



visado estatutario 11/07/12

00867 GONZALO CARBONELL ALOS

MEMORIA

PROYECTO DE REPARCELACION

**Avenida de los Naranjos y
C/Dr.Alvaro Lopez**

VALENCIA

REFERENCIA:CLIENTES\fasampa\Pai Oficinas\2012 FEBRERO DEFINITIVO REPARCELACION\2012
REPARCELACION ARCHIVOS/memoria reparcelación completa febrero 2012



visado estatutario 11/07/12

00867 GONZALO CARBONELL ALOS

SEGÚN ART 175 LUV

1.DOCUMENTO A

1.1 a) CIRCUNSTANCIAS QUE MOTIVAN LA REPARCELACION Y BASES LEGALES

El presente proyecto de reparcelación forma parte del Programa de Actuación Aislada formulado para posibilitar la edificación del solar recayente a la Avda. de los Naranjos entre la C/ Dr. Alvaro Lopez y calle peatonal en proyecto.

Este Proyecto ha sido rectificado en función de los informes técnicos del Servicio de Gestión Urbanística, de la Oficina Técnica de Gestión de suelo Municipal de fecha 15 de febrero de 2011 y de la Jefa de Sección del Servicio Gestión del Suelo Municipal de 23 de mayo del 2011, que requieren la calificación como de titularidad litigiosa, de parte de la superficie de la parcela cuyo titular registral y catastral es AC HOTEL MALVARROSA S.L., debido a la existencia de una demanda judicial interpuesta por EUROPEA DE INVERSIONES Y CONTRATAS,S.A.

La normativa de aplicación está constituida por el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, aprobado definitivamente por Resolución del Conseller de Obras Públicas , Urbanismo y Transporte de 28 de Diciembre de 1988 (B.O.E. 14-1 89 y D.O.G.V. 16-1-89).Normas Urbanísticas B.O.P 31-10-90 y Modificación y Adaptación de sus Normas Urbanísticas B.O.P. 31-10-90, bajo la vigencia de la Ley Urbanística Valenciana 16/2005 30 diciembre (en adelante LUV) y Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística que la desarrolla (ROGTU).

En el Programa de Actuación Aislada queda delimitado el ámbito del Suelo Urbano objeto de este Proyecto, con una superficie de 2.181,07 m², conformando una única área de reparto que se ubica como antes indicábamos entre la Avda. de los Naranjos, C/ Dr Alvaro Lopez y calle peatonal sin nombre.

El ámbito reparcelable está clasificado como suelo urbano de uso terciario por el PGOU y es actualmente en la zona un enclave pendiente de urbanizar, para terminar de consolidar la trama urbana de su entorno.

Los terrenos incluidos en el ámbito de actuación se encuentran todos ellos pendientes de gestión y en parte de urbanización, encontrándose dichos terrenos libres de edificación.

La presente reparcelación se formula al amparo principalmente de:



visado estatutario 11/07/12

00867 GONZALO CARBONELL ALOS

art 169,1 de la LUV

“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 “

art. 146.1 a y 113 ROGTU

“Cuando se requiera la ejecución de obras públicas de urbanización perimetrales a la parcela que estén pendientes de realizar afectando a distintas propiedades entre las que no exista acuerdo sobre el modo de cumplimiento de sus derechos urbanísticos”

art 247.1 ROGTU

“La Actuación Aislada es el proceso por el que se establecen las condiciones jurídicas , económicas, temporales , de planeamiento , y en su caso , de edificación o rehabilitación , para desarrollar una parcela urbana y los suelos colindantes que no tengan la consideración, por sí mismos , de parcela mínima edificable , independientemente del número de fincas registrales afectadas “

Al amparo de dicha normativa y en cumplimiento de los artículos 146.4 de la LUV y 250 del ROGTU, se formula la Reparcelación.



visado estatutario 11/07/12

00867 GONZALO CARBONELL ALOS

1.2 b) DESCRIPCION DE LA UNIDAD REPARCELABLE Y SITUACIÓN URBANÍSTICA

La unidad reparcelable está constituida por UNA PARCELA DE SUELO URBANO según el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.

Parámetros edificatorios CUADRO I

BLOQUE V PLANTAS	542,73		2712,15
BLOQUE IV PLANTAS		98,29	393,16
SOBRE PASAJE PEATONAL			
SUELO EL *			
ESPACIO LIBRE	815,93		
USO PRIVADO			
SUELO EL *			
USO PRIVADO	180,68		
VIALES			
INCLUIDO PASAJE PEATNL	649,66		
TOTAL	2188,7		3105,31

CUADRO 1

La superficie total del área reparcelable es de **2188,70 M²**

Los terrenos afectados por la Reparcelación se encuentran libres de edificación en su totalidad.



visado estatutario 11/07/12

00867 GONZALO CARBONELL ALOS

Sus linderos son los siguientes:

OESTE: C/Peatonal en proyecto (sin urbanizar).

ESTE : C/Dr Alvaro López (sin urbanizar)

NORTE: espacio EL* actualmente huerta

SUR: Avenida de los Naranjos (urbanizada)

Esta descripción se recoge gráficamente en la delimitación del ámbito, representada en el plano correspondiente.

Ordenanzas Particulares

Las Ordenanzas de esta zona corresponden a las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Valencia (BOP 31-X- 90) SECCION CUARTA art. 6.48 de las que cabe resaltar las siguientes:

PARCELA MINIMA 200 M²

PROFUNDIDAD EDIFICABLE 12 METROS

ALTURA DE CORNISA 21.30 METROS

NUMERO DE PLANTAS V

SE ADMITEN SOTANOS Y SEMISOTANOS

Aprovechamiento tipo

Art.21.2 LUV

En suelo urbano son coincidentes el aprovechamiento objetivo y subjetivo

Estructura propiedad

PARCELAS CATASTRALES AFECTADAS POR LA ACTUACION

En función de lo señalado en los informes del Servicio de Gestión Urbanística, oficina Técnica de Gestión del Suelo de fecha 21 de febrero de 2011 y de la Jefa de Sección del Servicio de Gestión del Suelo de fecha 23 de mayo de 2011, parte de la parcela catastral 9532402YJ2793D, se califica como de Titularidad Litigiosa.

- 1.- 9532401YJ2793D RICARDO GUTIERREZ BERNAL 1/2
MEDIO RESTANTE A PARTES IGUALES:
M.DOLORES GUTIERREZ SIGLER
M.LUISA GUTIERREZ SIGLER
ANA MARIA GUTIERREZ SIGLER
JOSE MARIA GUTIERREZ SIGLER
JAVIER GUTIERREZ SIGLER



visado estatutario 11/07/12

00867 GONZALO CARBONELL ALOS

- 2A- 9532402YJ2793D AC HOTEL MALVARROSA SL
- 2B- 9532402YJ2793D TITULARIDAD LITIGIOSA
- 3.- 9532404YJ2793D EUROPEA DE INVERSIONES
- 4.- 9532405YJ2793D EUROPEA DE INVERSIONES
- 5.- 9532406YJ2793D EUROPEA DE INVERSIONES
- 6.-FINCAS EXPROPIADAS POR EL AYUNTAMIENTO



1.3. c) CRITERIOS UTILIZADOS PARA DEFINIR Y CUANTIFICAR LOS DERECHOS DE LOS AFECTADOS

2.1. Criterios generales de definición y valoración de los derechos de los afectados

En aplicación de lo dispuesto en el art. 172 DE LA LUV, y art. 397 ,3,B del ROGTU, el criterio general para definir y cuantificar los derechos de los propietarios afectados, es el de proporcionalidad a la superficie de los terrenos aportados a la Reparcelación con la edificabilidad asignada por el Plan General.

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

Por tanto, para definir y cuantificar el derecho de los afectados se parte de la superficie de las fincas originarias. Por ello, los trabajos de redacción del Proyecto se inician con un exhaustivo estudio de campo, de medición de superficie y de investigación registral.

Consecuentemente la superficie de las parcelas se convierte en el dato fundamental para la definición de los derechos de entrada.

El Equipo Redactor ha efectuado una minuciosa labor de medición topográfica sobre el terreno, tanto de la superficie total del área reparcelable como de las parcelas afectadas para efectuar la atribución de derechos de entrada en proporción a la superficie de dichas parcelas.

En caso de discrepancia entre los títulos aportados y la realidad física de las fincas resultantes de la medición topográfica de las mismas, prevalecerá esta última, siempre partiendo de la admisibilidad de una variación en las magnitudes empleadas de entre un 2 o 3% debida a la propia deformabilidad de los planos.

Determinados los derechos de entrada definitivos y agrupados en su caso por titularidades, se ha procedido al reparto de la superficie edificable neta en proporción a la superficie de las parcelas afectadas.

Como **CUADRO Nº1** (pag. 4) de superficies aportadas, se adjunta la especificación gráfica de los derechos aportados y las edificabilidades adjudicadas a cada parcela.



visado estatutario 11/07/12

00867 GONZALO CARBONELL ALOS

1.4. d)CRITERIOS DE VALORACIÓN DE SUPERFICIES ADJUDICADAS

Art. 19.5 del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo (RVLS)

5. Para la valoración del suelo en el desarrollo de actuaciones de transformación urbanística sometidas al régimen de equidistribución de beneficios y cargas en las que concurren los requisitos previstos en la letra a) del apartado 1 del art. 21 del texto refundido de la Ley de Suelo, se estará a lo dispuesto en el art. 27 de este Reglamento.

Art. 21 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo. (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.

Art. 22 TRLS

1. El valor del suelo corresponde a su pleno dominio, libre de toda carga, gravamen o derecho limitativo de la propiedad.

2. El suelo se tasaré en la forma establecida en los artículos siguientes, según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive.

Art. 27 RVLS

1. En la ejecución de actuaciones de transformación urbanística en la que los propietarios ejercitan la facultad de participar en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, y salvo existencia de acuerdo específico suscrito por la totalidad de los mismos con la finalidad de ponderar las propiedades afectadas entre sí o, en su caso, con las aportaciones del promotor de la actuación o de la Administración actuante, el suelo se tasaré por el valor que les correspondería terminada la ejecución, en los términos establecidos en el art. 22 de este Reglamento.

De acuerdo con ello, se valoran las fincas adjudicadas con **arreglo a la edificabilidad objetiva real** permitida por el planeamiento para cada una de ellas:



visado estatutario 11/07/12

00867 GONZALO CARBONELL ALOS

“El suelo se tasará por el valor que tendría si estuviese terminada la actuación”, y en suelo urbanizado para la valoración del suelo se utilizara el método residual dinámico”

Superficie bruta del terreno	635.73 m ²	
X edificabilidad (98.29 m ² x 4 + 542,43 x 5 = 3105,31)		
Superficie construida sobre terreno	3105,31 m ² t	
Valor venta m ² t edificios similares	<u>2085 €/m²t</u>	
Ingresos totales por ventas (3105,31 m ² t x 2085 €/m ² t)		6.474.571,35 €
Beneficio promotor 10%		- 647.457,14 €
Coste unitario de ejecución material obras Edificio oficinas	1202 €/m ² t	
Gastos adicionales por unidad de promoción y construcción a deducir por m ² techo	<u>185 €/m²t</u>	
Total	1387 €/m ² t	
Gastos totales por promoción y construcción a deducir por m ² techo X superficie construible (1387 €/m ² t x 3105,31 m ² /t)		- 4.307.064,97€
Gastos de urbanización a deducir por m ² de Superficie bruta edificable (542,43M ² + 98,29M ²) X superficie terreno (359.57 €/m ² X 640,72m ²)	359.57 €/m ² 635,73 m ²	- 230.383,69€
valor residual de los terrenos Ingresos posibles – costes (incluidos beneficio industrial) (6.474.571,35 € - 647.457,14 € - 4.307.064,97 € - 230.383,69€)		1.289.665,55 €
valor m²/t suelo edificable en alturas (1.289.665,55 € / 3105,31 m ² t)		415,31 €/m²t



visado estatutario 11/07/12

00867 GONZALO CARBONELL ALOS

1.5. e) CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

En la adjudicación de las parcelas resultantes se han utilizado las reglas que a continuación se exponen, todas ellas establecidas en el art.174 de la LUV y artículos 394 del ROGTU en lo que no contradiga al anterior precepto.

A/ Proporcionalidad a la superficie. Art. 170. 1.b) y art. 172 de la LUV

La adjudicación de parcelas se ha realizado de forma que existe una proporcionalidad directa entre el aprovechamiento objetivo de la finca adjudicada a un propietario y la superficie de su finca originaria según el aprovechamiento subjetivo del que por ella era titular.

B/ Proximidad art 174 .3 de la LUV

Las parcelas adjudicadas al propietario se han formado con terrenos integrantes de su antigua propiedad o lo mas próximo posible.

C/ Parcela mínima y configuración adecuada art 174. 6 de la LUV

No se han adjudicado como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que carezcan de características adecuadas para su edificación.

En el cuadro siguiente se describen las aportaciones realizadas en función de los posibles derechos a adjudicación de parcela mínima:



visado estatutario 11/07/12

00867 GONZALO CARBONELL ALOS

CUADRO II

	Propietarios	Superficie Parcela Aportada	Porcentaje	edificabilidad
1	FAMILIAS GUTIERREZ SIGLER	786,89 M²	35,95 %	1116,42 M²T
2A	AC HOTEL MALVARROSA S.L	309,66 M²	14,148 %	439,43 M²T
2 B	TITULARIDAD LITIGIOSA	163,40 M²	7,466 %	231,84 M²T
5	EUROPEA DE INVERSIONES CONTRATAS S.A	248,61 M²	11,35 %	352,73 M²T
3	EUROPEA DE INVERSIONES CONTRATAS S.A	26,83 M²	1,226 %	38.07 M²T
4	EUROPEA DE INVERSIONES CONTRATAS S.A	154,00 M²	7,036 %	218,49 M²T
6	AYUNTAMIENTO DE VALENCIA	499,31 M²	22,81 %	708.32 M²T
	TOTAL	2.188,70 M²	100 %	3105,31 M² T

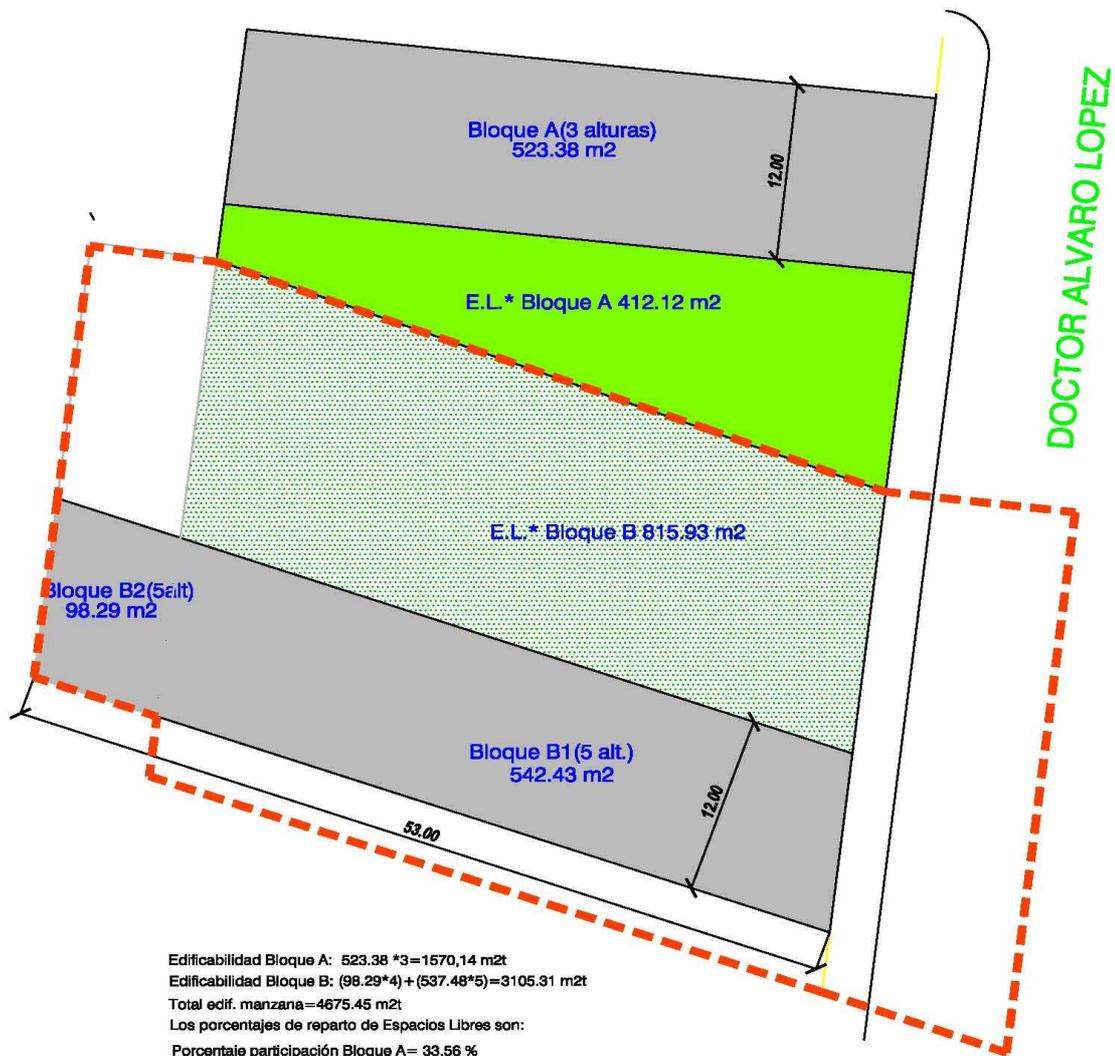
ESPACIO EL* TOTAL A REPARTIR 815,93 M²



visado estatutario 11/07/12

00867 GONZALO CARBONELL ALOS

ANEXO I EL* JUSTIFICACIÓN REPARTO



Edificabilidad Bloque A: $523.38 * 3 = 1570.14$ m²t
Edificabilidad Bloque B: $(98.29 * 4) + (537.48 * 5) = 3105.31$ m²t
Total edif. manzana = 4675.45 m²t
Los porcentajes de reparto de Espacios Libres son:
Porcentaje participación Bloque A = 33.56 %
Porcentaje participación Bloque B = 66.44 %
La superficie total de E.L. a repartir es de 1228.05 m², por tanto:
E.L. del Bloque A = 412.12 m² E.L.
E.L. del Bloque B = 815.93 m² E.L.



D/ Adjudicación parcelas independientes y supuestos de indemnización sustitutoria. Art 172.2.b) de la LUV

Con arreglo a los criterios de adjudicación señalados en el artículo 174 de la LUV y teniendo en cuenta la existencia de una parte de parcela de titularidad litigiosa, se han planteado las adjudicaciones de fincas a los propietarios afectados en la forma prevista en el **Plano Nº8 de parcelas resultantes y Nº 9 de superposición de resultantes con catastrales**, adjudicándose el aprovechamiento correspondiente a la superficie de titularidad litigiosa el Urbanizador, parte en pago de los costes de urbanización (art. 172.2.c) LUV) y el resto al amparo de lo establecido en el art. 402.2 del ROGTU, por compensación en dinero a cargo del Urbanizador.

Se adjudican tres fincas resultantes independientes que se describen en el Documento D, y cuyos usos, superficies y edificabilidades son las siguientes:



visado estatutario 11/07/12

00867 GONZALO CARBONELL ALOS

Finca resultante 1
subparcelas 1a.- 1b.- 1c

SUPERFICIE TOTAL : 501'92 m2

ADJUDICATARIO

AC HOTEL MALVARROSA S.L. CON CIF B85071231 Y DOMICILIO EN PASEO CLUB DEPORTIVO 1 --POZUELO DE ALARCON (MADRID) 28223 con un exceso de adjudicación, que se compensa económicamente.

USOS Y EDIFICABILIDAD

subparcela 1a solar edificable 116,26 M2 en V ALTURAS y 98,29 M2 IV ALTURAS (ZONA DEL PASAJE)

116,26 M² suelo x 5 alturas = 581,30 M² T

98.29 M² vuelo x 4 alturas = 393.16 M² T
total 974,46 M² T edificabilidad

subparcela 1b EL*, 256,04 M² de espacio libre privado

Adjudicación proporcional que le corresponde a la superficie de solar edificable de esta finca, del total de EL* interior de la manzana, (31,38%), según el siguiente cálculo:

(3105,31 M² T es el 100% edificabilidad 974,46 M² T es el 31,38 %)

815,93 M2 EL* X 31,38% = 256,04 M² EL*

subparcela 1c EL* 31,19m2 de espacio libre privado (situados en fachada Avda. NARANJOS)



visado estatutario 11/07/12

00867 GONZALO CARBONELL ALOS

EXCESO DE ADJUDICACION:

A "AC HOTEL MALVARROSA S.L." le corresponde una edificabilidad de: 309,66 M² T (ver CUADRO II pag.9), a los que se le añaden 33, 47 m²t correspondientes al pago en especie de los costes de urbanización de la parcela de titularidad litigiosa y 198,37 m²t correspondientes al resto de aprovechamiento que le corresponde a dicha parcela de titularidad litigiosa que se atribuye el Urbanizador con INDEMNIZACIÓN SUSTITUTORIA de adjudicación, cuyo importe asciende a: 198,37 m²t x 415,31 € m²t. = 82.385,04 €

La suma de estos aprovechamientos representa un total de 671,27 M²T

Como la parcela adjudicada tiene una edificabilidad de 974,46 M² T, el exceso de adjudicación se concreta en:

$$974,46 \text{ M}^2 \text{ T} - 671,27 \text{ M}^2 \text{ T} = 303,19 \text{ M}^2 \text{ T}$$

Este exceso de aprovechamiento, corresponde al AYUNTAMIENTO DE VALENCIA (303,19 m²t) con la siguiente indemnización económica:

$$\text{VALOR: } 303,19 \text{ m}^2/\text{t} \times 415,31 \text{ €/m}^2\text{t} = 125.917,84 \text{ €}$$

(CIENTO VEINTICINCO MIL NOVECIENTOS DIECISIETE EUROS CON OCHENTA Y CUATRO CENTIMOS)



visado estatutario 11/07/12

00867 GONZALO CARBONELL ALOS

**Finca resultante 2 : subparcelas
2a.- 2b.- 2c**

SUPERFICIE TOTAL: 591,15 m2

ADJUDICATARIO:

D.Ricardo Gutierrez Bernal DNI 19161276 Plaza poeta Llorente nº 2 --Valencia 46003	5/10 INDIVISA
Dña M.Dolores Gutierrez Sigler DNI 20770396 Q Plaza Conde Carlet nº6 --Valencia 46003	1/10 INDIVISA
Dña M.Luisa Gutierrez Sigler DNI 20775627 A Gran Via Ramon y Cajal nº 1--Valencia 46007	1/10 INDIVISA
Dña Ana Maria Gutierrez Sigler DNI 20779620 V Plaza Poeta Llorente nº2 --Valencia 46003	1/10 INDIVISA
D. Jose Maria Gutierrez Sigler DNI 20786185 G Plaza Poeta Llorente nº 2--Valencia 46003	1/10 INDIVISA
D.Fco Javier Gutierrez Sigler DNI 22552442 E Avenida Valencia nº9 -12ª -- Masamagrell (Valencia) 46130	1/10 INDIVISA

USOS Y EDIFICABILIDAD

**Subparcela 2.a) solar edificable : 223,27 M² suelo en V alturas,
total edificabilidad: 1116,36 M² T
(Cuadro II pag 9) / 5 alturas = 223,27 M² suelo**

**Subparcela 2.b) EL* 293,33m2 de suelo de espacio libre privado.
Adjudicación proporcional que le corresponde a la superficie de solar edificable de esta finca, del total de EL* interior de la manzana, (35,95%), según el siguiente cálculo:**

$$815,93 \text{ M}^2 \text{ E}^* \text{L} \times 35,95\% = 293,33 \text{ M}^2 \text{ EL}^*$$

Subparcela 2c EL* 74,55 M² suelo de espacio libre privado (situados en fachada AVDA. NARANJOS)



visado estatutario 11/07/12

00867 GONZALO CARBONELL ALOS

**Finca resultante 3 : subparcelas
3a.- 3b.- 3c.-**

SUPERFICIE TOTAL: 540,19 m2

ADJUDICATARIO:

EUROPEA DE INVERSIONES Y CONTRATAS S.A

CIF A46618369

DOMICILIO C/COLON Nº 37

VALENCIA

con un exceso de adjudicación que se compensa económicamente.

USOS Y EDIFICABILIDAD

**Subparcela 3a solar edificable 202,90 M² suelo en V ALTURAS
total edificabilidad: 1.014,50 M² T**

(Cuadro II pag 9) / 5 alturas = 202,90 M² suelo

Subparcela 3b EL* 262,49 m2 de suelo de espacio libre privado.

Adjudicación proporcional que le corresponde a la superficie de solar edificable de esta finca, del total de EL* interior de la manzana, (32,67%), según el siguiente cálculo:

$$815,93 \text{ M}^2 \text{ EL}^* \times 32,67\% = 266,56 \text{ M}^2 \text{ EL}^*$$

**Subparcela 3c EL* 74,80 M² de suelo de espacio libre privado
(situados en fachada AVD. NARANJOS PARCELA 8)**



Exceso de adjudicación:

A “EUROPEA DE INVERSIONES Y CONTRATAS S.A” le corresponde una edificabilidad de 609,29 M² T (Cuadro II pag 9)

Como la parcela adjudicada tiene una edificabilidad de 1.014,50 M² T, el exceso son: 1014,50 M² T – 609,29 M² T = 405,21 M² T

Este exceso de APROVECHAMIENTO LE CORRESPONDE AL AYUNTAMIENTO DE VALENCIA, A COMPENSAR ECONOMICAMENTE.

VALOR: 404,93 M² T x 415,31 €/m²t = 168.171,47 €

(CIENTO SESENTA Y OCHO MIL CIENTO SETENTA Y UN EUROS CON CUARENTA Y SIETE CENTIMOS)



visado estatutario 11/07/12

00867 GONZALO CARBONELL ALOS

**TERRENOS DE USO Y DOMINIO
PUBLICOS parcela 1.-2**

CESIONES AL DOMINIO PUBLICO

P1 145.14 M² CALLE PEATONAL suelo cesión al AYUNTAMIENTO

P2 406,23 M² suelo viales cesión al AYUNTAMIENTO



CALCULO DEL COEFICIENTE DE CANJE

Art 127 2f) LUV

“parte alícuota del aprovechamiento objetivo expresado en tanto por uno, que corresponde al urbanizador en concepto de retribución **en suelo m2 /t** por las cargas de urbanización , aplicable respecto de los propietarios acogidos a dicha modalidad de retribución”

art. 306. ROGTU. Formula

una vez calculados los valores del suelo urbanizado y sin urbanizar se procede a la determinación del coeficiente de canje para la retribución en suelo de los costes de la Actuación con arreglo al formula art. 306. ROGTU. Formula

sobre valor suelo origen

no se utiliza esta formula por tener suelo con V y IV alturas

$$Ks = Cs / Vs + Cs$$

Ks = coeficiente de canje

Cs= costes urbanización sobre m2 suelo

Vs = valor m2 suelo origen

Sobre m2 techo

$$Kt = Ct / Vt$$

Kt = coeficiente de canje

Ct= costes urbanización sobre m2 t = 70,08 (cuadro III)

Vt = valor m2 t sin urbanizar = 415,31 (apd 1.4)

$$Kt = \frac{70,07}{415,31 + 70,07} = 0.14435692$$

Debido a que dichas parcelas no tienen en realidad la misma edificabilidad hemos optado por hacer los calculos en funcion del valor m2t que si que es homogéneo para toda la parcela



visado estatutario 11/07/12

00867 GONZALO CARBONELL ALOS

Cada propietario retribuirá al urbanizador la cantidad de metros de parcela resultante tal que, multiplicados esos metros por su valor, sumen el mismo importe que debería pagar el propietario en caso de elegir la modalidad de pago en metálico.

“Las adjudicaciones de terrenos a que de lugar la Reparcelación cuando se efectúe a favor de los propietarios comprendidos en la correspondiente Unidad de Ejecución y en proporción a sus respectivos derechos, estarán exentas con carácter permanente si cumplen todos los requisitos urbanísticos del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados y no tendrán la consideración de transmisiones de dominio a los efectos de la exacción del Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana.”

1.5 f). CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS INDEMNIZACIONES

En este caso no existen indemnizaciones porque no existen elementos que hayan de destruirse.

1.5 g).- GASTOS QUE CORRESPONDEN A LOS PROPIETARIOS ART 168 LUV

Las cargas urbanísticas que deben retribuir todos los propietarios afectados son las siguientes art 168 . 1. a)

1.-Costes de urbanización art 157 2 de la LUV

- a) Pavimentación calzadas , aparcamientos , aceras.
- b) Redes de distribución .
 - Agua potable
 - Agua riego
 - Hidrantes
- c) Red de Alcantarillado y saneamiento.
- d) Red de distribución de energía eléctrica.
- e) Red de comunicaciones telefonía.
- f) Red de gas.
- g) Jardinería , arbolado y ornamentación espacios libres .



visado estatutario 11/07/12

00867 GONZALO CARBONELL ALOS

2.- Partida complementaria Costes de MODIFICAR el diseño actual del encuentro de la Avenida de los Naranjos con la calle Dr.Alvaro Lopez ,

- a) encintado de aceras
- b) alcorques
- c) carril bicicletas
- d) zona de vial rodado
- e) isleta

3.- Redacción y Dirección de Proyectos Técnicos Art 168.1 LUV 1.c)

POYECTO DE ACTUACIÓN AISLADA	15.000 €	
PROYECTO DE REPARCELACION	19.000 €	
PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y ESS	14.355 €	
INGENIERIA TÉCNICA ANEXOS PROYECT URB.	6.000 €	
DIRECCIÓN P.URBANIZACIÓN	<u>6.000 €</u>	
	60.355 €	
	18% IVA	<u>10.863,90 €</u>
TOTAL		71.218,90 €

4.- Gastos de Gestión Art.168.1 LUV 1.d) art 127.2c) LUV

4 % en concepto de gastos de gestión art.127.2 .c) de los conceptos enumerados en los apartados 1 y 2 anteriormente citados, para atender gastos ocasionados por la tramitación del Programa, anuncios, notificaciones , exposiciones públicas , Notarios y Registros etc.

Proyecto de urbanización P.E. M	130.500,00 €	
Honorarios Técnicos	<u>60.355,00 €</u>	
	190.855,00 €	
	4% s/ 190.855,00 €=	7634.20 €
	18% IVA	<u>1.374.15 €</u>
TOTAL		9.008,35 €



visado estatutario 11/07/12

00867 GONZALO CARBONELL ALOS

5.- Beneficio Urbanizador art 127 2. d) LUV

10 % sobre costes de los conceptos enumerados en los apartados 1 y 2 anteriormente citados

10 % s/ 190.855,00 € = 19.085,5 €

TOTAL 18% IVA 3.435,39 €
22.520,89 €

CUADRO III

COSTES DE URBANIZACION	IMPORTE	REPERCUSIÓN M ² T	REPERCUSIÓN M ² suelo
OBRAS DE URBANIZACION	130.500,00 €	42,02 €/m ²	59,62 €/m ²
PROYECTOS	60.355,00 €	19,44 €/m ²	27,58 €/m ²
GASTOS GESTION	7.634,20 €	2.46 €/m ²	3,49 €/m ²
BENEFICIOS URBANIZADOR	19.085,5 €	6.15 €/m ²	8.72 €/m ²

TOTAL 217.574,70 € 70,07 €/M² 99,41 €/M²

**TOTAL DE LOS COSTES DE LA ACTUACIÓN
Y REPERCUSIÓN DE DICHS COSTES SIN IVA**

Edificabilidad 3.105,31 M² T
Suelo 2.188,70 M²



visado estatutario 11/07/12

00867 GONZALO CARBONELL ALOS

2.DOCUMENTO B

2.1 RELACIÓN DE LOS PROPIETARIOS INTERESADOS

Estructura propiedad

PARCELAS CATASTRALES AFECTADAS POR EL AMBITO

01.- 9532401YJ2793D0001AR 50 %RICARDO GUTIERREZ BERNAL

50 % RESTANTE A PARTES IGUALES:

**DOLORES GUTIERREZ SIGLER
M. LUISA GUTIERREZ SIGLER
ANA MARIA GUTIERREZ SIGLER
JOSE MARIA GUTIERREZ SIGLER
JAVIER GUTIERREZ SIGLER**

02A- 9532402YJ2793D0001BR A C HOTEL MALVARROSA S.L.

02B.- 9532402YJ2793D0001BR TITULARIDAD LITIGIOSA

03.- 9532404YJ2793D EUROPEA DE INVERSIONES

04.- 9532405YJ2793D0001QR EUROPEA DE INVERSIONES

05.- 9532406YJ2793D0001PR EUROPEA DE INVERSIONES

06.-EXPROPIACIONES AYUNTAMIENTO DE VALENCIA



visado estatutario 11/07/12

00867 GONZALO CARBONELL ALOS

3 DOCUMENTO C

DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS

PARCELA DE ENTRADA Nº 1

DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA REGISTRAL: en ANEXO II

Superficie total de la finca: 1012 M² (según medición catastral)

Descripción superficie de parcela afectada:

URBANA : parcela de **786,89M²**. situada en Valencia, Vega de Valencia partida de la Virgen de los Angeles. Lindante: NORTE: Resto de la finca matriz y SENDA CAPELLETA; SUR: AC HOTEL MALVARROSA S.L. y Europea de Inversiones y Contratas S.L.; ESTE : Parte de esta misma finca expropiada por el Ayuntamiento Valencia, y OESTE AC Hotel malvarrosa S.L

REFERENCIA CATASTRAL: 9532401YJ2793D0001AR

Finca registral 64.271

RESTO DE FINCA: Parcela no afectada por la reparcelación:
225,11 M² = (1012 m² - 786,89M²)

DESCRIPCION DEL RESTO DE FINCA:

URBANA : parcela de **225,11 M²**. situada en Valencia, Vega de Valencia partida de la Virgen de los Angeles. Linda: NORTE SENDA PLATERS SENDA CAPELLETA, SUR : espacio libre privado segregado de la finca matriz e incluido en el PAA; ESTE: C/ Dr. Alvaro Lopez y OESTE: Vial Peatonal y AC HOTEL MALVARROSA S.L.

TITULARES:

D.Ricardo Gutierrez Bernal DNI 19161276	5/10 INDIVISA
Plaza poeta Llorente nº 2 --Valencia 46003	
Dña M.Dolores Gutierrez Sigler DNI 20770396 Q	1/10 INDIVISA
Plaza Conde Carlet nº6 --Valencia 46003	
Dña M.Luisa Gutierrez Sigler DNI 20775627 A	1/10 INDIVISA
Gran Via Ramon y Cajal nº 1--Valencia 46007	
Dña Ana Maria Gutierrez Sigler DNI 20779620 V	1/10 INDIVISA
Plaza Poeta Llorente nº2 --Valencia 46003	
D. Jose Maria Gutierrez Sigler DNI 20786185 G	1/10 INDIVISA
Plza Poeta Llorente nº 2--Valencia 46003	



D. Fco Javier Gutierrez Sigler DNI 22552442 E 1/10 INDIVISA
Avenida Valencia nº9 –12ª -- Masamagrell (Valencia) 46130

CARGAS Y DERECHOS : Libre de cargas y gravámenes

TITULO QUE DA DERECHO: Adquiridas las distintas partes indivisas por título de herencia, Según consta en nota registral ANEXO II.



visado estatutario 11/07/12

00867 GONZALO CARBONELL ALOS

PARCELA DE ENTRADA Nº 2 A

DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA REGISTRAL: EN ANEXO II

Superficie total de la finca: 1.719 m² (Según catastro)
REFERENCIA CATASTRAL: 9532402YJ2793D0001BR

Descripción superficie de la parcela afectada:

URBANA : parcela de **309,66M²** situada en Valencia, Vega de Valencia partida de la Virgen de los Angeles, lindante: Norte, Parcela familia Gutierrez; Sur, Avda. Los Naranjos; Este, Europea de Inversiones y Contratas S.A. y Oeste, resto de finca.

Inscrita al Tomo 2606 Libro 968 Folio 132 **Finca Registral 75889**

RESTO DE FINCA: Parcela no afectada por la reparcelación: 1409,34 M²
(1719 M² - 309,66M²)

DESCRIPCION DEL RESTO DE FINCA (parcela no afectada):

URBANA : parcela de **1.409,34 M²**. situada en Valencia, Vega de Valencia partida de la Virgen de los Angeles. Linda: NORTE: SENDA PLATERS SENDA CAPELLETA; SUR: Avda. Los Naranjos; ESTE: Finca segregada incluida en el PAA y OESTE: calle Ingeniero Fausto Elío

TITULAR :

AC HOTEL MALVARROSA S.L. CIF B85071231
PS CLUB DEPORTIVO 1 --POZUELO DE ALARCON (MADRID) 28223
Opción de compra sobre la superficie afectada por el P.A.A a favor de:
FASAMPA S.L. CIF A29037124
C/QUINTANA Nº2-- MADRID.



visado estatutario 11/07/12

00867 GONZALO CARBONELL ALOS

CARGAS Y DERECHOS

Al margen de la 3ª, aparece extendida nota de fecha 23 de mayo de 2006 , según la cual queda afecta a la posible revisión por la autoliquidación del impuesto de Trasmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

SERVIDUMBRE .- Servidumbre de paso a favor del público en general, consistente en un pasaje, por tanto, a nivel cota cero únicamente, para paso de peatones, de 98,29 metros cuadrados superficie, resultantes 8,19 metros de ancho, por una profundidad de 2 metros, que parte de la Avenida de los Naranjos hacia el fondo de la finca, por tanto bordeada por el resto de predio sirviente.

Inscripción 3ª, 23 de mayo de 2006.

Al margen de la 4ª, aparece extendida nota de fecha 17 de agosto 2007, según la cual queda afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Trasmisiones y Actos Jurídicos Documentados.

OPCION DE COMPRA .- Opción de compra a favor de Fasampa S.L., por plazo de cinco años, desde el 28 de Junio de 2007 y sobre una parcela de 620 m2 a segregar de esta finca.

TITULO QUE DA DERECHO:

Adquirida por compraventa , en escritura autorizada en Madrid el 28 de junio 2007 por el notario Don Juan Carlos Caballeria Gomez , inscripción 4ª , 17 agosto 2007.

MEDICION en catastro 1719 m2 (31 Enero 2008)

SUPERFICIE APORTADA A LA UNIDAD: 309,66 M²

SUPERFICIE NO AFECTADA POR EL P.A.A: 1.409,34 M²



visado estatutario 11/07/12

00867 GONZALO CARBONELL ALOS

PARCELA DE ENTRADA Nº 2 B LITIGIOSA

ES PARTE DE LA PARCELA REGISTRAL TITULARIDAD DE AC HOTEL MALVARROSA S.L.

DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA REGISTRAL: EN ANEXO II

Superficie total de la finca de titularidad litigiosa: 163,40 m2

REFERENCIA CATASTRAL : es parte de la parcela catastral
9532402YJ2793D0001BR

Descripción superficie de la parcela afectada:

URBANA : parcela de **163,40 M2** situada en Valencia, Vega de Valencia partida de la Virgen de los Angeles, lindante: Norte, Parcela familia Gutierrez; Sur, Avda. Los Naranjos; Este, Europea de Inversiones y Contratas S.A. y Parcela familia Gutierrez; y Oeste, resto de finca de AC HOTEL MALVARROSA S.L.

Inscrita al Tomo 2606 Libro 968 Folio 132 Finca Registral 75889

TITULAR: TITULARIDAD LITIGIOSA



visado estatutario 11/07/12

00867 GONZALO CARBONELL ALOS

PARCELA DE ENTRADA Nº 3

DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA REGISTRAL: EN ANEXO II

Superficie: **26,83 M²**

REFERENCIA CATASTRAL: **9532404YJ2793B**

Descripción:

URBANA : parcela de forma trapezoidal, de **26,83 M²** (resto de la expropiación llevada a cabo por el Ayuntamiento de Valencia para apertura calle Dr. Alvaro Lopez) situada en Valencia , Vega de Valencia partida de la Vera y de la Rambla

Inscrita al Tomo 2373 Libro 735 Folio 73 **Finca Registral 70697**

Linda: NORTE EUROPEA DE INVERSIONES Y CONTRATAS S.A.

Referencia catastral **9532406YJ2793D0001PR**

SUR : AVENIDA NARANJOS

ESTE : CALLE DR. ALVARO LOPEZ

OESTE: AC HOTEL MALVARROSA S.L.

Referencia catastral **9532402YJ2793D0001BR**

TITULAR :

EUROPEA DE INVERSIONES CONTRATAS SA

CIF A46618369

DOMICILIO C/COLON Nº 37

VALENCIA

CARGAS Y DERECHOS

Al margen de la 2ª , aparece extendida nota de fecha 10 de JUNIO de 2005 , según la cual queda afecta a la posible revisión por la autoliquidación del impuesto de Trasmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

TITULO QUE DA DERECHO:

Adquirida por compraventa , en escritura autorizada en Valencia el 17 de ABRIL 2005 por el notario Don Rafael Gómez Ferrer Sapiña , inscripción 2ª .



visado estatutario 11/07/12

00867 GONZALO CARBONELL ALOS

PARCELA DE ENTRADA Nº 4

DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA REGISTRAL: EN ANEXO II

Superficie: 154 M²

REFERENCIA CATASTRAL: 9532405YJ2793D0001QR

Descripción:

URBANA : parcela de forma trapezoidal, de 154M², situada en Valencia , Vega de Valencia partida de la Vera y de la Rambla , partida S .Esteban situado en la zona de la C/ Dr. Alvaro López

Inscrita al Tomo 2322 Libro 684 Folio 207 **Finca Registral 69320**

Linda: NORTE EUROPEA DE INVERSIONES Y CONTRATAS S.A.

referencia catastral **9532406YJ2793D0001PR**

SUR: AC HOTEL MALVARROSA S.L. y EUROPEA DE INVERSIONES Y CONTRATAS S.A.

ESTE EUROPEA DE INVERSIONES Y CONTRATAS S.A.

referencia catastral **9532406YJ2793D0001PR**

OESTE AC HOTEL MALVARROSA S.L.

Referencia catastral **9532402YJ2793D0001BR**

TITULAR :

EUROPEA DE INVERSIONES CONTRATAS SA CIF A46618369

DOMICILIO C/ COLON N º 37

VALENCIA

CARGAS Y DERECHOS

Al margen de la 2ª , aparece extendida nota de fecha 3 de ENERO de 2003 , según la cual queda afecta durante el plazo de cinco años a la posible revisión por la autoliquidación del impuesto de Trasmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

TITULO QUE DA DERECHO:

Adquirida por compraventa , en escritura autorizada en Valencia el 17 de diciembre 2002 por el notario Don Rafael Gómez Ferrer Sapiña , inscripción 2ª .



visado estatutario 11/07/12

00867 GONZALO CARBONELL ALOS

PARCELA DE ENTRADA Nº 5

DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA REGISTRAL: EN ANEXO II

REFERENCIA CATASTRAL: 9532406YJ2793D0001PR

Superficie total de la finca: 248,61 M²

Descripción:

URBANA: parcela de forma trapezoidal irregular, de **248,61 M²**, situada en Valencia, Vega de Valencia partida de la Vera y de la Rambla
Inscrita al Tomo 2316 Libro 678 Folio 178 **Finca Registral 69176**

Linda: NORTE FAMILIAS GUTIERREZ -SIGLER

referencia catastral : **9532401YJ2793D0001AR**

SUR AC HOTEL MALVARROSA S.L

Referencia catastral **9532402YJ2793D0001BR**

ESTE EUROPEA DE INVERSIONES Y CONTRATAS S.A.

referencia catastral **9532405YJ2793D0001QR**

OESTE AC HOTEL MALVARROSA S.L

Referencia catastral **9532402YJ2793D0001BR**

TITULAR : EUROPEA DE INVERSIONES CONTRATAS SA CIF A46618369
DOMICILIO C/ COLON N º 37 --VALENCIA

CARGAS Y DERECHOS

Al margen de la 2ª, aparece extendida nota de fecha 10 de JUNIO de 2005, según la cual queda afecta a la posible revisión por la autoliquidación del impuesto de Trasmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

TITULO QUE DA DERECHO:

Adquirida por compraventa, en escritura autorizada en Valencia el 12 de mayo 2005 por el notario Don Rafael Gómez Ferrer Sapiña, inscripción 2ª, 10 junio 2005.

MEDICION en catastro 262 M² (15 Abril 2008)

SUPERFICIE APORTADA A LA UNIDAD 248,61 M²



visado estatutario 11/07/12

00867 GONZALO CARBONELL ALOS

PARCELA DE ENTRADA Nº 6

FINCAS EXPROPIADAS POR EL AYUNTAMIENTO

Expediente expropiación :

24/94

55,12 M² que formaba parte de los 126,44 m² expropiados como finca nº 8-C a Vte y Amparo Belenguer Martínez en el Expediente de Expropiación de los Terrenos necesarios para la apertura de los accesos al Hospital de S.Juan de Dios según acta de acta y ocupación de fecha 13 de Junio 1995.

25/94

60,78 M² que formaba parte de los 113,00 m² expropiados como finca nº 8-D a Dña Carmen Cosín Belenguer en el Expediente de Expropiación de los Terrenos necesarios para la apertura de los accesos al Hospital de S.Juan de Dios según acta de acta y ocupación de fecha 13 de Junio 1995

27/94

67,31 M² que formaba parte de los 120,42 m² expropiados como finca nº 8-E a D. Jose Vicente Belenguer en el Expediente de Expropiación de los Terrenos necesarios para la apertura de los accesos al Hospital de S.Juan de Dios según acta de acta y ocupación de fecha 13 de Junio 1995

28/94

75,47 M² que formaba parte de los 132,81 m² expropiados como finca nº 8- F a D. Antonio Serrano Belenguer en el Expediente de Expropiación de los Terrenos necesarios para la apertura de los accesos al Hospital de S.Juan de Dios según acta de acta y ocupación de fecha 13 de Junio 1995

29/94

78,60 M² que formaba parte de los 135.20 m² expropiados como finca nº 8- G a D. Jose Belenguer Romero y Concepción Berenguer Gallart en el Expediente de Expropiación de los Terrenos necesarios para la apertura de los accesos al Hospital de S.Juan de Dios según acta de acta y ocupación de fecha 13 de Junio 1995



visado estatutario 11/07/12

00867 GONZALO CARBONELL ALOS

30/94

19,73 M² que formaba parte de los 19,20 m² expropiados como finca nº 8- H a Dña Maria Remedios. Belenguer Saiz y hermanos en el Expediente de Expropiación de los Terrenos necesarios para la apertura de los accesos al Hospital de S.Juan de Dios según acta de acta y ocupación de fecha 13 de Junio 1995

31/94

23,10 M² que formaba parte de los 23,25 m² expropiados como finca nº 8- I a D. Vte Miguel y Maria del CArmen Belenguer Belenguer en el Expediente de Expropiación de los Terrenos necesarios para la apertura de los accesos al Hospital de S.Juan de Dios según acta de acta y ocupación de fecha 13 de Junio 1995

32/94

7,86 M² que formaba parte de los 6,75 m² expropiados como finca nº 8- J a Dña Angela Sanchez Belenguer y otros en el Expediente de Expropiación de los Terrenos necesarios para la apertura de los accesos al Hospital de S.Juan de Dios según acta de acta y ocupación de fecha 8 de Julio 1996

33/94

73,71 M² que formaba parte de los 115.70 m² expropiados como finca nº 9 a D. Ricardo Gutierrez Bernal y otros en el Expediente de Expropiación de los Terrenos necesarios para la apertura de los accesos al Hospital de S.Juan de Dios según acta de acta y ocupación de fecha 14de Junio 1995

23/94

37,63 M² que formaban parte de los 170,25 m² expropiados como finca nº 8-b a Ines Genovés Belenguer en el Proyecto de Expropiación de los terrenos necesarios para la apertura de los accesos al Hospital San Juan de Dios (expte. Expropiaciones 23/94), según acta de pago y ocupación fecha 13 Junio 1995.

NOTA: Parcela con derechos reales a favor del ayuntamiento de Valencia procedentes de Licencias Urbanísticas.-

98,28 M² Que constituye servidumbre de paso público realizada por la mercantil Fasampa S.A.en el expediente de Licencias I 03501/2001/966, según escritura nº protocolo 1265 de fecha 2 de mayo de 2006 , autorizada por el notario Fernando Perez Narbon

SUPERFICIE APORTADA A LA UNIDAD: 499,31 M²



visado estatutario 11/07/12

00867 GONZALO CARBONELL ALOS

CUADRO IV : DERECHOS APORTADOS

Nº de Parcela	FINCA REGISTRAL	Propietarios	Superficie Parcela Aportada	Porcentaje
1	9532401YJ2793D0001AR	FAMILIAS GUTIERREZ BERNAL Y SIGLER	786,89 M²	35,95 %
2A	9532402YJ2793D0001BR	AC HOTEL MALVARROSA S.L	309,66 M²	14,148%
2B		TITULARIDAD LITIGIOSA	163,40 M²	7,466%
5	9532406YJ2793D0001PR	EUROPEA DE INVERSIONES CONTRATAS S.A	248.61 M²	11.35 %
3	9532404YJ2793B	EUROPEA DE INVERSIONES CONTRATAS S.A	26,83 M²	1,226 %
4	9532405YJ2793D0001QR	EUROPEA DE INVERSIONES CONTRATAS S.A	154,00 M²	7,036 %
6	EXPROPIACIONES	AYUNTAMIENTO DE VALENCIA	499,31 M²	22,81 %
		TOTAL	2.188.70 M2	100 %

visado estatutario 11/07/12

00867 GONZALO CARBONELL ALOS

4 DOCUMENTO D

PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES

A efectos de la adjudicación de parcelas lucrativas se ha tenido en cuenta la modalidad de retribución **EN METALICO** de conformidad con el art.167 de la LUV y se aplicará con carácter preferente en el Programa Actual, aplicando a tales efectos el coeficiente de canje establecido en el apartado 1.5 e) E de esta memoria.

Dicha modalidad de retribución se aplica a todos los titulares afectados, salvo a la parcela de titularidad litigiosa, dado que en el periodo de información pública ningún afectado ha optado por el pago en terrenos.

. Pasaremos a continuación a describir las parcelas resultantes de la reparcelación y sus adjudicatarios.



visado estatutario 11/07/12

00867 GONZALO CARBONELL ALOS

Finca resultante 1 subparcelas 1 a.- 1b.-1c.-

DESCRIPCIÓN: Solar sito en Valencia, Partida Vega de Valencia partida de la Virgen de los Angeles, de cabida quinientos un metros noventa y dos decímetros cuadrados (501'92 m2) que linda: Norte, resto de finca de los Sres. Gutierrez Bernal y Gutierrez Sigler no afectada por el PAA, Sur, Avda. de los Naranjos, Este, Finca resultante nº 2 adjudicada a los Sres. Gutierrez Bernal y Gutierrez Sigler y Oeste, resto de finca propiedad de AC HOTEL MALVARROSA S.L. no afectada por el PAA.

Dentro de esta finca se distinguen por el uso a que se destinan 3 subparcelas:

Subparcela 1 a

SOLAR EDIFICABLE : parcela de de forma trapezoidal , de **214,55** metros

cuadrados, **incluido pasaje peatonal de 98.29 m2**

Linda: OESTE resto de finca de la que esta se segrega no incluida en el PAA

SUR Subparcela 1c de esta misma finca

NORTESubparcela 1b de esta misma finca

ESTE Subparcela 2a de la finca resultante 2 adjudicada a los Sres. Gutierrez Bernal y Gutierrez Sigler

Edificabilidad 974,46 m2t

Subparcela 1b Espacio EL*

Parcela de forma trapezoidal destinada a zona verde privada, de **256,04** metros cuadrados,

Linda: OESTE calle peatonal

SUR Subparcela 1a de esta misma finca

NORTE Espacio EL* propiedad de los Sres. Gutierrez Bernal y Gutierrez Sigler no incluida en el PAA

ESTE Subparcela 1b de la finca resultante nº 2 adjudicada a los Sres. Gutierrez Bernal y Gutierrez Sigler

Subparcela 1c Espacio EL*

Parcela de forma trapezoidal destinada a zona verde privada de **31,33** metros cuadrados,

Linda: NORTE subparcela 1a de esta misma finca

SUR Avd. Naranjos

ESTE Parcela 2b de la finca resultante 2 adjudicada a los Sres. Gutierrez Bernal y Gutierrez Sigler

OESTE :calle peatonal



ADJUDICATARIO:

AC HOTEL MALVARROSA S.L. CON CIF B85071231 Y DOMICILIO EN PASEO CLUB DEPORTIVO 1 --POZUELO DE ALARCON (MADRID) 28223

Opción de compra sobre la superficie afectada por el P.A.A a favor de:

**FASAMPA S.L. CIF A29037124
C/QUINTANA Nº2-- MADRID.**

visado estatutario 11/07/12

00867 GONZALO CARBONELL ALOS

DERECHO AL QUE CORRESPONDE LA ADJUDICACION:

1.- APORTACIÓN de la parcela de entrada Nº 2 A , (309,66 m2 ver plano 6) por AC HOTEL MALVARROSA S.L

2.-exceso de adjudicación de 303,19 M²T cuyo valor es de 125.917,84 € a compensar al Ayuntamiento de Valencia

3.- AJUDICACION EN PAGO de costes de urbanización correspondientes a la parcela de titularidad litigiosa 33, 47 m2/t

4.- adjudicación del aprovechamiento correspondiente a la parcela de titularidad litigiosa (art.402.2 del ROGTU) 198,37 M2T cuyo valor es de 82.385,04 €

DERECHOS Y CARGAS:

Al margen de la 3ª, aparece extendida nota de fecha 23 de mayo de 2006, según la cual queda afecta a la posible revisión por la autoliquidación del impuesto de Trasmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

SERVIDUMBRE.- Servidumbre de paso a favor del público en general, consistente en un pasaje, por tanto a nivel cota cero únicamente, para paso de peatones de 98 ,29 metros cuadrados de superficie, resultantes 8,19 metros de ancho por una profundidad de 12 metros, que parte de la avenida de los Naranjos hacia el fondo de la finca, por tanto bordeada por el resto de predio sirviente.

Inscripción 3ª, 23 de mayo de 2006.

Al margen de la 4ª, aparece extendida nota de fecha 17 de agosto 2007, según la cual queda afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Trasmisiones y Actos Jurídicos Documentados

NUEVA CARGA: AFECCION:

Afecta al pago de las cuotas de urbanización derivada del presente Proyecto de Reparcelación de AVDA. NARANJOS DE VALENCIA de suelo urbano , en virtud de lo dispuesto en el **artículo 167 de la LUV por importe de 68.290,62€ mas IVA (31,387% del total)**

(CUOTA EN EL PAGO DE LA LIQUIDACIÓN DEFINITIVA POR LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN Y LOS DEMAS DEL PROYECTO según IMPORTE EN EL SALDO DE LA CUENTA PROVISIONAL DE LA REPARCELACIÓN 68.296,29 €), más 125.917,84 € a compensar al Ayuntamiento de Valencia por exceso de adjudicación) y 82.385,04 € CORRESPONDIENTES al valor de parcela de titularidad LITIGIOSA (198,37 m2t x 415,31 €)

USO: TERCIARIO 3 subparcela 1a—EL* subparcelas 1b y 1c

EDIFICABILIDAD: 5 y 4 Alturas (zona pasaje en pb) parcela 1 .- 116,26m2x5y 98.29m2x4 .- 974,46 m2t



visado estatutario 11/07/12

00867 GONZALO CARBONELL ALOS

**VALOR: Finca resultante 1 974,46 m²t x 415.31 €/m²t
=404.702,98€**

**CUOTA EN EL PAGO DE LA LIQUIDACIÓN DEFINITIVA POR LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN Y LOS
DEMÁS DEL PROYECTO (proporcional a la edificabilidad m²/ T obtenida)
AC HOTEL MALVARROSA S.L. 31,38 % (CUADRO IV PAG 41)**

**IMPORTE EN EL SALDO DE LA CUENTA PROVISIONAL DE LA REPARCELACIÓN 217.574,70 €x
31,387 % = 68.290,62 € AC HOTEL MALVARROSA S.L**



visado estatutario 11/07/12

00867 GONZALO CARBONELL ALOS

**Finca resultante 2 subparcelas 2a.-
2b.- 2c.**

DESCRIPCIÓN: Solar sito en Valencia, Partida Vega de Valencia partida de la Virgen de los Angeles, de cabida quinientos noventa y un metros quince decímetros cuadrados (591'15 m²) que linda: Norte, resto de finca de los mismos propietarios Sres. Gutierrez Bernal y Gutierrez Sigler no afectada por el PAA, Sur, Avda. de los Naranjos, Este, Finca resultante nº 3 adjudicada a EUROPEA DE INVERSIONES Y CONTRATAS S.A.y Oeste, Finca resultante 1 adjudicada a AC HOTEL MALVARROSA S.L.

Dentro de esta finca se distinguen por el uso a que se destinan 3 subparcelas:

subparcela 2 a SOLAR EDIFICABLE : parcela de de forma trapezoidal , de **223,27** metros cuadrados.

Linda: OESTE Subparcela 1 a de la Finca resultante 1 adjudicada a AC Hotel malvarrosa S.L.

SUR : Subparcela 2c de esta misma Finca resultante

NORTE: Subparcela 2b de esta misma Finca resultante

ESTE: Subparcela 3 a de la Finca resultante 3 adjudicada a Europea de Inversiones Y Contratas

Edificabilidad 1116,42 m² t

subparcela 2b Espacio EL*

URBANA : parcela de forma trapezoidal de **293,33** metros cuadrados, destinada a espacio libre privado,

Linda: OESTE Subparcela 3b de la Finca resultante 3 adjudicada a Europea de Inversiones Y Contratas

SUR : Subparcela 3 a de esta misma Finca resultante

NORTE: Espacio EL* resto de finca de los mismos propietarios fuera del ámbito del PAA

ESTE: Subparcela 1b de la Finca resultante 1 adjudicada a AC Hotel Malvarrosa S.L.

Subarcela 2c Espacio E L*

URBANA : parcela de de forma trapezoidal de **74,55** metros cuadrados, destinada a espacio libre privado

Linda: OESTE: subparcela resultante 1c de la Finca resultante 1 adjudicada a AC Hotel Malvarrosa S.L.

SUR : Avd. Naranjos

NORTE : subparcela 2ª de esta misma Finca resultante

ESTE: Subparcela 3c de la Finca resultante 3 adjudicada a Europea de Inversiones Y Contratas



visado estatutario 11/07/12

00867 GONZALO CARBONELL ALOS

ADJUDICATARIOS: se adjudica en proindiviso a:

D.Ricardo Gutierrez Bernal DNI 19161276 Plaza poeta Llorente nº 2 --Valencia 46003	5/10 INDIVISA
Dña M.Dolores Gutierrez Sigler DNI 20770396 Q Plaza Conde Carlet nº6 --Valencia 46003	1/10 INDIVISA
Dña M.Luisa Gutierrez Sigler DNI 20775627 A Gran Via Ramon y Cajal nº 1--Valencia 46007	1/10 INDIVISA
Dña Ana Maria Gutierrez Sigler DNI 20779620 V Plaza Poeta Llorente nº2 --Valencia 46003	1/10 INDIVISA
D. Jose Maria Gutierrez Sigler DNI 20786185 G Plaza Poeta Llorente nº 2--Valencia 46003	1/10 INDIVISA
D.Fco Javier Gutierrez Sigler DNI 22552442 E Avenida Valencia nº9 -12ª -- Masamagrell (Valencia) 46130	1/10 INDIVISA

DERECHO QUE DA LUGAR A LA ADJUDICACIÓN:

Aportación de la parcela de entrada Nº 1.-
- (VER APTD. 3 DOCUMENTO C)

35,952 % del total del ámbito

DERECHOS Y CARGAS:

AFECCION:

Afecta al pago de las cuotas de urbanización derivada del presente Proyecto de Reparcelacion de AVDA. NARANJOS DE VALENCIA de suelo urbano, en virtud de lo dispuesto en el **artículo 167 de la LUV por importe de 78.222,38€ mas IVA (35,952 % del total)**

(IMPORTE según SALDO DE LA CUENTA PROVISIONAL DE LA REPARCELACIÓN: 78.222,38€ mas IVA)

USO: TERCIARIO 3 subparcela 2a .- EL* subparcelas 2b y 2c

EDIFICABILIDAD subparcela 2a : 5 Alturas x 223,27m2 = 1116,42 m2t

VALOR: Finca resultante 2 : 1116,42 m2t x 415,31 € /m2t = 463.660,39 €



visado estatutario 11/07/12

00867 GONZALO CARBONELL ALOS

Finca resultante 3 subparcelas 3 a.- 3b.- 3c.-

DESCRIPCIÓN: Solar sito en Valencia, Partida Vega de Valencia partida de la Virgen de los Angeles, de cabida quinientos cuarenta metros diecinueve decímetros cuadrados (540'19 m2) que linda: Norte, finca de los Sres. Gutierrez Bernal y Gutierrez Sigler no afectada por el PAA, Sur, Avda. de los Naranjos, Este, calle Dr. Alvaro Lopez y Oeste, Finca resultante 2 adjudicada a de los Sres. Gutierrez Bernal y Gutierrez Sigler

Dentro de esta finca se distinguen por el uso a que se destinan 3 subparcelas:

Subparcela 3 a SOLAR EDIFICABLE :parcela de de forma trapezoidal , de **202,90** metros cuadrados.

Linda: OESTE Subparcela 3 a de la Finca resultante 3 adjudicada a los Sres. Gutierrez Bernal y Gutierrez Sigler

SUR : Subparcela 3c de esta misma Finca resultante

NORTE: Subparcela 3b de esta misma Finca resultante

ESTE:Calle doctor Alvaro Lopez

Edificabilidad 1014,22 m2 t

Subparcela 3b Espacio EL*

parcela de de forma trapezoidal destinada a espacio libre privado de **266,56** metros cuadrados,

Linda: OESTE : Subparcela 2b de la Finca resultante 2 adjudicada a los Sres. Gutierrez Bernal y Gutierrez Sigler

SUR : Subparcela 3 a de esta misma Finca resultante

NORTE: Espacio EL* de la finca de los Sres. Gutierrez Bernal y Gutierrez Sigler no afectada por el PAA,

ESTE : Calle doctor Alvaro Lopez

Subparcela 3c Espacio E L*

parcela de de forma trapezoidal destinada a espacio libre privado de **74,80** metros cuadrados,

Linda: OESTE : Subparcela 2c de la Finca resultante 2 adjudicada a los Sres. Gutierrez Bernal y Gutierrez Sigler

SUR : Avd. Naranjos

NORTE : Subparcela 3 a de esta misma Finca resultante

ESTE: Calle doctor Alvaro Lopez



visado estatutario 11/07/12

00867 GONZALO CARBONELL ALOS

ADJUDICATARIO:

EUROPEA DE INVERSIONES CONTRATAS SA
CIF A46618369
DOMICILIO C/COLON Nº 37
VALENCIA

DERECHO QUE DA LUGAR A LA ADJUDICACIÓN:

Aportación de la parcelas de entrada Nº 3,-4.-5

Se adjudica a EUROPEA DE INVERSIONES Y CONTRATAS S.A con un exceso de adjudicación de 404,93 m2t a compensar económicamente al Ayuntamiento de Valencia, cuyo valor es de 168.171,47 € (404,93 m2t X 415,31 €)

DERECHOS Y CARGAS:

AFECCION

Afecta al pago de las cuotas de urbanización derivada del presente Proyecto de Reparcelacion de AVDA. NARANJOS DE VALENCIA de suelo urbano, en virtud de lo dispuesto en el **artículo 167 de la LUV** por importe de **71.061,70 € mas IVA**

IMPORTE según SALDO DE LA CUENTA PROVISIONAL DE LA REPARCELACIÓN

Más el importe del exceso de adjudicación por importe de 168.171,47 € a pagar al Ayuntamiento de Valencia.

VALOR finca resultante 3 : 1014,22 m2t x 415,31 € /m2t =421.215,70€

USO: TERCIARIO 3 subparcela 3a—EL* subparcelas 3b y 3c

EDIFICABILIDAD: 5 Alturas subparcela 3a x 202,9m2.-= 1014,22m2t



visado estatutario 11/07/12

00867 GONZALO CARBONELL ALOS

TERRENOS DE DOMINIO Y USO PUBLICO parcelas 1 y 2

DESCRIPCIÓN:

Parcela 1 vial peatonal

URBANA : parcela de de forma trapezoidal , de **145,14m²** metros cuadrados.,
situada en Valencia ,

Linda: SUR Y OESTE Finca 1 adjudicada a AC HOTEL MALVARROSA
NORTE VIAL EN PROYECTO FUERA DEL AMBITO
ESTE : Finca 1 adjudicada a AC HOTEL MALVARROSA

Sin Edificabilidad

Parcela 2 vial Calle Dr. Alvaro Lopez

URBANA : parcela de de forma rectangular , de **406,23** metros cuadrados,
situada en Valencia ,

Linda: OESTE Finca resultante 3 adjudicada a EUROPEA DE INVERSIONES Y
CONTRATAS S.A.

SUR : Avda. Naranjos
NORTE : Vial en proyecto fuera del ámbito prolongación Calle doctor
Alvaro Lopez
ESTE Vial en proyecto fuera del ámbito Calle doctor Alvaro Lopez

ADJUDICATARIO:

**AYUNTAMIENTO DE VALENCIA
CESION LIBRE Y GRATUITA DADO SU DESTINO DOTACIONAL**



visado estatutario 11/07/12

00867 GONZALO CARBONELL ALOS

TITULAR	Parc. aportada	M2 SUP. parcela aportada	Dº adjudicación M2T	parcela adjudicada	EDIF. M2T	excesos o defectos adjudicación m2t	% Edif.	CUOTA URBANIZ.	INDEMNIZACIÓN POR EXCESOS O DEFECTOS ADJUDICACION
FAMILIAS GUTIERREZ SINGLER	01	786,69 M ²	1116,42 M2T	Finca 2 591,15M2	1116,42 M2T	—	35,952 %	78.222,38 €	
AC HOTEL MALVARRO-SA S.L	02A	309,66 M ²	439,43 M2T	Finca 1 501,92M2	974,46 M2T	303,19 231,84 M2T	31,387 %	68.296,29 €	125.917,84€ 82.385,04€ 208.302,88€
TITULARIDAD litigiosa	02B	163,40M ²	231,84 M2T	Finca 1 33,47 (kc X 231,84m2t) cuota urbanizacion 231,87-33,47 = 198,37 m2 t en dinero —	—	—	—	—	82.385,04€
EUROPEA INVERSIONES CONTRATAS S.A	05	248.61 M ²	352,73 M2T	Finca 3	1014,22 M2T	404,93M2T	32,660 %	71.061,70 €	168.171,47 €
EUROPEA DE INVERSIONES CONTRATAS S.A	03	26,83 M ²	38,07 M2T						
EUROPEA DE INVERSIONES CONTRATAS S.A	04	154,00 M ²	218,49 M2T						
AYUNTAMIENTO DE VALENCIA	EXPROPIACIONES 06	499,31 M ²	708,32 M2T	CESION p-1 p-2 551,37 M2	—	DEF.ADJ UD. 708,32 M2T	—	—	294.089,31 €
TOTAL		total 2.188,70 M2	3105,31 M2T	total 2.188,70 M2	3105,31 M2T		100 %	217.574,70 €	

Las parcelas resultantes tal y como se han determinado el apartado d. **4 documento D** y en el cuadro anterior quedan afectas al pago de las cuotas por los gastos derivados del programa y del proyecto de urbanización en virtud de lo establecido en el art 180 2.2 de la LUV.



visado estatutario 11/07/12

00867 GONZALO CARBONELL ALOS

5 DOCUMENTO E CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL

La cuenta de liquidación tiene por objeto restablecer el equilibrio económico entre los propietarios afectados por la reparcelación y distribuir entre éstos los gastos de urbanización y cargas urbanísticas.

El **Cuadro V “ Cuadro de Cuenta de Liquidación Provisional”** comprende los costes de urbanización, que se resumen en dos conceptos, el Presupuesto de Contrata y Otros Gastos, estos últimos incluyen los honorarios técnicos y jurídicos, gastos de Registro y Notarías y Beneficio Urbanizador.

Finalmente dichos costes se repartirán entre las edificabilidades adjudicadas, en proporción a la participación de cada finca en la totalidad de la edificabilidad.

Una vez aprobado el Programa y el Proyecto de Reparcelación, las parcelas quedarán afectadas, como carga real a hacer constar en el Registro de la Propiedad por el importe cautelar estipulado en la Cuenta de Liquidación Provisional

Anexo II

CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL Y CUOTAS DE URBANIZACION

visado estatutario 11/07/12

00867 GONZALO CARBONELL ALOS

CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL
Y MEMORIA DE CUOTAS DE URBANIZACION

(artículos 175 f) y 176.6 de la LUV)

CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL

El importe de cargas de la actuación, según consta en la Proposición jurídico Económica, cuadro III, resumen de Datos Económicos, es el siguiente:

CUADRO III

COSTES DE URBANIZACION	IMPORTE	REPERCUSIÓN M²T	REPERCUSIÓN M2 suelo
OBRAS DE URBANIZACION	130.500,00 €	42,02 €/m ²	59,62 €/m ²
PROYECTOS	60.355,00 €	19,44 €/m ²	27,58 €/m ²
GASTOS GESTION	7.634,20 €	2.46 €/m ²	3,49 €/m ²
BENEFICIOS URBANIZADOR	19.085,5 €	6.15 €/m ²	8.72 €/m ²

TOTAL 217.574,70 € 70,07 €/M² 99,41 €/M²

TOTAL DE LOS COSTES DE LA ACTUACIÓN
Y REPERCUSIÓN DE DICHOS COSTES SIN IVA



visado estatutario 11/07/12

00867 GONZALO CARBONELL ALOS

CUOTAS DE URBANIZACION

(art. 181.1 LUV)

Según el artículo 181.1 de la LUV, "Las cuotas de urbanización y su imposición tendrán que ser aprobadas por la administración actuante, sobre la base de una memoria y una cuenta detallada y justificada que se someterá a una audiencia previa de los afectados o se tramitarán junto con el proyecto de reparcelación.

Tal y como se establece en el artículo 175 de la Ley Urbanística Valenciana incluimos en el proyecto de Reparcelación una memoria de fijación de cuotas de urbanización que regule la distribución de los ingresos y gastos que corresponden a cada uno de los afectados por el programa y el momento en que tienen que producirse los mismos.

El urbanizador, para percibir de los propietarios el pago de sus retribuciones, ha 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. Sin perjuicio de ello, el urbanizador puede adelantar al Ayuntamiento propuestas de las cuentas de liquidación provisionales, pero el Ayuntamiento no podrá aprobar su imposición hasta tanto no se verifique la ejecución de la urbanización correspondiente.

El Ayuntamiento deberá aprobar las cuotas de urbanización en el plazo de un mes desde la presentación por el urbanizador de la certificación parcial de obra correspondiente. Transcurrido el plazo sin la aprobación, ésta se considerará aprobada por silencio administrativo. Por su parte, los propietarios deberán proceder al pago de las mismas en el plazo de un mes desde que se les notifiquen. El retraso en



el cumplimiento de estos dos plazos generarán un coste para el urbanizador.

visado estatutario 11/07/12

00867 GONZALO CARBONELL ALOS

En el momento de la aprobación del Proyecto de Reparcelación se deben producir los pagos y cobros de indemnización por exceso y defecto de adjudicación, así como el 100% de los gastos de Proyectos que se desglosan en el siguiente cuadro:

% PARTICIPACIÓN	CUOTA 0 (proyectos) PAGOS
35,952 %	21.698,82 € FAMILIA GUTIERREZ SINGLER
31,387 %	18.943,62 € AC HOTEL MALVARROSA
32,660 %	19.711,94 € EUROPEA DE INVERSIONES Y CONTRATAS
100 %	60.355€ € COSTES DE PROYECTOS

EXCESOS DE ADJUDICACION	CUOTA 0 (indemnizaciones) PAGOS
303,19 m2t	125917,84 € AC HOTEL MALVARROSA AL AYUNTAMIENTO
404,93 m2t	168171,47 € EUROPEA DE INVERSIONES AL AYUNTAMIENTO
231,84 m2t	82385,04 € AC HOTEL MALVARROSA A PROPIETARIO DE LA PARCELA DE TITULARIDAD LITIGIOSA



visado estatutario 11/07/12

00867 GONZALO CARBONELL ALOS

Las Cuotas correspondientes a las obras de urbanización (cuotas 1 a 6) se girarán mensualmente, y su importe total correspondiente a cada propietario se refleja en el cuadro siguiente, se presupone que las obras duren 6 meses , y dado que el presupuesto de las mismas es de 217,574,70 € - 60355 € (Proyectos) = 157.219,70 € habrá seis certificaciones una por mes vencido , contando la primera al transcurrir el primer mes natural desde que se inicie la obra y se constate en el libro de ordenes por la dirección facultativa.

Dichas cuotas vendrán precedidas por la presentación al Ayuntamiento de las certificaciones parciales de obra, de acuerdo con lo establecido en el art. 377 del ROGTU

Las certificaciones deberán contar con el visto bueno y la firma del arquitecto director de la obra.

% PARTICIPACIÓN	CUOTA URBANIZ.
35,952 %	56.523,63 € (6 CUOTAS de 9420,60€/mes) FAMILIA GUTIERREZ SINGLER
31,387 %	49.348,12 € (6 CUOTAS de 8224,69 €/mes) AC HOTEL MALVARROSA
32,660 %	51.347,95€ (6 CUOTAS de 8557,99 €/mes) EUROPEA DE INVERSIONES Y CONTRATAS
100 %	157.219,70 € COSTES DE URBANIZACION

FDO :

GONZALO CARBONELL ALOS ARQUITECTO