JL. ESPACIO LIBRE
RV. VIARIO				8.101,87								RV. VIARIO
CT-1		PARCELA 7.2.- FRANCISCA FOIX BAYARRI	0,00	0,00								CT-1
CT-2		PARCELA 11.- LLOGUERS I SERVEIS, S.L.	0,00	0,00								CT-2
CT-3		DOTACIONAL PRIVADO.- URBANIZADORES UA7, S.L.	29,33	29,33								CT-3
		TOTAL	**25.717,08**	**25.717,08**	**40.100,01**	**40.100,01**			**100,00000**	**1.910.822,28**	**15.445.378,33**	

TABLA 5.- CALENDARIO DE PAGOS.-

.

CONCEPTO	BASE	IVA	ITPAJD	TOTAL	PLAN DE ETAPAS 1	2	3	4	5	6	7	
PLAN DE OBRA	1.141.335,81	-	-	**1.141.335,81**		-	-	342.400,74	342.400,74	342.400,74	114.133,58	**1.141.335,81**
DIFERENCIAS ADJUDICACIÓN	-	137.465,92	65.460,07	**202.925,99**	202.925,99	-	-	-	-	-	-	**202.925,99**
GASTOS. HON. TÉCNICOS. HOMOLOGACIÓN	2.706,00	-	-	**2.706,00**	-	2.706,00	-	-	-	-	-	**2.706,00**
PLAN DE REFORMA INTERIOR	13.530,00	-	-	**13.530,00**	-	13.530,00		-	-	-	-	**13.530,00**
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	66.453,00	-	-	**66.453,00**	-	66.453,00	-	-	-	-	-	**66.453,00**
PROYECTO REPARCELACIÓN	15.414,00	-	-	**15.414,00**	-	-	15.414,00	-	-	-	-	**15.414,00**
JURIDICOS. PLAN DE REFORMA INTERIOR	2.103,54	-	-	**2.103,54**	-	2.103,54	-	-	-	-	-	**2.103,54**
FORMULACIÓN PAI	1.502,53	-	-	**1.502,53**	-	1.502,53	-	-	-	-	-	**1.502,53**
PROYECTO REPARCELACIÓN	13.955,35	-	-	**13.955,35**	-	-	13.955,35	-	-	-	-	**13.955,35**
GESTIÓN	900,00	-	-	**900,00**	-	-	-	-	-	-	900,00	**900,00**
GASTOS	10.000,00	-	-	**10.000,00**	-	-	10.000,00	-	-	-	-	**10.000,00**
BENEFICIO URBANIZADOR (7 %)	126.790,02	-	-	**126.790,02**	-	8.629,51	3.936,94	34.240,07	34.240,07	34.240,07	11.503,36	**126.790,02**
INDEMNIZACIÓN DEFECTO APROVECHAMIENTO POR USO	-	14.078,74	-	**14.078,74**	14.078,74	-	-	-	-	-	-	**14.078,74**
INDEMNIZACIONES	-	6.243,40	-	**6.243,40**	6.243,40	-	-	-	-	-	-	**6.243,40**
TOTAL	**1.394.690,25**	**157.788,06**	**65.460,07**	**1.617.938,38**	**223.248,12**	**94.924,58**	**43.306,29**	**376.640,82**	**376.640,82**	**376.640,82**	**126.536,94**	**1.617.938,38**
PRESUPUESTO PARCIAL					223.248,12	94.924,58	43.306,29	376.640,82	376.640,82	376.640,82	126.536,94	**1.617.938,38**
PRESUPUESTO A ORIGEN								376.640,82	753.281,63	1.129.922,45	1.256.459,39	
% RESPECTO AL TOTAL								30,00%	30,00%	30,00%	10,00%	
% ACUMULADO RESPECTO AL TOTAL								30,00%	60,00%	90,00%	100,00%	

CALENDARIO DE PAGOS (+ IVA)

PARCELA	PROPIETARIO	%	CUOTA 1	CUOTA 2	CUOTA 3	CUOTA 4	CUOTA 5	CUOTA 6	CUOTA 7	F.P	TOTAL	PARCELA
1	AGUSTIN SANSANO SANZ	0,87833	1.066,99	833,75	380,37	3.308,15	3.308,15	3.308,15	1.111,41	METÁLICO	13.316,95	1
2	FRANCISCO GISBERT GRAU	1,45636	-9.809,88	1.382,44	630,69	5.485,24	5.485,24	5.485,24	1.842,83	METÁLICO	10.501,82	2
3	ASUNCIÓN CAPAFONS MASIP	1,72406	74.901,70	1.636,56	746,63	6.493,53	6.493,53	6.493,53	2.181,58	METÁLICO	98.947,06	3
4	ASUNCIÓN CAPAFONS MASIP	0,82668	-53.224,61	784,73	358,01	3.113,63	3.113,63	3.113,63	1.046,06	METÁLICO	-41.694,94	4
5	MANUELA CAPAFONS MASIP	2,13466	2.178,16	2.026,32	924,44	8.040,01	8.040,01	8.040,01	2.701,14	METÁLICO	31.950,09	5
6	TOMÁS CAPAFONS MASIP	2,10100	-13.015,50	1.994,36	909,86	7.913,21	7.913,21	7.913,21	2.658,54	METÁLICO	16.286,90	6
7.1	FRANCISCA FOIX BAYARRI	10,00111	-5.487,74	9.493,51	4.331,11	37.668,27	37.668,27	37.668,27	12.655,10	METÁLICO	133.996,79	7.1
7.2	FRANCISCA FOIX BAYARRI	7,30472	-12.631,83	6.933,98	3.163,40	27.512,57	27.512,57	27.512,57	9.243,17	METÁLICO	89.246,43	7.2
7.3	FRANCISCA FOIX BAYARRI	4,96115	-2.722,24	4.709,35	2.148,49	18.685,70	18.685,70	18.685,70	6.277,68	METÁLICO	66.470,37	7.3
8.1	MARIANO FOIX MIQUEL	8,12168	-5.066,80	7.709,47	3.517,20	30.589,57	30.589,57	30.589,57	10.276,93	METÁLICO	108.205,52	8.1
8.2	JOSE MARIA FOIX MIQUEL	8,12169	-5.066,80	7.709,48	3.517,20	30.589,58	30.589,58	30.589,58	10.276,93	METÁLICO	108.205,56	8.2
8.3	JOAQUINA FOIX MIQUEL	8,12169	-5.066,80	7.709,48	3.517,20	30.589,58	30.589,58	30.589,58	10.276,93	METÁLICO	108.205,56	8.3
9.1.1	ANTONIA PELLICER RUIZ	5,03291	244.744,28	4.777,47	2.179,57	18.956,01	18.956,01	18.956,01	6.368,49	METÁLICO	314.937,84	9.1.1
9.1.2	HNOS. PIÑANA PELLICER (2)	3,04436	148.043,20	2.889,84	1.318,40	11.466,29	11.466,29	11.466,29	3.852,23	METÁLICO	190.502,53	9.1.2
9.1.3	MIKEL LLORACH PITARCH Y OTRS (2)	1,62972	79.251,25	1.547,01	705,77	6.138,19	6.138,19	6.138,19	2.062,20	METÁLICO	101.980,80	9.1.3
9.1.4	MIKEL LLORACH PITARCH Y OTRS (2)	0,83011	40.367,30	787,98	359,49	3.126,54	3.126,54	3.126,54	1.050,40	METÁLICO	51.944,79	9.1.4
9.2.1	ANTONIA PELLICER RUIZ	7,98317	-168.917,68	7.577,99	3.457,21	30.067,88	30.067,88	30.067,88	10.101,66	METÁLICO	-57.577,19	9.2.1
9.2.2	HNOS. PIÑANA PELLICER (2)	10,54648	-223.155,30	10.011,20	4.567,29	39.722,34	39.722,34	39.722,34	13.345,19	METÁLICO	-76.064,60	9.2.2
10.1	LLOGUERS I SERVEIS, S.L.	7,67289	-31.686,99	7.283,46	3.322,84	28.899,24	28.899,24	28.899,24	9.709,04	METÁLICO	75.326,07	10.1
10.2	LLOGUERS I SERVEIS, S.L.	0,42893	20.952,59	407,16	185,75	1.615,52	1.615,52	1.615,52	542,75	METÁLICO	26.934,80	10.2
11	LLOGUERS I SERVEIS, S.L.	2,89489	17.637,82	2.747,96	1.253,67	10.903,33	10.903,33	10.903,33	3.663,10	METÁLICO	58.012,52	11
12	JULIA GALINDO BOSCH	2,87544	129.207,01	2.729,50	1.245,24	10.830,06	10.830,06	10.830,06	3.638,49	METÁLICO	169.310,43	12
13	HERMANOS FORÉS	1,30798	750,02	1.241,59	566,44	4.926,39	4.926,39	4.926,39	1.655,08	METÁLICO	18.992,28	13
	TOTAL CUOTAS (+ IVA)	**100,00000**	**223.248,13**	**94.924,58**	**43.306,29**	**376.640,82**	**376.640,82**	**376.640,82**	**126.536,94**		**1.617.938,38**	

PREVISIÓN CALENDARIO DE PAGOS (+ IVA)									
	223.248,13	**94.924,58**	**43.306,29**	**376.640,82**	**376.640,82**	**376.640,82**	**126.536,94**		**1.617.938,38**

6.- PLANOS

PLANO 1.- PLANO DE SITUACIÓN.-

PLANO 2.- PLANO DE INFORMACIÓN CATASTRAL.-

PLANO 2.- PLANO DE INFORMACIÓN TOPOGRÁFICA.-

PLANO 4.- PLANO DE DELIMITACIÓN DEL ÁREA REPARCELABLE Y FINCAS APORTADAS.-

PLANO 5.- PLANO DE ORDENACIÓN Y CLASIFICACIÓN.-

PLANO 6.- PLANO DE ADJUDICACIÓN.-

PLANO 7.- PLANO DE SUPERPOSICIÓN DE FINCAS APORTADAS Y ADJUDICADAS.-

MODIFICADO 1– TEXTO REFUNDIDO
PROYECTO DE REPARCELACION
DE LA U.A.–7 DEL P.G.O.U.
DE BENICARLO (CASTELLON).

SITUACION

VISADO

PLANO: 1

EXP. 2008/15E

EMPLAZAMIENTO:
P.R.I.M – U.E.7
BENICARLO (CASTELLON)

PROMOTOR:
URBANIZADORES UA7, S.L.

ESCALA: 1/500

FECHA: MARZO 2017

I B A M
arquitectura, s.l.
C/Dr. Ferràn, 9–2ºB Benicarló Tel/Fax 964461276

Fdo Arquitecto:
ANTONIO JAIME IBAÑEZ MASIP

CN-340

Estación de Servicio

C/ Mare de Déu de Covadonga

C/ Puig de la Nao

Av. Castelló

UA.-7

C/ Mariano Benlliure

C/ Mare de Déu de Lourdes

C/ Mare de Déu de Fátima

C/ Perez Pina

Avgda. Castelló

C. Mare de Deu dels Desamparats

C. Sant Josep

Avda. de Cataluña

18802

18797

19796

19799

20809

DELIMITACIÓN	
AREA REPARCELABLE	
UNIDAD DE EJECUCIÓN	

MODIFICADO 1– TEXTO REFUNDIDO
PROYECTO DE REPARCELACION
DE LA U.A.–7 DEL P.G.O.U.
DE BENICARLO (CASTELLON).

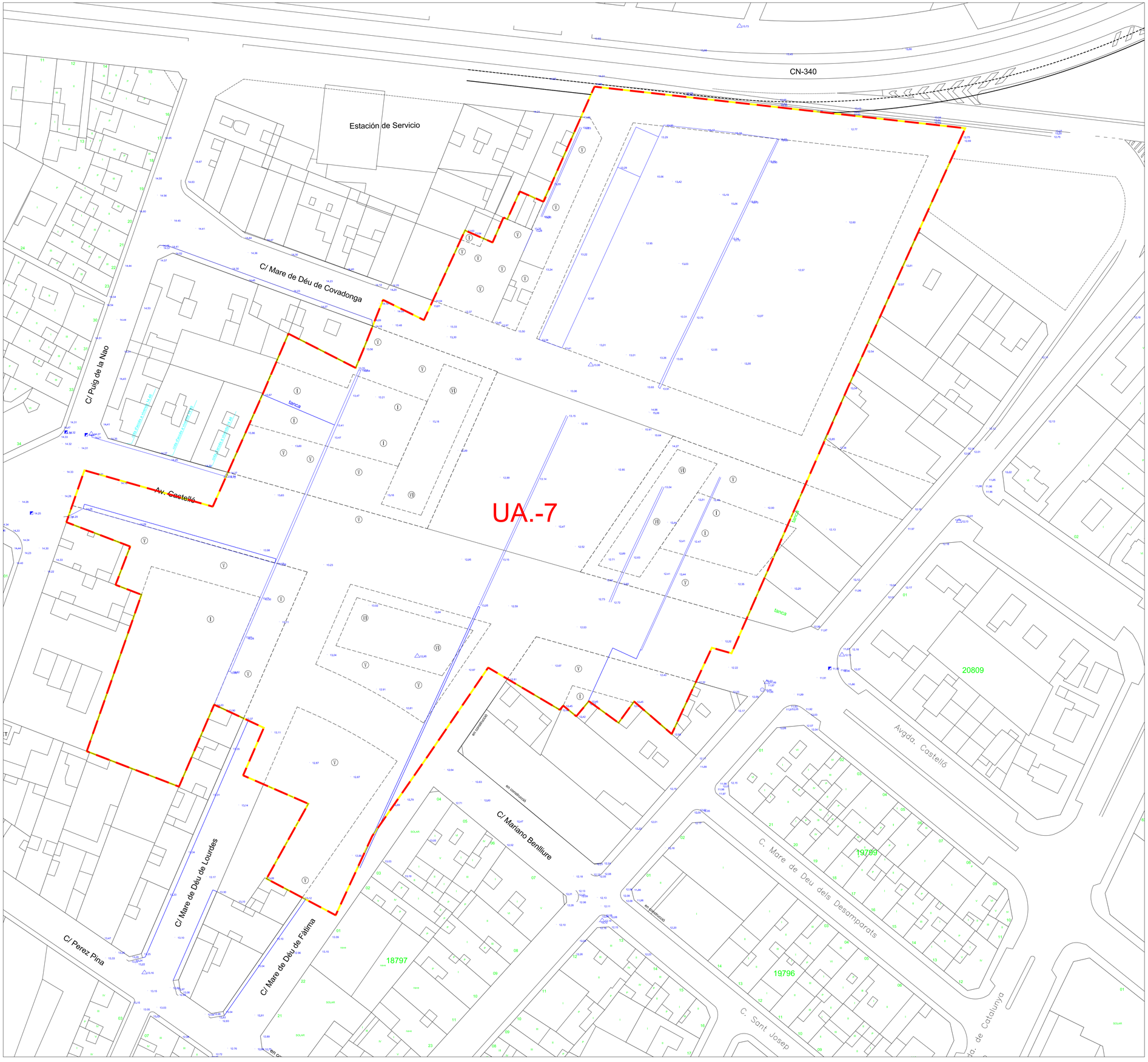
INFORMACIÓN CATASTRAL

VISADO

PLANO:	EMPLAZAMIENTO:
2	P.R.I.M – U.E.7 BENICARLO (CASTELLON)
EXP. 2008/15E	PROMOTOR: URBANIZADORES UA7, S.L.
ESCALA: 1/500	FECHA: MARZO 2017

Fdo Arquitecto:

ANTONIO JAIME IBAÑEZ MASIP



DELIMITACIÓN		
AREA REPARCELABLE	- - - - -	25.717,08m2s

MODIFICADO 1– TEXTO REFUNDIDO
PROYECTO DE REPARCELACION
DE LA U.A.–7 DEL P.G.O.U.
DE BENICARLO (CASTELLON).

INFORMACIÓN TOPOGRÁFICA

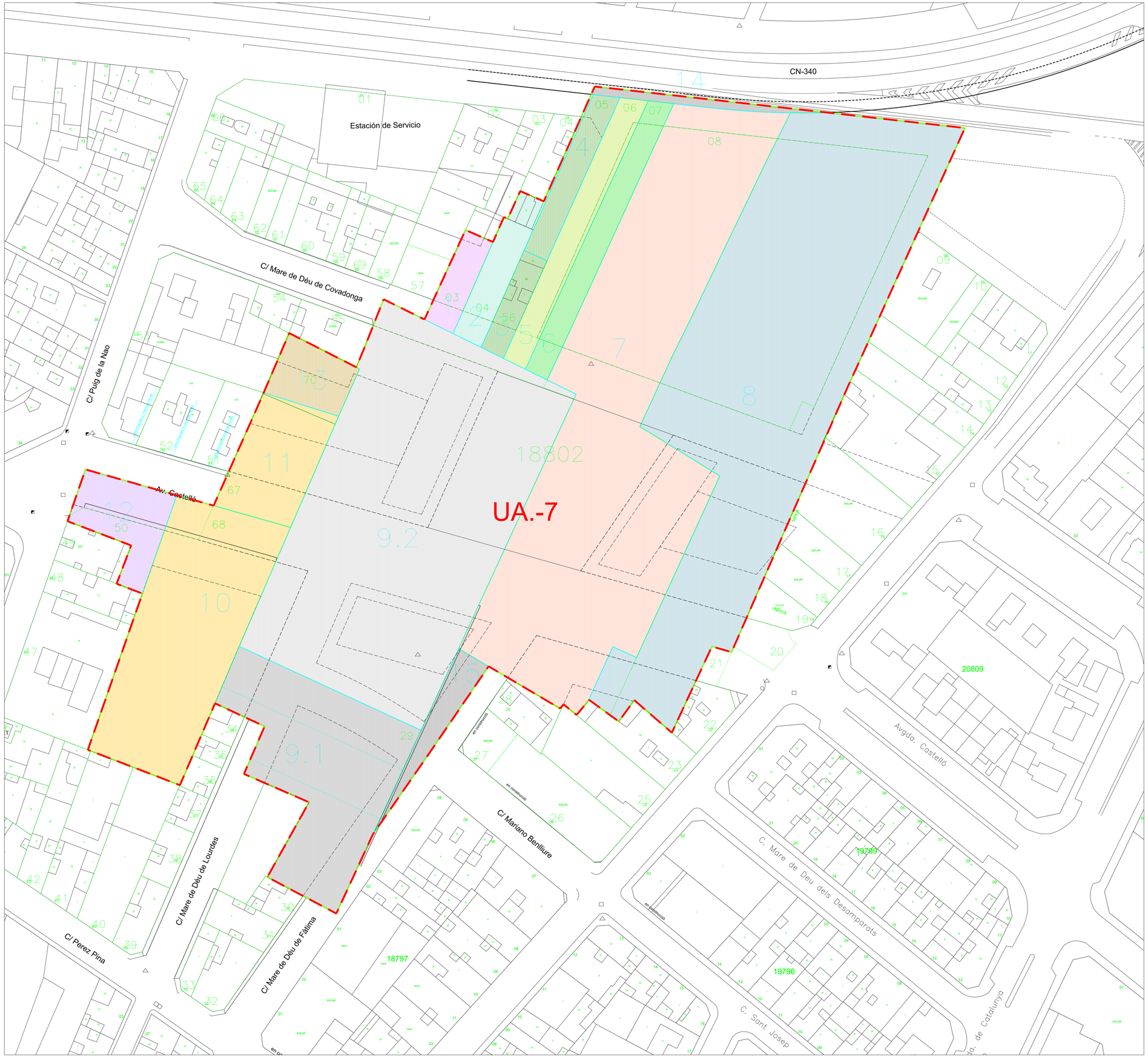
VISADO

PLANO:	EMPLAZAMIENTO:
3	P.R.I.M – U.E.7 BENICARLO (CASTELLON)
EXP. 2008/15E	PROMOTOR: URBANIZADORES UA7, S.L.
ESCALA: 1/500	FECHA: MARZO 2017

IBAM arquitectura, s.l.
C/Dr. Ferrán, 9–2ºB Benicarló Tel/Fax 964461276

Fdo Arquitecto:

ANTONIO JAIME IBAÑEZ MASIP



DELIMITACIÓN		
AREA REPARCELABLE		25.717,33m2s

PARCELAS INICIALES		
PARCELA 1		222,96m2s
LEYENDA		SUPERFICIE
1		222,96m2s
PARCELA 2		370,67m2s
LEYENDA		SUPERFICIE
2		370,67m2s
PARCELA 3 (194,03m2s)		90,79m2s
LEYENDA		SUPERFICIE
3 (Parcela NO VINCULADA: 90,79m2s)		90,79m2s
PARCELA 4		322,87m2s
LEYENDA		SUPERFICIE
4		322,87m2s
PARCELA 5		542,69m2s
LEYENDA		SUPERFICIE
5		542,69m2s
PARCELA 6		533,52m2s
LEYENDA		SUPERFICIE
6		533,52m2s
PARCELA 7		5.733,09m2s
LEYENDA		SUPERFICIE
7		5.733,09m2s
PARCELA 8		6.273,28m2s
LEYENDA		SUPERFICIE
8		6.273,28m2s
PARCELA 9.1		1.900,00m2s
LEYENDA		SUPERFICIE
9.1(1) Propietario 1: 1/3		633,33m2s
9.1(2) Propietario 2: 1/3		633,33m2s
9.1(3) Propietario 3: 1/3		633,33m2s
PARCELA 9.2		5.567,43m2s
LEYENDA		SUPERFICIE
9.2		5.567,43m2s
PARCELA 10 (2.159,56m2s)		865,34m2s
LEYENDA		SUPERFICIE
10 (Parcela NO VINCULADA: 865,34m2s)		865,34m2s
PARCELA 11		699,59m2s
LEYENDA		SUPERFICIE
11		699,59m2s
PARCELA 12 (486,23m2s)		388,98m2s
LEYENDA		SUPERFICIE
12 (Parcela NO VINCULADA: 388,98m2s)		388,98m2s
PARCELA 13		332,49m2s
LEYENDA		SUPERFICIE
13		332,49m2s
PARCELA 14		117,77m2s
LEYENDA		SUPERFICIE
14 (Suelo afecto a su destino)		117,77m2s
PARCELA 15		260,90m2s
LEYENDA		SUPERFICIE
15 (Suelo afecto a su destino)		260,90m2s

MODIFICADO 1– TEXTO REFUNDIDO
PROYECTO DE REPARCELACION
DE LA U.A.–7 DEL P.G.O.U.
DE BENICARLO (CASTELLON).

DELIMITACIÓN DEL AREA REPARCELABLE Y FINCAS APORTADAS

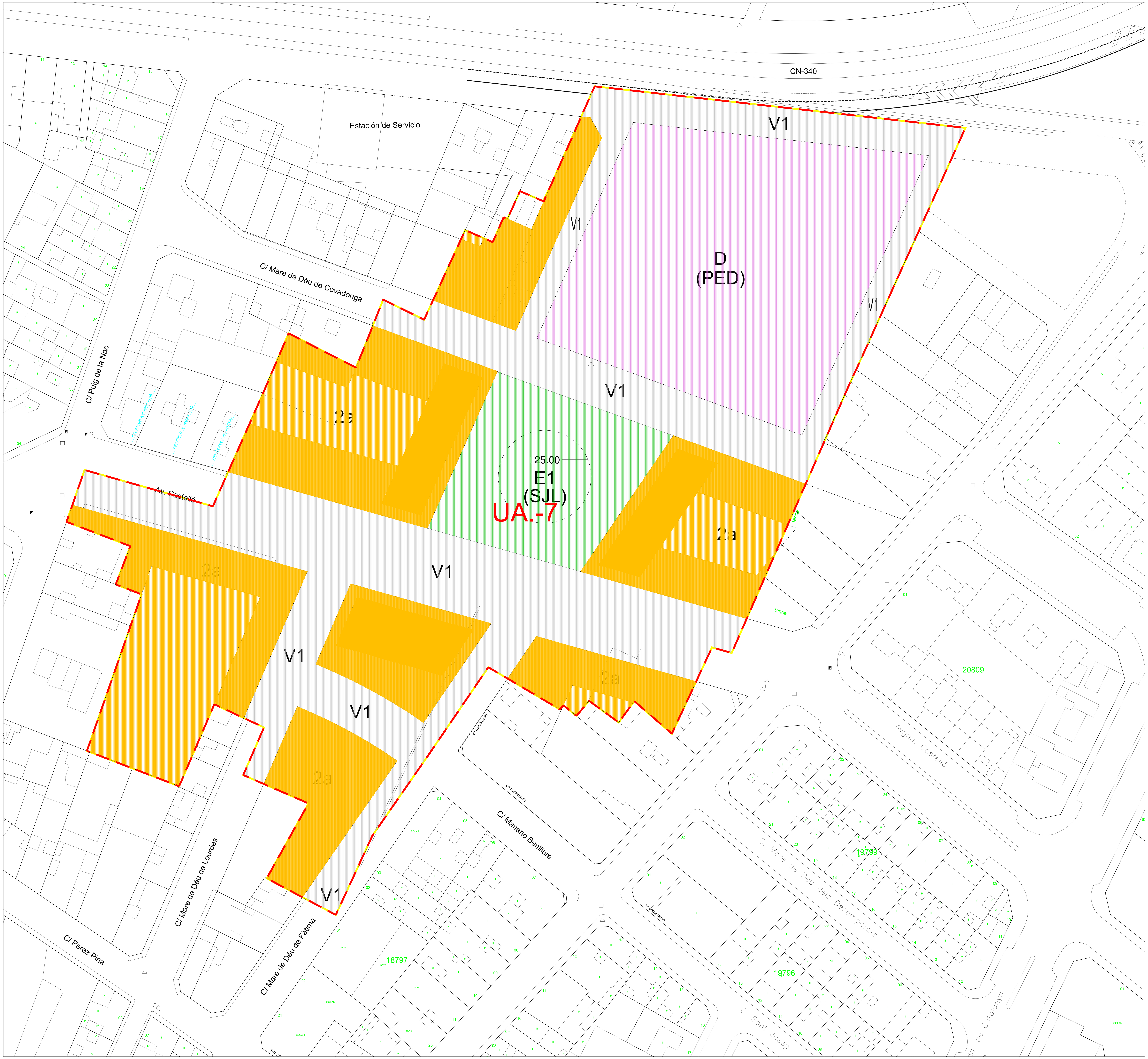
VISADO

PLANO: 4	EMPLAZAMIENTO: P.R.I.M – U.E.7 BENICARLO (CASTELLON)
EXP. 2008/15E	PROMOTOR: URBANIZADORES UA7, S.L.
ESCALA: 1/500	FECHA: MARZO 2017

IBAM arquitectura, s.l.
C/Dr. Ferrán, 9–2ºB Benicarló Tel/Fax 964461276

Fdo Arquitecto:

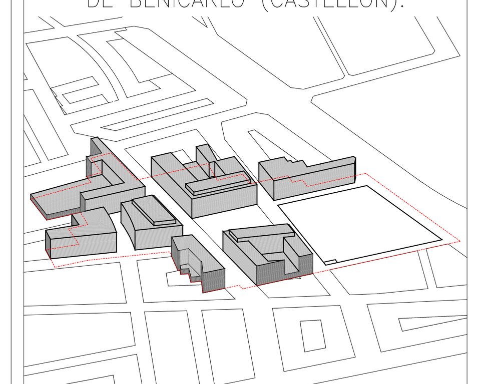
ANTONIO JAIME IBAÑEZ MASIP



DELIMITACIÓN		
AREA REPARCELABLE	- - - - - -	25.717,08m2s

LEYENDA TRAMAS	
Clave 2a (Aprovechamiento Lucrativo)	
Clave V1 (Viario)	
Clave E1 (S.L.J.) (Zonas Verdes)	
Clave D (P.E.D.) (Equipamiento)	

MODIFICADO 1– TEXTO REFUNDIDO
PROYECTO DE REPARCELACION
DE LA U.A.–7 DEL P.G.O.U.
DE BENICARLO (CASTELLON).



ORDENACIÓN Y CLASIFICACIÓN

VISADO

PLANO: 5

EXP. 2008/15E

EMPLAZAMIENTO: P.R.I.M – U.E.7 BENICARLO (CASTELLON)

PROMOTOR: URBANIZADORES UA7, S.L.

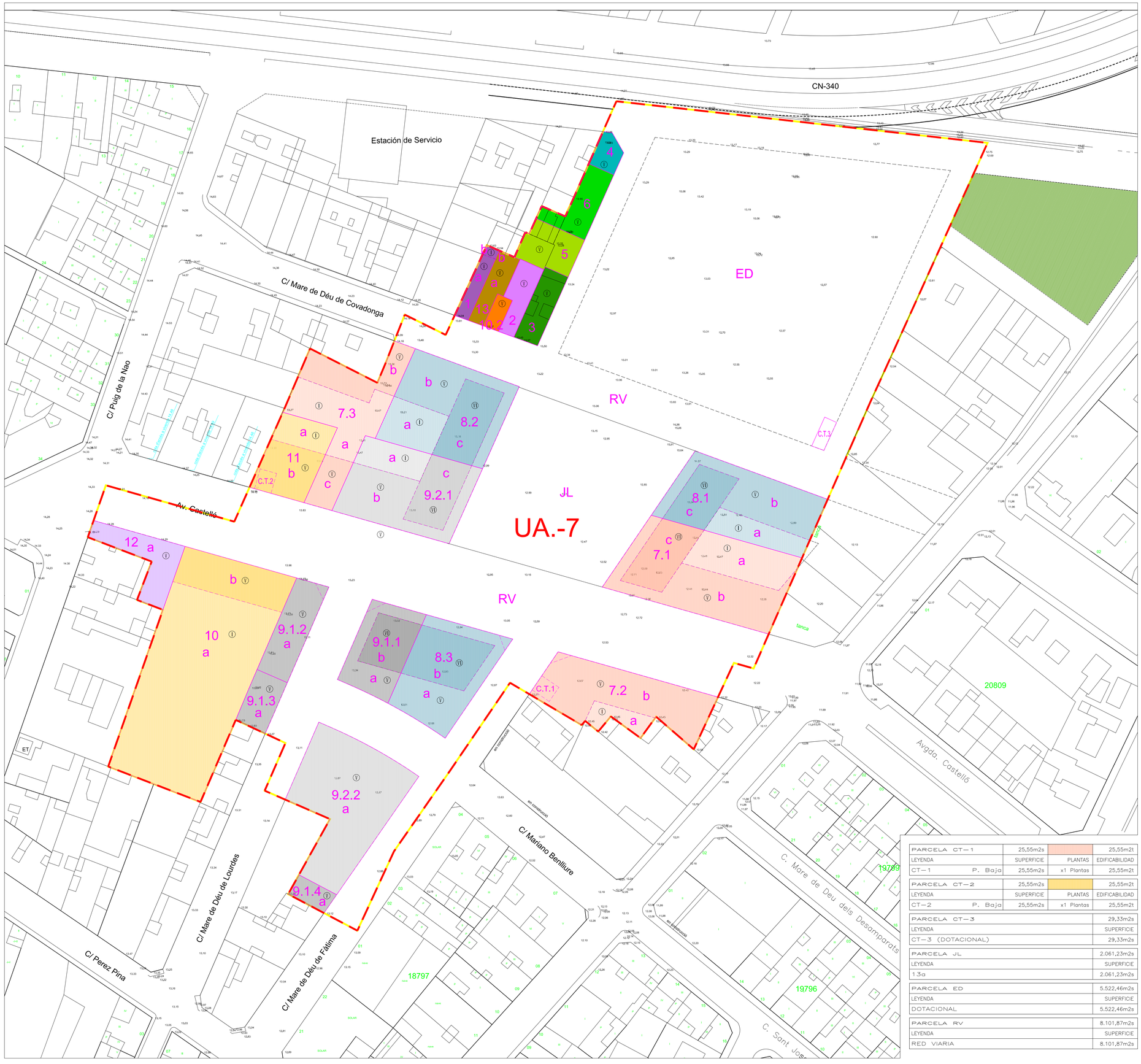
ESCALA: 1/500

FECHA: MARZO 2017

IBAM arquitectura, s.l.
C/Dr. Ferrán, 9–2°B Benicarló Tel/Fax 964461276

Fdo Arquitecto:

ANTONIO JAIME IBAÑEZ MASIP



PARCELAS FINALES

PARCELA 1		77,21m2s		352,21m2t
LEYENDA		SUPERFICIE	PLANTAS	EDIFICABILIDAD
1a	P. Baja	77,21m2s	x1 Plantas	77,21m2t
1 b	P. Piso	68,75m2s	x4 Plantas	275,00m2t
PARCELA 2		116,80m2s		584,00m2t
LEYENDA		SUPERFICIE	PLANTAS	EDIFICABILIDAD
	P. Baja	116,80m2s	x1 Planta	116,80m2t
	P. Piso	116,80m2s	x4 Plantas	467,20m2t
PARCELA 3		138,27m2s		691,35m2t
LEYENDA		SUPERFICIE	PLANTAS	EDIFICABILIDAD
	P. Baja	138,27m2s	x1 Plantas	138,27m2t
	P. Piso	138,27m2s	x4 Plantas	553,08m2t
PARCELA 4		66,30m2s		331,50m2t
LEYENDA		SUPERFICIE	PLANTAS	EDIFICABILIDAD
	P. Baja	66,30m2s	x1 Plantas	66,30m2t
	P. Piso	66,30m2s	x4 Plantas	265,20m2t
PARCELA 5		171,20m2s		856,00m2t
LEYENDA		SUPERFICIE	PLANTAS	EDIFICABILIDAD
	P. Baja	171,20m2s	x1 Plantas	171,20m2t
	P. Piso	171,20m2s	x4 Plantas	684,80m2t
PARCELA 6		168,50m2s		842,50m2t
LEYENDA		SUPERFICIE	PLANTAS	EDIFICABILIDAD
	P. Baja	168,50m2s	x1 Plantas	168,50m2t
	P. Piso	168,50m2s	x4 Plantas	674,00m2t
PARCELA 13		109,54m2s		524,50m2t
LEYENDA		SUPERFICIE	PLANTAS	EDIFICABILIDAD
13a	P. Baja	109,54m2s	x1 Plantas	109,54m2t
13b	P. Piso	103,74m2s	x4 Plantas	414,96m2t
PARCELA 10.2		34,40m2s		172,00m2t
LEYENDA		SUPERFICIE	PLANTAS	EDIFICABILIDAD
	P. Baja	34,40m2s	x1 Plantas	34,40m2t
	P. Piso	34,40m2s	x4 Plantas	137,60m2t

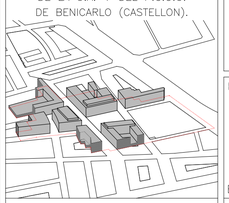
PARCELAS FINALES

PARCELA 7.1		981,50m2s		4.010,45m2t
LEYENDA		SUPERFICIE	PLANTAS	EDIFICABILIDAD
7.1a	P. Baja	981,50m2s	x1 Plantas	981,50m2t
7.1b	P. Piso	701,70m2s	x4 Plantas	2.806,81m2t
7.1c	P. Atico	222,14m2s	x1 Plantas	222,14m2t
PARCELA 7.2		634,46m2s		2.929,20m2t
LEYENDA		SUPERFICIE	PLANTAS	EDIFICABILIDAD
7.2a	P. Baja	634,46m2s	x1 Plantas	634,46m2t
CT-1 Situado en Planta Baja (25,55m2)				
7.2b	P. Piso	573,69m2s	x4 Plantas	2.294,74m2t
PARCELA 7.3		656,25m2s		1.989,42m2t
LEYENDA		SUPERFICIE	PLANTAS	EDIFICABILIDAD
7.3a	P. Baja	656,25m2s	x1 Plantas	656,25m2t
7.3b	P. Piso	224,16m2s	x4 Plantas	896,64m2t
7.3c	P. Piso	109,13m2s	x4 Plantas	436,53m2t
PARCELA 8.1		743,87m2s		3.256,80m2t
LEYENDA		SUPERFICIE	PLANTAS	EDIFICABILIDAD
8.1a	P. Baja	743,87m2s	x1 Plantas	743,87m2t
8.1b	P. Piso	581,05m2s	x4 Plantas	2.324,20m2t
8.1c	P. Atico	188,73m2s	x1 Plantas	188,73m2t
PARCELA 8.2		751,59m2s		3.256,80m2t
LEYENDA		SUPERFICIE	PLANTAS	EDIFICABILIDAD
8.2a	P. Baja	751,59m2s	x1 Plantas	751,59m2t
8.2b	P. Piso	566,27m2s	x4 Plantas	2.265,08m2t
8.2c	P. Atico	240,13m2s	x1 Plantas	240,13m2t
PARCELA 8.3		598,21m2s		3.256,80m2t
LEYENDA		SUPERFICIE	PLANTAS	EDIFICABILIDAD
8.3a	P. Baja	598,21m2s	x1 Plantas	598,21m2t
8.3a	P. Piso	598,21m2s	x4 Plantas	2.392,84m2t
8.3b	P. Atico	265,75m2s	x1 Plantas	265,75m2t
PARCELA 9.1.1		369,72m2s		2.018,20m2t
LEYENDA		SUPERFICIE	PLANTAS	EDIFICABILIDAD
9.1.1a	P. Baja	369,72m2s	x1 Plantas	369,72m2t
9.1.1a	P. Piso	369,72m2s	x4 Plantas	1.478,88m2t
9.1.1b	P. Atico	169,60m2s	x1 Plantas	169,60m2t
PARCELA 9.1.2		244,16m2s		1.220,79m2t
LEYENDA		SUPERFICIE	PLANTAS	EDIFICABILIDAD
9.1.2a	P. Baja	244,16m2s	x1 Plantas	244,16m2t
----------	P. Piso	244,16m2s	x4 Plantas	976,63m2t
PARCELA 9.1.3		130,70m2s		653,52m2t
LEYENDA		SUPERFICIE	PLANTAS	EDIFICABILIDAD
9.1.3a	P. Baja	130,70m2s	x1 Plantas	130,70m2t
----------	P. Piso	130,71m2s	x4 Plantas	522,82m2t
PARCELA 9.1.4		66,58m2s		332,88m2t
LEYENDA		SUPERFICIE	PLANTAS	EDIFICABILIDAD
9.1.4a	P. Baja	66,58m2s	x1 Plantas	66,58m2t
----------	P. Piso	66,58m2s	x4 Plantas	266,30m2t
PARCELA 9.2.1		714,94m2s		3.201,25m2t
LEYENDA		SUPERFICIE	PLANTAS	EDIFICABILIDAD
9.2.1a	P. Baja	714,94m2s	x1 Plantas	714,94m2t
9.2.1b	P. Piso	569,23m2s	x4 Plantas	2.276,92m2t
9.2.1c	P. Atico	209,39m2s	x1 Plantas	209,39m2t
PARCELA 9.2.2		845,83m2s		4.229,14m2t
LEYENDA		SUPERFICIE	PLANTAS	EDIFICABILIDAD
9.2.2a	P. Baja	845,83m2s	x1 Plantas	845,83m2t
----------	P. Piso	845,83m2s	x4 Plantas	3.383,31m2t
PARCELA 10.1		1.844,11m2s		3.076,83m2t
LEYENDA		SUPERFICIE	PLANTAS	EDIFICABILIDAD
10a	P. Baja	1.844,11m2s	x1 Plantas	1.844,11m2t
10b	P. Piso	308,18m2s	x4 Plantas	1.232,72m2t
PARCELA 11		307,45m2s		1.160,85m2t
LEYENDA		SUPERFICIE	PLANTAS	EDIFICABILIDAD
11a	P. Baja	307,45m2s	x1 Plantas	307,45m2t
CT-2 Situado en Planta Baja (25,55m2)				
11b	P. Piso	213,35m2s	x4 Plantas	853,40m2t
PARCELA 12		230,61m2s		1.153,05m2t
LEYENDA		SUPERFICIE	PLANTAS	EDIFICABILIDAD
12a	P. Baja	230,61m2s	x1 Plantas	230,61m2t
-----	P. Piso	230,61m2s	x4 Plantas	922,44m2t

PARCELA CT-1		25,55m2s		25,55m2t
LEYENDA		SUPERFICIE	PLANTAS	EDIFICABILIDAD
CT-1	P. Baja	25,55m2s	x1 Plantas	25,55m2t
PARCELA CT-2		25,55m2s		25,55m2t
LEYENDA		SUPERFICIE	PLANTAS	EDIFICABILIDAD
CT-2	P. Baja	25,55m2s	x1 Plantas	25,55m2t

PARCELA CT-3	29,33m2s
LEYENDA	SUPERFICIE
CT-3 (DOTACIONAL)	29,33m2s
PARCELA JL	2.061,23m2s
LEYENDA	SUPERFICIE
13a	2.061,23m2s
PARCELA ED	5.522,46m2s
LEYENDA	SUPERFICIE
DOTACIONAL	5.522,46m2s
PARCELA RV	8.101,87m2s
LEYENDA	SUPERFICIE
RED VIARIA	8.101,87m2s

MODIFICADO 1- TEXTO REFUNDIDO
PROYECTO DE REPARCELACION
DE LA U.A.-7 DEL P.G.O.U.
DE BENICARLO (CASTELLON).



PLANO DE ADJUDICACIONES

VISADO

PLANO: 6

EXP. 2008/15E

EMPLAZAMIENTO:
P.R.I.M - U.E.7
BENICARLO (CASTELLON)

PROMOTOR:
URBANIZADORES UA7, S.L.

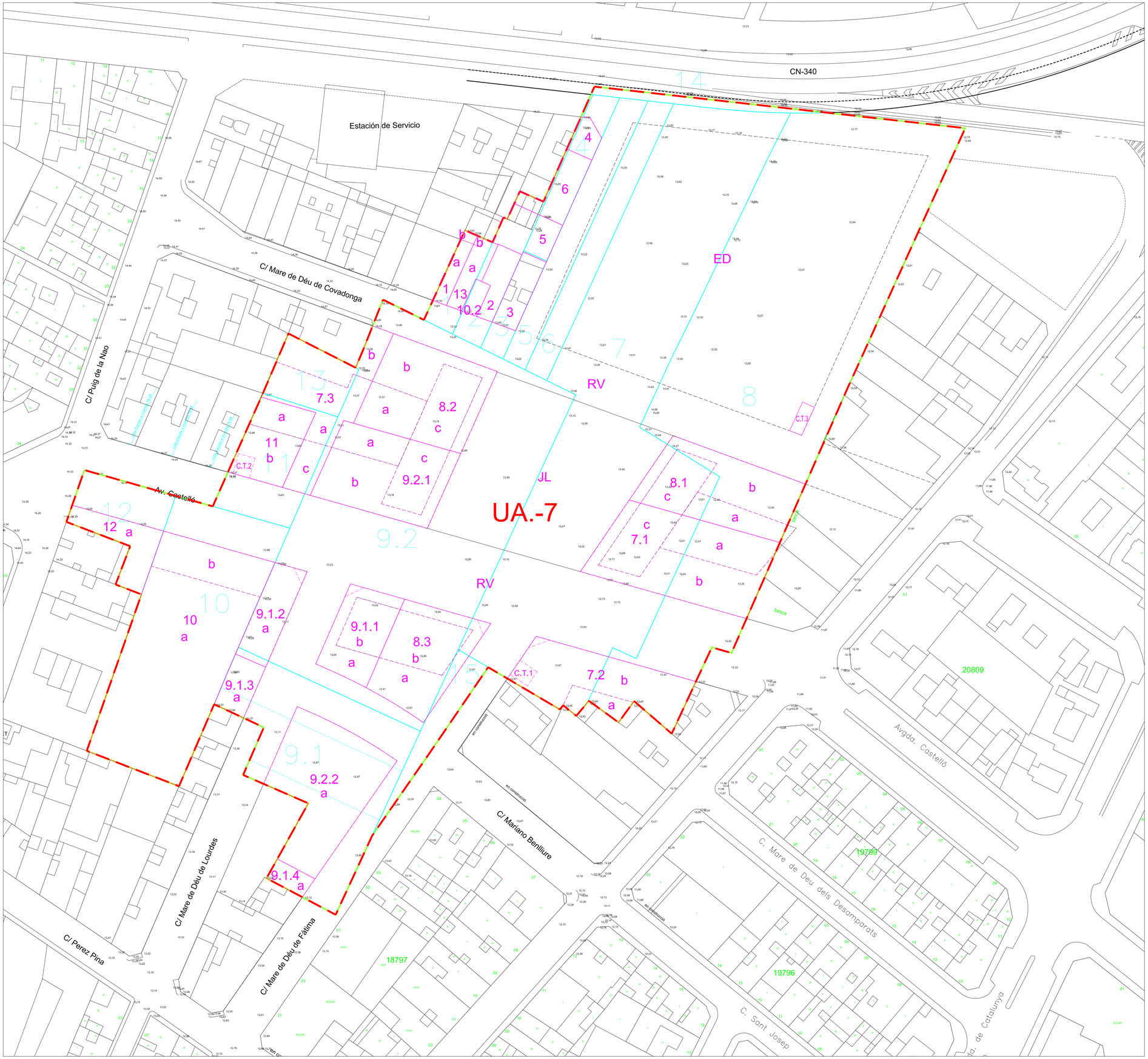
ESCALA: 1/500

FECHA: MARZO 2017

IBAM arquitectura, s.l.
C/Dr. Ferrán, 9-2ºB Benicarló Tel/Fax 964461276

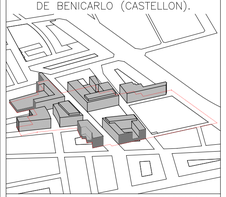
Fdo Arquitecto:

ANTONIO JAIME IBAÑEZ MASIP



LEYENDA		
AREA REPARCELABLE	- - - - - -	25.717,08m2s
FINCAS APORTADAS		
FINCAS ADJUDICADAS		

MODIFICADO 1– TEXTO REFUNDIDO
PROYECTO DE REPARCELACION
DE LA U.A.–7 DEL P.G.O.U.
DE BENICARLO (CASTELLON).



SUPERPOSICION DE FINCAS APORTADAS Y ADJUDICADAS

VISADO

PLANO: 7

EXP. 2008/15E

EMPLAZAMIENTO: P.R.I.M – U.E.7 BENICARLO (CASTELLON)

PROMOTOR: URBANIZADORES UA7, S.L.

ESCALA: 1/500

FECHA: MARZO 2017

IBAM arquitectura, s.l.
C/Dr. Ferrán, 9–2ºB Benicarló Tel/Fax 964461276

Fdo Arquitecto:
ANTONIO JAIME IBAÑEZ MASIP

7.- ANEXOS

ANEXO 1.- ESTUDIO INDEMNIZACIONES.-

1.- Valoración de los derechos indemnizatorios

a.- Criterios generales

De acuerdo con el artículo 31 de la Ley 6/1998 de 13 de abril sobre Régimen de suelo y valoraciones, el valor de las edificaciones se determinará de acuerdo con la normativa catastral en función del coste de reposición corregido en función de la antigüedad y el estado de conservación. Se seguirán los criterios contenidos en el RD 1020/93 de 25 de junio de 1993 sobre Normas Técnicas de Valoraciones y cuadro marco de valores del suelo, en particular la depreciación por antigüedad según la tabla contenida en la Norma 13 así como el estado de conservación de dicha norma:

Normal (no se necesitan reparaciones importantes)	1
Regular (defectos que no afectan a la estabilidad)	0.85
Deficiente (reparaciones que afectan z estabilidad)	0.50
Ruinoso (inhabitable o legalmente en ruina)	0.00

Contemplaremos también los coeficientes correctores contemplados en la Norma 14:

Coeficiente j: Depreciación funcional o inadecuación	0.80
Coeficiente k: Vivienda y locales interiores	0.75

El valor de construcción , en el sistema de valoración catastral, se calcula sumando el coste de ejecución material, gastos generales y beneficio industrial de la empresa constructora, honorarios profesionales y gastos legales e impuestos.

El coste de ejecución material lo obtendremos según los módulos y criterios del Colegio Territorial de Arquitectos de Castellón, en función del módulo vigente, tipo de edificio, superficie, siendo los mismos bastante ajustados a la realidad.

El valor **Ci, coste de construcción o coste de reposición,** se obtendrá a partir del PEM, presupuesto de ejecución material, incrementado por porcentajes sobre éste como:

EMPRESA CONSTRUCTORA	
GASTOS GENERALES	13 % s/ PEM
BENEFICIO INDUSTRIAL	6 % s/ PEM
TOTAL CONTRATA	***19 % s/ PEM***

Además tenemos incrementos por honorarios técnicos (10 % s/PEM), impuestos no recuperables (1.50 % s/PEC), licencias y tasas (4% s/PEM), otros gastos técnicos (1% s/PEM), notariales (1 % s/ anteriores) y posibles gastos financieros (4% s/anteriores). El valor obtenido se justifica en las tablas que se adjuntan.

b.- Valoración de los inmuebles a demoler

Cálculo del valor de construcción Ci

El valor de la construcción vendrá determinado en función del uso de la edificación, número de plantas y tipología de la misma. En el ámbito de actuación tenemos diversas edificaciones afectadas con los siguientes usos:

1.- Almacén de una planta.
2.- Vivienda unifamiliar aislada de una planta.
3.- Caseta de instalaciones.

Estableceremos los valores de construcción por m2 de cada uno de estos casos:

A.- ALMACEN 1 PLANTA

Módulo	347,00 €/m2
Coeficiente E = 1+0.05xn (n= 6)	1.30
Coeficiente U = (nave H<6 m.)	0.40
Coeficiente O = (loc. Diaf.)	0.60
Actualización IPC : 3.7 % (2009)	112,27 €/m2
Vc por m2 construc	**112,27 €/m2**
Valor Ci, coste de construcción	**158,53 €/m2**

B.- VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA DE UNA PLANTA

Módulo	347,00 €/m2
Coeficiente E = 1+0.05xn (n= 8)	1.40
Coeficiente U = 1Viv. entre medianeras	1.30
Coeficiente O = no locales diáfanos	1.00
Actualización IPC : 3.7 % (2009)	654,91 €/m2
Vc por m2 construc	**654,91 €/m2**
Valor Ci, coste de construcción	**924,73 €/m2**

Los valores de PEM y coeficiente de actualización son los señalados según la tabla 1 y 2. Los valores de Ci se obtienen según la tabla nº 3 adjunta.

Las valoraciones de las edificaciones a demoler se obtiene de multiplicar el modulo anteriormente calculado por la superficie y afectándoles los valores de depreciación definidos.
Pasamos a definir el valor de las indemnizaciones de cada edificación afectada, reseñándoles por la numeración de la parcela inicial en la que se encuentran ubicadas:

Valores de indemnización de edificaciones

EDIF. PARCELA 2-ALMACEN.	
Superficie	78,6 m2
Módulo	158,53 €/m2
Valor Construcción	**12.460,46 €**
Antigüedad (15-19 años)	0,69
Estado conservación normal	1,00
Valor Indemnización	**8.597,72 €**

EDIF. PARCELA 6-ALMACEN	
Superficie	78,42 m2
Módulo	158,53 €/m2
Valor Construcción	**12.431,92 €**
Antigüedad (15-19 años)	0,69
Estado conservación normal	1,00
Valor Indemnización	**8.578,03 €**

RESUMEN DE INDEMNIZACIONES POR CONSTRUCCIONES

PARCELA.- 2	8.597,72 €
PARCELA.- 6	8.578,03 €
TOTAL	**17.175,75 €**

c- Valores de indemnización de vallados

Las indemnizaciones por demolición de vallados se establecen según el tipo de vallado a demoler, así tendremos vallados con tela metálica, de pared de bloque y tela metálica y solo de pared de bloque de hormigón. Los valores de coste unitario por ml los obtenemos calculando el valor actual de reposición del vallado minorado por un coeficiente de depreciación por la edad y el estado actual en el que se encuentran.

Se establecen tres valores de vallado según la siguiente tabla:

Descripción tipo de vallado	Valor de construcción actual
A- Pared de bloque. Realizada con bloques de hormigón sin enlucir	147,56 €/ml
B.- Tela metálica + pared bloque Tela metálica sobre pared de bloque de hormigón sin enlucir	101,15 €/ml
C- Tela metálica. Valla y postes metálicos directos al suelo	29,75 €/ml

Tipo Valla	Valor Construcción	Antigüedad	Estado	Valor Indemnización
A	147,56 €/ml	0,74	0,85	92,82 €/ml
B	101,15 €/ml	0,74	0,85	63,62 €/ml
C	29,75 €/ml	0,74	0,50	11,01 €/ml

En el siguiente cuadro se detallan las indemnizaciones del vallado en cada una de las parcelas afectadas.

Parcela	M. de vallado	Tipo Valla	Coste Unitario	Valor Indemn.
2	26,88	A	92,82 €	2.495,00 €
6	108,12	B	63,62 €	6.878,59 €
13	38,25	C	11,01 €	421,13 €
TOTAL				**9.794,72 €**

Se adjunta la descripción de los costes de los vallados tipo descritos en el apartado anterior.

d.- Valoración de las unidades de arbolado afectadas

En la presente urbanización se ven afectados árboles frutales y de secano, en concreto naranjos y olivos, los cuales se valoran según el cuadro adjunto.

TIPO ARBOL	COSTE UNITARIO
Secano (Olivos)	A: 120,00 €/unidad
Secano (Almendros)	B: 90,00 €/unidad
Palmera (Decorativo)	C: 120,00 €/unidad
Árbol (Decorativo)	D: 90,00 €/unidad
Árbol (Frutal)	E: 30,00 €/unidad

Se detallan en el siguiente cuadro las indemnizaciones por parcela.

Parcela	Unidades	Tipo de Arbol	Coste Unitario	Valor de Indemn.
7	1	A	120,00 €	120,00 €
	1	B	90,00 €	90,00 €
	1	D	90,00 €	90,00 €
8	24	B	90,00 €	2.160,00 €
9.1	1	C	120,00 €	120,00 €
13	6	E	30,00 €	180,00 €
TOTAL				**2.760,00 €**

RESUMEN DE INDEMNIZACIONES TOTALES

POR CONSTRUCCION	**17.175,75 €**
POR VALLADO	**9.794,72 €**
POR ARBOLADO	**2.760,00 €**
TOTAL	**29.730,47 €**

2. Valoración total de las indemnizaciones por parcela

PARCELA	CONSTRUCCION	VALLADOS	ARBOLADO	TOTAL INDEMNIZACION
2	8.597,72	2.495,00		11.092,72 €
6	8.578,03	6.878,59		15.456,62 €
7			300,00	300,00 €
8			2.160,00	2.160,00 €
9.1			120,00	120,00 €
13		421,13	180,00	601,13 €
TOTAL	**17.175,75**	**9.794,72**	**2.760,00**	**29.730,47 €**

3.- ANEXOS

A.- VALORACION DE VALLADOS

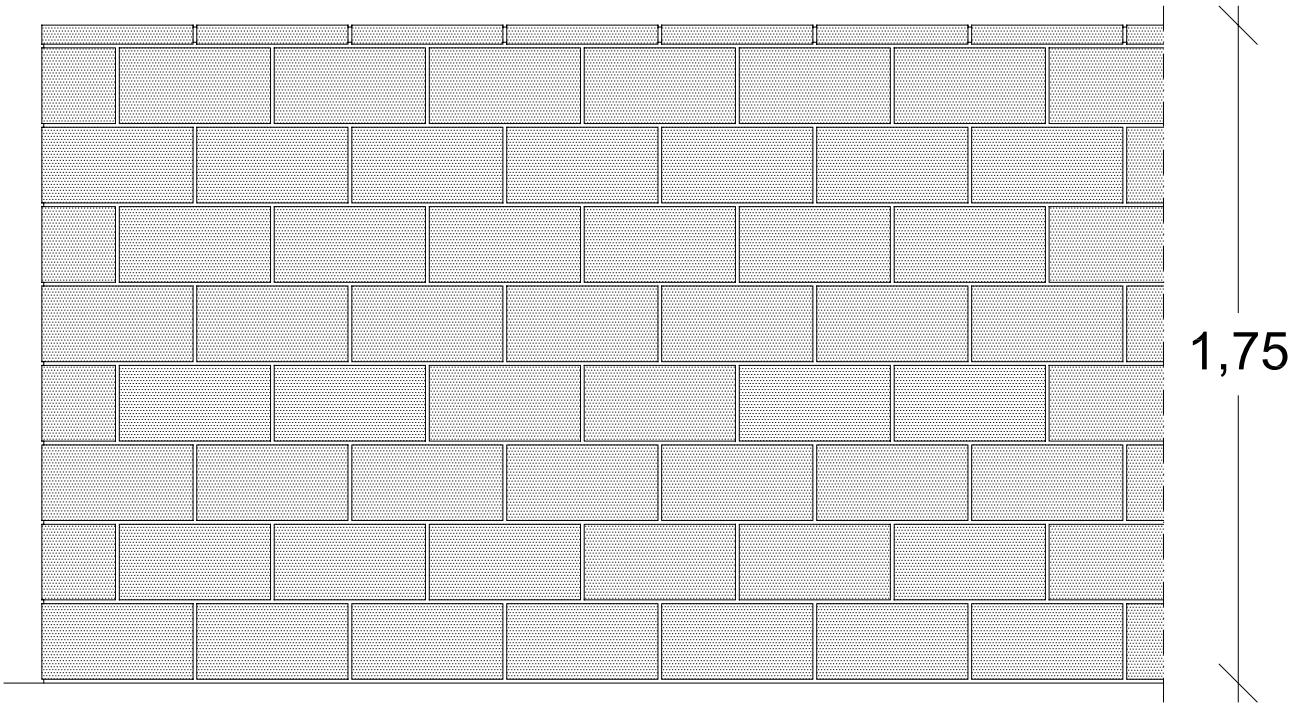
B.- REPORTAJE FOTOGRÁFICO DE CONSTRUCCIONES AFECTADAS

C.- JUSTIFICACIÓN P.E.M. – COSTE DE CONSTRUCCIÓN Ci

Benicarló, marzo de 2015

Fdo. Antonio Jaime Ibañez Masip
Arquitecto.

Valla (Tipo-A)



Presupuesto Parcial *Valla (Tipo-A)*

Ud	*Descripción*	*Medición*	*Precio*	*Importe*

M3 Excavación para la formación de zanja, en terrenos medios, con retroexcavadora, incluso ayuda manual en las zonas de dificil acceso, limpieza y extración de restos a los bordes y carga sobre transporte, según NTE/ADZ-4.

	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
Excavación	1	1.00	0.40	0.40	0.16	0.16
				Total m3.....:	*0.16*	*1.08 €*

M3 Hormigón HM 25/B/40/IIa, preparado, de consistencia blanda y tamaño máximo del árido 40, en zapatas corridas, incluso vibrado y curado del hormigón.

	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
Cimentación	1	1.00	0.40	0.40	0.16	0.16
				Total m3.....:	*0.16*	*18.41 €*

M2 Fábrica vista realizada con bloque de hormigón, hueco, de 40x20x20 cm., tipo 'split', aparejados y recibidos con mortero de cemento confeccionado en obra, con juntas de 1 cm. de espesor, incluso replanteo, nivelación y aplomado, parte proporcional de enjarjes, mermas, roturas y piezas especiales (medio, esquina, etc.), humedecido de las partes en contacto con el mortero, rejuntado y limpieza, considerando un 3% de perdidas y un 30% de mermas de mortero, según NTE/FFB.

	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
Valla ciega	1	1.00	1.70		1.70	1.70
				Total m2.....:	*1.70*	*78.42 €*

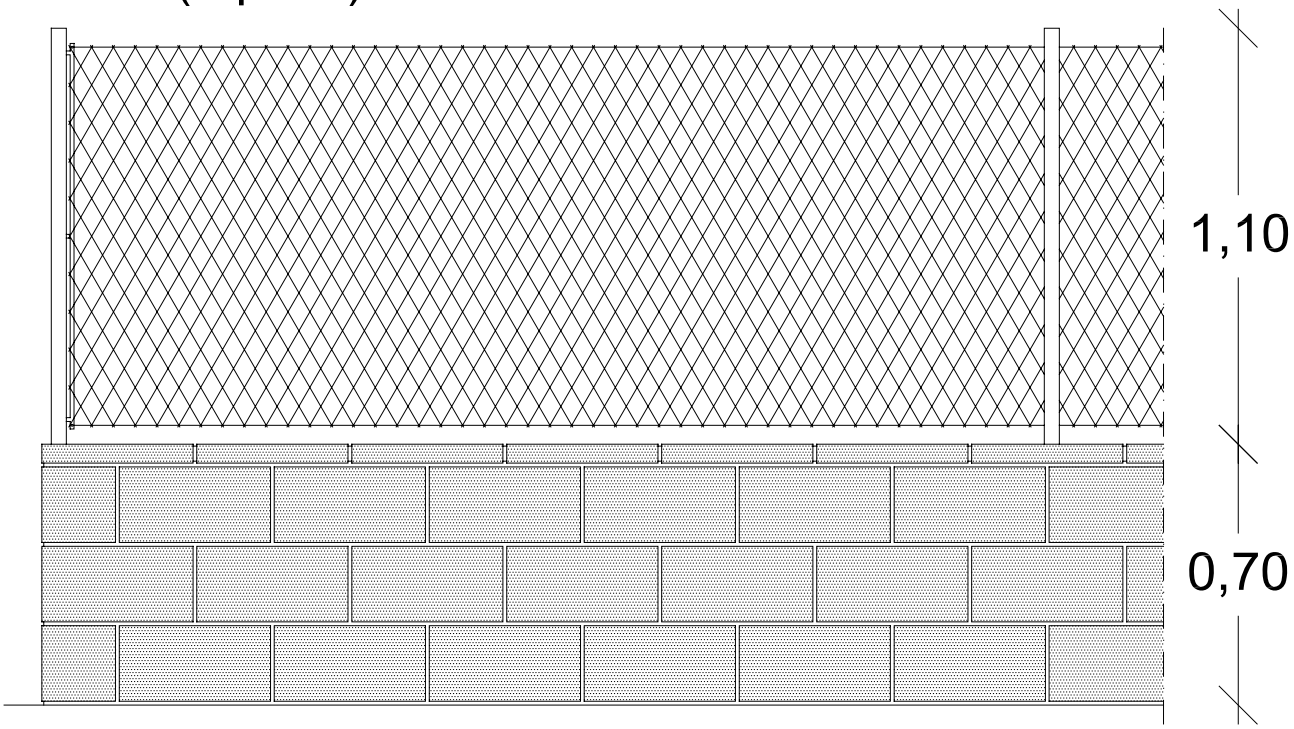
M Remate superior de hormigón hidrofugado blanco, de 40x20x5 cm., sin resalte, superficie lisa y borde exterior romo, con goterón, tomado con mortero de cemento M-40a (1:6), incluso rejuntado con lechada de cemento blanco, eliminación de restos y limpieza.

	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
Remate superior	1	1.00			1.00	1.00
				Total m .....:	*1.00*	*26.11 €*

Total presupuesto parcial Valla (Tipo-A): *124.02 €/m*

Presupuesto de Ejecución Material:	124.02 €/m
Gastos Generales 13%	16.11 €
Beneficio Industrial 6%	7.43 €
Presupuesto de Ejecución por Contrata:	147.56 €/m

Valla (Tipo-B)



Presupuesto Parcial *Valla (Tipo-B)*

Ud	*Descripción*	*Medición*	*Precio*	*Importe*

M3 Excavación para la formación de zanja, en terrenos medios, con retroexcavadora, incluso ayuda manual en las zonas de dificil acceso, limpieza y extración de restos a los bordes y carga sobre transporte, según NTE/ADZ-4.

	Uds.	Largo	Ancho	Alto			Parcial	Subtotal
Excavación	1	1.00	0.40	0.40			0.16	0.16
				Total m3.....:	*0.16*	*6.76 €*		*1.08 €*

M3 Hormigón HM 25/B/40/IIa, preparado, de consistencia blanda y tamaño máximo del árido 40, en zapatas corridas, incluso vibrado y curado del hormigón.

	Uds.	Largo	Ancho	Alto			Parcial	Subtotal
Cimentación	1	1.00	0.40	0.40			0.16	0.16
				Total m3.....:	*0.16*	*115.08 €*		*18.41 €*

M2 Fábrica vista realizada con bloque de hormigón, hueco, de 40x20x20 cm., tipo 'split', aparejados y recibidos con mortero de cemento confeccionado en obra, con juntas de 1 cm. de espesor, incluso replanteo, nivelación y aplomado, parte proporcional de enjarjes, mermas, roturas y piezas especiales (medio, esquina, etc.), humedecido de las partes en contacto con el mortero, rejuntado y limpieza, considerando un 3% de perdidas y un 30% de mermas de mortero, según NTE/FFB.

	Uds.	Largo	Ancho	Alto			Parcial	Subtotal
Valla ciega	1	1.00	0.65				0.65	0.65
				Total m2.....:	*0.65*	*44.14 €*		*28.69 €*

M Remate superior de hormigón hidrofugado blanco, de 40x20x5 cm., sin resalte, superficie lisa y borde exterior romo, con goterón, tomado con mortero de cemento M-40a (1:6), incluso rejuntado con lechada de cemento blanco, eliminación de restos y limpieza.

	Uds.	Largo	Ancho	Alto			Parcial	Subtotal
Remate superior	1	1.00					1.00	1.00
				Total m .....:	*1.00*	*26.11 €*		*26.11 €*

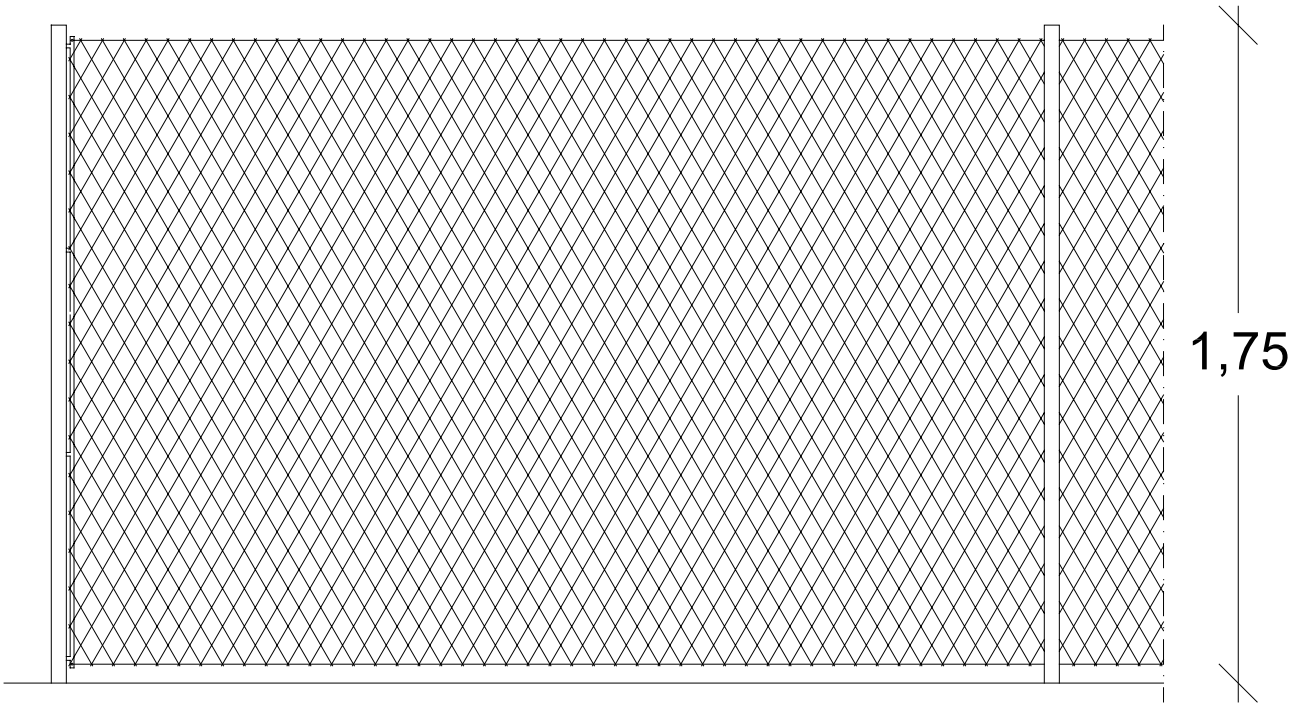
M Cercado de 100 cm. de altura realizado con malla metálica de simple torsión galvanizada y postes de tubo de diámetro 40 mm., de acero galvanizado dispuestos cada 3.0 m., incluso replanteo, recibido de los postes y parte proporcional de los soportes rigidizadores con mortero de cemento, nivelación y aplomado de los mismos, colocación y tensado de la malla, mermas y despuntes.

	Uds.	Largo	Ancho	Alto			Parcial	Subtotal
Valla calada	1	1.00					1.00	1.00
				Total m .....:	*1.00*	*10.71 €*		*10.71 €*

Total presupuesto parcial Valla (Tipo-B): *85.00 €/m*

Presupuesto de Ejecución Material:	85.00 €/m
Gastos Generales 13%	11.05 €
Beneficio Industrial 6%	5.10 €
Presupuesto de Ejecución por Contrata:	101.15 €/m

Valla (Tipo-C)



Presupuesto Parcial *Valla (Tipo-C)*

Ud	*Descripción*	*Medición*	*Precio*	*Importe*
M	Cerca de 150 cm. de altura, realizado con malla metálica de simple torsión galvanizada y postes de tubo de 40 mm. de diámetro, de acero galvanizado dispuestos cada 3 m. anclados directamente a zapata corrida de 40x30 cm. de hormigón HM 15/B/40/IIa, incluso replanteos, excavación de la zanja por medios mecánicos, carga y transporte de tierras hasta vertedero, vertido y compactado del hormigón, colocación de los postes y parte proporcional de los soportes rigidizadores, nivelación y aplomado de los mismos, fijación y tensado de la malla, mermas y despuntes.			

	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
Valla calada	1	1.00			1.00	1.00

Total m .....: 1.00 25.00 € 25.00 €

Total presupuesto parcial Valla (Tipo-C): 25.00 €/m

Presupuesto de Ejecución Material:	25.00 €/m
Gastos Generales 13%	3.25 €
Beneficio Industrial 6%	1.50 €
Presupuesto de Ejecución por Contrata:	29.75 €/m

Parcela 2 (Foto-1)

Parcela 2 (Foto-2)

Parcela 6 (Foto-1)

Parcela 6 (Foto-2)

Parcela 13 (Foto-1)

Parcela 13 (Foto-2)

PEM	COSTE EJECUCIÓN MATERIAL	347,000		347,00
G.G. Y B.I.	GASTOS GEN. Y BENEFICIO IND.	0,190	PEM	65,93
ACT.	ACTUALIZACIÓN	0,089	PEM+GG+BI	36,75
I	IMPUESTOS NO RECUPERABLES	0,050	PEM+GG+BI act	22,48
L	LICENCIAS Y TASAS	0,040	PEM act	15,12
H	HONORARIOS S/CTAC, para mas de 3000 m2t	1,330	28	37,24
Ps	PRIMAS SEGURO Y OTROS GASTOS DE CONTROL DE CALIDAD	0,036	PEM+GG+BI act	16,19
Oe	OTROS ESTUDIOS (GEOTÉCNICO, ETC.)	0,010	PEM act	3,78
Gad	GASTOS ADMON. PROMOTOR	0,120	PEM+GG+BI+I+L+H+Ps+Oe act	65,34
Gc	GASTOS COMERCIALIZACIÓN	0,045	PEM+GG+BI+I+L+H+Ps+Oe act	24,50
Gf	GASTOS FINANCIEROS	0,035	PEM+GG+BI+I+L+H+Ps+Oe+Gad+Gc act	22,20
Ci	**COSTE CONSTRUCCION €/M2**			**656,53**

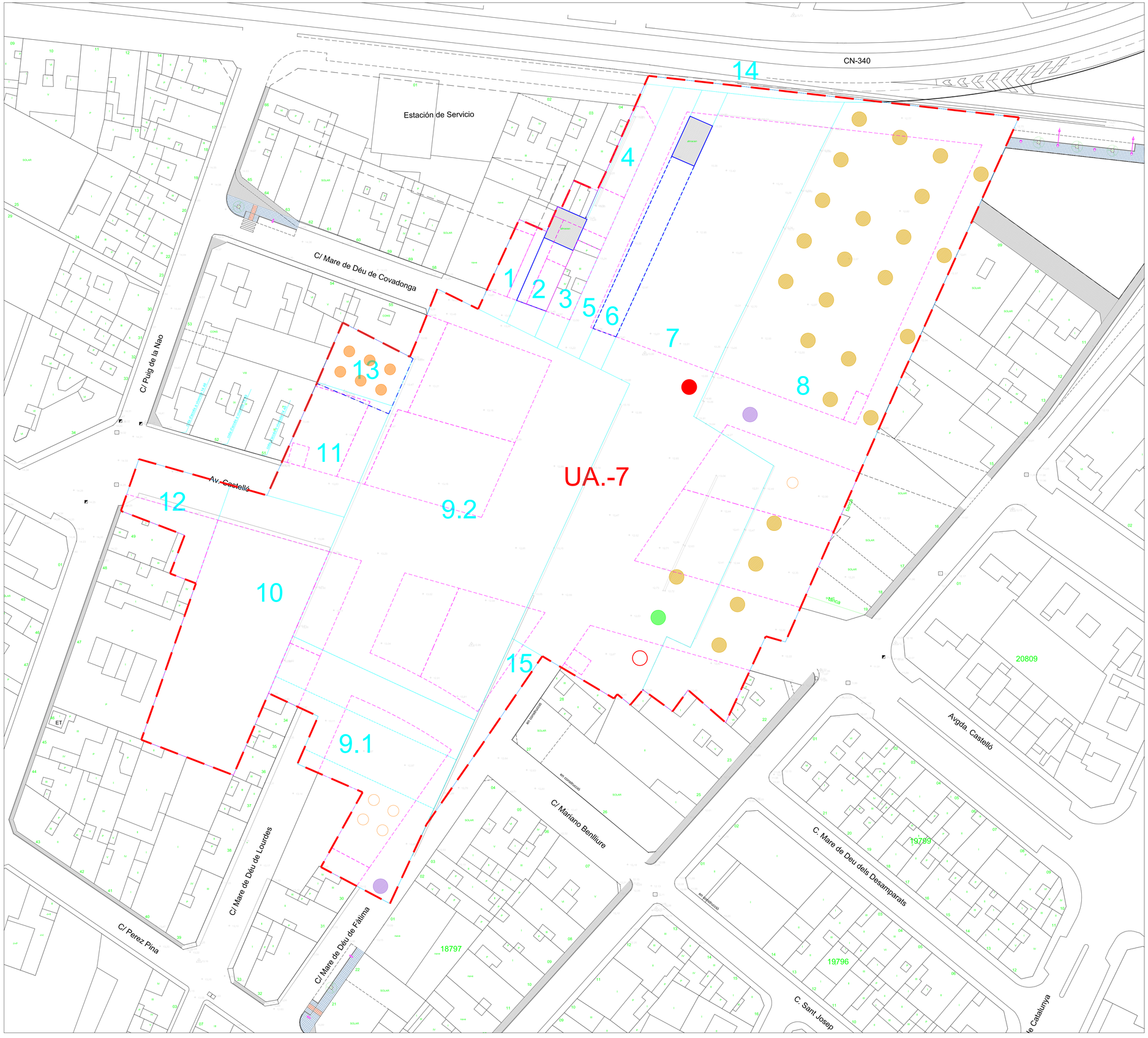
Valor según sistema de indicadores viviendas libres 3ºtrimestre año 2010 (sep-2010)	
Vv	1446,10
Vc	656,53
Edificabilidad m2t x m2s	5
Vrs= Vv/1,4 -Vc	**376,40**
Vs = Vrs x m2t	1882,00
Cu	34,99
Cu x (1+TLR+PR)	38,88
CU= Cu x edificabilidad	194,41
Vsfinal = Vs - CU x (1+ TLR + PR)	**1687,59**

Vrs final = Vsfinal/edif	**337,52**

COSTE EJECUCION MATERIAL M2	
PEM	347,00
Actualizacion IPC 2012	1,089

TLR	3,122
PR	8,000
1+TLR+PR (en tanto por uno)	1,11122

Cu x (1+TLR+PR)	38,88



EDIFICACIONES Y VALLADOS AFECTADAS	
Edificaciones a indemnizar	
Vallado a indemnizar Tipo.- A	
Vallado a indemnizar Tipo.- B	
Vallado a indemnizar Tipo.- C	

UNIDADES DE ARBOLADO AFECTADAS	
Secano (Olivos) a indemnizar	
Secano (Olivos) a mantener	
Secano (Almendros) a indemnizar	
Secano (Almendros) a mantener	
Palmera (Decorativo) a indemnizar	
Palmera (Decorativo) a mantener	
Árbol (Decorativo) a indemnizar	
Árbol (Decorativo) a mantener	
Árbol (Frutal) a indemnizar	
Árbol (Frutal) a mantener	

MODIFICADO 1- TEXTO REFUNDIDO
PROYECTO DE REPARCELACION
DE LA U.A.-7 DEL P.G.O.U.
DE BENICARLO (CASTELLON).

VISADO

INDEMNIZACIONES, PLANTA GENERAL

PLANO: A1

EXP. 2008/15E

EMPLAZAMIENTO:
P.R.I.M.- U.E.7
BENICARLO (CASTELLON)

PROMOTOR:
URBANIZADORES UA7, S.L.

ESCALA: 1/500

FECHA: MARZO 2017

IBAM arquitectura, s.l.
C/Dr. Ferrán, 9-2ºB Benicarló Telf/Fax 964461276

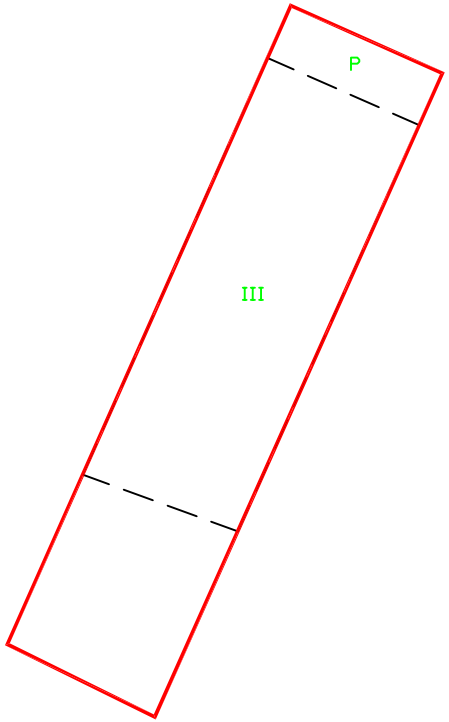
Fdo Arquitecto:

ANTONIO JAIME IBAÑEZ MASIP

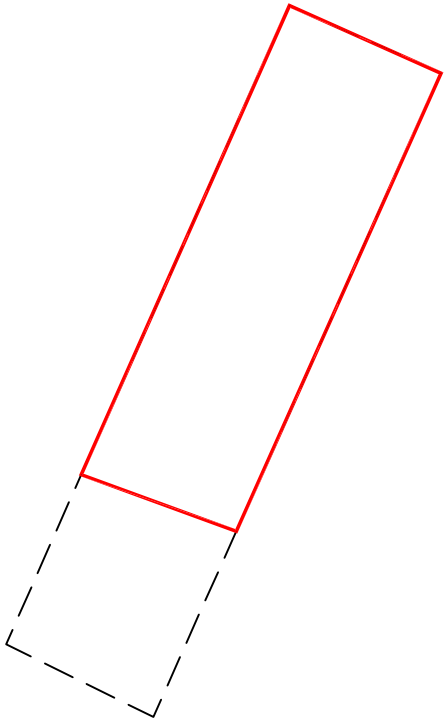
ANEXO 2.- FICHAS PATRIMONIALIZACIÓN.-

PROPIETARIA: ASUNCIÓN CAPAFONS MASIP

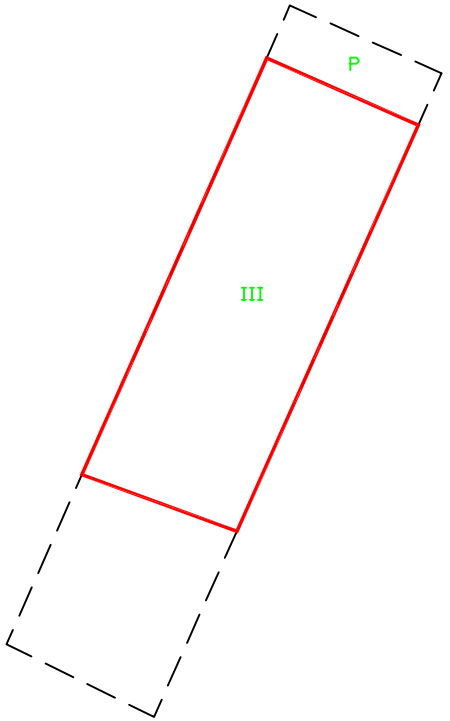
PARCELA.- 3



Solar: 194.03m2s

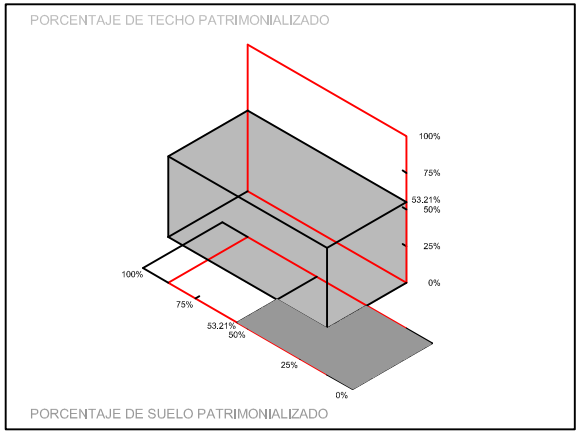


Suelo Edificable: 136,77m2s



Aprov. Patrim.: 123,17m2s x3: 369,51m2t

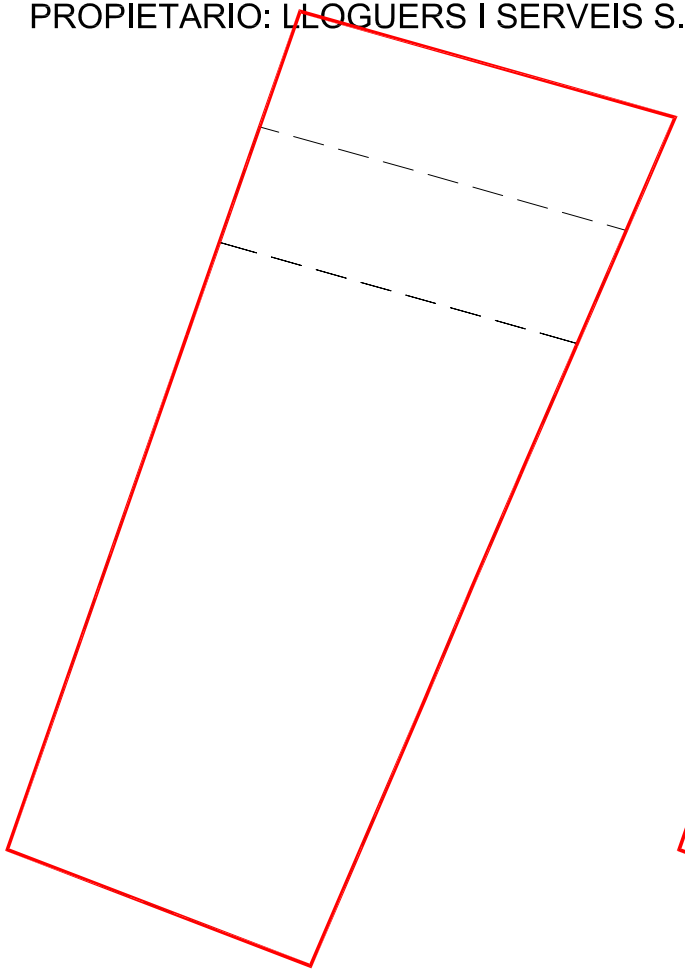
PARCELA 3	
SUPERFICIE INICIAL	194.03 m2s
APROV. PATRIMONIALIZADO	369,51 m2t
PARCELA VINCULADA	103.24 m2s
PARCELA NO VINCULADA	90.79 m2s

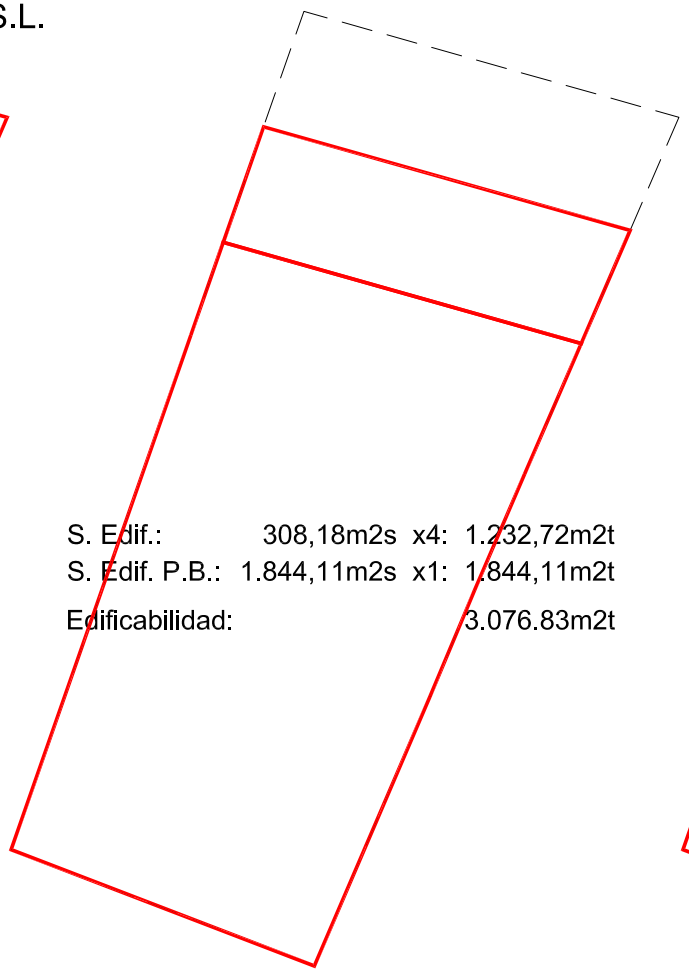


136,77m2s	x5=	683,85m2t	-	100%
		369,51m2t	-	X
	X=	53.21%	Parcela Vinculada.	
Sup. Inicial		194.03m2s	-	100%
		X	-	53.21%
	X=	103.24m2s	Parcela Vinculada.	
P.N.V.=	194.03m2s-103.24m2s=		90.79m2s	

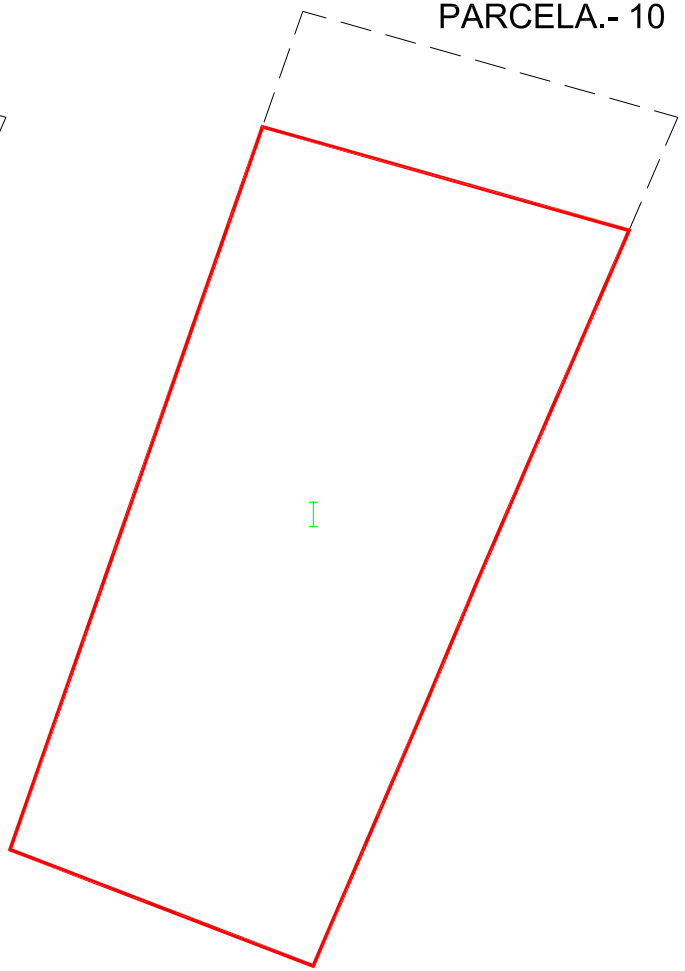
PROPIETARIO: LLOGUERS I SERVEIS S.L.

PARCELA.- 10





S. Edif.: 308,18m2s x4: 1.232,72m2t
S. Edif. P.B.: 1.844,11m2s x1: 1.844,11m2t
Edificabilidad: 3.076.83m2t

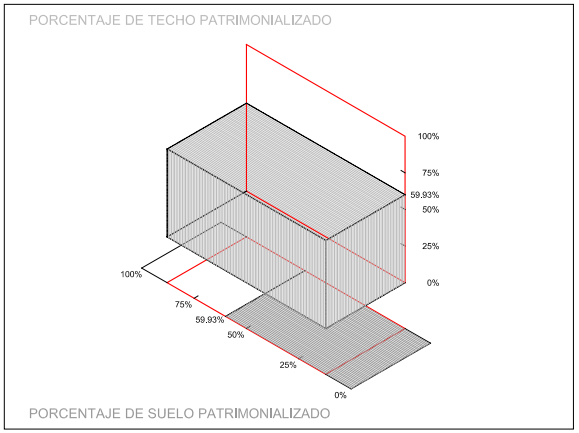


Solar: 2.159,56m2s

Suelo Edificable: 1.844,11m2s

Aprov. Patrim.: 1.844,11m2sx1: 1.844,11m2t

PARCELA 10	
SUPERFICIE INICIAL	2.159,56 m2s
APROV. PATRIMONIALIZADO	1.844,11 m2t
PARCELA VINCULADA	1.294,22 m2s
PARCELA NO VINCULADA	865,34 m2s



3076.83m2t - 100%
1844.11m2t - X

X= 59.93% Parcela Vinculada.

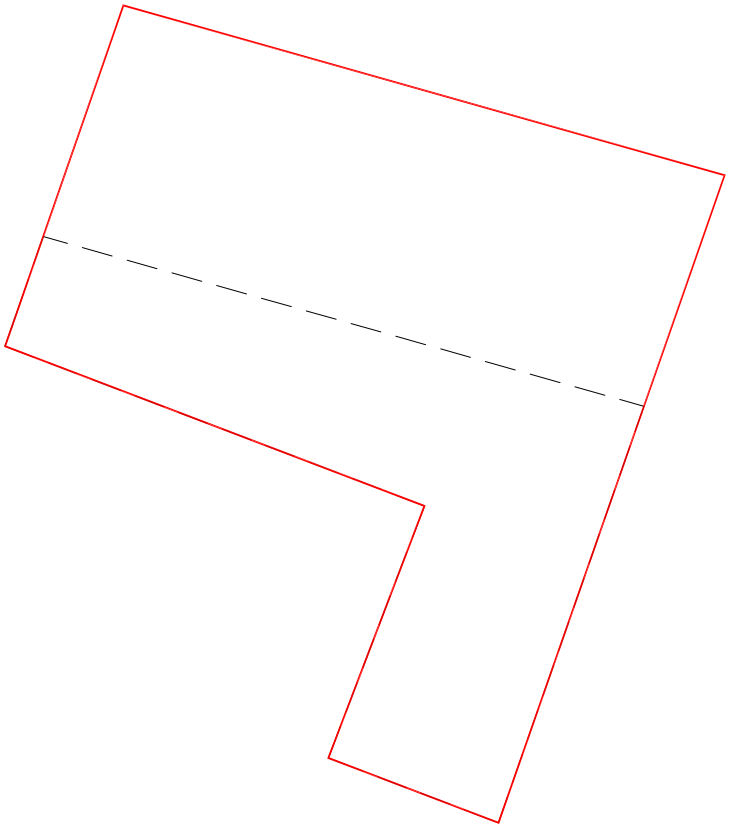
Sup. Inicial 2159.56m2s - 100%
X - 59.93%

X= 1294.22m2s Parcela Vinculada.

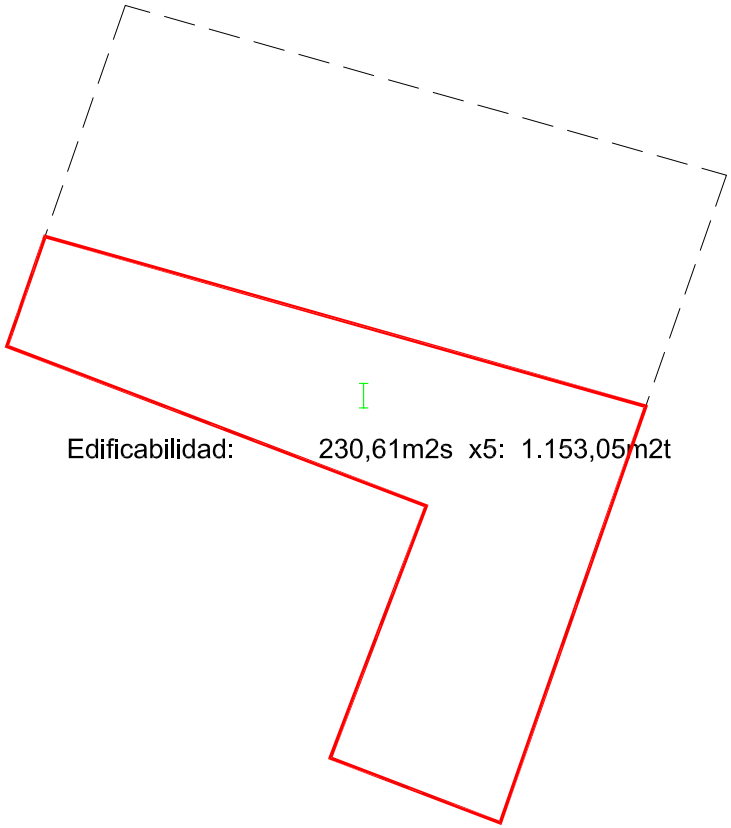
P.N.V.= 2159.56m2s-1294.22m2s= 865.34m2s

PROPIETARIA: JULIA GALINDO BOSCH

PARCELA.- 12



Solar: 486,23m2s

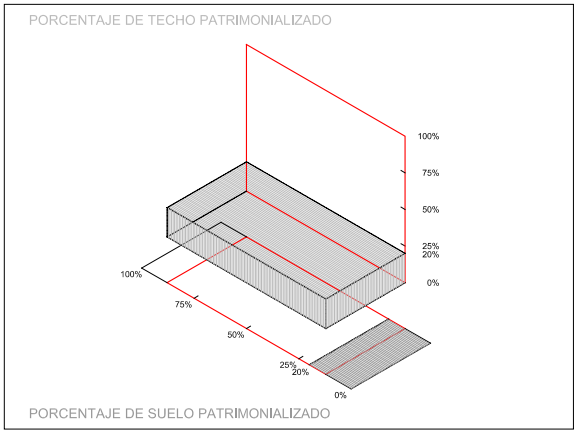


Edificabilidad: 230,61m2s x5: 1.153,05m2t

Suelo Edificable: 230,61m2s

Aprov. Patrim.: 230,61m2s x1 : 230,61m2t

PARCELA 12	
SUPERFICIE INICIAL	486.23 m2s
APROV. PATRIMONIALIZADO	230.61 m2t
PARCELA VINCULADA	97.25 m2s
PARCELA NO VINCULADA	388.98 m2s



230.61m2s	x5=	1153.05m2t	-	100%
		230.61m2t	-	X
	X=	20.00%	Parcela Vinculada.	
Sup. Inicial		486.23m2s	-	100%
		X	-	20.00%
	X=	97.25m2s	Parcela Vinculada.	
P.N.V.=	486.23m2s-97.25m2s=		388.98m2s	

ANEXO 3.- VALORACIONES.-

1.- NUEVA JUSTIFICACIÓN DEL VALOR DE COMPENSACIÓN DEL M2T POR DIFERENCIAS DE ADJUDICACIÓN, referido a septiembre de 2010.

El método de valoración que sirve de base para el cálculo del valor del m2t a efectos de compensaciones es el del **Método Residual Estático**, tal y como viene previsto en el **RD 1492/2011 de 24 de octubre, Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.**

Se recoge a continuación la parte del texto legal que explica dicha metodología:

" **Artículo 22.** ***Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.***

1. ***El valor en situación de suelo urbanizado no edificado****, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:*

$$VS = \sum Ei \times VRSi$$

Siendo:

***VS** = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.*
***E**$_i$ = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.*
***VRS**$_i$ = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.*

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = Vv/K - Vc$$

*Siendo:**VRS** = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.*
***Vv** = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.*
***K** = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.*
*Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40**,** podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:*

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

***Vc** = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.*

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.

3. ***En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:***

$$VSo = VS - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

VSo = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.
VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.
G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.
TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.
PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV de este Reglamento en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales.

4. La aplicación del método residual establecido en los apartados anteriores, no considerará otros parámetros económicos que los que puedan deducirse de la situación en el momento de la tasación. En ningún caso se considerarán las expectativas de plusvalías o alteraciones de valor que pudieran producirse en el futuro. "

Según lo expuesto, extracto del Reglamento de Valoraciones, hay que determinar ,primeramente, los siguientes parámetros:

Vv *= Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.*

Vc *= Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.*

Ei = *Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.*

Coeficiente K = *Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.*

Pasemos a calcular cada uno de estos valores:

a) Cálculo del Valor en venta del inmueble terminado

Como obtener un valor en venta *" sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo ..."* tal y como establece el Reglamento de Valoraciones. Acudiremos al **Observatorio Valenciano de la Vivienda** donde en su apartado Indicadores estadísticos, sistema de indicadores, se puede obtener el precio de venta del m2 de vivienda libre en municipios valencianos en los años que se requiera y existan datos.

La búsqueda no contiene todos los municipios, siendo el más próximo que aparece en el listado el municipio de Vinarós. De la web del Observatorio Valenciano de la Vivienda se obtiene los siguientes datos:

Mostrar Resultados

Precio m2 Vivienda Libre (Municipios valencianos)
- Fuente: Ministerio de Fomento
- Base: Base general
- Unidades de Vivienda libre: Euros por m2

Nuevo filtro Nueva búsqueda

	2010			
	1º Trimestre	2º Trimestre	3º Trimestre	4º Trimestre
	Vinaròs	Vinaròs	Vinaròs	Vinaròs
Libre	1.451,40	1.508,70	**1.446,10**	1.426,90

Así obtenemos que **Vv = 1.446,10 €/m2**,* por ser el valor referido a septiembre de 2010, fecha en la que se presenta el Proyecto de Reparcelación.

* El valor de partida debe responder al momento de inicio de la reparcelacion (art. 21.2ª RD legislativo 2/2008 de 20 de junio por el que se aprueba el TRLS)

b) Cálculo del Valor de construcción

A continuación se muestra cual es el valor de construcción que se obtiene a partir del valor de Precio de Ejecución Material, PEM, establecido por el Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana, COACV, afectándose ,dicho valor, por todos los parámetros a los que se refiere el Reglamento de Valoraciones:

PEM	COSTE EJECUCIÓN MATERIAL	347,000		347,00
G.G. Y B.I.	GASTOS GEN. Y BENEFICIO IND.	0,190	PEM	65,93
ACT.	ACTUALIZACIÓN	0,089	PEM+GG+BI	36,75
I	IMPUESTOS NO RECUPERABLES	0,050	PEM+GG+BI act	22,48
L	LICENCIAS Y TASAS	0,040	PEM act	15,12
H	HONORARIOS S/CTAC, para mas de 3000 m2t	1,330	28	37,24
Ps	PRIMAS SEGURO Y OTROS GASTOS DE CONTROL DE CALIDAD	0,036	PEM+GG+BI act	16,19
Oe	OTROS ESTUDIOS (GEOTÉCNICO, ETC.)	0,010	PEM act	3,78
Gad	GASTOS ADMON. PROMOTOR	0,120	PEM+GG+BI+I+L+H+Ps+Oe act	65,34
Gc	GASTOS COMERCIALIZACIÓN	0,045	PEM+GG+BI+I+L+H+Ps+Oe act	24,50
Gf	GASTOS FINANCIEROS	0,035	PEM+GG+BI+I+L+H+Ps+Oe+Gad+Gc act	22,20
Ci	**COSTE CONSTRUCCION €/M2**			**656,53**

Asi obtenemos que **Vc = 656,53 €/m2**

c) Edificabilidad de la parcela

La edificabilidad genérica de las parcelas resultantes es de **5 m2t/m2s.**

d) Coeficiente K

Dicho coeficiente K, tal y como se expone en el Reglamento, tendrá con carácter general un valor de 1,40, aunque dicho valor podría ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

Tomaremos el valor general **K = 1.4**

La prima de riesgo, **PR**, se obtiene de la tabla del anexo IV del Reglamento de Valoraciones, que se adjunta:

ANEXO IV

Primas de riesgo

Para la determinación de las primas de riesgo a las que se refiere el apartado 4 del artículo 22 de este Reglamento, se utilizarán como referencia los siguientes porcentajes en función del tipo de inmueble:

Tipo de inmueble	***Porcentaje***
Edificio de uso residencial (primera residencia)	***8%***
Edificio de uso residencial (segunda residencia)	*12*
Edificio de oficinas	*10*
Edificios comerciales	*12*
Edificios industriales	*14*
Plazas de aparcamiento	*9*
Hoteles	*11*
Residencias de estudiantes y de la tercera edad	*12*
Otros.	*12*

Tomaremos el uso residencial de primera residencia, aunque también podría ser de segunda, se considera más adecuado de primera por las actuales circunstancias del mercado inmobiliario y la zona donde se ubica la parcela.

La Tasa Libre de riesgo, **TLR**, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años ,siendo ésta para abril de 2012 = 3.112 %.

Una vez obtenidos estos valores se calcula en primer lugar el valor de repercusión para el caso de solares urbanizados. Posteriormente , y previo cálculo del valor del suelo se aplicará la fórmula del punto 3 del artículo 22 del Reglamento de Valoraciones, que tiene en cuenta el coste de urbanización para aquellos suelos que todavía están en fase de gestión y que no han finalizado con el proceso de urbanización ni liquidación de costes, obteniéndose de esta forma el valor del suelo pendiente de urbanizar y con el coeficiente de edificabilidad se obtiene el valor de repercusión €/m2t para terrenos pendientes de urbanizar, que es el caso de la UA-7.

El valor obtenido es el siguiente:

337,52 €/m2

Resultado obtenidos de la aplicación de los valores calculados aplicados a las fórmulas referidas:

Valor según sistema de indicadores viviendas libres 3ºtrimestre año 2010. El valor de partida debe responder al momento de inicio de la reparcelacion (art. 21.2ª RD legislativo 2/2008 de 20 de junio por el que se aprueba el TRLS)	
Vv	1446,10
Vc	656,53
Edificabilidad m2t x m2s	5
Vrs= Vv/1,4 -Vc	**376,40**
Vs = Vrs x m2t	1882,00
Cu	34,99
Cu x (1+TLR+PR)	38,88
CU= Cu x edificabilidad	194,41
Vsfinal = Vs - CU x (1+ TLR + PR)	**1687,59**
Vrs final = Vsfinal/edif	**337,52**
COSTE EJECUCION MATERIAL M2	
PEM	347,00
Actualizacion IPC 2012	1,089
TLR	3,122
PR	8,000
1+TLR+PR (en tanto por uno)	1,11122
Cu x (1+TLR+PR)	38,88

/w EPDw ULLTEy(

Final del formulario

2.- JUSTIFICACION COEFICIENTES DE PONDERACION DE M2T COMERCIALES Y M2T RESIDENCIALES

1.-ANALISIS COMPARATIVO ENTRE LOS DISTINTOS USOS DEL SECTOR

En el ámbito del sector de la UA-7 se han definido dos usos mayoritarios , el residencial y el comercial. El uso residencial abarca el 92.69 % del techo total del sector, mientras que el exclusivamente comercial solo el 7.31 %. Dado que no existe obligación de cumplir ningún porcentaje de m2t comerciales, las plantas bajas de todos los edificios pueden ser susceptibles de acoger el uso comercial, aunque también pueden ser destinadas al uso residencial. Toda la superficie de suelo ubicada en patios de manzana es la única que obligatoriamente debe de acoger uso comercial y queda prohibido el uso residencial mas allá de la proyección de la vertical de la profundidad máxima edificable en plantas altas.

2.- VALORACIÓN DE LOS DOS USOS MAYORITARIOS

Siempre que existan diferentes usos se debe de homogenizar el valor unitario de cada uno de ellos con el fin de que las adjudicaciones de la edificabilidad del sector sean homogéneas. Una vez establecidas las adjudicaciones de m2t homogenizados, se asociarán a un suelo donde, con distintos usos, se pueda materializar todo el aprovechamiento adjudicado.

Para determinar cúal es el coeficiente de homogenización se parte de establecer el valor de venta del m2t residencial como valor 1. Una vez obtenidos los valores de venta de los restantes usos se comparan con el de referencia para establecer si el coeficiente es mayor o menor que la unidad.

En todos los estudios realizados en la zona de Benicarló, para obtener coeficientes de homogenización en distintos ámbitos, se ha obtenido un coeficiente para el uso comercial superior a la unidad, principalmente dado que la inversión para producir el m2t de plantas bajas con destino a futuros locales comerciales, en mucho menor para el valor en venta obtenido, comparado con el del m2t residencial.

Por lo tanto, la primera conclusión a la que llegamos es que el módulo de usos comercial o terciario será superior a la unidad residencial.

El último estudio realizado para obtener estos valores corresponde a la UA-13 del PGOU de Benicarló, cuyos resultados reproducimos a continuación:

"....Para determinar cual es el valor de cada uno de los coeficientes a utilizar partiremos de valores de venta por m2, los cuales al relacionarlos entre si obtendremos los coeficientes que homogenizaran e igualaran dichos valores.

Asignaremos al valor en venta del m2 de vivienda libre el coeficiente 1, por ser el uso mayoritario del ámbito. Este valor lo obtendremos del Observatorio Valenciano de la Vivienda, que nos da un dato oficial estadístico para una zona concreta determinada por una población de referencia. Dicho valor es el señalado en la tabla siguiente:

Mostrar Resultados

Precio m2 Vivienda Libre (Municipios valencianos)
- Fuente: Ministerio de Fomento
- Base: Base general
- Unidades de Vivienda libre: Euros por m2

Nuevo filtro Nueva búsqueda

	2010
	4º Trimestre
	Vinaròs
Libre	1.426,90

Nuevo filtro Nueva búsqueda

* Se toma este periodo de tiempo dado que es el último que se recoge para valores de VPO.

Por último tenemos que buscar el valor en venta del m2 de techo comercial. No se encuentra este dato en el OVV, por lo que procedemos a recoger precios de venta de locales comerciales en Benicarló, de agencias inmobiliarias. De una

muestra de precios obtenidos obtenemos una media para tener un valor de referencia.

PRECIO LOCALES COMERCIALES (FUENTE INTERNET)

SITUACION	LOCALIDAD	VALOR €	SUPERFICIE M2	€/M2
Avda Mendez Nuñez	Benicarló	600.000,00 €	194	3092,78
Corts Valencianes	Benicarló	245.000,00 €	114	2149,12
C/ Comerç	Benicarló	360.000,00 €	300	1200,00
C/ Vi de Carlon	Benicarló	1.330.000,00 €	850	1564,71
C/ Hernan Cortes	Benicarló	250.000,00 €	180	1388,89
Plaza Constitución	Benicarló	600.000,00 €	288	2083,33
Avda Mendez Nuñez	Benicarló	149.500,00 €	134	1115,67
Benicarló Centro	Benicarló	290.000,00 €	140	2071,43
Avda Papa Luna	Benicarló	240.000,00 €	174	1379,31
Zona Parador de Turismo	Benicarló	204.000,00 €	140	1457,14
Centro Ciudad	Benicarló	1.741.380,00 €	1000	1741,38
Zona Parador de Turismo	Benicarló	450.000,00 €	350	1285,71
C/ Cesar Cataldo	Benicarló	100.000,00 €	70	1428,57
Totales		6.559.880,00 €	3934	21958,05
VALOR MEDIO		**504.606,15 €**	**303**	**1689,08**

Una vez establecidos los valores de venta de m2t de cada uno de los usos distintos de la Unidad, los relacionamos entre sí partiendo del coeficiente 1 asignado al uso RESIDENCIAL RENTA LIBRE, obteniéndose: "

	€/m2	*Coeficiente homogenización*
VALOR RENTA LIBRE	*1426,90*	*1*
VALOR LOCAL COMERCIAL	*1689,08*	*1,18*

Del estudio reseñado se concluye que el valor del uso comercial es superior, en un 18%, al residencial. También es cierto que el uso comercial tan solo es obligatorio en los patios de manzana, zonas ya alejadas de las fachadas de los edificios, y por tanto con una carencia de valor respecto de los m2 más exteriores del local.

Así pues, y dada la obligatoriedad y la dualidad de los usos en las plantas bajas nos encontraríamos con muy distintas combinaciones de usos y valores, por cuanto aplicaríamos el valor 1 hasta el límite de la profundidad edificable y 1.18 en patios de manzana , alejados éstos como ya hemos dicho, de la fachada exterior. Dicha situación parece no ser muy consonante con la realidad del

mercado, por cuanto el valor de los locales comerciales parece que tenga tendencia a disminuir a medida que se aleja de la fachada principal del mismo.

En el sector de la UA-7 tenemos tan sólo tres suelos en patios de manzana, de los cuales uno de ellos presenta una gran profundidad alejada de la fachada exterior.

Por tanto parece más que razonable establecer, a los efectos reparcelatorios, que el valor del m2t residencial, coeficiente 1, es igual al valor medio de una planta baja que se compone de parte en zona de uso dual, comercial/residencial, y de otra de uso exclusivo comercial, pero de poca profundidad respecto de la máxima de la parcela. Así pues el coeficiente del uso residencial y del uso comercial pueden ser igualados.

Tan solo cabría realizar un análisis particular de la situación de la finca resultante nº 10, la cual presenta una gran profundidad con uso exclusivo comercial, frente a la profundidad máxima edificable en dicha parcela.

3.- NUEVO ANALISIS PARTICULAR DE LA PARCELA FINAL Nº 10

La superficie de la parcela adjudicada nº 10 es de 1.844,11 m2s, de los cuales 308.18 m2s corresponden a la parte edificable en plantas altas, con una profundidad máxima de 10 m. La profundidad de la parcela respecto de su fachada principal es de 62.69 ml. Por tanto hay un total de 52.69 ml de profundidad en zona de patio de manzana.

En una planta baja de estas características, el valor del m2t ,a medida que se aleja de la fachada, tiende a ir disminuyendo, por lo que la media de valor de todo el local es menor que el valor obtenido para un local tipo. También es cierto, que determinar cual es esta disminución resulta casi del todo imposible, dado que el mismo lo determinaría el mercado y el uso final al que fuese destinado, ya que para un uso con gran necesidad de almacenamiento, podría resultar apropiado y el valor no disminuiría tanto como si de un se tratará de actividades mas relacionadas o vinculadas a la fachada con poca necesidad de almacenaje o trastienda, las cuales si que determinarían una disminución del valor.

Aún con la incerteza que todos estos factores aportan, si que parece lógico aplicar algún coeficiente corrector para este caso concreto.

Dividiremos la superficie de planta baja en tres franjas de igual profundidad y de similar superficie, aplicando el valor del m2t de uso comercial en su totalidad, 100 %, a la primera franja más cercana a la fachada, disminuyendo el valor en un 20% la segunda y un 35 % la tercera, la más alejada de la fachada. Con estos porcentajes obtendremos el valor medio de la totalidad y

comparándolo con el valor determinado para el uso comercial, nos dará el coeficiente corrector.

Con dicho coeficiente lo que se obtiene es una simulación de homogenización para este suelo, de manera que obtendremos el teórico techo comercial homogeneizado total frente al real adjudicado.

Con esta comparativa tendremos un defecto de aprovechamiento , el cual dará derecho a una compensación económica.

Tomaremos como valor de partida del m2t comercial el valor en venta (m2t) residencial renta libre obtenido del Observatorio Valenciano de la Vivienda para el 3er Trimestre de 2010 (septiembre):

ESTUDIO SINGULAR PARCELA ADJUDICADA Nº 10					
	sup	€/m2t	%reduccion	coste	
1-TRAMO COMERCIAL	635,36	1446,10	100%	1446,10	918794,10
2-TRAMO COMERCIAL	604,71	1446,10	80%	1156,88	699576,90
3-TRAMO COMERCIAL	604,04	1446,10	65%	939,97	567779,48

COSTE MEDIO comercial	1180,98	€/m2t
COSTE UNITARIO residencial	1446,10	€/m2t
RELACION	0.82	

M2T COMERCIAL	1844,11	m2t
m2T COMERCIAL HOMOG	1696,58	m2t
DIFERENCIA A INDEMNIZAR	**147,53**	**m2t**