

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA
C/ FOS, 7 Y 9
BARRIO DEL CARMEN
VALENCIA**

**PROMOTOR: SOCIEDAD ANÓNIMA MUNICIPAL ACTUACIONES
URBANAS DE VALENCIA (AUMSA)**

PROYECTO DE REPARCELACIÓN

A.- MEMORIA

1. OBJETO Y LEGITIMACIÓN PARA SU FORMULACIÓN.

Reparcelación es la actividad de ejecución del planeamiento que tiene por objeto la nueva división de fincas ajustada al planeamiento para adjudicarlas entre los afectados según su derecho (artículo 169.1 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana): esta actividad podrá llevarse a cabo de forma voluntaria o forzosa, y podrá dar lugar a la adjudicación de suelo resultante o a una indemnización compensatoria o sustitutoria de la adjudicación de suelo.

La aprobación de un Programa de Actuación Aislada legitima la Reparcelación, forzosa o voluntaria, en superficie, horizontal o económica, de los terrenos o construcciones que sean objeto de la Actuación (artículo 247.2 del Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprobó el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística).

El Proyecto de Reparcelación que se somete a trámite forma parte de la documentación que conforma el Programa de Actuación Aislada de la calle Fos números 7 y 9, Distrito de Ciutat Vella de Valencia (Barrio del Carmen) y es formulado por la **SOCIEDAD ANÓNIMA MUNICIPAL ACTUACIONES URBANAS DE VALENCIA (AUMSA)** en virtud de lo dispuesto en el artículo 169.5 de la LUV y artículo 395.1 del ROGTU.

2. MARCO JURÍDICO.

Para la redacción del presente Proyecto de Reparcelación se han tenido en cuenta las siguientes normas:

2.1. Normativa estatal.

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo (en adelante TRLS/2008).
- Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística (en adelante RHU).

2.2. Normativa autonómica.

- Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (en adelante LUV).
- Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (en adelante ROGTU).

- Decreto 36/2007, de 13 de abril, del Consell, por el que se modifica el Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprobó el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

3. DOCUMENTACIÓN.

El presente Proyecto de Reparcelación Horizontal, de conformidad con el artículo 419 del ROGTU, incluye, además del proyecto de edificación que habilita el otorgamiento de la escritura de división horizontal que sirve de base a la reparcelación horizontal, los siguientes documentos:

a) Memoria.

La Memoria del presente proyecto desarrolla el objeto de la Reparcelación justifica la legitimación que ostenta el proponente para su formulación, describe las funciones que se pretenden con el mismo así como los documentos que lo componen.

Por otro lado, la Memoria del proyecto desarrolla las normas de aplicación relativas al procedimiento para la formulación, tramitación, aprobación e inscripción en el Registro de la Propiedad de la presente Reparcelación, describe el área reparcelable y explicita los criterios tenidos en cuenta para la definición de bienes y derechos, su adjudicación y su valoración.

b) Relación de propietarios e interesados.

El artículo 175.1.b) de la LUV exige que, dentro del contenido del Proyecto de Reparcelación, conste una relación de propietarios e interesados en el procedimiento. A tales efectos, se consideran interesados en el presente expediente de reparcelación los titulares de bienes y derechos afectados por la actuación, quienes se personen en ella y quienes sean por pública notoriedad (artículo 176.2 LUV y artículo 412 ROGTU).

En este apartado se detalla la relación de propietarios e interesados del procedimiento, incorporando sus datos identificativos de modo que sea posible la práctica de cualesquiera comunicaciones dirigidas a los mismos (artículo 176.2 LUV).

c) Fichas de fincas aportadas.

La totalidad de las fincas incluidas en el Área Reparcelable han sido objeto de identificación registral (artículo 413.5 ROGTU).

La descripción de las fincas de origen se ha llevado a cabo observando lo dispuesto en el artículo 176.3 de la LUV y artículo 413 del ROGTU, expresando su naturaleza, superficie de la finca y cuantía de los derechos aportados por el

propietario, con su descripción; finalmente, se han completando las fichas con los datos requeridos por la Legislación Hipotecaria, actualizando y corrigiendo los datos de las fincas iniciales con el fin de acomodar la realidad registral a la extrarregistral, tanto en lo que se refiere a los datos físicos o de descripción de las fincas, como a los datos jurídicos sobre titularidad o ausencia de estas, especialmente en lo relativo a la cabida de las fincas afectadas, y todo ello en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 8.1 y artículo 18.1, ambos del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

Sobre los solares de la calle Fos, n.º7 y n.º9 se erigían sendos edificios contruidos por partes susceptibles de aprovechamiento independiente y con pluralidad de propietarios pero que, no habiéndose otorgado título constitutivo de división horizontal, constituían lo que la Doctrina ha venido a denominar una "*propiedad horizontal de hecho*" (Resolución de la Dirección General de Registros y Notariado de fecha 15 de diciembre de 2004; BOE del 14 de enero de 2005). No obstante, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley de Propiedad Horizontal, el régimen de propiedad horizontal de hecho existente sobre ambos solares ha quedado extinguido por la destrucción de sus respectivos edificios, originando un sistema de copropiedad. Es por esta razón por la cual, y como operación previa, se ha procedido a convertir las cuotas de participación que ostentaban los titulares registrales en la propiedad horizontal de hecho extinguida en cuotas pro indivisas sobre el solar.

Por otro lado, sobre la finca registral n.º132 C (finca aportada n.º3), consta inscrito un usufructo vitalicio a favor de D.ª Desamparados Villalta Daras, con carácter privativo, en cuanto a 2/3, que adquirió por herencia de su esposo, D.º José María Mustieles García, mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Valencia, D.º Fernando Monet y Antón, en fecha 28 de octubre de 1958, según consta en la Inscripción 4ª, de fecha 5 de agosto de 1960, al Libro 2, Tomo 26, Folio 126 (Registro de la Propiedad n.º10 de Valencia).

El régimen general de las titularidades limitadas y de los derechos y gravámenes inscritos sobre las fincas de origen es el de la aplicabilidad del principio de subrogación real. No obstante, en este supuesto, dicho principio cede por cuanto el nudo propietario, como titular incluido forzosamente en el Registro Municipal de Solares y Edificio a Rehabilitar, no tiene derecho a adjudicación de finca resultante. Así pues, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 11.1 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, siendo incompatible el mantenimiento de este derecho de usufructo con las determinaciones y efectos propios del Programa, se procede a solicitar expresamente al Sr. Registrador su cancelación, previo pago o consignación del importe a que ascienda la indemnización que ha de satisfacerse a su titular, en el bien entendido de que, conforme a lo dispuesto

en el artículo 426.4 del ROGTU, la indemnización correspondiente por la extinción del derecho de usufructo correrá a cargo del nudo propietario que la aportó.

d) Fichas de fincas resultantes.

El ámbito espacial propio de los Programas de Actuaciones Aisladas será, cuanto menos, una superficie igual a la de la parcela mínima fijada por el planeamiento (artículo 248.1 ROGTU), si bien podrán resultar una o más parcelas edificables conforme al planeamiento de aplicación. No obstante, las normas de planeamiento aplicables no permiten la adjudicación de dos o más parcelas independientes a favor de los propietarios afectados con derechos a adjudicación.

En el ámbito del presente Proyecto de Reparcelación se generan dos parcelas resultantes:

- FINCA RESULTANTE N.º1, relativa al ámbito de vial que es objeto de cesión al Excmo. Ayuntamiento de Valencia por así preverlo el planeamiento;
- FINCA RESULTANTE N.º2, que constituye el solar edificable sobre el que se asentará la edificación proyectada, y que conformará la finca matriz sobre la que se inscribirá la correspondiente declaración de obra nueva en construcción y división horizontal (artículo 8.4º Ley Hipotecaria).

Las fichas correspondiente a las parcelas de resultado recogen las determinaciones establecidas en el artículo 176.4 de la LUV, expresando su adjudicatario, su superficie, las cargas y afecciones, así como su aprovechamiento, edificabilidad, en su caso, homogeneizada, y el uso característico asignado al inmueble (artículo 413.3 del ROGTU).

e) Propuesta de escritura de declaración de obra nueva en construcción y división horizontal y adjudicaciones en propiedad horizontal,

El artículo 262 del ROGTU dispone que los Programas de Actuación Aislada de Edificación o Rehabilitación consecuencia del incumplimiento del deber de edificar o rehabilitar estarán integrados, entre otros documentos, por una propuesta de escritura de obra nueva y división horizontal en la que se identificarán las partes que le correspondan al adjudicatario, propietario original y, en su caso, al Ayuntamiento, en el caso de la modalidad de adjudicación en régimen de aportación prevista en el presente Reglamento.

La propuesta de escritura de obra nueva y división horizontal que se acompaña al presente Proyecto de Reparcelación ha sido confeccionada sobre la base del Proyecto de Edificación que forma parte de la Alternativa Técnica del Programa de Actuación Aislada de la calle Fos, números 7 y 9,

Distrito de Ciutat Vella de Valencia, Barrio del Carmen (artículo 419 ROGTU, en referencia a los artículos 147.1 y 183.3 de la LUV).

f) Cuenta de liquidación provisional y memoria de cuotas.

La cuenta de liquidación provisional establece, respecto a cada afectado, las cantidades que le corresponde abonar o percibir así como el calendario de cuotas previsto (artículo 176.6 LUV). Si éste resultara ser acreedor neto, al proponente le indemnizará antes de ocupar su finca originaria.

Por su parte, el presente Proyecto de Reparcelación adjunta la memoria de cuotas de urbanización en la que se recoge el procedimiento para el giro de las cuotas y el calendario estimativo para su puesta al cobro.

g) Escrito de solicitud al Registro de la Propiedad para que efectúe la práctica de la nota marginal que da cuenta del inicio del expediente reparcelatorio, tal y como prevé el artículo 5 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística (en adelante, RHU).

El escrito que se adjunta acredita, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 416.3 del ROGTU, que se ha solicitado al Registro de la Propiedad la práctica de la nota marginal que da cuenta del inicio del expediente reparcelatorio.

Esta nota marginal producirá, en todo caso, los efectos previstos en el artículo 14 y siguientes del RHU, y tendrá una duración de tres años que podrá ser prorrogada por otros tres a instancia de la Administración actuante o de la entidad urbanística colaboradora (artículo 5 RHU).

h) Certificación de dominio y cargas expedida por el Registro de la Propiedad, que acredita la titularidad y situación de las fincas aportadas (artículo 416.3 ROGTU).

Mediante la certificación registral de dominio y cargas que se adjunta, expedida por el Registrador de la Propiedad con carácter previo al inicio del trámite de información pública, se acredita la titularidad y situación de la finca inicial, debiendo formar parte de la documentación expuesta al pública de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1771.b de la LUV y artículo 416.4 del ROGTU.

i) Informe de valoraciones.

Se ha considerado oportuno adjuntar, para agilizar la lectura y comprobación de los parámetros y valoraciones utilizadas en el presente Proyecto de Reparcelación, el informe de valoraciones que se encuentra igualmente anexo al documento de la Proposición Jurídico-Económica.

Este informe recoge, además de los valores aplicables para indemnizar a los propietarios afectados sin derecho de adjudicación y para compensar excesos y defectos de adjudicación, la justificación de los coeficientes correctores de uso aplicados en función de sus valores relativos de repercusión con la finalidad de lograr una homogeneización ponderada de la retribución en partes de la edificación (artículo 262.3.c) ROGTU).

Por otro lado, el informe de valoraciones que se aporta también contienen la valoración del usufructo vitalicio constituido sobre la finca registral n.º132 C (finca aportada n.º3), a favor de D.ª Desamparados Villalta Daras.

Por último, es preciso advertir de que el pago o consignación de compensaciones e indemnizaciones a quienes resulten acreedores netos en la cuenta de liquidación provisional será condición previa para la expedición por el Secretario de la certificación del acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación (artículo 415.5 ROGTU) y la consiguiente cancelación de los derechos declarados incompatibles o a los que no les resulta de aplicación el principio de subrogación real.

j) Planos, redactados a distintas escalas:

- Plano de situación y relación con la ciudad.
- Planos de información, que reflejen la evolución histórica de la realidad física, incorporando los parcelarios o planos catastrales anteriores en el tiempo, correspondientes a la misma superficie.
- Planos de delimitación e información, con expresión de los límites de la unidad reparcelable, linderos de las fincas afectadas, edificaciones y demás elementos existentes sobre el terreno.
- Plano de ordenación, en el que se reproduzca el correspondiente plano del plan que se ejecute.
- Plano de clasificación y valoración de las superficies adjudicadas.
- Plano de adjudicación, con expresión de los linderos de las fincas resultantes adjudicadas.

4. NORMAS REGISTRALES.

4.1. Acto inscribible.

Son inscribibles en el Registro de la Propiedad, artículo 1.1 Y 1.8 del RHU:

"1. Los actos firmes de aprobación de los expedientes de ejecución del planeamiento, en cuanto supongan la modificación de las fincas registrales afectadas por el Plan, la atribución del dominio o de otros derechos reales sobre las mismas o el establecimiento de afecciones o garantías reales que aseguren la obligación de ejecutar o de conservar la urbanización; y

8. Cualquier otro acto administrativo que en desarrollo del planeamiento o de sus instrumentos de ejecución modifique, desde luego o en el futuro, el dominio o cualquier otro derecho real sobre fincas determinadas o la descripción de éstas".

Este último apartado, de redacción similar al artículo 7 del Reglamento Hipotecario, establece un criterio de número abierto respecto de los actos inscribibles, lo que permite una solución registral adecuada para la inscripción de supuestos no previstos tipificadamente en las normas actuales, sin necesidad de alterar la normativa vigente.

4.2. Título inscribible.

Con respecto al título inscribible, el artículo 424 del ROGTU parece reservar la formalización de la Reparcelación Horizontal en escritura pública mediante la declaración de obra nueva en construcción, constitución de propiedad horizontal y estatutos de la comunidad de propietarios del edificio proyectado, siendo suficiente para su otorgamiento la certificación administrativa que acredite la firmeza del acuerdo de aprobación definitiva del Programa y el otorgamiento de la licencia municipal de obras, salvo cuando la escritura venga suscrita unánimemente por los propietarios afectados.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 183.3 de la LUV, estará legitimada para otorgar la citada escritura la **SOCIEDAD ANÓNIMA MUNICIPAL ACTUACIONES URBANAS DE VALENCIA (AUMSA)**.

4.3. Operaciones registrales previas.

La aprobación definitiva del presente Proyecto de Reparcelación será título suficiente para la rectificación de su extensión superficial o de sus linderos o de cualquier otra circunstancia descriptiva, sin necesidad de otro requisito (artículo 8.1 RHU).

Se ha estimado conveniente depurar las circunstancias de la finca aportada, rectificando los datos que figuran en el Registro de la Propiedad. Estas modificaciones deberán ser objeto de inscripción en la finca de origen

previamente a la inscripción de las operaciones de equidistribución (artículo 18.1 RHU).

4.4. Inscripción de las fincas de resultado.

El presente Proyecto de Reparcelación, como indicamos anteriormente, da lugar a dos fincas resultantes: la FINCA RESULTANTE N.º1, relativa al ámbito de vial que es objeto de cesión al Excmo. Ayuntamiento de Valencia por así preverlo el planeamiento; y la FINCA RESULTANTE N.º2, constituida por el solar edificable sobre el que se asentará la edificación proyectada y que conformará la finca matriz sobre la que se inscribirá la correspondiente declaración de obra nueva en construcción y división horizontal (artículo 8.4º Ley Hipotecaria).

La adjudicación de derechos en esta Reparcelación tiene, por así decirlo, dos estadios. Inicialmente, los derechos de aquellos propietarios afectados con derecho a adjudicación, y que no hubieren renunciado a la adjudicación de finca resultante de conformidad con lo dispuesto en el artículo 162.3 de la LUV (artículo 373 ROGTU), así como los derechos que le corresponde al beneficiario y adjudicatario del Programa, en este caso, la **SOCIEDAD ANÓNIMA MUNICIPAL ACTUACIONES URBANAS DE VALENCIA (AUMSA)**, adquiridos de los propietarios forzosos previo pago o consignación de la correspondiente indemnización sustitutoria, son adjudicados materialmente sobre la FINCA RESULTANTE N.º2 en proporción al aprovechamiento subjetivo que les corresponde, y ello sin perjuicio de las compensaciones monetarias sustitutorias que se generen en concepto de excesos y defectos de adjudicación.

En el caso de fincas de origen que constan inscritas a favor de varios titulares en proindivisión o de personas casadas, el proyecto especifica la forma de la adjudicación, debiendo inscribirse las fincas de resultado en la proporción en que constasen inscritas las de origen o con sujeción, en su caso, al régimen matrimonial que a estas fuese aplicable ajustada, en su caso, por los defectos o excesos que se originen (artículo 13 del RHU).

5. NORMAS PARA LA FORMULACIÓN, TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN.

En la redacción, tramitación y aprobación del presente Proyecto de Reparcelación en ejecución de Actuación Aislada resultan de aplicación las reglas y criterios fijados en los artículos 169 y siguientes de la LUV y concordantes del ROGTU (artículo 417 ROGTU).

El presente Proyecto de Reparcelación se somete a trámite de información pública, junto al resto de documentación que conforma el Programa de

Actuación Aislada, por el plazo de un mes (artículo 177.1.a) LUV y artículo 416 ROGTU).

El Secretario de la Corporación deberá certificar que se ha remitido notificación a todos los interesados identificando el proponente del proyecto así como el área reparcelable (artículo 416.1.a ROGTU) y que con posterioridad a la remisión de las notificaciones se ha publicado un anuncio en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana* (artículo 416.1.b ROGTU). Teniendo en cuenta que junto a la Alternativa Técnica del Programa se tramita un Proyecto de Reparcelación Horizontal, el deber de información a que se refiere el artículo 166 de la LUV queda sustituido por el aviso de inicio del procedimiento, siempre y cuando contengan la información del citado artículo en lo que resulte de aplicación a la gestión directa, con expresa indicación de que en él se tramita también el Proyecto de Reparcelación (artículo 128.6 LUV).

El trámite de información pública, conforme a lo dispuesto en el artículo 554 del ROGTU, debe respetar las siguientes reglas:

1. El anuncio de información pública debe indicar con claridad:

a) El instrumento o expediente sometido a información pública, así como su ámbito de aplicación cuando el mismo no se deduzca claramente de la denominación.

b) Cuando se trate de instrumentos elaborados o expedientes promovidos por particulares o por otras Administraciones públicas, la identidad del promotor.

c) La duración del período de información pública, y el momento a partir del cual deba considerarse iniciado.

d) El lugar y horarios dispuestos para la consulta del instrumento o expediente, así como para la presentación de alegaciones, sugerencias y cualesquiera otros documentos.

e) La página web donde pueda consultarse el instrumento de planeamiento o la documentación de cualquier procedimiento ya terminado.

f) Cuando se trate de instrumentos de planeamiento o actos procedimentales que deban ser sometidos a trámites o autorizaciones exigidos por la legislación sectorial, los datos exigidos por la misma.

2. Durante el período de información pública, todas las personas, físicas y jurídicas, aunque no tengan la condición de interesadas, podrán:

a) Consultar toda la documentación escrita, gráfica y cartográfica que integre el instrumento o expediente, debiendo el Ayuntamiento disponer a tal efecto un ejemplar completo y diligenciado.

b) Presentar tanto sus alegaciones como cuantas sugerencias, informes y cualesquiera otros documentos estimen oportuno aportar en relación con el instrumento o expediente sometido a información pública.

Los propietarios podrán renunciar a la adjudicación de finca resultante solicitando una justa compensación por la pérdida de su finca (artículo 163.2 LUV). A tales efectos, la compensación, salvo que el propietario acepte expresamente la valoración contenida en el Proyecto, será fijada por la Administración, previo informe técnico y según criterios objetivos, en el mismo Acuerdo aprobatorio de la Reparcelación, atendiendo al valor real de la finca de origen.

Esta renuncia deberá formalizarse mediante escritura pública o comparecencia administrativa, durante la información pública del expediente de reparcelación, pudiendo acompañarse o condicionarse a una propuesta de tasación, formulada por el propietario.

El proponente y adjudicatario del Programa tendrá preferencia a la hora de adjudicarse el aprovechamiento al que haya renunciado el propietario, previo pago de la compensación que proceda. En el caso de que decline el ejercicio de esta facultad, el aprovechamiento y la indemnización serán asumidos por el conjunto de la Actuación (artículo 373.3 ROGTU).

En su caso, se concederá un plazo de audiencia de quince días, sin necesidad de nueva información pública, a los titulares registrales no tenidos en cuenta en la elaboración del presente Proyecto de Reparcelación y a aquellos que resulten afectados por las modificaciones acordadas tras el periodo de información pública (artículo 177.1.c LUV y artículo 416.5 ROGTU).

La aprobación del Proyecto de Reparcelación será acordada por el Excmo. Ayuntamiento de Valencia dentro del plazo máximo de tres meses desde la presentación de la totalidad de la documentación exigible. El silencio se entenderá positivo, si no hay alegaciones pendientes de resolución. Si existieran alegaciones, deberían ser resueltas en el plazo de un mes, transcurrido el cual sin resolución expresa se entenderá desestimada la reparcelación propuesta, y el Ayuntamiento deberá redactar el proyecto definitivo y proceder a su aprobación. Si pasado este plazo el Ayuntamiento no hubiese redactado el documento definitivo, el proyecto tramitado se entenderá aprobado definitivamente (artículo 177.1.e) LUV).

Previa o simultáneamente al acuerdo de aprobación del Programa en que este proyecto se subsume, la Administración deberá otorgar licencia de obras de edificación o de obras que legitime el otorgamiento de la escritura de declaración de obra nueva y división horizontal que ha servido de base para aprobar el Proyecto de Reparcelación (artículo 420.1 ROGTU).

La resolución que ponga fin al procedimiento deberá ser motivada y decidirá todas las cuestiones planteadas por los interesados y aquellas otras derivadas del mismo. La aprobación podrá producirse pura y simplemente; o con rectificaciones que se expresen inequívocamente y queden incorporadas definitivamente al Proyecto. En todo caso, la resolución debe pronunciarse sobre todos aquellos aspectos que deben ser contenidos por el título

inscribible, y constituyen requisito para la inscripción del Título en el Registro de la Propiedad siquiera sea por referencia a los contenidos del proyecto (artículo 177.2. LUV).

La imposición de modificaciones al Proyecto de Reparcelación que se presenta deberá ser notificada por el Excmo. Ayuntamiento de Valencia a la **SOCIEDAD ANÓNIMA MUNICIPAL ACTUACIONES URBANAS DE VALENCIA (AUMSA)**, indicando de forma precisa las correcciones y variaciones que deban introducirse en el proyecto.

Dentro del mes siguiente a la recepción de la notificación con las rectificaciones a introducir, el adjudicatario del Programa deberá presentar un texto refundido con las mismas (artículo 423.2 ROGTU).

El Texto Refundido no será objeto de nueva exposición al público, siendo suficiente con que se notifique a los titulares de parcelas afectadas, antes de ser aprobado por el Ayuntamiento, con el fin de concederles la audiencia establecida en el artículo 177.1.c) de la LUV.

La certificación administrativa del acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, una vez firme, junto con la licencia municipal de obras, serán requisitos suficientes para que los Notarios autoricen la preceptiva escritura de declaración de obra nueva en construcción, constitución de propiedad horizontal y estatutos de la comunidad de propietarios, y para que los Registradores de la Propiedad practiquen la correspondiente inscripción (artículo 424 ROGTU). En este caso, será el Secretario quien certifique la aprobación y firmeza del Proyecto de Reparcelación, como condición necesaria para su inscripción (artículo 425.4 ROGTU).

6. ÁREA REPARCELABLE Y PLANEAMIENTO VIGENTE.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 169.6 de la LUV, el área reparcelable se definirá en el propio proyecto de reparcelación.

El área reparcelable que se define en el presente Proyecto de Reparcelación coincide con el ámbito espacial del Programa, y esta formado por dos solares que se ubican en el Distrito de Ciutat Vella de Valencia, Barrio del Carmen, en la calle Fos, números 7 y 9. Dentro de la zona de calificación urbanística CHP-111 "Barrio Histórico del Carmen" (artículo 50 de las Ordenanzas del PEPRI), la superficie mínima de parcela edificable es de 100 m² y la fachada mínima está fijada en 6 m² de longitud. El solar de la calle Fos número 9 tiene una superficie de parcela de 68,84 m², razón por la cual, no cumpliendo con las condiciones de parcela mínima citadas, y lindando en una de sus alineaciones laterales con una parcela no edificada, ha sido necesaria su agrupación con el colindante de la calle Fos número 7.

Las parcelas afectadas por el Programa están clasificadas por el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia (BOE de 14 de enero de 1989 –

DOGV de 3 de mayo de 1993) como suelo urbano, y se encuentran enclavadas en el ámbito delimitado por el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Barrio del Carmen (MPEPRI Carmen), CHP-111 – Centro Histórico Protegido, Barrio Histórico Carmen, aprobado por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de Valencia de fecha 9 de mayo de 1991 (BOP de Valencia nº245, 14 de octubre de 1992), Plan Especial que, a fecha de hoy, se encuentra vigente si bien ha sufrido modificaciones de carácter puntual. En lo que aquí interesa, resaltamos la modificación aprobada por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 31 de mayo de 2002 (BOP de Valencia nº35, 11 de febrero de 2003).

La totalidad de los terrenos integrados en el área reparcelable se encuentran vacuos. Por su parte, el área reparcelable linda:

- Norte, con la calle Cabrito, jardín perteneciente al edificio situado en la Calle Museo, nº 3, y edificio situado en la Calle Alta, nº 70;
- Sur, con la Calle Fos;
- Este, con edificio situado en la Calle Fos, nº 11; y
- Oeste, con edificio situado en la Calle Fos, nº 5, y con edificio situado en la Calle Alta, nº 70.

Desde el punto registral, en el Área Reparcelable concurren siete fincas registrales, resumiendo sus características el cuadro que sigue:

FINCA APORTADA	EMPLAZAMIENTO	TITULAR	REF. CASTAstral	INSCRIPCIÓN REGISTRAL Registro de la Propiedad n.º10	INCLUSIÓN RMSEr
1	C/ Fos, n.º7 - Valencia	Julia García Martínez	5534211	Libro 2, Tomo 26, Folio 126, Finca 132-A	Forzoso
2	C/ Fos, n.º7 - Valencia	María Concepción Mustieles García	5534211	Libro 2, Tomo 24, Folio 126, Finca 132-B	Forzoso
3	C/ Fos, n.º7 - Valencia	María Concepción Mustieles García	5534211	Libro 2, Tomo 24, Folio 126, Finca 132-C	Forzoso
4	C/ Fos, n.º7 - Valencia	María Concepción Mustieles García	5534211	Libro 2, Tomo 26, Folio 128, Finca 133	Forzoso

5	C/ Fos, n.º9 - Valencia	Juan Lara Padilla y María Padilla Antolín	5534210	Libro 8, Tomo 184, Folio 242, Finca 356-A	Voluntario
6	C/ Fos, n.º9 - Valencia	María Camacho Molina	5534210	Libro 18, Tomo 512, Folio 6, Finca 356-C	Forzoso
7	C/ Fos, n.º9 - Valencia	Leonor Acosta Paredes	5534210	Libro 18, Tomo 512, Folio 6, Finca 356-B	Forzoso
7	C/ Fos, n.º9 - Valencia	Encarnación Acosta Paredes	5534210	Libro 18, Tomo 512, Folio 6, Finca 356-B	Forzoso

En el presente caso, el área reparcelable coincide con el área de reparto que conformada por los solares de la calle Fos, 7 y 9, junto con el suelo dotacional colindante confiere a ambos la condición de solar. Este espacio

público dotacional tiene la calificación urbanística de Sistema Local Red Viaria Urbana (RV-4), con uso global o dominante (DCM) Comunicación.

Ref. Catastral	Ref. Plano	Calle y número	Subparcela	Superficie Subparcela
5534211	YJ2753D	Fos, 7	1	129,36 m ²
5534211	YJ2753D	Fos, 7	2	5,04 m ²
5534210	YJ2753D	Fos, 9	1	68,84 m ²
TOTAL				203,24 m²

Superficie del área reparcelable = 203,24 m²s

A continuación se resumen los parámetros urbanísticos que resultan de aplicación:

Superficie del Área de Reparto = 203,24 m²s

Aprovechamiento Objetivo (AO) = 704,18 m²t

Aprovechamiento Tipo (AT) = 733,50 ua / 203,24 m²s = 3,6090 ua/m²s

nº Finca	Ubicación	Incl.	SUP. SOLAR m ² s	AO m ² t	A.T Ua/m ² s	Participación %
1	C/ FOS, 7	F	134,40	465,66	3,6090	66,13%
2	C/ FOS, 9	F-V	68,84	238,51	3,6090	33,87%

7. PRINCIPIOS GENERALES DE LA REPARCELACIÓN.

Son principios inspiradores de la reparcelación los siguientes:

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

2. La justa valoración de los bienes y derechos aportados

3. La adjudicación de aprovechamiento subjetivo a los propietarios será directamente proporcional a la superficie de las fincas de origen que aquéllos aporten a la reparcelación. Este principio se traducirá en las siguientes reglas, contenido en el artículo 397.3 del ROGTU:

a) El derecho de los propietarios será proporcional al aprovechamiento subjetivo que corresponda a la superficie de sus respectivas fincas que queden incluidas dentro del área reparcelable;

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

8. CRITERIOS DE DEFINICIÓN DE BIENES Y DERECHOS.

Para definir los bienes y derechos afectados por la presente reparcelación se han tenido en cuenta lo dispuesto en el artículo 172 de la LUV, según el cual:

a) El derecho de los propietarios será proporcional al aprovechamiento subjetivo que corresponda a la superficie de sus respectivas fincas que queden incluidas dentro del área reparcelable.

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

El presente Proyecto de Reparcelación propone la adjudicación de finca de resultado o porción indivisa de ella a los propietarios de fincas aportadas incluidos voluntariamente en el RMSE, y que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 162.3 de la LUV, no hayan formalizado su renuncia a la adjudicación.

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 (artículo 172.3 LUV).

Si se plantea discrepancia en orden a la titularidad de los derechos, la resolución definitiva corresponderá 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.

Si el titular de la finca de origen, siendo español, estuviera en paradero 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 (artículo 172.4 LUV). En este proyecto existen titulares cuyo paradero se desconoce, por lo que procederá dar traslado al Ministerio Fiscal de la incoación del expediente reparcelatorio, para

que pueda comparecer y alegar en él en defensa de los propietarios (artículo 402.4 ROGTU).

9. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE BIENES Y DERECHOS.

Los Proyectos de Reparcelación sirven para equidistribuir los beneficios y cargas derivados de un Programa de Actuación Aislada. En este caso, en el que el Programa de Actuación Aislada pretende la edificación de terrenos, los costes derivados de la edificación o rehabilitación serán imputados como cargas al conjunto de propietarios (artículo 417.1 ROGTU).

Para la valoración de los bienes y derechos correspondientes a las fincas aportadas se han aplicado las normas establecidas en el Capítulo IV del Título I de la LUV y en la legislación estatal sobre valoraciones. Las valoraciones que se manejan a efectos reparcelatorios se refieren al momento en que se somete a información pública el Proyecto de Reparcelación (artículo 405 ROGTU).

Se encuentra anexo al presente Proyecto de Reparcelación el informe de valoraciones realizado a los efectos del cálculo de las indemnizaciones sustitutorias que deben percibir los propietarios sin derecho a adjudicación, así como de los excesos y defectos de adjudicación que deban pagar o cobrar los afectos con derecho a adjudicación de finca resultante. En cualquier caso, el pago o consignación de compensaciones en dinero a quienes resulten acreedores netos en la cuenta de liquidación provisional será condición previa para la expedición por el Secretario de la certificación del acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación (artículo 415.5 ROGTU).

Este informe de valoraciones que se aporta también valora el usufructo vitalicio constituido sobre la finca registral n.º132 C (finca aportada n.º3), a favor de D.ª Desamparados Villalta Daras, quien a la fecha de la inscripción del usufructo contaba con sesenta y cinco (65) años de edad. Pues bien, como hemos indicado anteriormente, y como consecuencia de las determinaciones y efectos propios del Programa, resulta incompatible el mantenimiento de este derecho de usufructo, por lo que su extinción debe ser objeto de valoración. No obstante, y de acuerdo con el artículo 426.4 del ROGTU, la indemnización correspondiente a la usufructuaria por la extinción del derecho de usufructo debe correr a cargo del nudo propietario que la aportó, D.ª María de la Concepción Mustieles García. Este titular se encuentran en paradero desconocido, por lo que para que la cancelación de dicho usufructo se ha optado por detracer del valor de la nuda propiedad el importe de la indemnización que le corresponde a la usufructuaria, D.ª Desamparados Villalta Daras, consignando dicha indemnización con carácter previo a la cancelación de su derecho. De esta forma, se cumple además lo dispuesto en el artículo 41.4 del Real Decreto 828/1995, de 29 mayo, según el cual, el

valor del derecho de la nuda propiedad se computará por la diferencia entre el valor del usufructo y el valor total de los bienes.

El valor del suelo, y su repercusión por techo y unidades de aprovechamiento en el ámbito del Programa de Actuación Aislada calle Fos, números 7 y 9, Distrito de Ciutat Vella (Barrio del Carmen) de Valencia, y referido a la alternativa técnica presentada por la **SOCIEDAD ANÓNIMA MUNICIPAL ACTUACIONES URBANAS DE VALENCIA (AUMSA)**, son los siguientes:

Repercusión	Valor Suelo
por m ² s	1.533,63 €/m ² s
por m ² t	442,64 €/m ² t
por ua	424,95 €/ua

Por su parte, la repercusión los costes del Programa, por suelo y techo, es la siguiente:

Repercusión	Coste Programa
por m ² s	5.125,57 €/m ² s
por m ² t	1.479,35 €/m ² t
por ua	1.420,21 €/ua

Por su parte, las cargas de urbanización se han distribuido entre los adjudicatarios de las fincas resultantes con arreglo al valor de estas (artículo 173.3 LUV), que se corresponderá con su Aprovechamiento Subjetivo (artículo 404 RPGTU).

10. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN DE BIENES Y DERECHOS.

La LUV establece distintos efectos sobre los propietarios afectados por el presente Programa dependiendo de si éstos han accedido al Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar forzosa o voluntariamente.

En el primero de los casos, y conforme a lo dispuesto en el 218.2 y 3 de la LUV y 262.3 del ROGTU, los derechos de los propietarios se concretan, en el Proyecto de Reparcelación, en forma de indemnización sustitutoria, adjudicándose el aprovechamiento que les corresponde al proponente del Programa, la **SOCIEDAD ANÓNIMA MUNICIPAL ACTUACIONES URBANAS DE VALENCIA (AUMSA)**, quien deberá pagar o, en su caso, consignar el importe de la indemnización a quien resulte acreedor neto en la cuenta de liquidación provisional como condición previa para la expedición por el Secretario de la certificación del acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación (artículo 415.5 ROGTU).

A continuación se resumen las indemnizaciones sustitutorias que se generan en el presente proyecto:

Titular	Nombre: Julia García Martínez	N.I.F/C.I.F 19.804.869-Y
	Domicilio: Desconocido	
Motivo de inclusión: Incumplimiento del deber urbanístico de edificación		
Finca de origen: Finca aportada n.º1		
% aportación inicial: 16,53%		
Superficie aportada: 33,60 m ²		
Aprovechamiento Subjetivo: 121,26 u.a		
Indemnización sustitutoria: 51.530,09 €		
Beneficiario: Sociedad Anónima Municipal Actuaciones Urbanas de Valencia		

Titular	Nombre: María Concepción Mustieles García	N.I.F/C.I.F 19.132.831-M
	Domicilio: Desconocido	
Motivo de inclusión: Incumplimiento del deber urbanístico de edificación		
Finca de origen: Fincas aportadas n.º2, n.º3 y n.º4		
% aportación inicial: 49,60%		
Superficie aportada: 100,80 m ²		
Aprovechamiento Subjetivo: 363,79 u.a		
Indemnización sustitutoria: 148.088,47 €		
Beneficiario: Sociedad Anónima Municipal Actuaciones Urbanas de Valencia		

Titular	Nombre: María Camacho Molina	N.I.F/C.I.F 19.211.186-E
	Domicilio: Desconocido	
Motivo de inclusión: Incumplimiento del deber urbanístico de edificación		
Finca de origen: Finca aportada n.º6		
% aportación inicial: 10,16%		
Superficie aportada: 20,65 m ²		
Aprovechamiento Subjetivo: 74,53 u.a		
Indemnización sustitutoria: 31.672,60 €		
Beneficiario: Sociedad Anónima Municipal Actuaciones Urbanas de Valencia		

Titular	Nombre: Leonor Acosta Paredes	N.I.F/C.I.F 36.402.678-A
	Domicilio: Calle Alegre de Dalt, n.º26-4º-4ª - Barcelona	
Motivo de inclusión: Incumplimiento del deber urbanístico de edificación		
Finca de origen: Finca aportada n.º7		
% aportación inicial: 4,00%		
Superficie aportada: 8,13 m ²		
Aprovechamiento Subjetivo: 29,33 u.a		
Indemnización sustitutoria: 12.463,39 €		
Beneficiario: Sociedad Anónima Municipal Actuaciones Urbanas de Valencia		

Titular	Nombre: Encarnación Acosta Paredes	N.I.F/C.I.F 36.402.677-W
	Domicilio: Calle Rosellón, n.º402-2º-1ª – Barcelona	
Motivo de inclusión: Incumplimiento del deber urbanístico de edificación		
Finca de origen: Finca aportada n.º7		
% aportación inicial: 4,47%		

Superficie aportada: 9,08 m ²
Aprovechamiento Subjetivo: 32,78 u.a
Indemnización sustitutoria: 13.930,45 €
Beneficiario: Sociedad Anónima Municipal Actuaciones Urbanas de Valencia

La adjudicación a los propietarios que, incluidos voluntariamente en el RMSER, no renuncien a la adjudicación de finca resultante, se concreta en lotes o unidades de obra conforme a la propuesta de escritura de declaración de obra nueva y división horizontal, y proporcionalmente al aprovechamiento subjetivo que aporta cada propietario.

Teniendo en cuenta que la edificación proyectada da como resultado unidades de obra con distintos usos (residencial vivienda y residencial vivienda con garaje) que, a su vez, tienen diferentes rendimientos económicos, y a fin de lograr una homogeneización ponderada de la adjudicación en partes de la edificación, en el presente Programa se han aplicado coeficientes correctores de uso en función de sus valores relativos de repercusión. Los cuadros que sigue resumen el cálculo de los expresados coeficientes de homogeneización:

	EDIFICABILIDAD m2t	VRN (V. Reposic N) €/m2t	CU (Coste const.) €/m2t	VR (Valor Reperc S) €/m2t	Coef. Homog.	VRN Total €	CU Total €	VR Total €
Vivienda	396,42	1.674,94	1.250,00	424,95	1,0000	663.985,38	495.527,35	168.458,03
Vivienda + Garaje	307,75	2.240,20	1.774,77	465,43	1,0953	689.431,20	546.193,51	143.237,69
	704,18					1.353.416,58	1.041.720,86	311.695,72

Repercusión	Valor RN	Coste Programa	Valor Suelo
por m2s	6.659,20 €/m2s	5.125,57 €/m2s	1.533,63 €/m2s
por m2t	1.921,99 €/m2t	1.479,35 €/m2t	442,64 €/m2t
por ua		1.420,21 €/ua	424,95 €/ua

	COEFICIENTE HOMOGENIZACIÓN	EDIFICABILIDAD (m2t)	HOMOGENIZADO (ua)
EB vivienda	1,0000	396,42	396,42
EB vivienda + Garaje	1,0953	307,75	337,07
APROVECHAMIENTO OBJETIVO		704,18 m2t	733,50 ua

VALOR MEDIO PONDERADO de repercusión del suelo	442,64 €/m2t	424,95 €/ua
---	--------------	-------------

SUPERFICIE ÁREA DE REPARTO	203,24 m2s	
APROVECHAMIENTO TIPO	3,4648 m2t/m2s	3,6090 ua/m2s

En Valencia, a 19 de febrero de 2009

Fdo.: Por 01 Arquitectura, S.L.P. (Sociedad colegiada nº 9.500 del C.T.A.V.)
Juan José Fernández Llópez Cristina Núñez Albendea

Fdo.: Rafa Encarnación Puertos
Abogado (Colegiado n.º11.658 del ICAV)

B.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS E INTERESADOS

Se considerarán interesados en el expediente de reparcelación los titulares de bienes y derechos afectados por la actuación quienes se personen en ella y quienes sean por pública notoriedad (artículo 412 ROGTU). A los presentes efectos, téngase como interesados los siguientes:

Titular	Nombre: Julia García Martínez	N.I.F/C.I.F 19.804.869-Y
	Domicilio: Desconocido	
Titular	Nombre: María Concepción Mustieles García	N.I.F/C.I.F 19.132.831-M
	Domicilio: Desconocido	
Titular	Nombre: Desamparados Villalta Daras	N.I.F/C.I.F --
	Domicilio: Desconocido	
Titular	Nombre: Juan Lara Padilla	N.I.F/C.I.F 19.164.858-Q
	Domicilio: Avenida del Puerto, n.º208, 1º-3ª - Valencia	
Titular	Nombre: María Padilla Antolín	N.I.F/C.I.F 19.537.605-W
	Domicilio: Avenida del Puerto, n.º208, 1º-3ª – Valencia	
Titular	Nombre: Leonor Acosta Paredes	N.I.F/C.I.F 36.402.678-A
	Domicilio: Calle Alegre de Dalt, n.º26-4º-4ª – Barcelona	
Titular	Nombre: Encarnación Acosta Paredes	N.I.F/C.I.F 36.402.677-W
	Domicilio: Calle Rosellón, n.º402-2º-1ª – Barcelona	
Titular	Nombre: María Camacho Molina	N.I.F/C.I.F 19.211.186-E
	Domicilio: Desconocido	
Interesado	Nombre: Juan Lara Renau	N.I.F/C.I.F 24.344.957-D
	Domicilio: Avenida del Puerto, n.º208, 1º-3ª – Valencia	
Interesado	Nombre: Javier Lara Renau	N.I.F/C.I.F 24.336.572-L
	Domicilio: Avenida del Puerto, n.º208, 1º-3ª – Valencia	
Interesado	Nombre: Rosa María Lara Renau	N.I.F/C.I.F 24.345.668-F
	Domicilio: Avenida del Puerto, n.º208, 1º-3ª - Valencia	

C.- FICHAS DE FINCAS APORTADAS

**FINCA
APORTADA N.º1**

Emplazamiento	C/ Fos, n.º7 - Valencia		
Distrito	Ciutat Vella	Barrio	Carmen
Referencia Catastral	5534211		
Naturaleza	Urbana		

DATOS DEL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES							
Libro	Principal	Tomo	I	Sección	Solares	Finca n.º	17
Nº de expediente administrativo:			03502/2005/18				
Orden de edificación:			U-828 de 10 de febrero de 2005				
Declaración de incumplimiento:			U-4395 de 6 de junio de 2006				
Orden de inclusión:			U-4395 de 6 de junio de 2006				
Motivo de la inclusión			Incumplimiento orden de edificación				

CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LA FINCA
Se trata de un solar edificable calificado por el vigente PEPRI del Barrio del Carmen como CHP-111, Centro Histórico Protegido, y al que se le asigna una edificabilidad de 4a (M=m) plantas y con uso dominante Residencial Plurifamiliar. Esta parcela tiene, en parte, un uso específico adscrito al Sistema Local de Red Viaria (RV-4) y que ocupa una superficie de 5,04 m ² .

DATOS REGISTRALES		
Titular	Nombre:	Julia García Martínez
	Domicilio:	Desconocido
		N.I.F./C.I.F 19.804.869-Y

INSCRIPCIÓN											
Libro	2	Tomo	26	Folio	126	Finca	132 A	Ins.	2ª	Sup. Aportada	33,60 m ²

Registro de la Propiedad: Inscrita en el Registro de la Propiedad nº10 de Valencia

DESCRIPCIÓN
URBANA. Casa baja y escalerilla contigua con dos habitaciones y terrado, situada en la calle de Fos de esta ciudad, señalada con el número trece y catorce antiguos, siete moderno de la manzana ciento noventa y una, cuya descripción consta en la inscripción que precede. Se corresponde con la PLANTA BAJA .

TÍTULO
Adquirido el 100 POR CIENTO EN PLENO DOMINIO , con carácter privativo, por título de herencia de Teresa Martínez Navarro, produciéndose la división mediante escritura otorgada en Valencia, el 9 de julio de 1879, ante el Notario Don José Plá Ibáñez. Lo referido consta del Registro y de un testimonio por exhibición de la hijuela para esta interesada, de la expresada escritura de división de bienes que fue inscrita en 9 de agosto de 1879, en el tomo trescientos treinta y dos, finca número setecientos setenta y uno, inscripción segunda. Inscripción 2ª, 18 de octubre de 1940.

CARGAS Y GRAVÁMENES
ORDEN DE EJECUCIÓN DE EDIFICACIÓN hecha constar por nota al margen con fecha 11 de mayo de 2005, en virtud de Resolución de la Alcaldía, por la que se requiere al titular registral licencia de edificación, advirtiéndose que en caso contrario quedará inscrita la parcela en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar, con los efectos de lo prevenido en el artículo 98 de la LRAU. Gravada con INCLUSIÓN REGISTRO SOLARES hecha constar en fecha 22 de septiembre de 2006, por nota al margen Resolución de Alcaldía por la que esta finca queda incluida en el Registro Municipal de Solares, con los efectos de los prevenido en el artículo 98 de la LRAU. Inscripción 4ª.

OBSERVACIONES Y RECTIFICACIÓN DE DATOS DESCRIPTIVOS
Sobre el solar de la calle Fos, n.º7 se erigía un edificio construido por partes susceptibles de aprovechamiento independiente y con pluralidad de propietarios pero que, no habiéndose otorgado título constitutivo de división horizontal, constituían lo que la Doctrina ha venido a denominar una " <i>propiedad horizontal de hecho</i> " (Resolución de la Dirección General de Registros y Notariado de fecha 15 de diciembre de 2004; BOE del 14 de enero de 2005). No obstante, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley de Propiedad Horizontal, el régimen de propiedad horizontal de hecho existente en este solar quedó extinguido por la destrucción del edificio, originando un sistema de copropiedad. Es por

esta razón por la cual, y como operación previa, debe procederse a convertir las cuotas de participación que ostentaban los titulares registrales en la propiedad horizontal de hecho extinguida en cuotas pro indivisas sobre el solar.

No obstante, se ha detectado que las fincas registrales que conformaban el edificio de la calle Fos, n.º7 (fincas n.º132-AB-C y n.º133), en sus descripciones registrales, carecen de mención alguna a su superficie o medida superficial, por lo que en aplicación de lo dispuesto en el artículo 393 del Código Civil, se presumirán iguales, mientras no se pruebe lo contrario, las porciones correspondientes a los partícipes en la comunidad.

En virtud de lo anterior, se solicita al Sr. Registrador del Registro de la Propiedad n.º10 de Valencia que, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 8 y apartado 1 del artículo 18 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, proceda a depurar la situación jurídica registral, procediendo a la conversión de las cuotas de participación en elementos comunes en cuotas pro indivisas sobre el solar resultante tras la demolición del edificio, y rectifique los datos descriptivos de esta finca de origen con carácter previo a la inscripción de las operaciones de equidistribución, haciendo constar la siguiente descripción:

URBANA. Parcela situada en Valencia, Barrio del Carmen, Distrito de Ciutat Vella, en la calle Fos, número siete, cuya edificación anterior fue demolida hace más de cinco años, que ocupa una superficie de ciento treinta y cuatro metros cuadrados cuarenta decímetros cuadrados (134,40 m²). Lindante, al Norte, con la calle Cabrito, jardín perteneciente al edificio situado en la Calle Museo, n.º 3, y edificio situado en la Calle Alta, n.º 70; al Sur, con la Calle Fos; al Este, con parcela situada en la calle Fos, número nueve; y al Oeste, con edificio situado en la Calle Fos, n.º 5, y con edificio situado en la Calle Alta, n.º 70. Tras la demolición del edificio erigido anteriormente sobre esta parcela, se procede a convertir las cuotas de participación en elementos comunes en cuotas pro indivisas a favor de los titulares registrales de los pisos y locales anteriores. En aplicación de lo dispuesto en el artículo 393 del Código Civil, y no existiendo previamente determinadas las porciones correspondientes a los partícipes en la comunidad, éstas se presumen iguales, de tal modo que se proceda a la inscripción de esta finca a favor de:

JULIA GARCÍA MARTÍNEZ, en cuanto al **VEINTICINCO POR CIENTO (25%) EN PLENO DOMINIO**, con carácter privativo, en virtud del acuerdo del Ayuntamiento-Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Valencia por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Reparcelación del Programa de Actuación Aislada calle Fos, número siete y nueve, Barrio del Carmen, Distrito de Ciutat Vella.

**FINCA
APORTADA N.º2**

Emplazamiento	C/ Fos, n.º7 - Valencia		
Distrito	Ciutat Vella	Barrio	Carmen
Referencia Catastral	5534211		
Naturaleza	Urbana		

DATOS DEL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES							
Libro	Principal	Tomo	I	Sección	Solares	Finca n.º	17
Nº de expediente administrativo:			03502/2005/18				
Orden de edificación:			U-828 de 10 de febrero de 2005				
Declaración de incumplimiento:			U-4395 de 6 de junio de 2006				
Orden de inclusión:			U-4395 de 6 de junio de 2006				
Motivo de la inclusión			Incumplimiento orden de edificación				

CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LA FINCA
Se trata de un solar edificable calificado por el vigente PEPRI del Barrio del Carmen como CHP-111, Centro Histórico Protegido, y al que se le asigna una edificabilidad de 4a (M=m) plantas y con uso dominante Residencial Plurifamiliar. Esta parcela tiene, en parte, un uso específico adscrito al Sistema Local de Red Viaria (RV-4) y que ocupa una superficie de 5,04 m ² .

DATOS REGISTRALES		
Titular	Nombre: María Concepción Mustieles García	N.I.F./C.I.F 19.132.831-M
	Domicilio: Desconocido	

INSCRIPCIÓN											
Libro	2	Tomo	26	Folio	126	Finca	132 B	Ins.	3ª	Sup. Aportada	33,60 m ²

Registro de la Propiedad: Inscrita en el Registro de la Propiedad nº10 de Valencia

DESCRIPCIÓN
URBANA. Una casa con escalerilla con dos habitaciones y terrado, sita en la calle de Fos de esta ciudad señalada con el número trece y catorce antiguos, siete moderno, de la manzana ciento noventa y uno, cuya medida superficial no consta, y linda por la derecha con casa baja de esta herencia – o sea, la finca 133 al folio 128 de este Tomo—; por la izquierda, con doña Honoría Ituren; y por espalda, huerto de don Salvador Rubert, calle del Cabrit y corral de los herederos de José María Maties. Se corresponde con el PISO PRIMERO .

TÍTULO
Adquirido el 100 POR CIENTO EN PLENO DOMINIO , con carácter privativo, por título de herencia de su madre, Julia García Martínez, mediante escritura de partición de herencia de Julia García Martínez y Antonio Mustieles Cano, autorizada por el Notario de Valencia, D.º Fernando Monet y Antón, en fecha 18 de febrero de 1955. Inscripción 3ª, de fecha 22 de marzo de 1956.

CARGAS Y GRAVÁMENES
ORDEN DE EJECUCIÓN DE EDIFICACIÓN hecha constar en fecha 11 de mayo de 2005, por nota al margen Resolución de la Alcaldía, por la que se requiere al titular registral licencia de edificación, advirtiéndose que en caso contrario quedará inscrita la parcela en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar, con los efectos de lo prevenido en el artículo 98 de la LRAU. Gravada con INCLUSIÓN REGISTRO SOLARES hecha constar en fecha 22 de septiembre de 2006, por nota al margen Resolución de Alcaldía por la que esta finca queda incluida en el Registro Municipal de Solares, con los efectos de los prevenido en el artículo 98 de la LRAU. Inscripción 4ª.

OBSERVACIONES Y RECTIFICACIÓN DE DATOS DESCRIPTIVOS
Sobre el solar de la calle Fos, n.º7 se erigía un edificio construido por partes susceptibles de aprovechamiento independiente y con pluralidad de propietarios pero que, no habiéndose otorgado título constitutivo de división horizontal, constituían lo que la Doctrina ha venido a denominar una " <i>propiedad horizontal de hecho</i> " (Resolución de la Dirección General de Registros y Notariado de fecha 15 de diciembre de 2004; BOE del 14 de enero de 2005). No obstante, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley de Propiedad Horizontal, el régimen de propiedad horizontal de hecho existente en este solar quedó extinguido por la destrucción del edificio, originando un sistema de copropiedad. Es por

esta razón por la cual, y como operación previa, debe procederse a convertir las cuotas de participación que ostentaban los titulares registrales en la propiedad horizontal de hecho extinguida en cuotas pro indivisas sobre el solar.

No obstante, se ha detectado que las fincas registrales que conformaban el edificio de la calle Fos, n.º7 (fincas n.º132-AB-C y n.º133), en sus descripciones registrales, carecen de mención alguna a su superficie o medida superficial, por lo que en aplicación de lo dispuesto en el artículo 393 del Código Civil, se presumirán iguales, mientras no se pruebe lo contrario, las porciones correspondientes a los partícipes en la comunidad.

En virtud de lo anterior, se solicita al Sr. Registrador del Registro de la Propiedad n.º10 de Valencia que, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 8 y apartado 1 del artículo 18 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, proceda a depurar la situación jurídica registral, procediendo a la conversión de las cuotas de participación en elementos comunes en cuotas pro indivisas sobre el solar resultante tras la demolición del edificio, y rectifique los datos descriptivos de esta finca de origen con carácter previo a la inscripción de las operaciones de equidistribución, haciendo constar la siguiente descripción:

URBANA. Parcela situada en Valencia, Barrio del Carmen, Distrito de Ciutat Vella, en la calle Fos, número siete, cuya edificación anterior fue demolida hace más de cinco años, que ocupa una superficie de ciento treinta y cuatro metros cuadrados cuarenta decímetros cuadrados (134,40 m²). Lindante, al Norte, con la calle Cabrito, jardín perteneciente al edificio situado en la Calle Museo, n.º 3, y edificio situado en la Calle Alta, n.º 70; al Sur, con la Calle Fos; al Este, con parcela situada en la calle Fos, número nueve; y al Oeste, con edificio situado en la Calle Fos, n.º 5, y con edificio situado en la Calle Alta, n.º 70. Tras la demolición del edificio erigido anteriormente sobre esta parcela, se procede a convertir las cuotas de participación en elementos comunes en cuotas pro indivisas a favor de los titulares registrales de los pisos y locales anteriores. En aplicación de lo dispuesto en el artículo 393 del Código Civil, y no existiendo previamente determinadas las porciones correspondientes a los partícipes en la comunidad, éstas se presumen iguales, de tal modo que se proceda a la inscripción de esta finca a favor de:

MARÍA CONCEPCIÓN MUSTIELES GARCÍA, en cuanto a **VEINTICINCO POR CIENTO (25%) EN PLENO DOMINIO**, con carácter privativo, en virtud del acuerdo del Ayuntamiento-Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Valencia por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Reparcelación del Programa de Actuación Aislada calle Fos, número siete y nueve, Barrio del Carmen, Distrito de Ciutat Vella.

FINCA
APORTADA N.º3

Emplazamiento	C/ Fos, n.º7 - Valencia		
Distrito	Ciutat Vella	Barrio	Carmen
Referencia Catastral	5534211		
Naturaleza	Urbana		

DATOS DEL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES							
Libro	Principal	Tomo	I	Sección	Solares	Finca n.º	17
Nº de expediente administrativo:			03502/2005/18				
Orden de edificación:			U-828 de 10 de febrero de 2005				
Declaración de incumplimiento:			U-4395 de 6 de junio de 2006				
Orden de inclusión:			U-4395 de 6 de junio de 2006				
Motivo de la inclusión			Incumplimiento orden de edificación				

CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LA FINCA
Se trata de un solar edificable calificado por el vigente PEPRI del Barrio del Carmen como CHP-111, Centro Histórico Protegido, y al que se le asigna una edificabilidad de 4a (M=m) plantas y con uso dominante Residencial Plurifamiliar. Esta parcela tiene, en parte, un uso específico adscrito al Sistema Local de Red Viaria (RV-4) y que ocupa una superficie de 5,04 m ² .

DATOS REGISTRALES		
Titular	Nombre: María Concepción Mustieles García	N.I.F/C.I.F 19.132.831-M
	Domicilio: Desconocido	
Titular	Nombre: Desamparados Villalta Daras	N.I.F/C.I.F --
	Domicilio: Desconocido	

INSCRIPCIÓN											
Libro	2	Tomo	26	Folio	126	Finca	132 C	Ins.	4ª	Sup. Aportada	33,60 m ²

Registro de la Propiedad: Inscrita en el Registro de la Propiedad nº10 de Valencia

DESCRIPCIÓN
URBANA. Una casa con escalerilla con dos habitaciones y terrado, sita en la calle de Fos de esta ciudad señalada con el número trece y catorce antiguos, siete moderno, de la manzana ciento noventa y uno, cuya medida superficial no consta, y linda por la derecha con casa baja de esta herencia – o sea, la finca 133 al folio 128 de este Tomo—; por la izquierda, con doña Honorita Ituren; y por espalda, huerto de don Salvador Rubert, calle del Cabrit y corral de los herederos de José María Maties. Se corresponde con el PISO SEGUNDO .

TÍTULO
MARÍA CONCEPCIÓN MUSTIELES GARCÍA , en cuanto a 2/3 EN NUDA PROPIEDAD , con carácter privativo, que adquirió por herencia de su hermano, José María Mustieles García, mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Valencia, D.º Fernando Monet y Antón, en fecha 28 de octubre de 1958. Inscripción 4ª, de fecha 5 de agosto de 1960.
MARÍA CONCEPCIÓN MUSTIELES GARCÍA , en cuanto a 1/3 EN PLENO DOMINIO , con carácter privativo, que adquirió por herencia de su hermano, José María Mustieles García, mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Valencia, D.º Fernando Monet y Antón, en fecha 28 de octubre de 1958. Inscripción 4ª, de fecha 5 de agosto de 1960.
DESAMPARADOS VILLALTA DARAS , en cuanto a 2/3 EN USUFRUCTO VITALICIO , con carácter privativo, que adquirió por herencia de su esposo, José María Mustieles García, mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Valencia, D.º Fernando Monet y Antón, en fecha 28 de octubre de 1958. Inscripción 4ª, de fecha 5 de agosto de 1960.

Cargas y gravámenes:

ORDEN DE EJECUCIÓN DE EDIFICACIÓN hecha constar en fecha 11 de mayo de 2005, por nota al margen Resolución de la Alcaldía, por la que se requiere al titular registral licencia de edificación,

advirtiéndose que en caso contrario quedará inscrita la parcela en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar, con los efectos de lo prevenido en el artículo 98 de la LRAU.
Gravada con **INCLUSIÓN REGISTRO SOLARES** hecha constar en fecha 22 de septiembre de 2006, por nota al margen Resolución de Alcaldía por la que esta finca queda incluida en el Registro Municipal de Solares, con los efectos de lo prevenido en el artículo 98 de la LRAU. Inscripción 4ª.

OBSERVACIONES Y RECTIFICACIÓN DE DATOS DESCRIPTIVOS

Sobre el solar de la calle Fos, n.º7 se erigía un edificio construido por partes susceptibles de aprovechamiento independiente y con pluralidad de propietarios pero que, no habiéndose otorgado título constitutivo de división horizontal, constituían lo que la Doctrina ha venido a denominar una "*propiedad horizontal de hecho*" (Resolución de la Dirección General de Registros y Notariado de fecha 15 de diciembre de 2004; BOE del 14 de enero de 2005). No obstante, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley de Propiedad Horizontal, el régimen de propiedad horizontal de hecho existente en este solar quedó extinguido por la destrucción del edificio, originando un sistema de copropiedad. Es por esta razón por la cual, y como operación previa, debe procederse a convertir las cuotas de participación que ostentaban los titulares registrales en la propiedad horizontal de hecho extinguida en cuotas pro indivisas sobre el solar.

No obstante, se ha detectado que las fincas registrales que conformaban el edificio de la calle Fos, n.º7 (fincas n.º132-AB-C y n.º133), en sus descripciones registrales, carecen de mención alguna a su superficie o medida superficial, por lo que en aplicación de lo dispuesto en el artículo 393 del Código Civil, se presumirán iguales, mientras no se pruebe lo contrario, las porciones correspondientes a los partícipes en la comunidad.

En virtud de lo anterior, se solicita al Sr. Registrador del Registro de la Propiedad n.º10 de Valencia que, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 8 y apartado 1 del artículo 18 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, proceda a depurar la situación jurídica registral, procediendo a la conversión de las cuotas de participación en elementos comunes en cuotas pro indivisas sobre el solar resultante tras la demolición del edificio, y rectifique los datos descriptivos de esta finca de origen con carácter previo a la inscripción de las operaciones de equidistribución, haciendo constar la siguiente descripción:

URBANA. Parcela situada en Valencia, Barrio del Carmen, Distrito de Ciutat Vella, en la calle Fos, número siete, cuya edificación anterior fue demolida hace más de cinco años, que ocupa una superficie de ciento treinta y cuatro metros cuadrados cuarenta decímetros cuadrados (134,40 m²). Lindante, al Norte, con la calle Cabrito, jardín perteneciente al edificio situado en la Calle Museo, nº 3, y edificio situado en la Calle Alta, nº 70; al Sur, con la Calle Fos; al Este, con parcela situada en la calle Fos, número nueve; y al Oeste, con edificio situado en la Calle Fos, nº 5, y con edificio situado en la Calle Alta, nº 70. Tras la demolición del edificio erigido anteriormente sobre esta parcela, se procede a convertir las cuotas de participación en elementos comunes en cuotas pro indivisas a favor de los titulares registrales de los pisos y locales anteriores. En aplicación de lo dispuesto en el artículo 393 del Código Civil, y no existiendo previamente determinadas las porciones correspondientes a los partícipes en la comunidad, éstas se presumen iguales, de tal modo que se proceda a la inscripción de esta finca a favor de:

MARÍA CONCEPCIÓN MUSTIELES GARCÍA, en cuanto a **2/3 EN NUDA PROPIEDAD Y 1/3 EN PLENO DOMINIO del VEINTICINCO POR CIENTO (25%)** y **DESAMPARADOS VILLALTA DARAS**, en cuanto a **2/3 EN USUFRUCTO VITALICIO del VEINTICINCO POR CIENTO (25%)**, con carácter privativo, en virtud del acuerdo del Ayuntamiento-Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Valencia por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Reparcelación del Programa de Actuación Aislada calle Fos, número siete y nueve, Barrio del Carmen, Distrito de Ciutat Vella.

		FINCA APORTADA N.º4	
Emplazamiento		C/ Fos, n.º7 - Valencia	
Distrito	Ciutat Vella	Barrio	Carmen
Referencia Catastral		5534211	
Naturaleza		Urbana	

DATOS DEL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES							
Libro	Principal	Tomo	I	Sección	Solares	Finca n.º	17
Nº de expediente administrativo:			03502/2005/18				
Orden de edificación:			U-828 de 10 de febrero de 2005				
Declaración de incumplimiento:			U-4395 de 6 de junio de 2006				
Orden de inclusión:			U-4395 de 6 de junio de 2006				
Motivo de la inclusión			Incumplimiento orden de edificación				

CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LA FINCA
Se trata de un solar edificable calificado por el vigente PEPRI del Barrio del Carmen como CHP-111, Centro Histórico Protegido, y al que se le asigna una edificabilidad de 4a (M=m) plantas y con uso dominante Residencial Plurifamiliar. Esta parcela tiene, en parte, un uso específico adscrito al Sistema Local de Red Viaria (RV-4) y que ocupa una superficie de 5,04 m ² .

DATOS REGISTRALES		
Titular	Nombre: María Concepción Mustieles García	N.I.F./C.I.F --
	Domicilio: Desconocido	

INSCRIPCIÓN											
Libro	2	Tomo	26	Folio	128	Finca	133	Ins.	2ª	Sup. Aportada	33,60 m ²

Registro de la Propiedad: Inscrita en el Registro de la Propiedad nº10 de Valencia

DESCRIPCIÓN
URBANA. Casa baja con corral situada en el ámbito de esta Ciudad, calle de Fos, señalada con el mismo trece antiguo, siete moderno de la manzana ciento noventa y uno, sin que conste medida superficial, y linda: por la derecha, con escalerilla de Doña Julia García; por la izquierda, con la de Doña Honoría Iteren; y por espalda, huerto de Don Salvador Rubert.

TÍTULO
Adquirida en pleno dominio, con carácter privativo, por herencia de sus padres D. ^a Julia García Martínez y Antonio Mustieles Cano, mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Valencia, D. ^o Fernando Monet y Antón, en fecha 18 de febrero de 1955. Inscripción 2ª, de fecha 28 de marzo de 1956.

CARGAS Y GRAVÁMENES
Libre de cargas y gravámenes.

OBSERVACIONES Y RECTIFICACIÓN DE DATOS DESCRIPTIVOS
Sobre el solar de la calle Fos, n.º7 se erigía un edificio construido por partes susceptibles de aprovechamiento independiente y con pluralidad de propietarios pero que, no habiéndose otorgado título constitutivo de división horizontal, constituían lo que la Doctrina ha venido a denominar una "propiedad horizontal de hecho" (Resolución de la Dirección General de Registros y Notariado de fecha 15 de diciembre de 2004; BOE del 14 de enero de 2005). No obstante, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley de Propiedad Horizontal, el régimen de propiedad horizontal de hecho existente en este solar quedó extinguido por la destrucción del edificio, originando un sistema de copropiedad. Es por esta razón por la cual, y como operación previa, debe procederse a convertir las cuotas de participación que ostentaban los titulares registrales en la propiedad horizontal de hecho extinguida en cuotas pro indivisas sobre el solar.
No obstante, se ha detectado que las fincas registrales que conformaban el edificio de la calle Fos, n.º7 (fincas n.º132-AB-C y n.º133), en sus descripciones registrales, carecen de mención alguna a su superficie o medida superficial, por lo que en aplicación de lo dispuesto en el artículo 393 del Código Civil, se presumirán iguales, mientras no se pruebe lo contrario, las porciones correspondientes a los partícipes en la comunidad.

En virtud de lo anterior, se solicita al Sr. Registrador del Registro de la Propiedad n.º10 de Valencia que, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 8 y apartado 1 del artículo 18 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, proceda a depurar la situación jurídica registral, procediendo a la conversión de las cuotas de participación en elementos comunes en cuotas pro indivisas sobre el solar resultante tras la demolición del edificio, y rectifique los datos descriptivos de esta finca de origen con carácter previo a la inscripción de las operaciones de equidistribución, haciendo constar la siguiente descripción:

URBANA. Parcela situada en Valencia, Barrio del Carmen, Distrito de Ciutat Vella, en la calle Fos, número siete, cuya edificación anterior fue demolida hace más de cinco años, que ocupa una superficie de ciento treinta y cuatro metros cuadrados cuarenta decímetros cuadrados (134,40 m²). Lindante, al Norte, con la calle Cabrito, jardín perteneciente al edificio situado en la Calle Museo, nº 3, y edificio situado en la Calle Alta, nº 70; al Sur, con la Calle Fos; al Este, con parcela situada en la calle Fos, número nueve; y al Oeste, con edificio situado en la Calle Fos, nº 5, y con edificio situado en la Calle Alta, nº 70. Tras la demolición del edificio erigido anteriormente sobre esta parcela, se procede a convertir las cuotas de participación en elementos comunes en cuotas pro indivisas a favor de los titulares registrales de los pisos y locales anteriores. En aplicación de lo dispuesto en el artículo 393 del Código Civil, y no existiendo previamente determinadas las porciones correspondientes a los partícipes en la comunidad, éstas se presumen iguales, de tal modo que se proceda a la inscripción de esta finca a favor de:

MARÍA CONCEPCIÓN MUSTIELES GARCÍA, en cuanto a **VEINTICINCO POR CIENTO (25%) EN PLENO DOMINIO**, con carácter privativo, en virtud del acuerdo del Ayuntamiento-Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Valencia por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Reparcelación del Programa de Actuación Aislada calle Fos, número siete y nueve, Barrio del Carmen, Distrito de Ciutat Vella.

		FINCA APORTADA N.º5	
Emplazamiento		C/ Fos, n.º9 - Valencia	
Distrito	Ciutat Vella	Barrio	Carmen
Referencia Catastral		5534210	
Naturaleza		Urbana	

DATOS DEL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES							
Libro	Principal	Tomo	I	Sección	Solares	Finca n.º	18
Nº de expediente administrativo:			03502/2005/18				
Orden de edificación:			U-828 de 10 de febrero de 2005				
Declaración de incumplimiento:			U-4395 de 6 de junio de 2006				
Orden de inclusión:			U-4395 de 6 de junio de 2006				
Motivo de la inclusión			Incumplimiento orden de edificación				

CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LA FINCA	
<p>Se trata de un solar edificable calificado por el vigente PEPRI del Barrio del Carmen como CHP-111, Centro Histórico Protegido, y al que se le asigna una edificabilidad de 4a (M=m) plantas y con uso dominante Residencial Plurifamiliar. Dentro de la zona de calificación urbanística CHP-111 "Barrio Histórico del Carmen" la superficie mínima de parcela edificable es de 100 metros cuadrados, según establece el artículo 50 de las Ordenanzas del PEPRI (aprobado definitivamente el 9 de mayo de 1991, y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia en fecha 14 de octubre de 1992) y fachada mínima de 6 metros de longitud. Al no cumplir las condiciones de parcela mínima y lindar en una de sus alineaciones laterales con una parcela no edificada, será necesaria la su agrupación con el colindante de la calle Fos, n.º7.</p>	

DATOS REGISTRALES			
Titular	Nombre:	Juan Lara Padilla	N.I.F/C.I.F 19.164.858-Q
	Domicilio:	Avenida del Puerto, n.º208, 1º-3ª - Valencia	
Titular	Nombre:	María Padilla Antolín	N.I.F/C.I.F 19.537.605-W
	Domicilio:	Avenida del Puerto, n.º208, 1º-3ª - Valencia	

INSCRIPCIÓN											
Libro	8	Tomo	184	Folio	242	Finca	356 A	Ins.	10ª	Sup. Aportada	30,98 m ²

Registro de la Propiedad: Inscrita en el Registro de la Propiedad nº10 de Valencia

DESCRIPCIÓN
URBANA. Casa en esta ciudad, calle de Fos señalada con el número 9 descrita en la inscripción 5ª. A los efectos de la distribución de beneficios y cargas y participación en elementos comunes de la total finca, se hace constar en la Inscripción 7ª que a la PLANTA BAJA le corresponde el CUARENTA Y CINCO POR CIENTO (45%) .

TÍTULO
Adquirido el 100 POR CIENTO EN PLENO DOMINIO , con carácter presuntamente ganancial, por compra a D.º José González Navarro, casado con Ana María García Jiménez, mediante escritura autorizada por el Notario de Valencia, D.º Fernando Monet y Antón, en fecha 15 de marzo de 1957. Inscripción 10ª, de fecha 13 de mayo de 1957.

CARGAS Y GRAVÁMENES
ORDEN DE EJECUCIÓN DE EDIFICACIÓN hecha constar en fecha 11 de mayo de 2005, por nota al margen Resolución de la Alcaldía, por la que se requiere al titular registral licencia de edificación, advirtiéndose que en caso contrario quedará inscrita la parcela en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar, con los efectos de lo prevenido en el artículo 98 de la LRAU.
Gravada con INCLUSIÓN REGISTRO SOLARES hecha constar en fecha 22 de septiembre de 2006, por nota al margen Resolución de Alcaldía por la que esta finca queda incluida en el Registro Municipal de Solares, con los efectos de los prevenido en el artículo 98 de la LRAU.

OBSERVACIONES Y RECTIFICACIÓN DE DATOS DESCRIPTIVOS

Sobre el solar de la calle Fos, n.º9 se erigía un edificio construido por partes susceptibles de aprovechamiento independiente y con pluralidad de propietarios pero que, no habiéndose otorgado título constitutivo de división horizontal, constituían lo que la Doctrina ha venido a denominar una "*propiedad horizontal de hecho*" (Resolución de la Dirección General de Registros y Notariado de fecha 15 de diciembre de 2004; BOE del 14 de enero de 2005). No obstante, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley de Propiedad Horizontal, el régimen de propiedad horizontal de hecho existente en este solar quedó extinguido por la destrucción del edificio, originando un sistema de copropiedad. Es por esta razón por la cual, y como operación previa, debe procederse a convertir las cuotas de participación que ostentaban los titulares registrales en la propiedad horizontal de hecho extinguida en cuotas pro indivisas sobre el solar.

En virtud de lo anterior, se solicita al Sr. Registrador del Registro de la Propiedad n.º10 de Valencia que, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 8 y apartado 1 del artículo 18 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, proceda a depurar la situación jurídica registral, procediendo a la conversión de las cuotas de participación en elementos comunes en cuotas pro indivisas sobre el solar resultante tras la demolición del edificio, y rectifique los datos descriptivos de esta finca de origen con carácter previo a la inscripción de las operaciones de equidistribución, haciendo constar la siguiente descripción:

URBANA. Parcela situada en Valencia, Barrio del Carmen, Distrito de Ciutat Vella, en la calle Fos, número nueve, cuya edificación anterior fue demolida hace más de cinco años, que ocupa una superficie de sesenta y ocho metros cuadrados ochenta y cuatro decímetros cuadrados (68,84 m²). Lindante, al Norte, con el jardín perteneciente al edificio situado en la Calle Museo, nº 3; al Sur, con la Calle Fos; al Este, con edificio situado en la Calle Fos, nº 11; y al Oeste, con parcela situada en la calle Fos, número siete. Tras la demolición del edificio erigido anteriormente sobre esta parcela, se procede a convertir las cuotas de participación en elementos comunes en cuotas pro indivisas a favor de los titulares registrales de los pisos y locales anteriores. En aplicación de lo dispuesto en el artículo 393 del Código Civil, existen previamente determinadas las porciones correspondientes a los partícipes en la comunidad, de tal modo que se proceda a la inscripción de esta finca a favor de:

JUAN LARA PADILLA y MARÍA PADILLA ANTOLÍN, en cuanto al **CUARENTA Y CINCO POR CIENTO (45%) EN PLENO DOMINIO**, con carácter ganancial, en virtud del acuerdo del Ayuntamiento-Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Valencia por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Reparcelación del Programa de Actuación Aislada calle Fos, número siete y nueve, Barrio del Carmen, Distrito de Ciutat Vella.

		FINCA APORTADA N.º6	
Emplazamiento		C/ Fos, n.º9 - Valencia	
Distrito	Ciutat Vella	Barrio	Carmen
Referencia Catastral		5534210	
Naturaleza		Urbana	

DATOS DEL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES							
Libro	Principal	Tomo	I	Sección	Solares	Finca n.º	18
Nº de expediente administrativo:			03502/2005/18				
Orden de edificación:			U-828 de 10 de febrero de 2005				
Declaración de incumplimiento:			U-4395 de 6 de junio de 2006				
Orden de inclusión:			U-4395 de 6 de junio de 2006				
Motivo de la inclusión			Incumplimiento orden de edificación				

CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LA FINCA
Se trata de un solar edificable calificado por el vigente PEPRI del Barrio del Carmen como CHP-111, Centro Histórico Protegido, y al que se le asigna una edificabilidad de 4a (M=m) plantas y con uso dominante Residencial Plurifamiliar. Dentro de la zona de calificación urbanística CHP-111 "Barrio Histórico del Carmen" la superficie mínima de parcela edificable es de 100 metros cuadrados, según establece el artículo 50 de las Ordenanzas del PEPRI (aprobado definitivamente el 9 de mayo de 1991, y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia en fecha 14 de octubre de 1992) y fachada mínima de 6 metros de longitud. Al no cumplir las condiciones de parcela mínima y lindar en una de sus alineaciones laterales con una parcela no edificada, será necesaria la su agrupación con el colindante de la calle Fos, n.º7.

DATOS REGISTRALES											
Titular		Nombre: María Camacho Molina					N.I.F/C.I.F 19.211.186-E				
		Domicilio: Desconocido									
INSCRIPCIÓN											
Libro	18	Tomo	512	Folio	6	Finca	356 C	Ins.	12ª	Sup. Aportada	20,65 m ²
Registro de la Propiedad: Inscrita en el Registro de la Propiedad nº10 de Valencia											
DESCRIPCIÓN											
URBANA. Habitación o piso primero de casa en Valencia, calle Fos, señalada con el número 9, descrita en la inscripción 5ª. A los efectos de la distribución de beneficios y cargas y participación en elementos comunes de la total finca, se hace constar en la Inscripción 7ª que al PISO PRIMERO le corresponde el TREINTA POR CIENTO (30%) .											
TÍTULO											
Adquirido el 100 POR CIENTO EN PLENO DOMINIO , por compra a D.º santiago Nuevalos Nuevalos, casado con María de los Desamparados Sanchis, mediante escritura autorizada por el Notario de Valencia, D.º Fernando Monet y Antón, en fecha 14 de enero de 1966. Inscripción 12ª, de fecha 21 de abril de 1966.											
CARGAS Y GRAVÁMENES											
ORDEN DE EJECUCIÓN DE EDIFICACIÓN hecha constar en fecha 11 de mayo de 2005, por nota al margen Resolución de la Alcaldía, por la que se requiere al titular registral licencia de edificación, advirtiéndose que en caso contrario quedará inscrita la parcela en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar, con los efectos de lo prevenido en el artículo 98 de la LRAU. Gravada con INCLUSIÓN REGISTRO SOLARES hecha constar en fecha 22 de septiembre de 2006, por nota al margen Resolución de Alcaldía por la que esta finca queda incluida en el Registro Municipal de Solares, con los efectos de los prevenido en el artículo 98 de la LRAU.											
OBSERVACIONES Y RECTIFICACIÓN DE DATOS DESCRIPTIVOS											
Sobre el solar de la calle Fos, n.º9 se erigía un edificio construido por partes susceptibles de aprovechamiento independiente y con pluralidad de propietarios pero que, no habiéndose otorgado título constitutivo de división horizontal, constituían lo que la Doctrina ha venido a denominar una " <i>propiedad horizontal de hecho</i> " (Resolución de la Dirección General de Registros y Notariado de fecha 15 de											

diciembre de 2004; BOE del 14 de enero de 2005). No obstante, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley de Propiedad Horizontal, el régimen de propiedad horizontal de hecho existente en este solar quedó extinguido por la destrucción del edificio, originando un sistema de copropiedad. Es por esta razón por la cual, y como operación previa, debe procederse a convertir las cuotas de participación que ostentaban los titulares registrales en la propiedad horizontal de hecho extinguida en cuotas pro indivisas sobre el solar.

En virtud de lo anterior, se solicita al Sr. Registrador del Registro de la Propiedad n.º10 de Valencia que, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 8 y apartado 1 del artículo 18 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, proceda a depurar la situación jurídica registral, procediendo a la conversión de las cuotas de participación en elementos comunes en cuotas pro indivisas sobre el solar resultante tras la demolición del edificio, y rectifique los datos descriptivos de esta finca de origen con carácter previo a la inscripción de las operaciones de equidistribución, haciendo constar la siguiente descripción:

URBANA. Parcela situada en Valencia, Barrio del Carmen, Distrito de Ciutat Vella, en la calle Fos, número nueve, cuya edificación anterior fue demolida hace más de cinco años, que ocupa una superficie de sesenta y ocho metros cuadrados ochenta y cuatro decímetros cuadrados (68,84 m²). Lindante, al Norte, con el jardín perteneciente al edificio situado en la Calle Museo, nº 3; al Sur, con la Calle Fos; al Este, con edificio situado en la Calle Fos, nº 11; y al Oeste, con parcela situada en la calle Fos, número siete. Tras la demolición del edificio erigido anteriormente sobre esta parcela, se procede a convertir las cuotas de participación en elementos comunes en cuotas pro indivisas a favor de los titulares registrales de los pisos y locales anteriores. En aplicación de lo dispuesto en el artículo 393 del Código Civil, existen previamente determinadas las porciones correspondientes a los partícipes en la comunidad, de tal modo que se proceda a la inscripción de esta finca a favor de:

MARÍA CAMACHO MOLINA, en cuanto al **TREINTA POR CIENTO (30%) EN PLENO DOMINIO**, con carácter privativo, en virtud del acuerdo del Ayuntamiento-Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Valencia por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Reparcelación del Programa de Actuación Aislada calle Fos, número siete y nueve, Barrio del Carmen, Distrito de Ciutat Vella.

FINCA
APORTADA N.º7

Emplazamiento	C/ Fos, n.º9 – Valencia		
Distrito	Ciutat Vella	Barrio	Carmen
Referencia Catastral	5534210		
Naturaleza	Urbana		

DATOS DEL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES							
Libro	Principal	Tomo	I	Sección	Solares	Finca n.º	18
Nº de expediente administrativo:			03502/2005/18				
Orden de edificación:			U-828 de 10 de febrero de 2005				
Declaración de incumplimiento:			U-4395 de 6 de junio de 2006				
Orden de inclusión:			U-4395 de 6 de junio de 2006				
Motivo de la inclusión			Incumplimiento orden de edificación				

CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LA FINCA
Se trata de un solar edificable calificado por el vigente PEPRI del Barrio del Carmen como CHP-111, Centro Histórico Protegido, y al que se le asigna una edificabilidad de 4a (M=m) plantas y con uso dominante Residencial Plurifamiliar. Dentro de la zona de calificación urbanística CHP-111 "Barrio Histórico del Carmen" la superficie mínima de parcela edificable es de 100 metros cuadrados, según establece el artículo 50 de las Ordenanzas del PEPRI (aprobado definitivamente el 9 de mayo de 1991, y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia en fecha 14 de octubre de 1992) y fachada mínima de 6 metros de longitud. Al no cumplir las condiciones de parcela mínima y lindar en una de sus alineaciones laterales con una parcela no edificada, será necesaria la su agrupación con el colindante de la calle Fos, n.º7.

DATOS REGISTRALES											
Titular	Nombre: Leonor Acosta Paredes					N.I.F/C.I.F 36.402.678-A					
	Domicilio: Calle Alegre de Dalt, n.º26-4º-4ª - Barcelona										
Titular	Nombre: Encarnación Acosta Paredes					N.I.F/C.I.F 36.402.677-W					
	Domicilio: Calle Rosellón, n.º402-2º-1ª - Barcelona										
INSCRIPCIÓN											
Libro	18	Tomo	512	Folio	6	Finca	356 B	Ins.	11ª- 13ª	Sup. Aportada	17,21 m ²
Registro de la Propiedad: Inscrita en el Registro de la Propiedad nº10 de Valencia											
DESCRIPCIÓN											
URBANA. Casa en esta ciudad, calle de Fos señalada con el número 9, descrita en la inscripción 5ª. A los efectos de la distribución de beneficios y cargas y participación en elementos comunes de la total finca, se hace constar en la Inscripción 7ª que al PISO SEGUNDO le corresponde el VEINTICINCO POR CIENTO (25%) .											
TÍTULO											
D.ª LEONOR ACOSTA PAREDES , en cuanto a 16,666667 POR CIENTO EN PLENO DOMINIO , con carácter privativo. Inscripción 11ª de fecha 26 de enero de 1963.											
D.ª LEONOR ACOSTA PAREDES , en cuanto a 30,236604 POR CIENTO EN PLENO DOMINIO , con carácter privativo. Inscripción 13ª de fecha 16 de enero de 1984.											
D.ª ENCARNACIÓN ACOSTA PAREDES , en cuanto a 52,769886 POR CIENTO EN PLENO DOMINIO , con carácter privativo. Inscripción 13ª de fecha 16 de enero de 1984.											
CARGAS Y GRAVÁMENES											
ORDEN DE EJECUCIÓN DE EDIFICACIÓN hecha constar en fecha 11 de mayo de 2005, por nota al margen Resolución de la Alcaldía, por la que se requiere al titular registral licencia de edificación, advirtiéndose que en caso contrario quedará inscrita la parcela en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar, con los efectos de lo prevenido en el artículo 98 de la LRAU.											
Gravada con INCLUSIÓN REGISTRO SOLARES hecha constar en fecha 22 de septiembre de 2006, por											

nota al margen Resolución de Alcaldía por la que esta finca queda incluida en el Registro Municipal de Solares, con los efectos de los prevenido en el artículo 98 de la LRAU.

OBSERVACIONES Y RECTIFICACIÓN DE DATOS DESCRIPTIVOS

Sobre el solar de la calle Fos, n.º9 se erigía un edificio construido por partes susceptibles de aprovechamiento independiente y con pluralidad de propietarios pero que, no habiéndose otorgado título constitutivo de división horizontal, constituían lo que la Doctrina ha venido a denominar una "*propiedad horizontal de hecho*" (Resolución de la Dirección General de Registros y Notariado de fecha 15 de diciembre de 2004; BOE del 14 de enero de 2005). No obstante, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley de Propiedad Horizontal, el régimen de propiedad horizontal de hecho existente en este solar quedó extinguido por la destrucción del edificio, originando un sistema de copropiedad. Es por esta razón por la cual, y como operación previa, debe procederse a convertir las cuotas de participación que ostentaban los titulares registrales en la propiedad horizontal de hecho extinguida en cuotas pro indivisas sobre el solar.

En virtud de lo anterior, se solicita al Sr. Registrador del Registro de la Propiedad n.º10 de Valencia que, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 8 y apartado 1 del artículo 18 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, proceda a depurar la situación jurídica registral, procediendo a la conversión de la cuotas de participación en elementos comunes en cuotas pro indivisas sobre el solar resultante tras la demolición del edificio, y rectifique los datos descriptivos de esta finca de origen con carácter previo a la inscripción de las operaciones de equidistribución, haciendo constar la siguiente descripción:

URBANA. Parcela situada en Valencia, Barrio del Carmen, Distrito de Ciutat Vella, en la calle Fos, número nueve, cuya edificación anterior fue demolida hace más de cinco años, que ocupa una superficie de sesenta y ocho metros cuadrados ochenta y cuatro decímetros cuadrados (68,84 m²). Lindante, al Norte, con el jardín perteneciente al edificio situado en la Calle Museo, n.º 3; al Sur, con la Calle Fos; al Este, con edificio situado en la Calle Fos, n.º 11; y al Oeste, con parcela situada en la calle Fos, número siete. Tras la demolición del edificio erigido anteriormente sobre esta parcela, se procede a convertir las cuotas de participación en elementos comunes en cuotas pro indivisas a favor de los titulares registrales de los pisos y locales anteriores. En aplicación de lo dispuesto en el artículo 393 del Código Civil, existen previamente determinadas las porciones correspondientes a los partícipes en la comunidad, de tal modo que se proceda a la inscripción de esta finca a favor de:

LEONOR ACOSTA PAREDES, en cuanto al **ONCE CON OCHENTA Y UNO POR CIENTO (11,81%) EN PLENO DOMINIO**, con carácter privativo, en virtud del acuerdo del Ayuntamiento-Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Valencia por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Reparcelación del Programa de Actuación Aislada calle Fos, número siete y nueve, Barrio del Carmen, Distrito de Ciutat Vella.

ENCARNACIÓN ACOSTA PAREDES, en cuanto al **TRECE CON DIECINUEVE POR CIENTO (13,19 %) EN PLENO DOMINIO**, con carácter privativo, en virtud del acuerdo del Ayuntamiento-Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Valencia por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Reparcelación del Programa de Actuación Aislada calle Fos, número siete y nueve, Barrio del Carmen, Distrito de Ciutat Vella.

D.- FICHAS DE FINCAS RESULTANTES

FINCA RESULTANTE N.º1		
Emplazamiento: C/ Cabrito	Naturaleza: Urbana	Uso: Vial
DESCRIPCIÓN		
<p>Parcela en el término de Valencia, de forma sensiblemente rectangular, y que constituye tramo de vial en la calle Cabrito, con una superficie de cinco metros cuadrados cuatro décimos cuadrados (5,04 m²), que linda: Lindante, al Norte, con la calle Cabrito; al Sur, resto de parcela matriz de la cual se segrega ésta, situada en la calle Fos, sin número de policía; al Este, con jardín del edificio situado en la calle Museo, número tres; y al Oeste, resto de parcela matriz de la cual se segrega ésta, situada en la calle Fos, sin número de policía.</p>		
DESCRIPCIÓN GRÁFICA.		
ADJUDICATARIO		
Titular	Nombre:	Excmo. Ayuntamiento de Valencia
	Domicilio:	Plaza del Ayuntamiento, n.º1 (46002) Valencia
		N.I.F/C.I.F P-4625200C
TÍTULO		
<p>Se adjudica al Excmo. Ayuntamiento de Valencia, en virtud de la cesión gratuita de viales a cargo de los titulares afectados, conforme al acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de Valencia, de fecha XX de XX de XXXX, por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Reparcelación del Programa de Actuación Aislada de la calle Fos, números 7 y 9, Barrio del Carmen, Distrito de Ciutat Vella de Valencia. Esta adjudicación lo es en concepto de bien de dominio público.</p>		
EDIFICABILIDAD		
0,00 m ²		
CARGAS Y GRAVÁMENES		
Libre de cargas y gravámenes		
VALOR		
0,00 €		

FINCA RESULTANTE N.º2		
Emplazamiento: C/ Fos, n.ºX	Naturaleza: Urbana	Usos: Residencial
DESCRIPCIÓN		
<p>Parcela en el término de Valencia, de forma irregular, calle Fos, número XX, Barrio del Carmen, Distrito de Ciutat Vella, con una superficie de ciento noventa y ocho metros cuadrados veinte decímetros cuadrados (198,20 m²), y una edificabilidad de setecientos cuatro metros cuadrados dieciocho decímetros cuadrados de techo sobre rasante, y linda: al Norte, con la calle Cabrito, jardín perteneciente al edificio situado en la Calle Museo, número tres, y edificio situado en la Calle Alta, número setenta; al Sur, con la Calle Fos; al Este, con edificio situado en la Calle Fos, número once; y al Oeste, con edificio situado en la Calle Fos, número cinco, y con edificio situado en la Calle Alta, número setenta.</p>		
DESCRIPCIÓN GRÁFICA.		
ADJUDICATARIOS		
Titular	Nombre: Juan Lara Padilla y María Padilla Antolín	N.I.F/C.I.F 19.164.858-Q 19.537.605-W
	Domicilio: Avenida del Puerto, n.º208, 1º-3ª - Valencia	
Titular	Nombre: Sociedad Anónima Municipal Actuaciones Urbanas de Valencia	N.I.F/C.I.F A-46359428
	Domicilio: Antiga Senda de Senent, n.º8	
TÍTULO		
<p>Se adjudica a JUAN LARA PADILLA Y MARÍA PADILLA ANTOLÍN, el 14,49% EN PLENO DOMINIO, con carácter presuntamente ganancial. Correspondencia con la finca aportada n.º5 (95,06%), teniendo defecto de adjudicación de 5,53 u.a (4,94%), adjudicado a la SOCIEDAD ANÓNIMA MUNICIPAL ACTUACIONES URBANAS DE VALENCIA, previo pago o consignación de la cantidad de 2.349,21 €, todo lo cual en virtud del acuerdo del Ayuntamiento-Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Valencia por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Reparcelación del Programa de Actuación Aislada calle Fos, número siete y nueve, Barrio del Carmen, Distrito de Ciutat Vella,</p>		
<p>Se le adjudica a la SOCIEDAD ANÓNIMA MUNICIPAL ACTUACIONES URBANAS DE VALENCIA, el 85,51% EN PLENO DOMINIO. Correspondencia con las fincas aportadas n.º1, n.º2, n.º3, n.º4, n.º6 y n.º7, más un exceso de adjudicación de 5,53 u.a proveniente de la finca aportada n.º5, previo pago o consignación de las indemnizaciones sustitutorias que les corresponde percibir a los propietarios afectados</p>		

sin derecho a adjudicación de finca resultante y que a continuación se detalla, y del importe a que asciende el exceso de adjudicación (2.349,21 €), todo lo cual en virtud del acuerdo del Ayuntamiento-Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Valencia por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Reparcelación del Programa de Actuación Aislada calle Fos, número siete y nueve, Barrio del Carmen, Distrito de Ciutat Vella, en las proporción y por los importes que se citan a continuación:

Titular	Nombre: Julia García Martínez	N.I.F/C.I.F 19.804.869-Y
	Domicilio: Desconocido	
Motivo de inclusión: Incumplimiento del deber urbanístico de edificación		
Finca de origen: Finca aportada n.º1		
% aportación inicial: 16,53%		
Superficie aportada: 33,60 m ²		
Aprovechamiento Subjetivo: 121,26 u.a		
Indemnización sustitutoria: 51.530,09 €		
Beneficiario: Sociedad Anónima Municipal Actuaciones Urbanas de Valencia		

Titular	Nombre: María Concepción Mustieles García	N.I.F/C.I.F 19.132.831-M
	Domicilio: Desconocido	
Motivo de inclusión: Incumplimiento del deber urbanístico de edificación		
Finca de origen: Fincas aportadas n.º2, n.º3 y n.º4		
% aportación inicial: 49,60%		
Superficie aportada: 100,80 m ²		
Aprovechamiento Subjetivo: 363,79 u.a		
Indemnización sustitutoria: 148.088,47 €		
Beneficiario: Sociedad Anónima Municipal Actuaciones Urbanas de Valencia		

Titular	Nombre: María Camacho Molina	N.I.F/C.I.F 19.211.186-E
	Domicilio: Desconocido	
Motivo de inclusión: Incumplimiento del deber urbanístico de edificación		
Finca de origen: Finca aportada n.º6		
% aportación inicial: 10,16%		
Superficie aportada: 20,65 m ²		
Aprovechamiento Subjetivo: 74,53 u.a		
Indemnización sustitutoria: 31.672,60 €		
Beneficiario: Sociedad Anónima Municipal Actuaciones Urbanas de Valencia		

Titular	Nombre: Leonor Acosta Paredes	N.I.F/C.I.F 36.402.678-A
	Domicilio: Calle Alegre de Dalt, n.º26-4º-4ª - Barcelona	
Motivo de inclusión: Incumplimiento del deber urbanístico de edificación		
Finca de origen: Finca aportada n.º7		
% aportación inicial: 4,00%		
Superficie aportada: 8,13 m ²		
Aprovechamiento Subjetivo: 29,33 u.a		
Indemnización sustitutoria: 12.463,39 €		
Beneficiario: Sociedad Anónima Municipal Actuaciones Urbanas de Valencia		

Titular	Nombre: Encarnación Acosta Paredes	N.I.F/C.I.F 36.402.677-W
	Domicilio: Calle Rosellón, n.º402-2º-1ª – Barcelona	
Motivo de inclusión: Incumplimiento del deber urbanístico de edificación		
Finca de origen: Finca aportada n.º7		

% aportación inicial: 4,47%
Superficie aportada: 9,08 m ²
Aprovechamiento Subjetivo: 32,78 u.a
Indemnización sustitutoria: 13.930,45 €
Beneficiario: Sociedad Anónima Municipal Actuaciones Urbanas de Valencia
CARGAS Y GRAVÁMENES
Libre de cargas y gravámenes.
SOLICITUD DE CANCELACIÓN
Se solicita expresamente al Sr. Registrador del Registro de la Propiedad n.º10 de Valencia que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 11.1 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, y verificado el pago o consignación de la indemnización que le corresponde percibir a DESAMPARADOS VILLALTA DARÁS por incompatibilidad del derecho de usufructo vitalicio constituido a su favor según consta en la Inscripción 4ª de la finca registral n.º132 C, inscrita en el Registro de la Propiedad n.º10 de Valencia, al Libro 2, Tomo 26, Folio 126, y cuyo importe asciende a 6.501,81 € proceda a la cancelación del citado derecho.
VALOR
311.695,72 €

**E.- PROPUESTA DE ESCRITURA DE DECLARACIÓN DE OBRA
NUEVA EN CONSTRUCCIÓN Y DIVISIÓN HORIZONTAL**

Número.-

En Valencia , mi residencia, a día * de * de dos mil nueve.

Ante mí, *, Notario del Ilustre Colegio de Valencia,

= COMPARECE =

_____, mayor de edad, _____, vecino de _____, con domicilio en la calle _____; y con DNI/NIF. _____.

INTERVIENE en nombre y representación de la compañía mercantil "SOCIEDAD ANÓNIMA MUNICIPAL ACTUACIONES URBANAS DE VALENCIA (AUMSA)", domiciliada en Valencia, calle Antiga Senda de Senent, n.º8 dicha sociedad fue constituida, por tiempo indefinido, mediante escritura autorizada por el Notario de _____, Don _____, el día _____, n.º _____ de protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de _____, al tomo _____, libro _____, folio _____, hoja número _____, _____. C.I.F. A-46359428.

Actúa en el ejercicio de su cargo de _____, para el que fue elegido en _____. De copia autorizada de la escritura citada que he tenido a la vista resulta, a mi juicio, que las facultades representativas del señor administrador son suficientes para el presente otorgamiento, asegurándome el citado administrador la vigencia de su cargo y la subsistencia de la capacidad de la representada.

Identifico al compareciente por su DNI. reseñado.

Y tiene a mi juicio, según interviene, capacidad para otorgar la presente escritura de DECLARACION DE OBRA NUEVA EN CONSTRUCCIÓN Y CONSTITUCION EN REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, y al efecto,

= EXPONE =

I.- Que el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Valencia, en sesión celebrada en fecha _____, acordó aprobar y adjudicar definitivamente, por gestión directa, a la mercantil SOCIEDAD ANÓNIMA MUNICIPAL ACTUACIONES URBANAS DE VALENCIA (AUMSA), el Programa de Actuación Aislada de la calle Fos, números 7 y 9, Distrito de Ciutat Vella de Valencia, Barri del Carne así como el Proyecto de Reparcelación presentado.

II.- Que el citado Proyecto de Reparcelación se ha tramitado de conformidad con las reglas y criterios fijados en los artículos 169 y siguientes de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Ley Urbanística Valenciana (en adelante LUV), y concordantes del Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (en adelante ROGTU).

III.- Que conforme a lo dispuesto en el artículo 424 del ROGTU, en referencia a los artículos 147.1 y 183.3 de la Ley Urbanística Valenciana, Junto con la aprobación de los Proyectos de Reparcelación Horizontal la Administración actuante deberá ratificar o rectificar la propuesta de Escritura de constitución y los estatutos correspondientes a la comunidad de propietarios. Esta aprobación, junto con el otorgamiento de la correspondiente Licencia de Edificación o de obras de urbanización privada, serán suficientes para que los Notarios autoricen la preceptiva escritura de declaración de obra nueva en construcción, constitución de propiedad horizontal y estatutos de la comunidad de propietarios, y para que los Registradores practiquen la correspondiente inscripción.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 425.4 del ROGTU, se aporta certificación administrativa emitida por el Secretario del Excmo. Ayuntamiento de Valencia, certificando la aprobación y firmeza del Proyecto de Reparcelación, así como el Programa de Actuación Aislada (Memoria Justificativa, Proposición Jurídico-Económica y Proyecto de Reparcelación Horizontal diligenciados), y que incorporo a la presente por testimonio.

IV.- La Ley Urbanística Valenciana establece distintos efectos sobre los propietarios afectados por la presente reparcelación dependiendo de si éstos han accedido al Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar de forzosa o voluntariamente.

En el primero de los casos, y conforme a lo dispuesto en el 218.2 de la citada Ley, los derechos de los propietarios se concretan en la reparcelación en forma de indemnización sustitutoria de adjudicación sin que proceda la adjudicación de finca de reemplazo o porción indivisa de ésta. En este sentido, el aprovechamiento subjetivo de las fincas aportadas n.º1, 2, 3, 4, 6 y 7. se atribuye a la compañía mercantil "SOCIEDAD ANÓNIMA MUNICIPAL ACTUACIONES URBANAS DE VALENCIA (AUMSA)", previa compensación mediante indemnización sustitutoria a sus propietarios.

Por su parte, la adjudicación a los propietarios incluidos voluntariamente en el Registro de Solares, y no habiendo solicitado expresamente la sustitución de la adjudicación por una indemnización sustitutoria, se concreta en lotes o unidades de obra libres de cargas y gravámenes, concretados en la presente escritura de declaración de obra nueva y división horizontal y proporcionalmente al aprovechamiento subjetivo que aporta cada propietario.

Se excluye a AUMSA la prestación de garantías de acuerdo lo dispuesto en el artículo 149 de la LUV.

III.- OBRA NUEVA.- Don ____, en la representación que ostenta de la mercantil la mercantil "SOCIEDAD ANÓNIMA MUNICIPAL ACTUACIONES URBANAS DE VALENCIA (AUMSA), habiendo obtenido las licencias administrativas

correspondientes, que me exhibe e incorporo a la presente por testimonio, y bajo la dirección de la Sociedad de Arquitectos "01 Arquitectura, S.L.P.", está construyendo la siguiente edificación:

EDIFICIO en construcción, sito en VALENCIA, en la calle de Fos, número __ de policía urbana.

LINDA EL EDIFICIO, al Norte, con la calle Cabrito, jardín perteneciente al edificio situado en la Calle Museo, nº 3, y edificio situado en la Calle Alta, nº 70; al Sur, con la Calle Fos; al Este, con edificio situado en la Calle Fos, nº 11; y al Oeste, con edificio situado en la Calle Fos, nº 5, y con edificio situado en la Calle Alta, nº 70.

Ocupa una superficie en solar de 198,20 metros cuadrados.

Y tiene una superficie total construida de 869,18 metros cuadrados.

Consta el EDIFICIO de planta sótano destinado a aparcamiento, planta baja destinada a dos viviendas señaladas sus puertas con los números 1 y 2, y acceso general al edificio, planta primera destinada a tres viviendas, señaladas sus puertas con el número 3, 4 y 5, planta segunda destinada a tres viviendas, señaladas sus puertas con los números 6, 7 y 8, y planta tercera destinada a tres viviendas, dos ellas con buhardilla, señaladas sus puertas con los números 9, 10 y 11, y planta cubiertas, con acceso a terraza descubierta y a escalera de mantenimiento de instalaciones en cubierta.

La PLANTA SOTANO, con cinco plazas de aparcamiento y escalera de acceso a planta baja. Ocupa una superficie total construida de 165,00 metros cuadrados.

La PLANTA BAJA, con acceso general a viviendas/zaguán, además de dos viviendas, señaladas sus puertas con los números 1 y 2. Ocupa una superficie total construida de 113,59 metros cuadrados.

La PLANTA PRIMERA, con 3 viviendas, señaladas sus puertas con los números 3, 4 y 5, además del rellano y escalera, siendo la superficie total construida de 187,27 metros cuadrados.

La PLANTA SEGUNDA, con 3 viviendas, señaladas sus puertas con los números 6, 7 y 8, además del rellano y escalera, siendo la superficie total construida de 187,27 metros cuadrados.

La PLANTA TERCERA, con 3 viviendas, señaladas sus puertas con los números 9, 10 y 11, además del rellano y escalera, siendo la superficie total construida de 216,05 metros cuadrados. De las tres viviendas, dos de ellas disponen de acceso a buhardilla, así como de terrazas de uso privativo, con una superficie total de terrazas de 34,95 metros cuadrados.

La PLANTA DE CUBIERTAS, con el espacio destinado a buhardilla perteneciente a las dos viviendas situadas en planta tercera, señaladas sus puertas con los números 9 y 10, además del rellano, escalera, dos terrazas de uso privativo de las viviendas 9 y 10, con una superficie total de 34,95 metros cuadrados, y una terraza de uso comunitario con una superficie total de 28,00 metros cuadrados.

Valor de la edificación: **1.041.720,86 EUROS.**

Dicha descripción se ajusta al proyecto para el que se obtuvo Licencia de Obras, según resulta de certificación expedida y firmada por el Arquitecto, Don Juan José Fernández Llópez, cuya firma juzgo legítima por ser idéntica a la que habitualmente usa en sus escritos, que extendida en un folio de papel común, incorporo a esta matriz.

IV.- DIVISION HORIZONTAL.

El compareciente, según interviene, desea dividir el edificio antes descrito horizontalmente, dando a la presente escritura carácter constitutivo conforme a lo prevenido en la Ley 8/1.999 de 6 de abril que reforma la ley 49/1.960 de 21 de julio de 1.960, artículo 396 del Código Civil, y 8 de la Ley Hipotecaria, distinguiendo los siguientes elementos susceptibles de aprovechamiento independiente:

NUMERO UNO.- Vivienda-apartamento en planta baja, señalada su puerta con el número 1, con acceso por el zaguán general del edificio; tiene una superficie útil de 32,35 m²., siendo la construida de 34,85 m²., y construida con inclusión de elementos comunes de 41,45 m²; distribuida en vestíbulo, cocina-comedor-estar-dormitorio y baño. Linda, con referencia a su puerta de entrada, derecha, calle Cabrito, y edificio situado en la Calle Cabrito, nº 4; izquierda; hueco de ascensor y general del edificio (edificio situado en la calle Fos, nº 5); frente, general del edificio (edificio situado en la calle Alta, nº 70); y fondo, zaguán del edificio, rellano de escalera y escalera general del edificio.

Cuota.- 5,65%

Adjudicación: Este elemento se adjudica a **Juan Lara Padilla y María Padilla Antolín**, en virtud del acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de Valencia, por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Reparcelación del Programa de Actuación Aislada de la calle Fos, números 7 y 9, Barrio del Carmen, Distrito de Ciutat Vella de Valencia.

Cargas y gravámenes: Libre de cargas y gravámenes

Afección: Conforme a lo dispuesto en el artículo 19 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el

Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, esta finca queda afecta al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto, participando con una cuota del 4,97%.

El importe que le corresponde en el saldo de la cuenta de liquidación provisional de la reparcelación asciende a 51.812,57 € (I.V.A. no incluido), todo lo cual sin perjuicio de las compensaciones procedentes, por razón de las indemnizaciones que pudieren tener lugar.

NUMERO DOS.- Vivienda en planta baja, señalada su puerta con el número 2, con acceso por el zaguán general del edificio; tiene una superficie útil de 51,25 m²., siendo la construida de 60,65 m²., y construida con inclusión de elementos comunes de 72,14 m²; distribuida en vestíbulo, cocina-comedor-estar, dormitorio y baño. Linda, con referencia a su puerta de entrada, derecha, calle Fos; izquierda; patio de luces y general del edificio (jardín perteneciente al edificio situado en la Calle Museo, nº 3); frente, general del edificio (edificio situado en la calle Fos, nº 11); y fondo, rellano de escalera, patio de luces, escalera de acceso desde la planta sótano a la baja y escalera general del edificio.

Cuota.- 9,83%

Adjudicación: Este elemento se adjudica a **SOCIEDAD ANÓNIMA MUNICIPAL ACTUACIONES URBANAS DE VALENCIA (AUMSA)**, en virtud del acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de Valencia, por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Reparcelación del Programa de Actuación Aislada de la calle Fos, números 7 y 9, Barrio del Carmen, Distrito de Ciutat Vella de Valencia.

Cargas y gravámenes: Libre de cargas y gravámenes

Afección: Conforme a lo dispuesto en el artículo 19 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, esta finca queda afecta al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto, participando con una cuota del 8,66%.

El importe que le corresponde en el saldo de la cuenta de liquidación provisional de la reparcelación asciende a 90.170,22 € (I.V.A. no incluido), todo lo cual sin perjuicio de las compensaciones procedentes, por razón de las indemnizaciones que pudieren tener lugar.

NUMERO TRES.- Vivienda en planta primera, señalada su puerta con el número 3, con acceso por el zaguán general del edificio; tiene una superficie útil de 45,75 m²., siendo la construida de 54,50 m²., y construida con inclusión de elementos comunes de 64,82 m²; distribuida en vestíbulo, cocina-comedor-estar, dormitorio y baño. Linda, con referencia a su puerta de entrada,

derecha, calle Fos; izquierda; patio de luces y general del edificio (jardín perteneciente al edificio situado en la Calle Museo, nº 3); frente, general del edificio (edificio situado en la calle Fos, nº 11); y fondo, rellano de escalera, patio de luces, vivienda de la misma planta señalada con el número 4 y escalera general del edificio.

Cuota.- 8,84%

Adjudicación: Este elemento se adjudica a **Juan Lara Padilla y María Padilla Antolín**, en virtud del acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de Valencia, por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Reparcelación del Programa de Actuación Aislada de la calle Fos, números 7 y 9, Barrio del Carmen, Distrito de Ciutat Vella de Valencia.

Cargas y gravámenes: Libre de cargas y gravámenes

Afección: Conforme a lo dispuesto en el artículo 19 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, esta finca queda afecta al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto, participando con una cuota del 7,78%.

El importe que le corresponde en el saldo de la cuenta de liquidación provisional de la reparcelación asciende a 81.026,82 € (I.V.A. no incluido), todo lo cual sin perjuicio de las compensaciones procedentes, por razón de las indemnizaciones que pudieren tener lugar.

NUMERO CUATRO.- Vivienda en planta primera, señalada su puerta con el número 4, con acceso por el zaguán general del edificio; tiene una superficie útil de 43,75 m²., siendo la construida de 50,10 m²., y construida con inclusión de elementos comunes de 59,59 m²; distribuida en vestíbulo, cocina-comedor-estar, dormitorio y baño. Linda, con referencia a su puerta de entrada, derecha, general del edificio (edificio situado en la Calle Fos, nº 5); izquierda, vivienda de la misma planta señalada con el número 3; frente, Calle Fos; y fondo, rellano de escalera y hueco de ascensor.

La vivienda anteriormente descrita tiene como anejo inseparable la plaza de Garaje situada en planta sótano, señalada con el número uno, con acceso desde la calle de circulación del aparcamiento. Tiene una superficie útil de 20,29 m²., siendo la construida de 26,77 m² y construida con inclusión de elementos comunes de 31,84 m². Linda, mirando a la plaza desde su frente: derecha, tabique de cierre de la escalera de comunicación con la planta baja; izquierda, plaza de garaje nº 2; frente, general del edificio; y fondo, espacio de acceso al local-aparcamiento y maniobra de vehículos.

Cuota.- 8,90%

Adjudicación: Este elemento se adjudica a **SOCIEDAD ANÓNIMA MUNICIPAL ACTUACIONES URBANAS DE VALENCIA (AUMSA)**, en virtud del acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de Valencia, por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Reparcelación del Programa de Actuación Aislada de la calle Fos, números 7 y 9, Barrio del Carmen, Distrito de Ciutat Vella de Valencia.

Cargas y gravámenes: Libre de cargas y gravámenes

Afección: Conforme a lo dispuesto en el artículo 19 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, esta finca queda afecta al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto, participando con una cuota del 10,15%.

El importe que le corresponde en el saldo de la cuenta de liquidación provisional de la reparcelación asciende a 105.755,73 € (I.V.A. no incluido), todo lo cual sin perjuicio de las compensaciones procedentes, por razón de las indemnizaciones que pudieren tener lugar.

NUMERO CINCO.- Vivienda en planta primera, señalada su puerta con el número 5, con acceso por el zaguán general del edificio; tiene una superficie útil de 44,85 m²., siendo la construida de 52,85 m²., y construida con inclusión de elementos comunes de 62,86 m²; distribuida en vestíbulo, cocina-comedor-estar, dormitorio y baño. Linda, con referencia a su puerta de entrada, derecha, escalera general del edificio y patio de luces; izquierda; general del edificio (edificio situado en la Calle Fos, nº 5, y edificio situado en la Calle Alta, nº 70); frente, Calle Cabrito, edificio situado en la Calle Cabrito, nº 4, y general del edificio (jardín perteneciente al edificio situado en la Calle Museo, nº 3); y fondo, rellano de escalera, armario de instalaciones y hueco de ascensor.

La vivienda anteriormente descrita tiene como anejo inseparable la plaza de Garaje situada en planta sótano, señalada con el número dos, con acceso desde la calle de circulación del aparcamiento. Tiene una superficie útil de 20,29 m²., siendo la construida de 26,77 m² y construida con inclusión de elementos comunes de 31,84 m². Linda, mirando a la plaza desde su frente: derecha, plaza de garaje nº 1; izquierda, plaza de garaje nº 3; frente, general del edificio; y fondo, espacio de acceso al local-aparcamiento y maniobra de vehículos.

Cuota.- 9,39%

Adjudicación: Este elemento se adjudica a **SOCIEDAD ANÓNIMA MUNICIPAL ACTUACIONES URBANAS DE VALENCIA (AUMSA)**, en virtud del acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de Valencia, por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Reparcelación del Programa de Actuación Aislada de la calle Fos, números 7 y 9, Barrio del Carmen, Distrito de Ciutat Vella de Valencia.

Cargas y gravámenes: Libre de cargas y gravámenes

Afección: Conforme a lo dispuesto en el artículo 19 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, esta finca queda afecta al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto, participando con una cuota del 10,71%.

El importe que le corresponde en el saldo de la cuenta de liquidación provisional de la reparcelación asciende a 111.560,68 € (I.V.A. no incluido), todo lo cual sin perjuicio de las compensaciones procedentes, por razón de las indemnizaciones que pudieren tener lugar.

NUMERO SEIS.- Vivienda en planta segunda, señalada su puerta con el número 6, con acceso por el zaguán general del edificio; tiene una superficie útil de 45,75 m2., siendo la construida de 54,50 m2., y construida con inclusión de elementos comunes de 64,82 m2; distribuida en vestíbulo, cocina-comedor-estar, dormitorio y baño. Linda, con referencia a su puerta de entrada, derecha, calle Fos; izquierda; patio de luces y general del edificio (jardín perteneciente al edificio situado en la Calle Museo, nº 3); frente, general del edificio (edificio situado en la calle Fos, nº 11); y fondo, rellano de escalera, patio de luces, vivienda de la misma planta señalada con el número 7 y escalera general del edificio.

Cuota.- 8,84%

Adjudicación: Este elemento se adjudica a **SOCIEDAD ANÓNIMA MUNICIPAL ACTUACIONES URBANAS DE VALENCIA (AUMSA)**, en virtud del acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de Valencia, por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Reparcelación del Programa de Actuación Aislada de la calle Fos, números 7 y 9, Barrio del Carmen, Distrito de Ciutat Vella de Valencia.

Cargas y gravámenes: Libre de cargas y gravámenes

Afección: Conforme a lo dispuesto en el artículo 19 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, esta finca queda afecta al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto, participando con una cuota del 7,78%.

El importe que le corresponde en el saldo de la cuenta de liquidación provisional de la reparcelación asciende a 81.026,82 € (I.V.A. no incluido), todo lo cual sin perjuicio de las compensaciones procedentes, por razón de las indemnizaciones que pudieren tener lugar.

NUMERO SIETE.- Vivienda en planta segunda, señalada su puerta con el número 7, con acceso por el zaguán general del edificio; tiene una superficie útil de 43,75 m²., siendo la construida de 50,10 m²., y construida con inclusión de elementos comunes de 59,59 m²; distribuida en vestíbulo, cocina-comedor-estar, dormitorio y baño. Linda, con referencia a su puerta de entrada, derecha, general del edificio (edificio situado en la Calle Fos, nº 5); izquierda, vivienda de la misma planta señalada con el número 6; frente, Calle Fos; y fondo, rellano de escalera y hueco de ascensor.

La vivienda anteriormente descrita tiene como anejo inseparable la plaza de Garaje situada en planta sótano, señalada con el número tres, con acceso desde la calle de circulación del aparcamiento. Tiene una superficie útil de 20,29 m²., siendo la construida de 26,77 m² y construida con inclusión de elementos comunes de 31,84 m². Linda, mirando a la plaza desde su frente: derecha, plaza de garaje nº 2; izquierda, plaza de garaje nº 4; frente, general del edificio; y fondo, espacio de acceso al local-aparcamiento y maniobra de vehículos.

Cuota.- 8,90%

Adjudicación: Este elemento se adjudica a **SOCIEDAD ANÓNIMA MUNICIPAL ACTUACIONES URBANAS DE VALENCIA (AUMSA)**, en virtud del acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de Valencia, por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Reparcelación del Programa de Actuación Aislada de la calle Fos, números 7 y 9, Barrio del Carmen, Distrito de Ciutat Vella de Valencia.

Cargas y gravámenes: Libre de cargas y gravámenes

Afección: Conforme a lo dispuesto en el artículo 19 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, esta finca queda afecta al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto, participando con una cuota del 10,15%.

El importe que le corresponde en el saldo de la cuenta de liquidación provisional de la reparcelación asciende a 105.755,73 € (I.V.A. no incluido), todo lo cual sin perjuicio de las compensaciones procedentes, por razón de las indemnizaciones que pudieren tener lugar.

NUMERO OCHO.- Vivienda en planta segunda, señalada su puerta con el número 8, con acceso por el zaguán general del edificio; tiene una superficie útil de 44,85 m²., siendo la construida de 52,85 m²., y construida con inclusión de elementos comunes de 62,86 m²; distribuida en vestíbulo, cocina-comedor-estar, dormitorio y baño. Linda, con referencia a su puerta de entrada, derecha, escalera general del edificio y patio de luces; izquierda; general del edificio (edificio situado en la Calle Fos, nº 5, y edificio situado en la Calle Alta, nº 70); frente, Calle Cabrito, edificio situado en la Calle Cabrito, nº 4, y general

del edificio (jardín perteneciente al edificio situado en la Calle Museo, nº 3); y fondo, rellano de escalera, armario de instalaciones y hueco de ascensor.

La vivienda anteriormente descrita tiene como anejo inseparable la plaza de Garaje situada en planta sótano, señalada con el número cuatro, con acceso desde la calle de circulación del aparcamiento. Tiene una superficie útil de 22,14 m²., siendo la construida de 29,21 m² y construida con inclusión de elementos comunes de 34,74 m². Linda, mirando a la plaza desde su frente: derecha, plaza de garaje nº 3; izquierda, general del edificio; frente, general del edificio; y fondo, espacio de acceso al local-aparcamiento y maniobra de vehículos.

Cuota.- 9,39%

Adjudicación: Este elemento se adjudica a **SOCIEDAD ANÓNIMA MUNICIPAL ACTUACIONES URBANAS DE VALENCIA (AUMSA)**, en virtud del acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de Valencia, por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Reparcelación del Programa de Actuación Aislada de la calle Fos, números 7 y 9, Barrio del Carmen, Distrito de Ciutat Vella de Valencia.

Cargas y gravámenes: Libre de cargas y gravámenes

Afección: Conforme a lo dispuesto en el artículo 19 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, esta finca queda afecta al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto, participando con una cuota del 10,71%.

El importe que le corresponde en el saldo de la cuenta de liquidación provisional de la reparcelación asciende a 111.560,68 € (I.V.A. no incluido), todo lo cual sin perjuicio de las compensaciones procedentes, por razón de las indemnizaciones que pudieren tener lugar.

NUMERO NUEVE.- Vivienda en planta tercera, señalada su puerta con el número 9, con acceso por el zaguán general del edificio; tiene una superficie útil de 55,10 m²., siendo la construida de 64,55 m²., y construida con inclusión de elementos comunes de 76,77 m²; distribuida en vestíbulo, cocina-comedor-estar, baño y un dormitorio, existiendo en el comedor una escalera desde la que se accede a un desván superior destinado a estudio, desde donde se dispone de acceso a terraza de uso privativo, con una superficie de 17,65 m². Linda, con referencia a su puerta de entrada, derecha, calle Fos; izquierda; patio de luces y general del edificio (jardín perteneciente al edificio situado en la Calle Museo, nº 3); frente, general del edificio (edificio situado en la calle Fos, nº 11); y fondo, rellano de escalera, patio de luces, vivienda de la misma planta señalada con el número 10 y escalera general del edificio.

Cuota.- 10,47%

Adjudicación: Este elemento se adjudica a **SOCIEDAD ANÓNIMA MUNICIPAL ACTUACIONES URBANAS DE VALENCIA (AUMSA)**, en virtud del acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de Valencia, por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Reparcelación del Programa de Actuación Aislada de la calle Fos, números 7 y 9, Barrio del Carmen, Distrito de Ciutat Vella de Valencia.

Cargas y gravámenes: Libre de cargas y gravámenes

Afección: Conforme a lo dispuesto en el artículo 19 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, esta finca queda afecta al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto, participando con una cuota del 9,21%.

El importe que le corresponde en el saldo de la cuenta de liquidación provisional de la reparcelación asciende a 95.968,47 € (I.V.A. no incluido), todo lo cual sin perjuicio de las compensaciones procedentes, por razón de las indemnizaciones que pudieren tener lugar.

NUMERO DIEZ.- Vivienda en planta tercera, señalada su puerta con el número 10, con acceso por el zaguán general del edificio; tiene una superficie útil de 56,25 m2., siendo la construida de 64,25 m2., y construida con inclusión de elementos comunes de 76,42 m2; distribuida en vestíbulo, cocina-comedor-estar, baño y un dormitorio, existiendo en el comedor una escalera desde la que se accede a un desván superior destinado a estudio, desde donde se dispone de acceso a terraza de uso privativo, con una superficie de 17,30 m2. Linda, con referencia a su puerta de entrada, derecha, general del edificio (edificio situado en la Calle Fos, nº 5); izquierda, vivienda de la misma planta señalada con el número 9; frente, Calle Fos; y fondo, rellano de escalera y hueco de ascensor.

Cuota.- 10,42%

Adjudicación: Este elemento se adjudica a **SOCIEDAD ANÓNIMA MUNICIPAL ACTUACIONES URBANAS DE VALENCIA (AUMSA)**, en virtud del acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de Valencia, por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Reparcelación del Programa de Actuación Aislada de la calle Fos, números 7 y 9, Barrio del Carmen, Distrito de Ciutat Vella de Valencia.

Cargas y gravámenes: Libre de cargas y gravámenes

Afección: Conforme a lo dispuesto en el artículo 19 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el

Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, esta finca queda afecta al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto, participando con una cuota del 9,17%.

El importe que le corresponde en el saldo de la cuenta de liquidación provisional de la reparcelación asciende a 95.522,45 € (I.V.A. no incluido), todo lo cual sin perjuicio de las compensaciones procedentes, por razón de las indemnizaciones que pudieren tener lugar.

NUMERO ONCE.- Vivienda en planta tercera, señalada su puerta con el número 11, con acceso por el zaguán general del edificio; tiene una superficie útil de 44,85 m²., siendo la construida de 52,85 m²., y construida con inclusión de elementos comunes de 62,86 m²; distribuida en vestíbulo, cocina-comedor-estar, dormitorio y baño. Linda, con referencia a su puerta de entrada, derecha, escalera general del edificio y patio de luces; izquierda; general del edificio (edificio situado en la Calle Fos, nº 5, y edificio situado en la Calle Alta, nº 70); frente, Calle Cabrito, edificio situado en la Calle Cabrito, nº 4, y general del edificio (jardín perteneciente al edificio situado en la Calle Museo, nº 3); y fondo, rellano de escalera, armario de instalaciones y hueco de ascensor.

La vivienda anteriormente descrita tiene como anejo inseparable la plaza de Garaje situada en planta sótano, señalada con el número cinco, con acceso desde la calle de circulación del aparcamiento. Tiene una superficie útil de 22,14 m²., siendo la construida de 29,21 m² y construida con inclusión de elementos comunes de 34,74 m². Linda, mirando a la plaza desde su frente: derecha, general del edificio; izquierda, general del edificio; frente, general del edificio; y fondo, espacio de acceso al local-aparcamiento y maniobra de vehículos.

Cuota.- 9,39%

Adjudicación: Este elemento se adjudica a **SOCIEDAD ANÓNIMA MUNICIPAL ACTUACIONES URBANAS DE VALENCIA (AUMSA)**, en virtud del acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de Valencia, por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Reparcelación del Programa de Actuación Aislada de la calle Fos, números 7 y 9, Barrio del Carmen, Distrito de Ciutat Vella de Valencia.

Cargas y gravámenes: Libre de cargas y gravámenes

Afección: Conforme a lo dispuesto en el artículo 19 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, esta finca queda afecta al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto, participando con una cuota del 10,71%.

El importe que le corresponde en el saldo de la cuenta de liquidación provisional de la reparcelación asciende a 111.560,68 € (I.V.A. no incluido), todo lo cual sin perjuicio de las compensaciones procedentes, por razón de las indemnizaciones que pudieren tener lugar.

Valor de la División Horizontal: Se valora en la cantidad de **UN MILLON TRESCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS DIECISEIS EUROS CON CINCUENTA Y OCHO CENTIMOS** (1.353.416,58 €uros), I.V.A. no incluido.

= REGIMEN DE COMUNIDAD =

El inmueble reseñado en la presente escritura se registrá por los siguientes,

ESTATUTOS:

Artículo 1.- Sin perjuicio de lo dispuesto por la legislación urbanística, los propietarios de los diferentes departamentos privativos, sin necesidad de previa autorización por parte de la Junta de Propietarios, podrán:

- a) Alterar su uso o destino (vivienda, local, garaje, trastero, etc.).
- b) Agruparlos, agregarlos, segregarlos, dividirlos o subdividirlos en dos o más fincas independientes, adicionando, distribuyendo, o restando, en su caso, la cuota de participación entre las restantes, sin que afecte a la cuota de participación de los demás elementos.
- c) Aumentarlos por unión física con edificios colindantes o departamentos de los mismos, pudiendo tener el departamento resultante entrada por todos o cualquiera de los edificios a los que, en su caso, pertenezca.

Todo lo anterior se podrá llevar a efecto realizando el interesado a su costa, las alteraciones físicas necesarias, siempre que con ello no menoscabe la integridad del edificio.

Artículo 2.- Los propietarios de las plazas de garaje ubicados en planta sótano, quedarán excluidos de los gastos de limpieza, reparación o entretenimiento de escaleras, porterías, ascensores y antenas colectivas, y los de calefacción y agua caliente, salvo los de aquéllos servicios que utilicen.

En ningún caso podrá almacenarse en dicha planta baja materiales tóxicos, inflamables, peligrosos o insalubres.

Tampoco se podrá utilizar su espacio de modo que se impida a otros copropietarios el derecho a su utilización.

Artículo 3.- Los propietarios de los pisos primeros que tengan acceso a los patios interiores de luces, podrán servirse de ellos, con las limitaciones propias de su destino.

Esto se entiende sin perjuicio del carácter de elemento común de los mismos, y del derecho de luces y vistas, que los propietarios de los pisos superiores tienen sobre este.

Artículo 4.- La cuota de participación señalada para cada elemento, servirá para determinar la contribución de cada condueño en las cargas y beneficios que se originen por razón de la comunidad.

Las mejoras o menoscabo de cada vivienda o local, no alterará la cuota atribuida, la cual solo podrá variarse por acuerdo unánime de la Junta de Condueños.

Artículo 5.- Los propietarios podrán regular la convivencia y adecuada utilización de los servicios y cosas comunes, fijar normas de régimen interno, que obligarán a todo cotitular.

Artículo 6.- La Administración de la Comunidad, en cuanto no exceda de cuatro el número de copropietarios, se regirá por lo dispuesto en el artículo 398 del Código Civil.

Artículo 7.- Para exigir por vía judicial el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere el artículo 9 de la Ley de 21 de Julio de 1.960, será necesario el requerimiento al titular del piso o local en dicho momento.

En todo lo demás no establecido en las presentes normas, se estará a lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de Julio de 1.960, y demás disposiciones concordantes.

= ESTIPULACIONES =

Primera.- Los comparecientes dejan practicada la Declaración de Obra Nueva y División Horizontal, en los términos descritos en los expositivos segundo y tercero de la presente escritura, SOLICITANDO del Sr. Registrador de la Propiedad de Valencia, la practica de los asientos registrales correspondientes.

Segunda.- A efectos fiscales, valora la Obra Nueva en la cantidad de **1.041.720,86 EUROS**. Y la División Horizontal en la cantidad de **1.353.416,58 EUROS**.

Tercera.- Todos los gastos e impuestos que se originen por el otorgamiento de la presente escritura, serán de cuenta de los comparecientes.

= OTORGAMIENTO =

Así lo dice y otorga el compareciente, a quien le hago las reservas y advertencias legales y fiscales, de forma expresa advierto al otorgante de la

obligación de presentar la presente escritura a liquidación del Impuesto en el plazo reglamentario de treinta días hábiles a contar desde el día del otorgamiento; la afección de los bienes objeto de la presente, al pago del impuesto que se derive de la presente transmisión, y que, de no efectuar la presentación antes referida, los interesados incurrirán en las responsabilidades y sanciones establecidas en la legislación tributaria aplicables.

LEY DE ORDENACION DE LA EDIFICACION 38/1999, de 5 de noviembre.

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 20-1 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre de Ordenación de la edificación, formalizándose en esta escritura una declaración de obra nueva en construcción, cuyo destino principal es el de vivienda, y conforme a los artículos 6, 19 y disposición adicional 2ª de dicha Ley, artículo 22-2º de la Ley 6/1998 sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones y criterio de la Dirección General del Registro y del Notariado, de 20 de marzo de 2.000, no es exigible en este acto, la acreditación de la prestación de las garantías a que se refiere el artículo 19 de la Ley, advierto yo, el Notario, expresamente a los comparecientes, lo siguiente:

- 1) De la obligatoriedad de formalizar el acta de terminación de la obra y su constatación registral, cuando ésta tenga lugar.
- 2) Y de la obligatoriedad de acreditar la prestación de las garantías legalmente exigibles en el Acta de Terminación de Obra, así como de su constatación registral.

Advirtiéndole que de conformidad con el artículo 19.7 de la Ley, el incumplimiento de las normas sobre garantías de suscripción obligatoria, implicará en todo caso, la obligación de responder personalmente al obligado, a suscribir las garantías.

A los efectos de lo dispuesto en la normativa vigente relativa a la protección de datos de carácter personal, el otorgante queda informado y expresamente consiente la incorporación de sus datos a los ficheros de datos de carácter personal de los que sea responsable el Notario, y que éste garantiza que todos los datos personales contenidos en el presente documento serán utilizados con la finalidad, en la forma y con las limitaciones y derechos que concede la Ley Orgánica 15/1999, de Protección de Datos de Carácter Personal, el presente consentimiento se otorga sin perjuicio de todos los derechos que le asisten en virtud de la norma antes citada, y especialmente de la posibilidad de ejercitar gratuitamente los derechos de oposición, acceso e información, rectificación, cancelación de sus datos o revocación de su autorización sin efectos retroactivos, que podrán ser ejercitados, dirigiendo comunicación por escrito a mi Notaría.

Leo la presente escritura al compareciente por su elección, después de advertido de la opción del artículo 193 del Reglamento Notarial, a la que renuncia, y encontrándola conforme la ratifica y firma.

= AUTORIZACION =

Yo, el Notario, DOY FE, del contenido del presente instrumento público, totalmente extendido en * folios de papel exclusivo para documentos notariales, serie *, números el presente y los * siguientes en orden correlativo.-

RESUMEN DE ADJUDICACIONES EN PROPIEDAD HORIZONTAL

		FINCA RESULTANTE N.º1
Emplazamiento	C/ Fos, nº X, planta baja, vivienda nº 1.	Naturaleza: Urbana
DESCRIPCIÓN		
<p>Vivienda-apartamento en planta baja, señalada su puerta con el número 1, con acceso por el zaguán general del edificio; tiene una superficie útil de 32,35 m²., siendo la construida de 34,85 m²., y construida con inclusión de elementos comunes de 41,45 m²; distribuida en vestíbulo, cocina-comedor-estar-dormitorio y baño. Linda, con referencia a su puerta de entrada, derecha, calle Cabrito, y edificio situado en la Calle Cabrito, nº 4; izquierda; hueco de ascensor y general del edificio (edificio situado en la calle Fos, nº 5); frente, general del edificio (edificio situado en la calle Alta, nº 70); y fondo, zaguán del edificio, rellano de escalera y escalera general del edificio.</p>		
Cuota de participación en elementos comunes: 5,65%		
ADJUDICATARIO		
Titular	Nombre: Juan Lara Padilla	N.I.F/C.I.F 19.164.858-Q
	Domicilio: Avenida del Puerto, n.º208, 1º-3ª - Valencia	
Titular	Nombre: María Padilla Antolín	N.I.F/C.I.F 19.537.605-W
	Domicilio: Avenida del Puerto, n.º208, 1º-3ª - Valencia	
TÍTULO		
<p>Se adjudica a Juan Lara Padilla y María Padilla Antolín, en virtud del acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de Valencia, por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Reparcelación del Programa de Actuación Aislada de la calle Fos, números 7 y 9, Barrio del Carmen, Distrito de Ciutat Vella de Valencia.</p>		
CARGAS Y GRAVÁMENES		
<p>Libre de cargas y gravámenes, salvo el traslado, en su caso, de los existentes sobre las fincas aportadas, que hayan sido declaradas compatibles con el planeamiento, en virtud del principio de subrogación real.</p>		
AFECCIÓN		
<p>Conforme a lo dispuesto en el artículo 19 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, esta finca queda afecta al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto, participando con una cuota del 4,97%. El importe que le corresponde en el saldo de la cuenta de liquidación provisional de la reparcelación asciende a 51.812,57 € (I.V.A. no incluido), todo lo cual sin perjuicio de las compensaciones procedentes, por razón de las indemnizaciones que pudieren tener lugar.</p>		
VALOR		
75.035,18 €		

		FINCA RESULTANTE N.º2
Emplazamiento	C/ Fos, nº X, planta baja, vivienda nº 2.	Naturaleza: Urbana
DESCRIPCIÓN		
<p>Vivienda en planta baja, señalada su puerta con el número 2, con acceso por el zaguán general del edificio; tiene una superficie útil de 51,25 m2., siendo la construida de 60,65 m2., y construida con inclusión de elementos comunes de 72,14 m2; distribuida en vestíbulo, cocina-comedor-estar, dormitorio y baño. Linda, con referencia a su puerta de entrada, derecha, calle Fos; izquierda; patio de luces y general del edificio (jardín perteneciente al edificio situado en la Calle Museo, nº 3); frente, general del edificio (edificio situado en la calle Fos, nº 11); y fondo, rellano de escalera, patio de luces, escalera de acceso desde la planta sótano a la baja y escalera general del edificio.</p>		
Cuota de participación en elementos comunes: 9,83%		
ADJUDICATARIO		
Titular	Nombre: Sociedad Anónima Municipal Actuaciones Urbanas de Valencia	N.I.F/C.I.F A-46359428
	Domicilio: Antiga Senda de Senent, n.º8	
TÍTULO		
<p>Se adjudica a SOCIEDAD ANÓNIMA MUNICIPAL ACTUACIONES URBANAS DE VALENCIA (AUMSA), en virtud del acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de Valencia, por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Reparcelación del Programa de Actuación Aislada de la calle Fos, números 7 y 9, Barrio del Carmen, Distrito de Ciutat Vella de Valencia.</p>		
CARGAS Y GRAVÁMENES		
<p>Libre de cargas y gravámenes, salvo el traslado, en su caso, de los existentes sobre las fincas aportadas, que hayan sido declaradas compatibles con el planeamiento, en virtud del principio de subrogación real.</p>		
AFECCIÓN		
<p>Conforme a lo dispuesto en el artículo 19 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, esta finca queda afecta al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto, participando con una cuota del 8,66%. El importe que le corresponde en el saldo de la cuenta de liquidación provisional de la reparcelación asciende a 90.170,22 € (I.V.A. no incluido), todo lo cual sin perjuicio de las compensaciones procedentes, por razón de las indemnizaciones que pudieren tener lugar.</p>		
VALOR		
118.873,35 €		

		FINCA RESULTANTE N.º4
Emplazamiento	C/ Fos, nº X, planta primera, vivienda nº 4. Anejo: Plaza de garaje nº 1 en planta sótano.	Naturaleza: Urbana
DESCRIPCIÓN		
<p>Vivienda en planta primera, señalada su puerta con el número 4, con acceso por el zaguán general del edificio; tiene una superficie útil de 43,75 m2., siendo la construida de 50,10 m2., y construida con inclusión de elementos comunes de 59,59 m2; distribuida en vestíbulo, cocina-comedor-estar, dormitorio y baño. Linda, con referencia a su puerta de entrada, derecha, general del edificio (edificio situado en la Calle Fos, nº 5); izquierda, vivienda de la misma planta señalada con el número 3; frente, Calle Fos; y fondo, rellano de escalera y hueco de ascensor.</p> <p>La vivienda anteriormente descrita tiene como anejo inseparable la plaza de Garaje situada en planta sótano, señalada con el número uno, con acceso desde la calle de circulación del aparcamiento. Tiene una superficie útil de 20,29 m2., siendo la construida de 26,77 m2 y construida con inclusión de elementos comunes de 31,84 m2. Linda, mirando a la plaza desde su frente: derecha, tabique de cierre de la escalera de comunicación con la planta baja; izquierda, plaza de garaje nº 2; frente, general del edificio; y fondo, espacio de acceso al local-aparcamiento y maniobra de vehículos.</p>		
Cuota de participación en elementos comunes: 8,90%		
ADJUDICATARIO		
Titular	Nombre: Sociedad Anónima Municipal Actuaciones Urbanas de Valencia	N.I.F/C.I.F A-46359428
	Domicilio: Antiga Senda de Senent, n.º8	
TÍTULO		
Se adjudica a SOCIEDAD ANÓNIMA MUNICIPAL ACTUACIONES URBANAS DE VALENCIA (AUMSA) , en virtud del acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de Valencia, por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Reparcelación del Programa de Actuación Aislada de la calle Fos, números 7 y 9, Barrio del Carmen, Distrito de Ciutat Vella de Valencia.		
CARGAS Y GRAVÁMENES		
Libre de cargas y gravámenes, salvo el traslado, en su caso, de los existentes sobre las fincas aportadas, que hayan sido declaradas compatibles con el planeamiento, en virtud del principio de subrogación real.		
AFECCIÓN		
<p>Conforme a lo dispuesto en el artículo 19 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, esta finca queda afecta al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto, participando con una cuota del 10,15%.</p> <p>El importe que le corresponde en el saldo de la cuenta de liquidación provisional de la reparcelación asciende a 105.755,73 € (I.V.A. no incluido), todo lo cual sin perjuicio de las compensaciones procedentes, por razón de las indemnizaciones que pudieren tener lugar.</p>		
VALOR		
136.269,45 €		

		FINCA RESULTANTE N.º5
Emplazamiento	C/ Fos, nº X, planta primera, vivienda nº 5. Anejo: Plaza de garaje nº 2 en planta sótano.	Naturaleza: Urbana
DESCRIPCIÓN		
<p>Vivienda en planta primera, señalada su puerta con el número 5, con acceso por el zaguán general del edificio; tiene una superficie útil de 44,85 m2., siendo la construida de 52,85 m2., y construida con inclusión de elementos comunes de 62,86 m2; distribuida en vestíbulo, cocina-comedor-estar, dormitorio y baño. Linda, con referencia a su puerta de entrada, derecha, escalera general del edificio y patio de luces; izquierda; general del edificio (edificio situado en la Calle Fos, nº 5, y edificio situado en la Calle Alta, nº 70); frente, Calle Cabrito, edificio situado en la Calle Cabrito, nº 4, y general del edificio (jardín perteneciente al edificio situado en la Calle Museo, nº 3); y fondo, rellano de escalera, armario de instalaciones y hueco de ascensor.</p> <p>La vivienda anteriormente descrita tiene como anejo inseparable la plaza de Garaje situada en planta sótano, señalada con el número dos, con acceso desde la calle de circulación del aparcamiento. Tiene una superficie útil de 20,29 m2., siendo la construida de 26,77 m2 y construida con inclusión de elementos comunes de 31,84 m2. Linda, mirando a la plaza desde su frente: derecha, plaza de garaje nº 1; izquierda, plaza de garaje nº 3; frente, general del edificio; y fondo, espacio de acceso al local-aparcamiento y maniobra de vehículos.</p>		
Cuota de participación en elementos comunes: 9,39%		
ADJUDICATARIO		
Titular	Nombre: Sociedad Anónima Municipal Actuaciones Urbanas de Valencia	N.I.F/C.I.F A-46359428
	Domicilio: Antiga Senda de Senent, n.º8	
TÍTULO		
Se adjudica a SOCIEDAD ANÓNIMA MUNICIPAL ACTUACIONES URBANAS DE VALENCIA (AUMSA) , en virtud del acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de Valencia, por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Reparcelación del Programa de Actuación Aislada de la calle Fos, números 7 y 9, Barrio del Carmen, Distrito de Ciutat Vella de Valencia.		
CARGAS Y GRAVÁMENES		
Libre de cargas y gravámenes, salvo el traslado, en su caso, de los existentes sobre las fincas aportadas, que hayan sido declaradas compatibles con el planeamiento, en virtud del principio de subrogación real.		
AFECCIÓN		
<p>Conforme a lo dispuesto en el artículo 19 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, esta finca queda afecta al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto, participando con una cuota del 10,71%.</p> <p>El importe que le corresponde en el saldo de la cuenta de liquidación provisional de la reparcelación asciende a 111.560,68 € (I.V.A. no incluido), todo lo cual sin perjuicio de las compensaciones procedentes, por razón de las indemnizaciones que pudieren tener lugar.</p>		
VALOR		
138.820,88 €		

		FINCA RESULTANTE N.º6
Emplazamiento	C/ Fos, nº X, planta segunda, vivienda nº 6.	Naturaleza: Urbana
DESCRIPCIÓN		
<p>Vivienda en planta segunda, señalada su puerta con el número 6, con acceso por el zaguán general del edificio; tiene una superficie útil de 45,75 m2., siendo la construida de 54,50 m2., y construida con inclusión de elementos comunes de 64,82 m2; distribuida en vestíbulo, cocina-comedor-estar, dormitorio y baño. Linda, con referencia a su puerta de entrada, derecha, calle Fos; izquierda; patio de luces y general del edificio (jardín perteneciente al edificio situado en la Calle Museo, nº 3); frente, general del edificio (edificio situado en la calle Fos, nº 11); y fondo, rellano de escalera, patio de luces, vivienda de la misma planta señalada con el número 7 y escalera general del edificio.</p>		
Cuota de participación en elementos comunes: 8,84%		
ADJUDICATARIO		
Titular	Nombre: Sociedad Anónima Municipal Actuaciones Urbanas de Valencia	N.I.F/C.I.F A-46359428
	Domicilio: Antiga Senda de Senent, n.º8	
TÍTULO		
<p>Se adjudica a SOCIEDAD ANÓNIMA MUNICIPAL ACTUACIONES URBANAS DE VALENCIA (AUMSA), en virtud del acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de Valencia, por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Reparcelación del Programa de Actuación Aislada de la calle Fos, números 7 y 9, Barrio del Carmen, Distrito de Ciutat Vella de Valencia.</p>		
CARGAS Y GRAVÁMENES		
<p>Libre de cargas y gravámenes, salvo el traslado, en su caso, de los existentes sobre las fincas aportadas, que hayan sido declaradas compatibles con el planeamiento, en virtud del principio de subrogación real.</p>		
AFECCIÓN		
<p>Conforme a lo dispuesto en el artículo 19 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, esta finca queda afecta al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto, participando con una cuota del 7,78%. El importe que le corresponde en el saldo de la cuenta de liquidación provisional de la reparcelación asciende a 81.026,82 € (I.V.A. no incluido), todo lo cual sin perjuicio de las compensaciones procedentes, por razón de las indemnizaciones que pudieren tener lugar.</p>		
VALOR		
106.116,21 €		

		FINCA RESULTANTE N.º7
Emplazamiento	C/ Fos, nº X, planta segunda, vivienda nº 7. Anejo: Plaza de garaje nº 3 en planta sótano.	Naturaleza: Urbana
DESCRIPCIÓN		
<p>Vivienda en planta segunda, señalada su puerta con el número 7, con acceso por el zaguán general del edificio; tiene una superficie útil de 43,75 m2., siendo la construida de 50,10 m2., y construida con inclusión de elementos comunes de 59,59 m2; distribuida en vestíbulo, cocina-comedor-estar, dormitorio y baño. Linda, con referencia a su puerta de entrada, derecha, general del edificio (edificio situado en la Calle Fos, nº 5); izquierda, vivienda de la misma planta señalada con el número 6; frente, Calle Fos; y fondo, rellano de escalera y hueco de ascensor.</p> <p>La vivienda anteriormente descrita tiene como anejo inseparable la plaza de Garaje situada en planta sótano, señalada con el número tres, con acceso desde la calle de circulación del aparcamiento. Tiene una superficie útil de 20,29 m2., siendo la construida de 26,77 m2 y construida con inclusión de elementos comunes de 31,84 m2. Linda, mirando a la plaza desde su frente: derecha, plaza de garaje nº 2; izquierda, plaza de garaje nº 4; frente, general del edificio; y fondo, espacio de acceso al local-aparcamiento y maniobra de vehículos.</p>		
Cuota de participación en elementos comunes: 8,90%		
ADJUDICATARIO		
Titular	Nombre: Sociedad Anónima Municipal Actuaciones Urbanas de Valencia	N.I.F/C.I.F A-46359428
	Domicilio: Antiga Senda de Senent, n.º8	
TÍTULO		
Se adjudica a SOCIEDAD ANÓNIMA MUNICIPAL ACTUACIONES URBANAS DE VALENCIA (AUMSA) , en virtud del acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de Valencia, por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Reparcelación del Programa de Actuación Aislada de la calle Fos, números 7 y 9, Barrio del Carmen, Distrito de Ciutat Vella de Valencia.		
CARGAS Y GRAVÁMENES		
Libre de cargas y gravámenes, salvo el traslado, en su caso, de los existentes sobre las fincas aportadas, que hayan sido declaradas compatibles con el planeamiento, en virtud del principio de subrogación real.		
AFECCIÓN		
<p>Conforme a lo dispuesto en el artículo 19 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, esta finca queda afecta al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto, participando con una cuota del 10,15%.</p> <p>El importe que le corresponde en el saldo de la cuenta de liquidación provisional de la reparcelación asciende a 105.755,73 € (I.V.A. no incluido), todo lo cual sin perjuicio de las compensaciones procedentes, por razón de las indemnizaciones que pudieren tener lugar.</p>		
VALOR		
136.269,45 €		

		FINCA RESULTANTE N.º8
Emplazamiento	C/ Fos, nº X, planta segunda, vivienda nº 8. Anejo: Plaza de garaje nº 4 en planta sótano.	Naturaleza: Urbana
DESCRIPCIÓN		
<p>Vivienda en planta segunda, señalada su puerta con el número 8, con acceso por el zaguán general del edificio; tiene una superficie útil de 44,85 m2., siendo la construida de 52,85 m2., y construida con inclusión de elementos comunes de 62,86 m2; distribuida en vestíbulo, cocina-comedor-estar, dormitorio y baño. Linda, con referencia a su puerta de entrada, derecha, escalera general del edificio y patio de luces; izquierda; general del edificio (edificio situado en la Calle Fos, nº 5, y edificio situado en la Calle Alta, nº 70); frente, Calle Cabrito, edificio situado en la Calle Cabrito, nº 4, y general del edificio (jardín perteneciente al edificio situado en la Calle Museo, nº 3); y fondo, rellano de escalera, armario de instalaciones y hueco de ascensor.</p> <p>La vivienda anteriormente descrita tiene como anejo inseparable la plaza de Garaje situada en planta sótano, señalada con el número cuatro, con acceso desde la calle de circulación del aparcamiento. Tiene una superficie útil de 22,14 m2., siendo la construida de 29,21 m2 y construida con inclusión de elementos comunes de 34,74 m2. Linda, mirando a la plaza desde su frente: derecha, plaza de garaje nº 3; izquierda, general del edificio; frente, general del edificio; y fondo, espacio de acceso al local-aparcamiento y maniobra de vehículos.</p>		
Cuota de participación en elementos comunes: 9,39%		
ADJUDICATARIO		
Titular	Nombre: Sociedad Anónima Municipal Actuaciones Urbanas de Valencia	N.I.F/C.I.F A-46359428
	Domicilio: Antiga Senda de Senent, n.º8	
TÍTULO		
Se adjudica a SOCIEDAD ANÓNIMA MUNICIPAL ACTUACIONES URBANAS DE VALENCIA (AUMSA) , en virtud del acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de Valencia, por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Reparcelación del Programa de Actuación Aislada de la calle Fos, números 7 y 9, Barrio del Carmen, Distrito de Ciutat Vella de Valencia.		
CARGAS Y GRAVÁMENES		
Libre de cargas y gravámenes, salvo el traslado, en su caso, de los existentes sobre las fincas aportadas, que hayan sido declaradas compatibles con el planeamiento, en virtud del principio de subrogación real.		
AFECCIÓN		
<p>Conforme a lo dispuesto en el artículo 19 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, esta finca queda afecta al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto, participando con una cuota del 10,71%.</p> <p>El importe que le corresponde en el saldo de la cuenta de liquidación provisional de la reparcelación asciende a 111.560,68 € (I.V.A. no incluido), todo lo cual sin perjuicio de las compensaciones procedentes, por razón de las indemnizaciones que pudieren tener lugar.</p>		
VALOR		
138.820,88 €		

		FINCA RESULTANTE N.º9
Emplazamiento	C/ Fos, nº X, planta tercera, vivienda nº 9.	Naturaleza: Urbana
DESCRIPCIÓN		
<p>Vivienda en planta tercera, señalada su puerta con el número 9, con acceso por el zaguán general del edificio; tiene una superficie útil de 55,10 m2., siendo la construida de 64,55 m2., y construida con inclusión de elementos comunes de 76,77 m2; distribuida en vestíbulo, cocina-comedor-estar, baño y un dormitorio, existiendo en el comedor una escalera desde la que se accede a un desván superior destinado a estudio, desde donde se dispone de acceso a terraza de uso privativo, con una superficie de 17,65 m2. Linda, con referencia a su puerta de entrada, derecha, calle Fos; izquierda; patio de luces y general del edificio (jardín perteneciente al edificio situado en la Calle Museo, nº 3); frente, general del edificio (edificio situado en la calle Fos, nº 11); y fondo, rellano de escalera, patio de luces, vivienda de la misma planta señalada con el número 10 y escalera general del edificio.</p>		
Cuota de participación en elementos comunes: 10,47%		
ADJUDICATARIO		
Titular	Nombre: Sociedad Anónima Municipal Actuaciones Urbanas de Valencia	N.I.F/C.I.F A-46359428
	Domicilio: Antiga Senda de Senent, n.º8	
TÍTULO		
<p>Se adjudica a SOCIEDAD ANÓNIMA MUNICIPAL ACTUACIONES URBANAS DE VALENCIA (AUMSA), en virtud del acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de Valencia, por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Reparcelación del Programa de Actuación Aislada de la calle Fos, números 7 y 9, Barrio del Carmen, Distrito de Ciutat Vella de Valencia.</p>		
CARGAS Y GRAVÁMENES		
<p>Libre de cargas y gravámenes, salvo el traslado, en su caso, de los existentes sobre las fincas aportadas, que hayan sido declaradas compatibles con el planeamiento, en virtud del principio de subrogación real.</p>		
AFECCIÓN		
<p>Conforme a lo dispuesto en el artículo 19 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, esta finca queda afecta al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto, participando con una cuota del 9,21%. El importe que le corresponde en el saldo de la cuenta de liquidación provisional de la reparcelación asciende a 95.968,47 € (I.V.A. no incluido), todo lo cual sin perjuicio de las compensaciones procedentes, por razón de las indemnizaciones que pudieren tener lugar.</p>		
VALOR		
127.803,35 €		

		FINCA RESULTANTE N.º10
Emplazamiento	C/ Fos, nº X, planta tercera, vivienda nº 10.	Naturaleza: Urbana
DESCRIPCIÓN		
<p>Vivienda en planta tercera, señalada su puerta con el número 10, con acceso por el zaguán general del edificio; tiene una superficie útil de 56,25 m2., siendo la construida de 64,25 m2., y construida con inclusión de elementos comunes de 76,42 m2; distribuida en vestíbulo, cocina-comedor-estar, baño y un dormitorio, existiendo en el comedor una escalera desde la que se accede a un desván superior destinado a estudio, desde donde se dispone de acceso a terraza de uso privativo, con una superficie de 17,30 m2. Linda, con referencia a su puerta de entrada, derecha, general del edificio (edificio situado en la Calle Fos, nº 5); izquierda, vivienda de la misma planta señalada con el número 9; frente, Calle Fos; y fondo, rellano de escalera y hueco de ascensor.</p>		
Cuota de participación en elementos comunes: 10,42%		
ADJUDICATARIO		
Titular	Nombre: Sociedad Anónima Municipal Actuaciones Urbanas de Valencia	N.I.F/C.I.F A-46359428
	Domicilio: Antiga Senda de Senent, n.º8	
TÍTULO		
<p>Se adjudica a SOCIEDAD ANÓNIMA MUNICIPAL ACTUACIONES URBANAS DE VALENCIA (AUMSA), en virtud del acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de Valencia, por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Reparcelación del Programa de Actuación Aislada de la calle Fos, números 7 y 9, Barrio del Carmen, Distrito de Ciutat Vella de Valencia.</p>		
CARGAS Y GRAVÁMENES		
<p>Libre de cargas y gravámenes, salvo el traslado, en su caso, de los existentes sobre las fincas aportadas, que hayan sido declaradas compatibles con el planeamiento, en virtud del principio de subrogación real.</p>		
AFECCIÓN		
<p>Conforme a lo dispuesto en el artículo 19 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, esta finca queda afecta al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto, participando con una cuota del 9,17%. El importe que le corresponde en el saldo de la cuenta de liquidación provisional de la reparcelación asciende a 95.522,45 € (I.V.A. no incluido), todo lo cual sin perjuicio de las compensaciones procedentes, por razón de las indemnizaciones que pudieren tener lugar.</p>		
VALOR		
130.470,75 €		

		FINCA RESULTANTE N.º11
Emplazamiento	C/ Fos, nº X, planta tercera, vivienda nº 11. Anejo: Plaza de garaje nº 5 en planta sótano.	Naturaleza: Urbana
DESCRIPCIÓN		
<p>Vivienda en planta tercera, señalada su puerta con el número 11, con acceso por el zaguán general del edificio; tiene una superficie útil de 44,85 m2., siendo la construida de 52,85 m2., y construida con inclusión de elementos comunes de 62,86 m2; distribuida en vestíbulo, cocina-comedor-estar, dormitorio y baño. Linda, con referencia a su puerta de entrada, derecha, escalera general del edificio y patio de luces; izquierda; general del edificio (edificio situado en la Calle Fos, nº 5, y edificio situado en la Calle Alta, nº 70); frente, Calle Cabrito, edificio situado en la Calle Cabrito, nº 4, y general del edificio (jardín perteneciente al edificio situado en la Calle Museo, nº 3); y fondo, rellano de escalera, armario de instalaciones y hueco de ascensor.</p> <p>La vivienda anteriormente descrita tiene como anejo inseparable la plaza de Garaje situada en planta sótano, señalada con el número cinco, con acceso desde la calle de circulación del aparcamiento. Tiene una superficie útil de 22,14 m2., siendo la construida de 29,21 m2 y construida con inclusión de elementos comunes de 34,74 m2. Linda, mirando a la plaza desde su frente: derecha, general del edificio; izquierda, general del edificio; frente, general del edificio; y fondo, espacio de acceso al local-aparcamiento y maniobra de vehículos.</p>		
Cuota de participación en elementos comunes: 9,39%		
ADJUDICATARIO		
Titular	Nombre: Sociedad Anónima Municipal Actuaciones Urbanas de Valencia	N.I.F/C.I.F A-46359428
	Domicilio: Antiga Senda de Senent, n.º8	
TÍTULO		
Se adjudica a SOCIEDAD ANÓNIMA MUNICIPAL ACTUACIONES URBANAS DE VALENCIA (AUMSA) , en virtud del acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de Valencia, por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Reparcelación del Programa de Actuación Aislada de la calle Fos, números 7 y 9, Barrio del Carmen, Distrito de Ciutat Vella de Valencia.		
CARGAS Y GRAVÁMENES		
Libre de cargas y gravámenes, salvo el traslado, en su caso, de los existentes sobre las fincas aportadas, que hayan sido declaradas compatibles con el planeamiento, en virtud del principio de subrogación real.		
AFECCIÓN		
<p>Conforme a lo dispuesto en el artículo 19 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, esta finca queda afecta al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto, participando con una cuota del 10,71%.</p> <p>El importe que le corresponde en el saldo de la cuenta de liquidación provisional de la reparcelación asciende a 111.560,68 € (I.V.A. no incluido), todo lo cual sin perjuicio de las compensaciones procedentes, por razón de las indemnizaciones que pudieren tener lugar.</p>		
VALOR		
138.820,88 €		

F.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL Y MEMORIA DE CUOTAS

1. INTRODUCCIÓN.

La reparcelación tiene por objeto, entre otros, materializar el principio de distribución de beneficios y cargas derivadas de la ordenación urbanística (artículo 169 LUV). La cuenta de liquidación provisional establece, a tal fin, y respecto a cada propietario, las cantidades que le corresponde abonar o percibir.

2. FORMA DE RETRIBUCIÓN.

El artículo 262.3.c) del ROGTU, y con respecto a la modalidad de retribución al adjudicatario por su labor, parece prever, en el supuesto de propietarios incluidos voluntariamente en el RMSER, el pago de los costes de la promoción y ejecución mediante la modalidad de retribución en especie en partes determinadas del edificio resultante de valor equivalente a aquellos, formalizadas en régimen de propiedad horizontal.

El presente Programa, no obstante, se ejecuta por gestión directa, por lo que el proponente ha optado por la modalidad de **RETRIBUCIÓN EN METÁLICO** (artículo 128.4 LUV), repercutiendo las cargas de urbanización mediante el sistema y calendario de cuotas que se aporta al presente Proyecto de Reparcelación (artículo 181.1 LUV).

3. CUANTÍA DE LA RETRIBUCIÓN.

De acuerdo con la previsión de cargas establecida en la Proposición Jurídico-Económica del Programa, el total presupuestado de cargas urbanísticas asciende, provisionalmente, a la cantidad de **UN MILLÓN CUARENTA Y UN MIL SETECIENTOS VEINTE EUROS CON OCHENTA Y SEIS CÉNTIMOS (1.041.720,86 €)**, I.V.A no incluido.

Este importe no incluye la parte proporcional que le corresponda a cada propietario de las indemnizaciones que procedan por la extinción de derechos a consecuencia de la ejecución del planeamiento previstas en el artículo 168.2 de la LUV, que se abonarán por los adjudicatarios de fincas resultantes antes de que se proceda al giro e imposición de las cuotas de urbanización.

4. BASES PARA EL CÁLCULO DE LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.

El importe de las cuotas por cuenta de cada propietario con derecho a adjudicación se ha determinado repartiendo entre todas las fincas resultantes de la actuación, en directa proporción a su aprovechamiento objetivo, las cargas totales del Programa, constando individualizadas las cargas, provisionalmente, en la Cuenta de Liquidación Provisional que se adjunta al presente Proyecto de Reparcelación.

Una vez aprobado el Proyecto de Reparcelación, las fincas resultantes sujetas al pago de cuotas de urbanización se afectaran a éste, como carga real a hacer constar en el Registro de la Propiedad, por el importe cautelar estipulado en la cuenta de liquidación provisional (artículo 181.2 LUV).

En este punto, conviene señalar que la Cuenta de Liquidación Provisional del presente Proyecto establece el saldo neto de adjudicación respecto a cada propietario compensando la totalidad de conceptos integrados en las cargas urbanísticas. Es decir, el saldo neto expresa la cantidad resultante una vez compensadas la totalidad de cargas a asumir por cada propietario con la totalidad de cargas a percibir por el mismo. Esta compensación interna, se realiza sin tener en cuenta la tributación aplicable a cada concepto y a cada propietario concreto, en función de sus propias circunstancias y características. La aplicación del impuesto se realizará en el momento en el que se expidan las correspondientes facturas a los afectados, y en función de su concepto específico.

Por otro lado, y en relación a las indemnizaciones, el Proyecto establece para cada uno de los afectados por el proceso las compensaciones entre las cantidades que deben percibir por indemnizaciones y las que deben asumir (repercusión de la parte proporcional de las indemnizaciones que les corresponden en función de su aprovechamiento), resultando finalmente un saldo positivo (a cobrar) o un saldo negativo (a pagar) de indemnizaciones para cada uno de ellos. Tal y como se recoge en el Proyecto de Reparcelación, la cuenta correspondiente a las indemnizaciones es una cuenta comúnmente denominada "cerrada", lo que implica que los propietarios con **saldo negativo** finalmente compensan a los de **saldo positivo**, resultando un saldo total igual a cero. Y así, en aplicación del artículo 176.6 de la LUV, los propietarios que resultan ser acreedores netos según la Cuenta de Liquidación Provisional aprobada, deben ser indemnizados con carácter previo a la ocupación de sus fincas originarias. En consecuencia, se plantea un primer pago (ó consignación, en su caso), asumido por el proponente del Programa, que sirve para compensar las indemnizaciones de los propietarios que no reciben adjudicación, sin perjuicio de posterior reembolso, si procede.

5. PROCEDIMIENTO PARA EL COBRO DE CUOTAS.

El adjudicatario, para percibir de los propietarios el pago de sus retribuciones, habrá de presentar ante la administración actuante la acreditación de los gastos generales soportados hasta el momento y las correspondientes certificaciones parciales de ejecución de obra emitidas y suscritas por el Director Facultativo de las obras (artículo 163.2 LUV y artículo 377.1 ROGTU), de acuerdo con el cronograma de obra que se adjunta, debiendo el Ayuntamiento aprobar las cuotas en el plazo de un (1) mes desde la presentación por el adjudicatario de la certificación parcial de obra

correspondiente. Transcurrido el plazo sin la aprobación, ésta se considerará aprobada por silencio administrativo, momento en que el adjudicatario estará legitimado para notificar a los propietarios las cuotas con efectos de liquidación en periodo voluntario (artículo 377.5 ROGTU).

Los propietarios deberán proceder al pago de las mismas en el plazo de **UN (1) MES** desde que se les notifiquen.

El impago de las cuotas dará lugar a la ejecución forzosa de su liquidación, a través de la Administración actuante, y en beneficio del adjudicatario, por medio de apremio sobre la finca afectada.

La demora en el pago devengará, a favor del adjudicatario, el interés legal del dinero y los gastos acreditados que genere la cobranza. Incurrirá en mora la cuota impagada al mes de la notificación de la resolución que autorice el cobro inmediato (artículo 181.3 LUV).

En la liquidación individualizada que el adjudicatario notifique a los propietarios deberá desglosarse la base imponible de la cuota respecto del impuesto o impuestos que, en su caso, se devenguen. A la notificación se acompañará copia de la correspondiente certificación parcial de las obras.

En el presente caso, están obligados al pago de las cuotas **JUAN LARA PADILLA** y **MARÍA PADILLA ANTOLÍN**, mientras que la **SOCIEDAD ANÓNIMA MUNICIPAL ACTUACIONES URBANAS DE VALENCIA (AUMSA)**, en su condición de adjudicatario del Programa será, a su vez, la perceptora de las cuotas.

6. CALENDARIO DE CUOTAS.

El calendario de cuotas se ha confeccionado de acuerdo con el Plan de Obra que se adjunta a la presente memoria.

Con el fin de facilitar el acceso a la información, se ha ajunta un cuadro de los pagos que corresponderá hacer a cada uno de los propietarios. En primer lugar, se incorpora una primera Cuota 0, que incluye Honorarios y Costes Iniciales. La liquidación de la cuota relativa a Honorarios y Costes Iniciales se girará dentro del mes siguiente a la fecha en que la aprobación del Proyecto de Reparcelación sea firme.

Del mismo modo, y en la misma tabla, se establece el calendario de cobros de los costes del Programa. La liquidación de estas cuotas se efectuará con **periodicidad mensual**. En la tabla el calendario aparece desglosado por adjudicatarios y por fincas resultantes.

No obstante lo anterior, con la finalización de las obras se tramitará la correspondiente liquidación definitiva y, con ella, la subsiguiente cuota final de regularización.

Se ha previsto la ejecución de las obras en **VEINTICUATRO (24) MESES**, contados a partir la inscripción de las fincas adjudicadas en el Registro de la Propiedad.

El desglose de costes (excluidas las indemnizaciones) queda como sigue:

	<i>COSTE TOTAL (€uros)</i>
<i>PRESUPUESTO DE LICITACION</i>	<i>647.361,59</i>
<i>COSTE DE PROYECTOS</i>	<i>119.754,59</i>
<i>OTROS GASTOS DE PROMOCION</i>	<i>115.698,10</i>
<i>SUMA COSTES PROGRAMA</i>	<i>882.814,29</i>
<i>GASTOS DE GESTION (13 % COSTES PROGRAMA)</i>	<i>114.765,86</i>
<i>BENEFICIO DEL URBANIZADOR (5 % COSTES P.)</i>	<i>44.140,71</i>
<i>TOTAL COSTES PROGRAMA</i>	<i>1.041.720,86</i>

Nota: Las cantidades expresadas no incluyen los impuestos –especialmente el IVA–, que se repercutirán en cada caso según la normativa vigente en el momento del devengo.

En virtud de las certificaciones de obra emitidas conforme al calendario de obra que se adjunta a la presente memoria, el propietario satisfará la cuota correspondiente donde se incluirá el coste de la obra ejecutada hasta ese momento (calendario de obra) incrementada en un 13% de los gastos de gestión de la obra ejecutada, más el prorrateo del correspondiente Beneficio del adjudicatario, en proporción a la obra ejecutada en cada plazo.

TABLAS
CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

TABLAS MEMORIA DE CUOTAS

G.- ESCRITO DE SOLICITUD AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD PARA QUE EFECTÚE LA PRÁCTICA DE LA NOTA MARGINAL QUE DA CUENTA DEL INICIO DEL EXPEDIENTE REPARCELATORIO (ARTÍCULO 5 DEL REAL DECRETO 1093/1997, DE 4 DE JULIO, POR EL QUE SE APRUEBAN LAS NORMAS COMPLEMENTARIAS AL REGLAMENTO PARA LA EJECUCIÓN DE LA LEY HIPOTECARIA SOBRE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ACTOS DE NATURALEZA URBANÍSTICA)

H.- CERTIFICACIÓN DE DOMINIO Y CARGAS EXPEDIDA POR EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD, QUE ACREDITA LA TITULARIDAD Y SITUACIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS (ARTÍCULO 416.3 ROGTU)

I.- INFORME DE VALORACIONES

JUAN JOSE FERNANDEZ LLOPEZ. ARQUITECTO N° COL. 5.785 C.O.A.C.V.

Informa:

Que por encargo de **SOCIEDAD ANÓNIMA MUNICIPAL ACTUACIONES URBANAS DE VALENCIA (AUMSA)**, y como Anexo a la Proposición Jurídico Económica y a la Alternativa Técnica perteneciente al Programa para el desarrollo de Actuación Aislada en la Calle Fos, nº 7 y 9 del Barrio del Carmen de Valencia, debe realizar las siguientes valoraciones:

1.- Valoración del suelo donde se realiza el programa de actuación aislada y su repercusión por metro de techo y unidades de aprovechamiento a los efectos de indemnizaciones sustitutorias que les corresponde percibir a los propietarios sin derecho a adjudicación así como para la compensación de excesos y defectos de adjudicación.

2.- Valoración del derecho de usufructo vitalicio constituido sobre las 2/3 partes indivisas de la finca registral nº 132 C.

1.- Valoración del suelo donde se realiza el programa de actuación aislada.

En la presente valoración se han tenido en cuenta las normas contenidas en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo (en adelante TRLS). De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 21.1 del TRLS:

"1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:

a) La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados."

La valoración, por su parte, se entiende referida a la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que la motiva (artículo 21.2.a TRLS).

A los efectos del TRLS, las parcelas tienen la consideración de suelo urbanizado que no está edificado, siendo de aplicación, para calcular su valor, lo dispuesto en el artículo 24:

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

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

Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito

espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

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

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

1.- IDENTIFICACION

Objeto del Programa de Actuación Aislada: Solar

Situación: C/ Fos, nº 7 y 9

Municipio: Valencia

Provincia: Valencia

Superficie total de Solar: 203,24 m²

2.- LABOR DE CAMPO

Los datos incluidos en el presente informe se han deducido de la visita realizada al solar en diversas ocasiones, así como al entorno inmediato, tomando como datos fundamentales para la obtención del valor medio final, la calidad del entorno urbano inmediata, la situación exacta del inmueble, así como las posibilidades del solar respecto a los parámetros urbanísticos que le afectan.

3.- ENTORNO

El entorno donde se encuentra situado el solar es urbano, enclavándose en el casco histórico de la ciudad de Valencia. El solar queda situado entre medianeras, dando fachada a la calle Fos y calle Cabrero. La calle Fos se encuentra en la zona periférica del Centro Histórico de Valencia, al Norte del Barrí del Carme, situándose entre la Calle Alta y la Plaza del Carmen. El solar linda en uno de sus frentes con el jardín del edificio situado en la calle Museo, 3. El entorno inmediato se encuentra fuertemente consolidado, con tipologías de edificaciones plurifamiliares entre medianeras, dando fachadas a calles de sección reducida. El solar se encuentra a escasos 30 metros de la Plaza del Carmen, disponiendo de buenas comunicaciones.

El entorno próximo tiene un grado de consolidación de un 100 %, con un desarrollo medio de la zona y una renovación de los bienes en la misma del 20 %.

No existen en el entorno próximo solares libres para poder edificar. Los que lo son nuevamente surgen al demoler edificaciones antiguas para liberar así el solar original.

El tipo de edificación existente en la zona es principalmente la de viviendas plurifamiliares entre medianeras que se utilizan en su mayoría como viviendas de primera residencia, disponiendo las edificaciones de garajes, y de locales comerciales en las plantas bajas.

4.- CARACTERISTICAS DEL SOLAR

Solar situado en la Calle Fos, nº 7 y 9, con una superficie 203,24 m².

El solar presenta una forma sensiblemente rectangular.

Dispone de una topografía totalmente plana.

En la actualidad las dos medianeras del edificio se encuentran edificadas.

Las calles de acceso al solar son de sección reducida, con un ancho de vial de 4,00 metros en la calle Cabrito, y un ancho de 3,30 metros en la Calle Fos.

El bien tiene unas vistas panorámicas calificadas como medias, con una orientación Suroeste a su frente de fachada a la calle Fos y Noreste a su frente de fachada a la calle Cabrito.

5.- ORDENANZA DE APLICACIÓN DE LA ZONA

Para el solar que nos ocupa, son de aplicación las Ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia (BOE de 14 de enero de 1989 – DOGV de 3 de mayo de 1993), así como las Ordenanzas del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Barrí del Carmen, aprobado definitivamente el 09 de Mayo de 1991.

Como usos y productos inmobiliarios a poder realizar en el solar, y que se preveen en el Proyecto Básico y de Ejecución de Edificio, están contemplados el de vivienda en edificación plurifamiliar y plazas de aparcamiento.

5.- VALORACION DEL SOLAR

Antes de entrar a profundizar en la analítica de la valoración conviene realizar un pequeño análisis de mercado, en cuanto a los distintos productos contemplados, que será determinante en la metodología posterior de valoración:

A.- OFERTA. El nivel de Oferta de viviendas de similares características en el entorno próximo al solar que se valora es de nivel **MEDIO-ALTO**, siendo el de plazas de aparcamiento **BAJO**.

B.- DEMANDA. El nivel de Demanda de viviendas de similares características en el entorno próximo al solar que se valora es de nivel **MEDIO-BAJO**, siendo el de plazas de aparcamiento **MEDIO**.

C.- INTERVALOS DE PRECIOS ACTUALES DE VENTA. El intervalo de variación, en valores unitarios, de viviendas de similares características a las que podrían realizarse en solar a valorar, ubicadas en el entorno próximo al solar que

se valora, obtenidos dichos valores mediante toma de datos de comparables en la zona, oscila entre 2.319 €/ m² útil y 4.300 € m² útil. En garajes oscila entre 1.391 €/ m² útil y 2.000 € m² útil.

Dada la situación actual del mercado inmobiliario, en el que las ventas de viviendas están paralizadas en cualquier punto de la ciudad, lo más razonable para obtener valores de venta razonables y medianamente fiables, es plantear como valores de venta los módulos existentes para vivienda protegida en alguno de sus regímenes.

D.- EXPECTATIVAS DE OFERTA-DEMANDA Y DE REVALORIZACION. La posible revalorización del inmueble que se valora a corto plazo presenta una tendencia a la baja.

E.- METODO DE VALORACION. El método de valoración empleado será el Residual Estático, en el que partiendo de la promoción más probable a realizar en el solar objeto de la valoración, se determinan los posibles ingresos obtenidos de cada producto inmobiliario en función de comparables en la zona. Por otra parte se determinan los gastos generados para la realización de la promoción valorada. Finalmente a los ingresos obtenidos se deducen los gastos generados, así como el beneficio del posible promotor, obteniendo de esta forma el valor del suelo.

El método obliga a una obtención de valor de venta, bien por obtención de comparables de los distintos productos inmobiliarios a realizar en la promoción más probable, bien por la aplicación de módulos de vivienda protegida vigentes en la actualidad. En el presente caso, y dada la situación física de la edificación a realizar, situada en pleno centro histórico de la ciudad de Valencia, se plantea como valor de venta el que tendría una promoción de vivienda protegida en régimen de precio concertado (VPRC), por lo que el módulo utilizado para la obtención del valor de venta es el de la zona que le corresponde (2.319,48 €/m² útil para la zona ATPMS A-1).

5.1.- ESTUDIO DE LA PROMOCION MÁS PROBABLE.

La promoción más probable en el solar objeto de la valoración, cumpliendo con todos los parámetros urbanísticos, es la de un edificio destinado a viviendas y plazas de garaje, con planta sótano, planta baja y tres plantas más de alzada, once viviendas y cinco plazas de garaje. La superficie total de los distintos productos inmobiliarios es la de 704,18 m² construidos y 508,50 m² útiles de vivienda y 165,00 m² construidos y 105,15 m² útiles de 5 plazas de aparcamiento. De estos últimos, a efectos de valor de venta se tendrán en cuenta como superficie útil el máximo establecido por la legislación vigente para las plazas de aparcamiento, 25 m² útiles, por tanto 125,00 m² útiles.

5.2.- VALOR MEDIO DE LOS DISTINTOS PRODUCTOS Y CALCULO DE LOS INGRESOS DEBIDOS A LA PROMOCION MAS PROBABLE.

Obtención del Valor Máximo Legal para la promoción más probable. Teniendo en cuenta las superficies anteriormente citadas, el valor de venta, por tanto los ingresos en la promoción probable serán los siguientes:

INGRESOS: $(508,50 \text{ m}^2 \times 2.319,48 \text{ €/m}^2 \text{ útil}) + (125,00 \text{ m}^2 \times 2.319,48 \text{ €/m}^2 \text{ útil} \times 0,60) =$
1.353.416,58 EUROS

5.3.- CALCULO DE LOS COSTES DE LA PROMOCION MAS PROBABLE.

	TOTAL P.E.M. (EDIFICACION + URBANIZACION + ARQUEOLOGIA)	544.001,34	EUROS
	G. GENERALES (13% PEM)	70.720,17	EUROS
	B. INDUSTRIAL (6% PEM)	32.640,08	EUROS
1.-	PRESUPUESTO DE LICITACION (P.E.C.)	647.361,59	EUROS
2.-	COSTE DE PROYECTOS	119.754,59	EUROS
3.-	OTROS GASTOS DE PROMOCION	115.698,10	EUROS
COSTES DEL PROGRAMA		882.814,29	EUROS
	Gastos de Gestión (13,00 %)	114.765,86	EUROS
	Beneficio del Promotor (5,00 %)	44.140,71	EUROS

5.4.- CALCULO DEL VALOR DEL SUELO.

El valor del suelo se obtiene como residuo, resultado de la diferencia entre los ingresos obtenidos en la promoción y la suma de los beneficios del promotor, gastos de gestión y los costes de construcción totales.

V. SUELO: 1.353.416,58 – 882.814,29 – 114.765,86 – 44.140,71 = 311.695,72 EUROS

Los valores del suelo, techo y unidades de aprovechamiento en el ámbito del Programa de Actuación Aislada calle Fos, números 7 y 9, Distrito de Ciutat Vella (Barrio del Carmen) de Valencia, y referido a la Alternativa Técnica presentada por la **SOCIEDAD ANÓNIMA MUNICIPAL ACTUACIONES URBANAS DE VALENCIA (AUMSA)**, son los siguientes:

Valor del suelo	1.533,63 €/m²s
Valor de repercusión por techo	442,64 €/m²t
Valor de repercusión por u.a.	424,95 €/ua

A.- JUSTIFICACION DE LOS COEFICIENTES CORRECTORES

El artículo 34.c) de la LUV define el **Aprovechamiento Tipo (AT)** como la edificabilidad unitaria ponderada con los correspondientes coeficientes correctores que el planeamiento establece para todos los terrenos comprendidos en una misma área de reparto, delimitada conforme a lo dispuesto en los artículos 55 y 56, a fin de que a sus propietarios les corresponda, en régimen de igualdad, un aprovechamiento subjetivo idéntico o similar, con independencia

de los diferentes aprovechamientos objetivos que el plan permita construir en sus fincas.

Por su parte, el artículo 119 del ROGTU señala que cuando dentro de un área de reparto, la ordenación urbanística prevea usos tipológicamente diferenciados que puedan dar lugar, por unidad de edificación, a rendimientos económicos muy diferentes, en el cálculo del aprovechamiento tipo, se podrán ponderar coeficientes correctores de edificabilidad, a fin de compensar con más aprovechamiento subjetivo la menor rentabilidad unitaria de éste. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 262.3.c) del ROGTU, la justificación de estos coeficientes debe quedar reflejada en la Proposición Jurídico-Económica.

En el presente Programa, y debido a que dentro del área de reparto se prevén productos inmobiliarios cuyos rendimientos económicos son diferentes (vivienda y vivienda más garaje), en el cálculo del Aprovechamiento Tipo se han ponderado coeficientes correctores de edificabilidad a fin de compensar con más aprovechamiento subjetivo a la menor rentabilidad unitaria de éste. Los cuadros que sigue justifican el cálculo de los expresados coeficientes de homogenización:

	EDIFICABILIDAD (m2s)	VRN (V. Reposic N) - €/m2t	CU (Coste const.) - €/m2t	VR (Valor Reperc S) - €/m2t	Coef. Homog.	VRN	CU	VR
Vivienda	396,42	1.674,94	1.250,00	424,95	1,0000	663.985,38	495.527,35	168.458,03
Vivienda + Garaje	307,75	2.240,20	1.774,77	465,43	1,0953	689.431,20	546.193,51	143.237,69
	704,18					1.353.416,58	1.041.720,86	311.695,72

Repercusión de los costes del Programa por m2 suelo	5.125,57	€/m2s
---	----------	-------

	COEFICIENTE HOMOGENIZACIÓN	EDIFICABILIDAD (m2t)	HOMOGENIZADO (ua)
EB vivienda	1,0000	396,42	396,42
EB vivienda + Garaje	1,0953	307,75	337,07
		704,18	733,50

SUPERFICIE ÁREA DE REPARTO	203,24	m2s
APROVECHAMIENTO TIPO	3,6090	ua/m2s

VALOR MEDIO PONDERADO de repercusión del suelo	424,95	€/ua
--	--------	------

B.- RELACION DE INDEMNIZACIONES SUSTITUTORIAS

A continuación se resumen las indemnizaciones sustitutorias que se generan en el presente proyecto:

01 ARQUITECTURA,S.L. col. 9.500 C.O.A.C.V./J. Fernández Llópez-C. Núñez Albendea.
ARQUITECTOS.

Rafa Encarnación Puertos. nº col. 11.658 I.C.A.V. ABOGADO

Titular	Nombre: Julia García Martínez	N.I.F/C.I.F 19.804.869-Y
	Domicilio: Desconocido	
Motivo de inclusión: Incumplimiento del deber urbanístico de edificación		
Finca de origen: Finca aportada n.º1		
% aportación inicial: 16,53%		
Superficie aportada: 33,60 m ²		
Aprovechamiento Subjetivo: 121,26 u.a		
Indemnización sustitutoria: 51.530,09 €		
Beneficiario: Sociedad Anónima Municipal Actuaciones Urbanas de Valencia		

Titular	Nombre: María Concepción Mustieles García	N.I.F/C.I.F 19.132.831-M
	Domicilio: Desconocido	
Motivo de inclusión: Incumplimiento del deber urbanístico de edificación		
Finca de origen: Fincas aportadas n.º2, n.º3 y n.º4		
% aportación inicial: 49,60%		
Superficie aportada: 100,80 m ²		
Aprovechamiento Subjetivo: 363,79 u.a		
Indemnización sustitutoria: 148.088,47 €		
Beneficiario: Sociedad Anónima Municipal Actuaciones Urbanas de Valencia		

Titular	Nombre: María Camacho Molina	N.I.F/C.I.F 19.211.186-E
	Domicilio: Desconocido	
Motivo de inclusión: Incumplimiento del deber urbanístico de edificación		
Finca de origen: Finca aportada n.º6		
% aportación inicial: 10,16%		
Superficie aportada: 20,65 m ²		
Aprovechamiento Subjetivo: 74,53 u.a		
Indemnización sustitutoria: 31.672,60 €		
Beneficiario: Sociedad Anónima Municipal Actuaciones Urbanas de Valencia		

Titular	Nombre: Leonor Acosta Paredes	N.I.F/C.I.F 36.402.678-A
	Domicilio: Calle Alegre de Dalt, n.º26-4º-4ª - Barcelona	
Motivo de inclusión: Incumplimiento del deber urbanístico de edificación		
Finca de origen: Finca aportada n.º7		
% aportación inicial: 4,00%		
Superficie aportada: 8,13 m ²		
Aprovechamiento Subjetivo: 29,33 u.a		
Indemnización sustitutoria: 12.463,39 €		
Beneficiario: Sociedad Anónima Municipal Actuaciones Urbanas de Valencia		

Titular	Nombre: Encarnación Acosta Paredes	N.I.F/C.I.F 36.402.677-W
	Domicilio: Calle Rosellón, n.º402-2º-1ª – Barcelona	
Motivo de inclusión: Incumplimiento del deber urbanístico de edificación		
Finca de origen: Finca aportada n.º7		
% aportación inicial: 4,47%		
Superficie aportada: 9,08 m ²		
Aprovechamiento Subjetivo: 32,78 u.a		
Indemnización sustitutoria: 13.988,53 €		
Beneficiario: Sociedad Anónima Municipal Actuaciones Urbanas de Valencia		

2.- Valoración del derecho de usufructo vitalicio constituido sobre las 2/3 partes indivisas de la finca registral nº 132 C.

En la presente valoración se ha tenido en cuenta el sistema de valoraciones de la Ley del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (artículo 10 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 septiembre) y su Reglamento de desarrollo (artículo 41 del Real Decreto 828/1995, de 29 mayo). De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 41 del RD 828/1995 de 29 de Mayo:

1. El valor del usufructo temporal se reputará proporcional al valor total de los bienes, en razón del 2 por 100 por cada período de un año, sin exceder del 70 por 100.

Para el cómputo del valor del usufructo temporal no se tendrán en cuenta las fracciones de tiempo inferiores al año, si bien el usufructo por tiempo inferior a un año se computará en el 2 por 100 del valor de los bienes.

2. En los usufructos vitalicios se estimará que el valor es igual al 70 por 100 del valor total de los bienes cuando el usufructuario cuente menos de veinte años, minorando, a medida que aumenta la edad, en la proporción de un 1 por 100 menos por cada año más con el límite mínimo del 10 por 100 del valor total.

3. Si el usufructo constituido a favor de una persona jurídica se estableciera por plazo superior a treinta años o por tiempo indeterminado se considerará fiscalmente como transmisión de plena propiedad sujeta a condición resolutoria.

4. El valor del derecho de nuda propiedad se computará por la diferencia entre el valor del usufructo y el valor total de los bienes. En los usufructos vitalicios que, a su vez, sean temporales, la nuda propiedad se valorará aplicando, de las reglas anteriores, aquella que le atribuya menor valor.

5. En los usufructos sucesivos el valor de la nuda propiedad se calculará teniendo en cuenta el usufructo de mayor porcentaje y a la extinción de este usufructo pagará el nudo propietario por el aumento de valor que la nuda propiedad experimente y así sucesivamente al extinguirse los demás usufructos. La misma norma se aplicará al usufructo constituido en favor de los dos cónyuges simultáneamente, pero sólo se practicará liquidación por consolidación del dominio cuando fallezca el último.

6. La renuncia de un usufructo ya aceptado, aunque sea pura y simple, se considerará a efectos fiscales como donación del usufructuario al nudo propietario.

7. Si el usufructo se constituye con condición resolutoria distinta de la vida del usufructuario se liquidará por las reglas establecidas para los usufructos vitalicios, a reserva de que, cumplida la condición, se practique nueva liquidación, conforme a las reglas establecidas para el usufructo temporal y se hagan las rectificaciones que procedan en beneficio del Tesoro o del interesado.

8. El valor de los derechos reales de uso y habitación será el que resulte de aplicar al 75 por 100 del valor de los bienes sobre los que fueron impuestos, las reglas correspondientes a la valoración de los usufructos temporales o vitalicios, según los casos.

En la presente valoración se trata de obtener el valor del usufructo vitalicio constituido sobre las 2/3 partes indivisas de la finca registral n.º132 C (finca aportada n.º3), a favor de D.ª Desamparados Villalta Daras, quien, a la fecha de la inscripción del usufructo, contaba con sesenta y cinco (65) años de edad.

Según el Artículo 41.2 del Reglamento: En los usufructos vitalicios se estimará que el valor es igual al 70 por 100 del valor total de los bienes cuando el usufructuario cuente menos de veinte años, minorando, a medida que aumenta la edad, en la proporción de un 1 por 100 menos por cada año más con el límite mínimo del 10 por 100 del valor total.

CALCULO DEL VALOR DEL USUFRUCTO VITALICIO

Valor total según C.L.	51.330,09 €
Valor de las 2/3 partes indivisas	34.220,06 €
Edad usufructuaria en 1958.....	65
Años hasta 2009	51
Minoración (70%-51%)	19,00%
Valor usufructo (19%/33.952,75).....	6.501,81 €

Según el Artículo 41.4 del Reglamento: El valor del derecho de nuda propiedad se computará por la diferencia entre el valor del usufructo y el valor total de los bienes.

Valor nuda propiedad (2/3) = 34.220,06 – 6.501,81 = 27.718,25 €

Y para que conste y surja los efectos oportunos de determinación de valor para intereses privados, expido el presente informe en Valencia a diecinueve de Febrero de dos mil nueve.

Valencia, 19 de Febrero de 2009
 Por 01 Arquitectura, S.L.P.
 EL ARQUITECTO

Juan José Fernández Llópez

J.- PLANOS