TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN FORZOSA DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA DEL ÁMBITO *"AVDA. PERIS Y VALERO Nº 76 Y 78 ESQUINA CARRERA FUENTE DE SAN LUIS"* DE VALENCIA

Promotor:

INVERSORA DEL REINO DE VALENCIA, S.L

EQUIPO TÉCNICO REDACTOR:

MAGIN RUIZ DE ALBORNOZ, S.L.P.U.

Magin Ruiz de Albornoz Domínguez. Arquitecto

Javier Campos Granell. Arquitecto

PABLO PASCUAL SOLER, Abogado

Texto Refundido adaptado en cumplimiento de lo dispuesto en el Informe del Arquitecto Municipal y de la Jefa de la Oficina Técnica de Gestión del Suelo de fecha 21/11/2.013

Julio de 2.013

INVERSORA DEL REINO DE VALENCIA
INMUEBLES

ÍNDICE

I.- MEMORIA

I.1.- FINALIDAD LEGAL, JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN Y ANTECEDENTES

I.2.- DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD REPARCELABLE Y APROVECHAMIENTO TIPO

I.3.- CRITERIOS DE DEFINICIÓN Y VALORACIÓN DE LOS DERECHOS Y CARGAS DE LOS AFECTADOS

I.4.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES

I.5.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS INDEMNIZACIONES

I.6.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

II.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y AFECTADOS

III.- FICHAS DESCRIPTIVAS DE LAS FINCAS DE APORTACIÓN

IV.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

V.- FICHAS DESCRIPTIVAS DE LAS FINCAS DE RESULTADO

VI.- CERTIFICACIÓN DE DOMINIO Y CARGAS DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD 4 DE VALENCIA Y ESCRITURA DE 01/06/1978

VII.- MEMORIA DE CUOTAS DE URBANIZACIÓN

VIII.- INFORMES VALORATIVOS

IX.- PLANOS

TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN FORZOSA DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA DEL ÁMBITO *"AVDA. PERIS Y VALERO Nº 76 Y 78 ESQUINA CARRERA FUENTE DE SAN LUIS"* DE VALENCIA

I.- MEMORIA

El presente Texto Refundido de Julio de 2.013 incorpora todas las modificaciones derivadas de los distintos informes emitidos por los distintos Servicios Municipales, así como el resto de documentación aportada. A saber:

1.- Informes del Servicio de Actividades, de Obras de Infraestructura y por la Sección Gestión Suelo Municipal de fechas 31/10/12, 16/01/2013, 22/02/2013, respectivamente.

2.- Resultado de la opción de pago ejercitada por los afectados, Sres Roca Ros y Doña María Molina Orient.

3.- Documentación aportada y manifestaciones realizadas por los propietarios Sres. Roca Ros, trasladada a esta representación el 23/07/2.013.

4.- Instancia presentada por Doña Carla-Irene García Sierra en fecha 25/07/2013 (nº de registro 00110 2013 085469) por la que renuncia, en su caso, a cualquier derecho e indemnización.

5.- Modificaciones introducidas en los informes valorativos derivadas del informe de 24/01/2.012 del Arquitecto Municipal y de la Jefa de la Oficina Técnica de Gestión del Suelo en lo referente a que *"existe un error al asignar las superficies por usos en el inmueble situado en Carrera Fuente de San Luis nº 3, ya que la superficie del local comercial situado en planta baja izquierda, de acuerdo con la ficha catastral, es muy superior a la estimada, mientras que la superficie de viviendas es inferior a la considerada"*. Igualmente existe error en el mismo sentido, respecto a los departamentos sitos en Carrera Fuente de San Luis nº 5. A su vez, se establece a su titular la indemnización de acuerdo a la superficie construida de cada departamento.

I.1.- FINALIDAD LEGAL, JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN Y ANTECEDENTES

En el artículo 169.1 de la Ley 16/2.005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (en adelante LUV), se define la reparcelación como *"la actividad de ejecución del planeamiento que tiene por objeto la nueva división de fincas ajustada al planeamiento para adjudicarlas a los afectados según su derecho"*.

Y en el apartado 2, del mismo artículo se establece: *"La reparcelación podrá llevarse a cabo de forma voluntaria o forzosa, pudiendo dar lugar a la adjudicación de suelo resultante o a indemnización compensatoria o sustitutoria de la adjudicación de suelo"*.

En el apartado 3 se dispone el objeto de la misma:

"a) Regularizar urbanísticamente la configuración de fincas.

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

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

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

El presente proyecto, formando parte de la correspondiente alternativa técnica, se formula, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación vigente a iniciativa del aspirante a Urbanizador, la compañía mercantil **INVERSORA DEL REINO DE VALENCIA, S.L**, con C.I.F. B-46950994, y domiciliada en 46005-Valencia, C/ Almirante Cadalso nº 15, 3º.

I.2.- DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD REPARCELABLE Y APROVECHAMIENTO TIPO

En el presente supuesto la unidad reparcelable coincide y se corresponde con el ámbito de programación "*Avda. Peris y Valero nº 76 y 78 esquina Carrera Fuente de San Luis*", sito en el distrito "*Quatre Carreres*", barrio "*En Corts*", el cual está compuesto de las parcelas de suelo urbano destinadas por el PGOU a uso residencial *(Residencial Plurifamiliar Rpf)* y el suelo dotacional colindante necesario para que aquellas obtengan la condición de solar.

Dicho ámbito, dotado de ordenación pormenorizada, está clasificado como suelo urbano y está incluido en la Zona de Ordenación denominada *Ensanche*; *Subzona ENS-1*, encontrándose, en las parcelas afectadas, las siguientes calificaciones, en función del destino público y privado de las mismas:

- (RV-4) Sistema local Red Viaria
- (EL) Sistema Local Espacio libre
- (GRV-3) Sistema General Red Viaria; y
- (Rpf) Residencial Plurifamiliar

La superficie del ámbito de actuación asciende a 1.191,79 m²s, resultando una superficie de parcela lucrativa, de acuerdo con las alineaciones del planeamiento, de 374,51 m²s (31,42%), y una superficie de dotaciones públicas de 817,28 m²s (68,58%), correspondiendo 408,59 m²s a red viaria y 408,69 m²s a zona verde.

Los lindes del referido ámbito son los siguientes:

- Norte: Avenida Peris y Valero
- Sur: Edificaciones recayentes a la C/ Organista Plasencia nº 5, 7, 9, 11, 13 y 15.
- Este: Edificio sito en Avda. Peris y Valero nº 80 y 82 y (RV-4) Sistema local red viaria
- Oeste: Fincas resto no incluidas en el ámbito de actuación recayentes a la Carrera Fuente de San Luis calificadas como (GRV-3) Sistema General Red Viaria

Todo el suelo incluido en el ámbito forma una área de reparto, habida cuenta de que a falta de previsión expresa del planeamiento y tratándose de suelo urbano, integrará el área de reparto, según el art. 55.2.c LUV, cada parcela con destino privado junto con el suelo dotacional colindante que le confiera la condición de solar a aquella

Por último, se disponen a continuación el aprovechamiento objetivo del ámbito así como el aprovechamiento tipo que determinará los derechos de los propietarios en el ámbito de equidistribución:

* Superficie parcela lucrativa = 374,51 m^2s

* Aprovechamiento objetivo o edificabilidad en VIII plantas = 2.996,08 m^2t

* Aprovechamiento objetivo o edificabilidad en planta ático = 187,20 m^2t

* Aprovechamiento objetivo o edificabilidad total del ámbito = 3.183,28 m^2t

A partir de aquí, y dado de la superficie del ámbito es de 1.191,79 m^2s, el aprovechamiento tipo vendrá definido por el cociente entre aprovechamiento objetivo (AO) o edificabilidad y la superficie del área de reparto (S_{ar}):

$$A_t = \frac{AO}{S_{ar}} = \frac{3.183{,}28 m^2 t}{1.191{,}79 m^2 s} = 2{,}671007476 \, m^2 t / m^2 s$$

I.3.- CRITERIOS DE DEFINICIÓN Y VALORACIÓN DE LOS DERECHOS Y CARGAS DE LOS AFECTADOS

Los derechos de los afectados se definirán de acuerdo con los preceptos contenidos en los artículos 169 y siguientes LUV y 394 y siguientes ROGTU.

Cuando existan diferencias entre los títulos aportados y la realidad física de las fincas, se resolverán de acuerdo con el artículo 172.1 de la LUV, a cuyo tenor establece:

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

Por lo tanto, los derechos de los afectados se definirán a partir de la superficie real de las fincas aportadas.

Los derechos de los propietarios de cada finca de aportación se corresponden con la aplicación sobre cada superficie de aquellas, del 100% del aprovechamiento tipo del área de reparto. Dichas superficies, se reflejan en las fichas de fincas aportadas.

Todas las fincas de aportación, a excepción de la nº 2 *(sita en Avda. Peris y Valero nº 78)*, están incluidas parcialmente en el ámbito de reparcelación.

En las fincas de aportación nº 3 y 4 *(sitas en Carrera Fuente de San Luis nº 3 y 5)* existen dos edificios fuera de ordenación al ocupar suelo dotacional que deberán derruirse e indemnizarse por incompatibilidad con la ejecución del planeamiento, y a su vez, deberán realizarse las correspondientes cancelaciones registrales de los distintos departamentos que forman aquellos. En dichas parcelas los porcentajes de propiedad en las fincas de aportación vendrán definidos por los porcentajes de participación en la comunidad de propietarios para cada uno de estos.

Dichas cancelaciones registrales también deberán realizarse en las fincas de aportación nº 1 y 2 *(sitas en Avda. Peris y Valero nº 76 y 78)*, aunque

en este supuesto los edificios ya fueron demolidos con anterioridad al inicio del presente procedimiento.

Respecto a los usufructos vitalicios existentes en parte de la finca de aportación nº 3 a la fecha del inicio del expediente reparcelatorio y derivados de la correspondiente certificación de titularidad y cargas, se hace constar:

1.- Finca Registral 17.386 P1DER. Pese a los correspondientes requerimientos, se aporta ahora (documentación trasladada a esta representación el 23/07/2.013), por el propietario D. Salvador Roca Ros, escritura de compraventa de fecha 01/06/1.978, pendiente de inscripción registral, en la que consta la adquisición por parte de aquel del usufructo vitalicio cuya titular era Doña Amparo Molina Salvador y la correspondiente consolidación del pleno dominio. En consecuencia y por ello, se adapta la titularidad de la finca correspondiente.

2.- Finca Registral 17.386 P1IZQ. Aunque ahora en dicho escrito se pone de manifiesto por Doña Josefa Roca Ros, que es titular de la anterior, "*en pleno dominio, al haber consolidado el mismo por el fallecimiento de su marido D. Vicente Saneustaquio Benlloch*", dicho extremo no se acredita en modo alguno, por lo que no cabe modificar dicha titularidad, y aún desconociéndose la edad de dicho titular, con toda seguridad la edad del mismo será superior a 79 años, por lo que el porcentaje a aplicar a efectos de disponer la cuantía económica que le pudiera corresponder en concepto de indemnización por destrucción de elementos incompatibles con la ejecución del planeamiento será, de acuerdo con la normativa aplicable, del 10%.

Respecto a la finca de aportada nº 5 se trata de una finca cuyo pleno dominio ostenta a día de hoy Inversora del Reino de Valencia, S.L.

Por último y respecto a las fincas de aportación nº 6, 7, 8 y 9 (sitas en C/Organista Plasencia nº 5, 7, 9 y 11), afectadas por el proyecto de forma mínima – 10,46 m²s, 5,67 m²s, 3,36 m²s y 0,90 m²s respectivamente- se deberán derruir, con las indemnizaciones y obras de reposición que correspondan, las partes correspondientes de las traseras existentes –antiguo corral hoy patio techado- en las plantas bajas destinadas a patio, las cuales ocupan el suelo dotacional (20,39 m²s) que completa el ámbito vial de servicio de la presente actuación. A su vez, deberán realizarse las modificaciones registrales que correspondan.

Dado que en las fincas de aportación nº 6 y 7 no existen coeficientes de participación, se han tomado los que figuran en Catastro.

I.4.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES

Apartado adaptado en cumplimiento del Informe del Arquitecto Municipal y de la Jefa de la Oficina Técnica de Gestión del Suelo de fecha 21/11/2.013

La valoración de las parcelas resultantes venia inicialmente establecida de acuerdo con el valor del suelo dispuesto en la propia proposición jurídico-económica presentada en su momento.

No obstante ello, y debido a las modificaciones que incorpora el presente refundido, existe variación en la cuantía de la carga urbanística total:

	Costes del Programa (CUT): Cargas y gastos	€uros	€uros/m²t	€uros/m²s
a) PEC y actuaciones previas	PEM urbanización	160.108,70 €	50,30	134,34
	Gastos Generales (13% s/PEM)	20.814,13 €	6,54	17,46
	Beneficio Industrial (6% s/PEM)	9.606,52 €	3,02	8,06
	Presupuesto Ejecución Contrata (PEC) (IVA no incluido) (1)	**190.529,35 €**	**59,85**	**159,87**
	Presupuesto Ejecución Contrata (PEC) Derribo inmuebles sitos en Carrera Fuente de San Luis, 3 y 5 (IVA no incluido) (2)	**41.557,19 €**	**13,05**	**34,87**
	Presupuesto Ejecución Contrata (PEC) Tala Palmera (IVA no incluido) (3)	**2.679,00 €**	**0,84**	**2,25**
	Total a) (suma de (1) + (2) + (3))	**234.765,54 €**	**73,75**	**196,99**
b) H	Programa de Actuación Aislada	16.100,00 €	5,06	13,51
	Estudio de Topografía y replanteos	4.250,00 €	1,34	3,57
	Proyecto de Urbanización y ESS	18.900,00 €	5,94	15,86
	Dirección obras de urbanización	5.670,00 €	1,78	4,76
	Proyecto de Reparcelación	23.500,00 €	7,38	19,72
	Memoria cuotas y cuenta liquidación definitiva	4.500,00 €	1,41	3,78
	Proyectos de derribo y ESS	11.100,00 €	3,49	9,31
	Dirección obras derribo	3.330,00 €	1,05	2,79
	Asesoramiento jurídico-técnico, informes alegaciones, reuniones interesados y Tramitación	14.992,20 €	4,71	12,58
	Memoria-Proyecto técnico obras de reposición y afecciones edificios y ESS	9.506,00 €	2,99	7,98
	Dirección obras reposición y afección edificios	2.851,80 €	0,90	2,39
	Informes valorativos inmuebles	5.850,00 €	1,84	4,91
	Informes valorativo palmera	1.500,00 €	0,47	1,26
	Total (H)	**122.050,00 €**	**38,34**	**102,41**
c) GV	Obras de reposición y gastos gestión realojo (IVA no incluido)	26.931,90 €	8,46	22,60
d) I	Indemnizaciones: Edificaciones fuera de ordenación, arbolado, traslado de actividades, compensación centro de transformación de energía, indemnización palmera y gastos traslado realojo **(I)**	305.528,90 €	95,98	256,36
Total a)+b)+c)+d)	**Costes del Programa**	**689.276,34 €**	**216,53**	**578,35**
e) GG	Gastos de gestión (12,94% sobre a), b))	46.171,93 €	14,50	38,74
f) BU	Beneficio del Urbanizador (9,46% sobre a), b) y e))	38.122,61 €	11,98	31,99
CUT	TOTAL COSTES DEL PROGRAMA (CUT) (IVA no incluido)	773.570,89 €	243,01	649,08
	TOTAL COSTES DEL PROGRAMA (CUT) (IVA incluido)	**871.859,70 €**	**273,89**	**731,55**
	IVA (21% sobre CUT -I))	98.288,82 €	30,88	82,47
	CUT sin IVA y sin indemnizaciones	468.041,99 €	147,03	392,72
	CUT con IVA y sin Indemnizaciones	**566.330,80 €**	**177,91**	**475,19**

Partiendo de un valor de m²t urbanizado de 711€ y teniendo en cuenta aquella los nuevos costes ascienden a 773.570,89€ (IVA no incluido) (243,01 €/m²t), el valor del m²t sin urbanizar será de 467,99€/m²t (1.249,92€ por cada metro bruto o de aportación), resultando de este modo una retribución en terrenos del 34,17871078565530%.

Así, la repercusión total de costes de urbanización por m²t para los propietarios afectados será de 273,89 €/m²t (IVA incluido). Y por metro cuadrado de suelo en origen será de 731,55 €/m²s (IVA incluido).

I.5.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS INDEMNIZACIONES Y GASTOS VARIABLES

I.5.1.- EDIFICACIONES A INDEMNIZAR

Son objeto de valoración para su preceptiva y correspondiente indemnización a sus titulares los edificios preexistentes sitos en Carrera Fuente San Luis nº 3 y 5 (finca de aportación nº 3 y 4), los cuales deben derruirse por ser incompatibles con la ejecución del planeamiento. Ambos informes valorativos, oportunamente modificados y corregidos de acuerdo con el informe municipal de fecha 24/01/2.012, en ambos edificios y con la asignación de la indemnización por titular según la superficie edificada de cada departamento, se adjuntan a la presente. Siendo los valores correspondientes que deben percibir los propietarios de los mismos en concepto de indemnización:

Titular registral	Referencia catastral parcela	Referencia catastral vuelo	Localización	Finca registral	Superficie construida (m2t)	Indemnización (€uros)
Josefa Roca Ros	6312035YJ2761A	6312035YJ2761A0002DQ	C/Fuente San Luis, 3	17386/PBIZQ	295,00	40.214,40
Salvador Roca Ros		6312035YJ2761A0001SM	C/Fuente San Luis, 3	17386/PBDER	73,00	9.951,36
Salvador Roca Ros		6312035YJ2761A0003FW	C/Fuente San Luis, 3	17386/P1DER	85,00	30.581,30
Josefa Roca Ros (usufructo Vicente Saneustaquio Benlloch y Josefa Roca Ros)		6312035YJ2761A0004GE	C/Fuente San Luis, 3	17386/P1IZQ	75,00	26.983,50
Josefa Roca Ros		6312035YJ2761A0005HR	C/Fuente San Luis, 3	17386/P2DER	84,00	30.221,52
Josefa Roca Ros		6312035YJ2761A0006JT	C/Fuente San Luis, 3	17386/P2IZQ	75,00	26.983,50
Total					687,00	164.935,58
Agrupación por titularidades						Indemnización agrupada (€uros)
Josefa Roca Ros						121.704,57
Vicente Saneustaquio Benlloch y Josefa Roca Ros: usufructo 10%						2.698,35
Salvador Roca Ros						40.532,66
Total						164.935,58

Titular registral	Referencia catastral parcela	Referencia catastral vuelo	Localización	Finca registral	Superficie construida (m2t)	Indemnización (€uros)
Salvador Roca Ros (50% privativo) y Salvador Roca Ros y Maria Molina Orient (50% ganancial)	6312034YJ2761A	6312034YJ2761A0001EM	C/Fuente San Luis, 5	1990/Baja	115,00	17.972,20
Enrique Castañer Ruiz		6312034YJ2761A0003TW	C/Fuente San Luis, 5, 2º	48.839	97,00	40.005,71
Josefa Roca Ros		6312034YJ2761A0002RQ	C/Fuente San Luis, 5, 1º	68.463	97,00	40.005,71
					309,00	97.983,62

INDEMIZACIONES agrupadas por titularidades	€uros
Josefa Roca Ros	161.710,28
Salvador Roca Ros (privativo)	49.518,76
Salvador Roca Ros y Maria Molina Orient (ganancial)	8.986,10
Vicente Saneustaquio Benlloch y Josefa Roca Ros: usufructo 10%	2.698,35
Enrique Castañer Ruiz	40.005,71
Total	**262.919,20**

I.5.1.BIS.- CONSTRUCCIONES A INDEMNIZAR AFECTADAS PARCIALMENTE SITAS EN C/ ORGANISTA PLASENCIA Nº 5, 7, 9 Y 11

A su vez, son objeto de valoración para su preceptiva y correspondiente indemnización a sus titulares las partes traseras –patios cubiertos- de las edificaciones sitas en C/ Organista Plasencia nº 5, 7, 9 y 11 (finca de aportación nº 6, 7, 8 y 9)), las cuales deben derruirse por ser incompatibles con la ejecución del planeamiento. Se adjuntan a la presente los correspondientes informes valorativos. Siendo los valores correspondientes que deben percibir los propietarios de los mismos en concepto de indemnización:

Titular registral	Referencia catastral vuelo	Localización	Finca registral (vuelo) - Ref	Indemnizacion (€uros)
Federico Picornell Senon y Antonia Ines Molla Martinez	6312031YJ2761A0002MQ	C/ Organista Plasencia, 5 PBIZI	57.888	263,11
Diego Fuentes Garcia y Dolores Rodriguez Espin	6312031YJ2761A0001XM	C/ Organista Plasencia, 5 PBDEI	PBDER	449,89
Manuel Nuñez Jimenez y Consuelo Ramon Balbastre	6312030YJ2761A0001DM	C/ Organista Plasencia, 7, PB	44474	377
Jose Navarro Estela y Josefa Arguix Nieto	0001IM, 0002OQ, 0003PW y 0004AE	C/ Organista Plasencia, 9	4518	648
Loreto Calatayud Navarro (1/6) e IC INMUEBLES S.A (5/6)	6312028YJ2761A0001XM	C/ Organista Plasencia, 11, PB	73345	10,22 y 51,12 respectivamente

I.5.1.TER.- OBRAS DE REPOSICIÓN A EJECUTAR EN C/ ORGANISTA PLASENCIA Nº 5, 7, 9 Y 11

Se trata de la ejecución de las correspondientes obras de reposición en C/ Organista Plasencia nº 5, 7, 9 y 11 (finca de aportación nº 6, 7, 8 y 9)), tratándose de patios sin cubrición o con cubiertas ligeras según los casos, donde habrá que reponer exclusivamente el cerramiento de las partes de los patios no afectados y a su vez y en su caso, las cubriciones con materiales similares a los existentes así como, en su caso, la reposición y/o modificación

de las instalaciones interiores que puedan verse afectadas. Dicha partida asciende a 22.931,90 € (IVA no incluido).

I.5.2. ARBOLADO A INDEMNIZAR

También debe indemnizarse la palmera de la especie "*Phoenix dactylifera*" sita en la finca de aportación nº 1. Se ha eliminado el coste de traslado y replantado de la misma, y se ha incorporado, de acuerdo con el informe correspondiente, como carga de urbanización la tala de la palmera por importe de 2.679€ (IVA no incluido). Se adjunta el correspondiente informe valorativo realizado al inicio del expediente con la eliminación de la correspondiente partida destinada a arranque y traslado. La cuantía por este concepto asciende a 20.231,20€.

I.5.3. GASTOS VARIABLES: TRASLADOS DE ACTIVIDAD Y OTROS

A/ RESPECTO A LA PRIVACIÓN DEFINITIVA DEL DERECHO DE ARRENDAMIENTO

De acuerdo con el art. 18.5 LS08 "*la extinción de servidumbres prediales o derechos de arrendamiento incompatibles con el instrumento de ordenación urbanística o su ejecución, se considerarán gastos de urbanización en el instrumento de equidistribución de beneficios y cargas correspondiente.*"

En todo caso, el arrendamiento se valorará, de acuerdo con el art. 4 LEF y art. 6.2 RLEF, separadamente de la propiedad del inmueble.

La condición de arrendatario –que siempre deberá ser anterior a la fecha de incoación del procedimiento, en nuestro caso, al inicio del expediente reparcelatorio- ha de demostrarse *(Sentencia Tribunal Supremo de fecha 17/12/1981, edj 6674; 24/05/89)*.

El arrendamiento debe ser probado, y a estos efectos la *Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 17/01/2007* *(Ar. 326) (Ponente Sr. Puente Prieto)*, **entiende que en el otorgado en documento privado falta la fehaciencia de su realidad y de su fecha.**

El propio informe de 24/01/2.012 del Arquitecto Municipal y de la Jefa de la Oficina Técnica de Gestión del Suelo establece respecto a las indemnizaciones por cese de arrendamiento que "*se considera que los titulares tienen derecho a las mismas si aportan la documentación necesaria para su justificación.*"

En otro caso, y si no se demuestra tal condición, y ante un supuesto de precarista y/o ocupante de mero hecho, sin título jurídico alguno para ocupar la finca, se considerará que procede el desalojo sin indemnización alguna *(Sentencia Tribunal Supremo de fecha 13/07/2000; EDJ 32763).*

Tampoco procede la indemnización por extinción de arrendamiento en caso de que al tiempo de celebrarse el contrato de arriendo, el arrendatario conociera la afectación y circunstancias urbanísticas de la finca, que determinan la extinción de aquel, especialmente si se hace constar tal conocimiento en el contrato y si aquél renuncia en el mismo a cualquier indemnización por tal concepto *(Sentencia Tribunal Supremo de fecha 27/04/1999; edj 7795).*

La indemnización que haya de abonarse al arrendatario –en ningún caso al arrendador- deberá fijarse primero, el tipo de arrendamiento y la normativa aplicable al contrato del que surge el derecho, para buscar después en ella, si existen, normas de valoración.

En el presente supuesto, y **respecto a las viviendas sitas en Carrera Fuente de San Luís, 3 y 5**, únicamente consta el contrato de arrendamiento de Doña Carla-Irene Garcia Sierra –que a su vez de acuerdo con los datos obrantes en el Padrón Municipal, la misma tenía la condición de ocupante legal a la fecha del inicio del expediente- aportado por dicha Señora al expediente administrativo, el cual fue suscrito el 18/02/2004 con la propietaria Doña Josefa Roca Ros.

Más allá de la falta de fehaciencia de su realidad y fecha, de acuerdo con la antecitada *Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 17/01/2007 (Ar. 326)*, resulta evidente que dicha Sra. Garcia no tiene derecho a indemnización alguna, pues renunció expresamente a cualquier indemnización de acuerdo con la condición 15 del contrato de arrendamiento (pag. 5) aportado al expediente por la interesada siendo de aplicación la Sentencia Tribunal Supremo de fecha 27/04/1999; edj 7795: *"El arrendatario es conocedor del hecho de que el inmueble arrendado se encuentra en fuera de ordenación urbana, y de la posibilidad de que por lo tanto haya de desalojarlo y ceder su propiedad por fuerza mayor en un breve o largo plazo de tiempo (éste se desconoce en concreto). Aquél reconoce que cualquier emplazamiento a la propiedad para ceder ésta por fuerza mayor supondrá causa de resolución contractual, sin derecho a indemnización alguna para él."*

En este sentido y a sin perjuicio de lo anterior, se hace constar que Doña Carla-Irene García Sierra en fecha 25/07/2013 (nº de registro 00110 2013 085469) ha renunciado expresa e irreversiblemente, a cualquier derecho e indemnización que le pudiera corresponder.

Por otra parte, y **respecto a las plantas bajas sitas en Carrera Fuente de San Luís, 3 y 5**, tan solo consta en el expediente un contrato de arrendamiento, el cual consta incompleto aportado por el propio arrendatario Don Eduardo-José Lara Kevelier, el cual tenía un plazo de un año a contar desde el 01/06/2.007, prorrogable tácitamente por períodos mensuales. En consecuencia, y dado que dicho contrato está vencido, resulta incompleto y tampoco consta la fehaciencia del mismo en cuanto a realidad y fecha, no procede establecer indemnización alguna por este concepto, dado además el precedente existente donde la misma arrendadora suscribe tres años antes el referido contrato de alquiler con la salvaguarda de renuncia por parte del arrendatario de cualquier indemnización dado que los inmuebles están fuera de ordenación.

Ningún otro contrato vigente al inicio del expediente reparcelatorio consta en el expediente, pese a la plena oportunidad de haberlos –de existir- aportado en el momento oportuno, dados los distintos requerimientos realizados en este sentido a la propiedad. Tal solo existe un contrato completo, aportado por la inquilina antecitada, donde existe la cláusula de renuncia antes referenciada.

Por último, ahora los propietarios Sres. Roca Ros, sin acreditarlo en modo alguno, presentan un escrito donde establecen una relación de nuevos inquilinos, que no tienen derecho a indemnización alguna, ninguno de los cuales constaba en el Padrón Municipal a la fecha del inicio del expediente reparcelatorio, ni tampoco en el expediente. Según aquellos, en el nº 3 del Edificio sito en Carrera Fuente San Luis nº 3, *"en la actualidad constan arrendados"* a:

Doña Alinda Flores Cespedes, como vivienda. Dicha Señora no consta al inicio del expediente, sino que en su momento constaba D. Manuel Llop Josefa.

Don Nestor Raul Tobon Gómez, como vivienda. Dicha Señor no consta al inicio del expediente, sino que en su momento constaba Doña Carla-Irene Garcia Sierra.

Y según aquellos, en el nº 5 del Edificio sito en Carrera Fuente San Luis nº 3, *"en la actualidad constan arrendados"* a:

Don Luís Alberto Duque Mesa, en el que se viene desarrollando la actividad de comercialización y reparación de aparatos eléctricos. Dicho Señor no consta al inicio del expediente, sino que en su momento constaba Don Ramiro Valencia Correa y la actividad que se desarrollaba era la de venta al pormenor de ropa. Dicho cambio de actividad ya se hizo constar en su momento por esta representación.

Doña Rosmery Calzadilla Ortiz, como vivienda. Dicha Señora no consta al inicio del expediente, sino que en su momento constaba D. Manuel Sánchez Pérez y D. Raúl Sánchez García.

Por lo expuesto, no existe partida alguna que establecer en el presente Proyecto referida a indemnización por cese de arrendamiento.

B/ TRASLADO DE ACTIVIDADES

De acuerdo con el correspondiente Informe del Servicio de Actividades, en C/ Fuente de San Luis nº 3, figuran los siguientes expedientes, al inicio del expediente reparcelatorio:

Expte. 03901-2007-1743, titular José-Eduardo Lara Kevelier, sobre transmisión de licencia para ejercer una actividad de bar sin ambientación musical en C/ Fuente de San Luis nº 3, bajo derecho.

Expte. 03901-2003-2394, titular Salvador Roca Ros, sobre cambio de titularidad de licencia para ejercer una actividad de Bar sin ambientación musical, en C/ Fuente de San Luis nº 3, bajo, concedida por Resolución de la Alcaldía N 2300 de 23/09/2005.

La licencia de actividad, se expide por el Ayuntamiento al titular del negocio, y le pertenece de un modo personal, acreditando que el local tiene las condiciones requeridas para la actividad económica que ha declarado el titular del negocio, y que puede ejercer sin causar molestias a terceros y de acuerdo con la legislación aplicable.

Por otra parte, y entre otras, la reciente **Sentencia de fecha 22 de marzo del 2012** (recurso de apelación núm. 595 /2009), de la Sala de lo Contencioso-Administrativo (Sección 1ª) del T.S.J.C.V de la Comunidad Valenciana, establece literalmente:

> *"No siendo así, aparte de no figurar en el registro fiscal del impuesto de I.A.E. en la nave de la Carrera de Malilla hasta junio del año 1990, satisfacer sus pedimentos supondría un enriquecimiento injusto en su favor, lo que deriva sin más en la máxima jurisprudencial de que se* ***si parte de una actividad sin licencia por ser una mera tolerancia, esto no comporta ningún derecho para el administrado*** *(SSTS de 3 de mayo de 1990 , 17 de julio de 1989 ; SSTSJCV 986/2001, de 16 de junio y 758 y 759/2001 de 16 de mayo de 2001), y más recientemente la Sentencia de 27 de mayo del 2009 dictada en el recurso de apelación 2283/2009 , STSJ CV 1851/2008 y la dictada el 07/03/2008 en el Recurso: 345/2003 en las que se invoca igualmente que no*

se tiene derecho a indemnización cuando nos encontramos ante una actividad clandestina."

De lo expuesto se infiere que para que exista derecho a indemnización por traslado de actividad, se requiere que la actividad no sea clandestina, esto es, que exista la correspondiente licencia, y que además, se ejerza la correspondiente actividad a la fecha del inicio del expediente reparcelatorio.

La mera tenencia de una licencia de actividad, por quien además es propietario del inmueble sobre la que recae aquella, no confiere derecho a indemnización alguna. A su vez, para realizar el correcto cálculo de la misma y acreditar el desarrollo legal de la misma, es necesaria la correspondiente documentación de los tres años anteriores a la fecha del inicio del expediente reparcelatorio, la cual debe quedar referida a las declaraciones fiscales correspondientes al IVA, IRPF y cualquier otra declaración de ingresos con incidencia a estos efectos, alta en el IAE, datos de la Seguridad Social, etc.

De este modo, resulta:

1.- Respecto a Don Luís Alberto Duque Mesa, en el que con posterioridad al inicio del expediente reparcelatorio viene desarrollando –según manifiestan los propietarios Sres. Roca Ros- la actividad de comercialización y reparación de aparatos eléctricos, no ejercía dicha actividad al inicio del expediente, ni tampoco tenía licencia de actividad alguna, por lo que en ningún caso tiene derecho a indemnización alguna.

2.- Respecto a D. Salvador Roca Ros y dado que no consta que ejerciera actividad alguna al inicio del expediente y que la mera tenencia de una licencia de actividad, por quien además es propietario del inmueble sobre la que recae aquella, no tiene derecho a indemnización alguna. A estos efectos se hace constar, que al inicio del expediente, el Notario entregó en el inmueble sobre el que recae dicha licencia de actividad a Janier Auli León Salazar la correspondiente notificación, la cual dijo ser la titular del negocio allí instalado "Bar el Bodegón", que con posterioridad a dicho hecho, esta representación puso de manifiesto el traslado de dicha actividad, y que en ningún caso el Sr. Roca Ros ha manifestado ni ahora ni antes que ejerciera actividad alguna, ni mucho menos ha acreditado dicho extremo. En consecuencia, dicho Sr. Roca Ros, no tiene derecho a indemnización alguna por dicho concepto.

3.- Respecto a D. José-Eduardo Lara Kevelier, se le establece, dado que sí que consta que ejerciera la actividad con su correspondiente licencia, una indemnización de (4.000€), la cual contiene por una parte los gastos de traslado propiamente dichos (2.000€) y por otra, las cuantías

correspondientes a dos meses de lucro cesante (2.000€), periodo suficiente para realizar dicho traslado.

C/ INDEMNIZACIÓN POR MUDANZA Y DERECHO AL REALOJO DE LOS OCUPANTES LEGALES

Aparecen, a la fecha del inicio del expediente reparcelatorio, según la documentación obrante en el expediente (Padrón Municipal) dos ocupantes legales de vivienda:

1.- La inquilina Doña Carla-Irene Garcia Sierra, constaba como empadronada al inicio del expediente reparcelatorio. No obstante ello y aún teniendo la condición de ocupante legal, la misma abandonó la vivienda con posterioridad, y además, ha renunciado en fecha 25/07/2013 (nº de registro 00110 2013 085469) expresa e irreversiblemente, a cualquier derecho e indemnización que le pudiera corresponder, luego no procede tenerla en cuenta en el expediente ni establecer indemnización ni derecho alguno a su favor.

2.- La propietaria Doña Josefa Roca Ros. Respecto a esta, se establece:

a) Una indemnización de 1.250€ por gastos de mudanza y altas de los correspondientes servicios.

b) A efectos de garantizar el derecho al realojo, se le ofrecerá y se pondrá a su disposición, una vivienda similar a la actual para posibilitar si así le conviene a aquella su compra con el precio máximo establecido para las viviendas de protección pública, lo cual deberá realizarse al aprobarse el presente proyecto, siendo los correspondientes gastos de gestión (análisis prospectivo, gestión, acta notarial, etc) de gestión y de cualquier otra índole que se deriven, una partida de gastos variables, estableciéndose por dicho concepto, un importe de 4.000€.

I.5.4.- COMPENSACIÓN POR INSTALACIÓN DE CENTRO DE TRANSFORMACIÓN EN PARCELA LUCRATIVA

Al reubicarse y establecerse el correspondiente y necesario centro de transformación de energía en parte de la planta baja de la finca de resultado P.1, después de reubicar el mismo teniendo en cuenta el actual criterio de la compañía suministradora y con ánimo de eliminar elementos de discusión, dada la oposición de los propietarios de la P.2 a que el mismo se estableciera en esta, ya que por imperativo legal el mismo debe disponerse en parcela lucrativa, resulta preceptivo disponer la correspondiente indemnización con cargo a la actuación, de la edificabilidad que consuma aquel.

De este modo se constituirá una servidumbre de uso y utilización sobre una edificación que ocupará 21,56 m2s (4,40m*4,90m) en planta baja, la cual contendrá dicho centro de transformación de energia. De este modo, se establece una cuantia indemnizatoria de 15.329,16€, de acuerdo con el valor del metro cuadrado de techo urbanizado.

I.6.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

De acuerdo con lo dispuesto en el art. 169.4 LUV "*atendiendo al criterio de reparcelación utilizado, la adjudicación de las fincas resultantes se producirá:*

a) Conforme al íntegro aprovechamiento subjetivo, dejando la parcela adjudicada sujeta al pago de las cargas de la urbanización.

b) Con deducción de parte de dicho aprovechamiento, adjudicando esta parte al Urbanizador como retribución por su labor."

Y según el apartado 5 de dicho artículo "*el proyecto de reparcelación forzosa podrá ser formulado a iniciativa del Urbanizador o, de oficio, por la administración actuante*".

En este sentido, se adjudica a INVERSORA DEL REINO DE VALENCIA, S.L, siguiendo los criterios de superposición, proximidad y concentración de adjudicaciones, **la finca de resultado P.1**, materializándose en la misma, el aprovechamiento subjetivo **(2.303,28 m2t)** derivado de la aportación al procedimiento reparcelatorio de las fincas aportadas nº 1, 2 y 5 y del derecho que genera la indemnización económica sustitutoria de adjudicación de las fincas de aportación nº 6, 7, 8 y 9 cuyo derecho no alcanza el 15% de parcela mínima y de parte de la finca de aportación nº 4 respecto al 20,00% del pleno dominio con carácter privativo de D. Enrique Castañer Ruiz cuyo derecho tampoco alcanza dicho 15%. Garantizándose, de este modo y a su vez, la edificación de una parcela muy superior a la mínima.

A su vez, y sobre dicha finca de resultado P.1 se instalará en planta baja el correspondiente centro de transformación, previa la correspondiente indemnización con cargo de la actuación, de la edificabilidad que consuma aquel. De este modo se constituirá una servidumbre de uso y utilización sobre la edificación descrita a continuación, en donde se ubicará el centro de transformación del ámbito "*Avda. Peris y Valero nº 76 y 78 esquina Carrera Fuente de San Luis*":

Servidumbre de uso y utilización a favor de IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA S.A. SOCIEDAD UNIPERSONAL de una Edificación en planta baja para contener centro de transformación ubicada en el extremo suroeste de la finca de resultado P.1 destinada a uso residencial plurifamiliar con una superficie construída de 21,56 m²t y una altura de 2,95 metros. Linda: **por su frente** de **4,40**

metros, con la calle en proyecto nº 1 por donde tiene entrada; **por el fondo**, en línea de **4,40** metros con la propia finca; **Derecha**, en línea de **4,90**, con la finca de resultado P.2, e **Izquierda**, en línea de **4,90** con la propia finca.

La servidumbre se constituye de forma unilateral y de las llamadas personales de tenencia, mantenimiento de uso y utilización del espacio destinado a la instalación, permanencia, y, en su caso, ampliación de uno o varios transformadores de energía eléctrica, a favor de la entidad IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA S.A. SOCIEDAD UNIPERSONAL, o de su sucesor legal, al amparo de la prevenido en el artículo 531 del Código Civil, cuyo ejercicio y contenido será el siguiente:

a.-La Servidumbre se ejercitará por "IBERDROLA DISTRIBUCION ELECTRICA, S.A." SOCIEDAD UNIPERSONAL, o su sucesor legal (entendiendo por tal cualquier sociedad resultante de una fusión, absorción, escisión, segregación, transformación o cualquier continuador legal de la referida entidad), como titular dominante, para el uso y utilización del centro de transformación de energía eléctrica instalado y ampliación del mismo, en su caso.

b.-El contenido de dicha servidumbre a favor de "IBERDROLA DISTRIBUCION ELECTRICA, S.A." SOCIEDAD UNIPERSONAL, o empresa sucesora, consistirá en el derecho a establecer y mantener en funcionamiento permanente y reglamentario los centros de transformación de energía eléctrica, de uno o mas unidades, con su aparellaje, conductores de entrada y salida desde el exterior del centro, ventilacion y demas elementos necesarios para su funcionamiento.

De este modo, IBERDROLA DISTRIBUCION ELECTRICA, S.A.U, o sucesor legal, aún sin ser copropietaria de la finca, podrá acceder y utilizar el paso a este espacio según lo dispuesto en las cláusulas anteriormente descritas. La servidumbre constituida, se extinguirá, automáticamente, en el momento en que, el transformador de energía eléctrica, deje de ser utilizado y en explotación por la compañía suministradora, o empresa sucesora.

Según la propia normativa del PGOU, la parcela mínima debe cumplir las siguientes condiciones: *Superficie mínima 100m2s; Fachada mínima: 8 m; Rectángulo inscrito: 8x10; y Angulo lindes: 80º*.

En el presente supuesto, y para cumplir dichas condiciones, la parcela mínima será de 103,60 m2s y la edificabilidad de la misma será de 860,04 m²s en VIII plantas más ático. Necesitándose para ser adjudicatario de la misma una superficie bruta o de aportación de 316,4820 m²s.

Atendido lo anterior, ningún propietario, a excepción del aspirante a urbanizador, posee aprovechamiento subjetivo suficiente para ser

adjudicatario de forma independiente de finca de resultado que cumpla las condiciones anteriores de parcela mínima.

No obstante ello, los propietarios Sres. Roca Ros y Doña María Molina Orient, han optado por retribuir en METÁLICO las correspondientes cargas del Programa, y a su vez han solicitado la adjudicación y concentración de todos sus derechos en una única finca de resultado.

De este modo, y siguiendo el criterio de proximidad, y de concentración en la adjudicación y respecto a dichos propietarios en lo referente a los derechos que les generan las fincas de aportación nº 3 y 4 (parte), serán titulares en proindiviso sobrevenido junto de la **finca de resultado P.2** con un aprovechamiento subjetivo de **880 m2t**.

Con esto se da por terminado el presente Texto Refundido de Proyecto de Reparcelación Forzosa del Programa de Actuación Aislada del ámbito "*Avda. Peris y Valero nº 76 y 78 esquina Carrera Fuente de San Luis*" de Valencia.

Valencia, Julio de 2.013

Por el equipo redactor:

MAGIN RUIZ DE ALBORNOZ, S.L.P.U.

Fdo.- Pablo Pascual Soler
Abogado

Fdo: Magin Ruiz de Albornoz Domínguez
Arquitecto

Fdo: Javier Campos Granell. Arquitecto

II.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS E INTERESADOS

Nº de orden	Titular registral	Referencia catastral parcela	Referencia catastral vuelo	Localización	Finca registral (vuelo) - Ref	Finca registral matriz (suelo)
1	Inversora del Reino de Valencia, S.L	6312036YJ2761A	6312036YJ2761A0001ZM	Avda. Peris y Valero, 76	-	47.752
2	Inversora del Reino de Valencia, S.L	6312037YJ2761A	6312037YJ2761A0001UM	Avda. Peris y Valero, 78, p.b	73.419	70.658
			6312037YJ2761A0002IQ	Avda. Peris y Valero, 78, 1º	40.358	
			6312037YJ2761A0003OW	Avda. Peris y Valero, 78, 2º	57.904	
			6312037YJ2761A0004PE	Avda. Peris y Valero, 78, 3º	69.967	
			6312037YJ2761A0005AR	Avda. Peris y Valero, 78, 4º	73.698	
3	Josefa Roca Ros	6312035YJ2761A	6312035YJ2761A0002DQ	C/Fuente San Luis, 3	PBIZQ	17.386
	Salvador Roca Ros		6312035YJ2761A0001SM	C/Fuente San Luis, 3	PBDER	
	Salvador Roca Ros		6312035YJ2761A0003FW	C/Fuente San Luis, 3	P1DER	
	Josefa Roca Ros (usufructo Josefa Roca Ros y Vicente Saneustaquio Benlloch)		6312035YJ2761A0004GE	C/Fuente San Luis, 3	P1IZQ	
	Josefa Roca Ros		6312035YJ2761A0005HR	C/Fuente San Luis, 3	P2DER	
	Josefa Roca Ros		6312035YJ2761A0006JT	C/Fuente San Luis, 3	P2IZQ	
4	Salvador Roca Ros (50% privativo) y Salvador Roca Ros y Maria Molina Orient (50% ganancial)	6312034YJ2761A	6312034YJ2761A0001EM	C/Fuente San Luis, 5	PB	1.990
	Josefa Roca Ros		6312034YJ2761A0002RQ	C/Fuente San Luis, 5	68.463	
	Enrique Castañer Ruiz		6312034YJ2761A0003TW	C/Fuente San Luis, 5	48.839	
5	Inversora del Reino de Valencia, S.L	6312004YJ2761A	6312004YJ2761A0001ZM		-	21.258
6	Federico Picornell Senon y Antonia Ines Molla Martinez	6312031YJ2761A	6312031YJ2761A0002MQ	C/ Organista Plasencia, 5 PBIZD	57.888	4.155
	Diego Fuentes Garcia y Dolores Rodriguez Espin		6312031YJ2761A0001XM	C/ Organista Plasencia, 5 PBDER	PBDER	
	Maria Juan Juan		6312031YJ2761A0003QW	C/ Organista Plasencia, 5 P1 Puerta 1	48.566	
	Eusebia Parra Gallego		6312031YJ2761A0004WE	C/ Organista Plasencia, 5 P1 Puerta 2	56.460	
	Fernanda Felisa Villarroya Arnau		6312031YJ2761A0005ER	C/ Organista Plasencia, 5 P2 Puerta 3	PTA3	
	Rafael Montesinos Alonso		6312031YJ2761A0006RT	C/ Organista Plasencia, 5 P2 Puerta 4	71.658	
7	Manuel Nuñez Jimenez y Consuelo Ramon Balbastre	6312030YJ2761A	6312030YJ2761A0001DM	C/ Organista Plasencia, 7, PB	44474	8.951
	Jose Antonio Perez Fernandez y Amparo Moncholi Navarre (25% pd car. ganancial); Maria Teresa Moncholi Navarre (25% pd privativo); y Francisco Marti Puig y Teresa Moncholi Cardona (50% pd ganancial)		6312030YJ2761A0002FQ	C/ Organista Plasencia, 7, P1	74.190	
	Juan Moya Abril y Maria Lopez Gil		6312030YJ2761A0003GW	C/ Organista Plasencia, 7, P2	PISO2	
8	Jose Navarro Estela y Josefa Arguix Nieto	6312029YJ2761A	0001IM, 0002OQ, 0003PW y 0004AE	C/ Organista Plasencia, 9	4518	4.518
9	Loreto Calatayud Navarro (1/6) e IC INMUEBLES S.A (5/6)		6312028YJ2761A0001XM	C/ Organista Plasencia, 11, PB	73345	6.989
	Camp Zaragoza, Aragon y Rioja (Ibercaja)	6312028YJ2761A		C/ Organista Plasencia, 11, P1	43498	

Nº	Nombre	NIF/CIF	Domicilio	Localidad
1	Dª. Josefa Roca Ros	19565327-D	C/ Carrera Fuente de San Luis, nº 3, 1º, pta 1	46006-Valencia
2	D. Vicente Saneustaquio Benlloch		C/ Carrera Fuente de San Luis, nº 3, 1º, pta 1	46006-Valencia
3	D. Salvador Roca Ros	19565314-L	C/ Los Centelles, nº 10	46006-Valencia
4	Dª. Maria Molina Orient		C/ Los Centelles, nº 10	46006-Valencia
5	D. Enrique Castañer Ruiz	19769709-J	C/ Isla Cabrera, nº 33	46026-Valencia
6	Federico Picornell Senon	19134576-W	C/ Cuba nº 79	46006-Valencia
7	Antonia Ines Molla Martinez	19650780-V	C/ Cuba nº 79	46006-Valencia
8	Diego Fuentes Garcia	19293517-J	C/ Organista Plasencia, nº 5, Planta baja, Puerta derecha	46006-Valencia
9	Dolores Rodriguez Espin		C/ Organista Plasencia, nº 5, Planta baja, Puerta derecha	46006-Valencia
10	Maria Juan Juan	19517839-Q	C/ San Cristobal nº 8, Planta 2ª, Puerta 4ª	46011-Valencia
			C/ Organista Plasencia, nº 5, Planta 1ª, Puerta 1	46006-Valencia
11	Eusebia Parra Gallego	19418804-F	C/ Organista Plasencia, nº 5, Planta 1ª, Puerta 2	46006-Valencia
			C/ Leon XII nº 12	46006-Valencia
12	Fernanda Felisa Villarroya Arnau	19650473-D	C/ Vinalopo nº 9, Planta 5ª, Puerta 10	46021-Valencia
13	Rafael Montesinos Alonso	19343574-E	C/ Baron de San Petrillo nº 21, 1	46020-Valencia
14	Manuel Nuñez Jimenez	22650804-J	C/ Tres Forques nº 135, Puerta 4	46014-Valencia
15	Consuelo Ramon Balbastre	22624693-F	C/ Tres Forques nº 135, Puerta 4	46014-Valencia
16	Jose Antonio Perez Fernandez		C/ 612, nº 34, pta 1. La Cañada	46980-Paterna
17	Amparo Moncholi Navarre	22653101-X	C/ 612, nº 34, pta 1. La Cañada	46980-Paterna
18	Maria Teresa Moncholi Navarre	22661275-L	C/ Santa Teresa, nº 35, bajo	46110-Godella
19	Francisco Marti Puig		C/ Isabel La Catolica, nº 40. Urbanizacion Montesol	46183-L'Eliana
20	Teresa Moncholi Cardona	19254218-K	C/ Isabel La Catolica, nº 40. Urbanizacion Montesol	46183-L'Eliana
21	Juan Moya Abril	19201286-N	C/ Organista Plasencia, nº 7, Planta 2ª, Puerta 2	46006-Valencia
22	Maria Lopez Gil		C/ Organista Plasencia, nº 7, Planta 2ª, Puerta 2	46006-Valencia
23	Jose Navarro Estela		C/ Cadiz nº 81, Planta 5ª, Puerta 13	46006-Valencia
24	Josefa Arguix Nieto	19494717-D	C/ Cadiz nº 81, Planta 5ª, Puerta 13	46006-Valencia
25	Loreto Calatayud Navarro		C/ Organista Plasencia, nº 11, planta baja	46006-Valencia
26	IC Inmuebles SA		Plaza de Basilio Paraiso, nº 2	50008-Zaragoza
27	Camp Zaragoza, Aragon y Rioja (Ibercaja)	G-50000652	Plaza de Basilio Paraiso, nº 2	50008-Zaragoza
28	Citibank España SA (acreedor hipotecario)		Av. de Europa, nº 19, P.E. La Moraleja	28108-Alcobendas (Madrid)
29	Banco Bilbao Vizcaya Argentaria SA (acreedor hipotecario)		Plaza San Nicolas nº 4	48005 Bilbao (Vizcaya)
30	Eduardo-José Lara Kevelier (tit. actividad)	48.952.807-K	C/ Carrera Fuente de San Luis, nº 3, planta baja, derecha	46006-Valencia
31	Enrique Huerta Bou (tit. catastral)		C/ Organista Plasencia, 11	46006-Valencia
32	Herederos de Felisa Villaroya Arnau (tit. catastral)		C/ Vinalopo nº 9, Planta 5ª, Puerta 10	46021-Valencia
33	Herederos de Francisco Martínez Chillida (tit. catastral)		C/ Organista Plasencia nº 5, planta 1, puerta 1	46006-Valencia

III.- FICHAS DESCRIPTIVAS DE LAS FINCAS DE APORTACIÓN

1

FICHA INDIVIDUAL DE FINCA APORTADA

A. DATOS PERSONALES

PROPIETARIO:

Inversora del Reino de Valencia, S.L: 100,00% del pleno dominio

CIF: B-46950994
Domicilio: C/ Almirante Cadalso nº 15, 3º
Localidad: 46005-Valencia

B. DATOS REGISTRALES DE LA FINCA

Registro de la Propiedad de Valencia nº Cuatro

Finca registral: 47.752 **Superficie (m2s):** 254,42

DESCRIPCIÓN: URBANA. EDIFICACIÓN destinada a usos industriales en Valencia, en la Avenida Peris y Valero número setenta y seis de policía. Consta de dos plantas, una planta baja con una superficie construida de ciento noventa y dos metros cuadrados, y una planta alta con un superficie construida de ciento cuarenta y dos metros cuadrados, ocupando por tanto una total superficie construida de trescientos treinta y cuatro metros cuadrados, hallándose comunicadas ambas plantas por medio de escalera interior. El solar sobre el que se halla situada tiene una superficie de DOSCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO METROS CUARENTA Y DOS DECÍMETROS CUADRADOS, de los que ciento noventa y dos metros cuadrados los ocupa la edificación propiamente dicha, destinándose el resto a patios descubiertos existentes en su parte trasera. Linda: frente, avenida Peris y Valero; derecha mirando desde dicha avenida, calle Fuente de San Luis; izquierda, edificio número 78 de la avenida Peris y Valero; y espaldas, edificio numero *3* de la calle Fuente de San Luis.

TITULARIDAD: La totalidad de la descrita edificación está inscrita en el día de la fecha, a favor de la entidad mercantil "INVERSORA DEL REINO DE VALENCIA1 SOCIEDAD LIMITADA" -con C.I.F. B-46950994 y domiciliada en Valencia-, quien la adquirió por titulo de compra a doña Amparo Molina

Vivó y don Vicente, don Antonio y doña Encarna, Molina Vivó, en virtud de escritura otorgada el diecisiete de junio de dos mil cinco, ante el Notario de Valencia, don Ramón Pascual Maiques -numero 1.159 de su protocolo-, que motivó la inscripción 4ª de la finca 47.752 al Tomo: 1.978 Libro: 1.019 Folio: 68 en fecha: 09/08/2005.

-Se hace constar que al margen de la relacionada inscripción de dominio aparece extendida nota por la que se consigna que en fecha 10/04/2.013 se expidió certificación de dominio y cargas de la finca por estar comprendida –total o parcialmente- dentro del perímetro de actuación del Proyecto de REPARCELACIÓN de Programa de Actuación Aislada del ámbito "Avda. Peris y Valero nº 76 y 78 esquina C/ Fuente de San Luis" de Valencia.

CARGAS: EN CUANTO A CARGAS, el descrito edificio no aparece impuesto gravamen alguno que esté vigente en el día de la fecha.

DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO: NO hay documentos pendientes de despacho.

C. DATOS REALES DE LA FINCA

Naturaleza: Urbana **Afección:** Parcial **Superficie afectada (m²s):** 225,31

Según reciente medición dicha finca –sobre la que ya no existe edificación alguna- posee una cabida de 232,10 m²s. De dicha finca se segrega por el este para su inclusión en el ámbito "*Avda. Peris y Valero nº 76 y 78 esquina Carrera Fuente de San Luis*" objeto de reparcelación, la finca que ha continuación se describe, quedando un resto de aproximadamente 6,79 m²s.

DESCRIPCIÓN: Parcela sita en Valencia, identificada como la finca aportada nº 1, en el ámbito "*Avda. Peris y Valero nº 76 y 78 esquina Carrera Fuente de San Luis*", hoy suelo urbano, con una superficie según reciente medición de: 225,31 m²s

Construcción y vuelos: Sobre dicha parcela existía un edificio –descrito en la certificación de dominio y cargas- el cual fue derribado con anterioridad a la iniciación del presente expediente. En este sentido deberá procederse a realizar la correspondiente cancelación registral.

LINDES:

Norte: Avenida Peris y Valero esquina Carrera Fuente de San Luis

Sur: D. Salvador Roca Ros y Dª. Josefa Roca Ros (finca aportada nº 3)

Este: Inversora del Reino de Valencia, S.L (finca aportada nº 2)

Oeste: Finca resto con fachada a Carrera Fuente de San Luis

D. DESCRIPCIÓN FINCA RESTO

Parcela urbana de terreno destinada a dotación pública sita en Valencia, Av. Peris y Valero, 76, con una superficie según reciente medición de 6,79 m²s. Lindante: Norte, Avenida Peris y Valero; Sur, D. Salvador Roca Ros y Dª. Josefa Roca Ros (finca resto registral 17.386); Este, finca segregada de esta matriz; Oeste, Carrera Fuente de San Luis.

E. DATOS CATASTRALES DE LA FINCA APORTADA

REFERENCIA CATASTRAL: 6312036YJ2761A

2

FICHA INDIVIDUAL DE FINCA APORTADA

A. DATOS PERSONALES

PROPIETARIO:

Inversora del Reino de Valencia, S.L: 100,00% del pleno dominio

CIF: B-46950994
Domicilio: C/ Almirante Cadalso nº 15, 3º
Localidad: 46005-Valencia

B. DATOS REGISTRALES DE LA FINCA

Registro de la Propiedad de Valencia nº Cuatro

Finca registral: 70.658 **Superficie (m2s):** 238,19

DESCRIPCIÓN: URBANA: EDIFICIO situado en término de Valencia, con fachada recayente a la Avenida de Peris y Valero numero setenta y ocho, compuesto de una planta baja, con nave al fondo de la misma: al lado escalerilla que conduce a cuatro pisos altos, teniendo el primero dos viviendas, una exterior y otra interior y en los otros tres, una sola vivienda. Ocupa una total superficie de DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO METROS DIECINUEVE DECÍMETROS CUADRADOS y linda: por frente, con la indicada Avenida Peris y Valero; por la derecha saliendo, con el edificio número ochenta de la Avenida Peris y Valero: por la izquierda, con el edificio número setenta y seis de la Avenida Peris y Valero y por espaldas o fondo, con la vía férrea de Valencia a Tarragona.

Cuotas de participación en elementos comunes: Con respecto a los coeficientes de participación en elementos comunes de los distintos departamentos que forman el edificio, corresponde: A la planta baja: 41,80%, a la planta primera 21,57%: a la planta segunda: 12,21%; a la planta tercera 12,21%; y a la planta cuarta 12,21%.-

TITULARIDAD: Los cinco departamentos que forman el descrito edificio, están inscritos en el día de la fecha por la inscripción 1ª de la finca 73.419, por la inscripción 7ª de la finca 40.358, por la inscripción 2ª de la finca 57.904, por la inscripción 2ª de la finca 69.967 y por la inscripción 1ª de la finca 73.698, todas fincas de la 3ª Sección de Ruzafa, a favor y por los títulos que a continuación se expresan:

1°.-La PLANTA BAJA: A favor de la entidad mercantil 'INVERSORA DEL REINO DE VALENCIA, SOCIEDAD LIMITADA" -con C.LF. B-46950994 y domiciliada en Valencia-, quien la adquirió por titulo de extinción de comunidad efectuada entre dicha entidad y doña Maria-José Méndez Navarrete, en virtud de escritura autorizada por el Notario de Valencia. Don Joaquín Borrell García, como sustituto y para el protocolo de su compañero. don Rafael Gómez-Ferrer Sapiña, el diecinueve de noviembre de dos mil siete -protocolo número 3816-. subsanada mediante diligencia autorizada por dicho Notario señor Borrell, como sustituto y para el protocolo de su compañero, señor Gómez-Ferrer, el tres de diciembre de dos mil siete, que motivó la inscripción 1ª de la finca 73.419 de la 3ª Sección de Ruzafa al Tomo: 2.074, Libro: 1.115 Folio: 203 en fecha 08/08/2008.

-Se hace constar que al margen de la relacionada inscripción de dominio aparece extendida nota por la que se consigna que en fecha 10/04/2.013 se expidió certificación de dominio y cargas de la finca por estar comprendida – total o parcialmente- dentro del perímetro de actuación del Proyecto de REPARCELACIÓN de Programa de Actuación Aislada del ámbito "Avda. Peris y Valero nº 76 y 78 esquina C/ Fuente de San Luis" de Valencia.

EN CUANTO A CARGAS. La indicada PLANTA BAJA, aparte de lo que pueda afectarle como parte integrante del descrito edificio y estar sujeta al proyecto de reparcelación antes aludido, se halla GRAVADA a saber:

Según dos notas al margen de la inscripción 1ª de la propia finca 73.419:

Con la AFECCIÓN al pago del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, habiendo alegado exención en la autoliquidación correspondiente, por plazo de cinco años a contar desde el 8 de agosto de 2008.

Y con la Afección al pago del impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Autos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho la cantidad de 12.621 euros, por autoliquidación, por plazo de cinco años a contar desde el 8 de agosto de 2008.

2°.- El PISO PRIMERO -puerta primera-, teniendo dos viviendas, una exterior y otra interior-:

- A favor de la entidad mercantil "INVERSORA DEL REINO DE VALENCIA, SOCIEDAD LIMITADA" -con C.I.F. B-46950994 y domiciliada en Valencia-, quien la adquirió por titulo de compra a la entidad "Fresnocasa. S.L.", en virtud de escritura otorgada el veintidós de marzo de dos mil cinco, ante el Notario de Valencia, don Manuel Minguez Jiménez -numero de protocolo 887-, que motivó la inscripción 7ª de la finca 40.358 de la Sección 3ª de Ruzafa, al Tomo: 1.523 Libro: 564 Folio: 9 en fecha: 19/04/2005.

-Se hace constar que al margen de la relacionada inscripción de dominio aparece extendida nota por la que se consigna que en fecha 10/04/2.013 se expidió certificación de dominio y cargas de la finca por estar comprendida –total o parcialmente- dentro del perímetro de actuación del Proyecto de REPARCELACIÓN de Programa de Actuación Aislada del ámbito "Avda. Peris y Valero nº 76 y 78 esquina C/ Fuente de San Luis" de Valencia.

EN CUANTO A CARGAS, el citado PISO PRIMERO -puerta primera-, aparte de lo que pueda afectarle como parte integrante del descrito edificio y estar sujeta al proyecto de reparcelación antes aludido, NO aparece impuesto gravamen alguno que esté vigente en el día de la fecha.

3°.- El PISO SEGUNDO -puerta tres-: A favor de la entidad mercantil "INVERSORA DEL REINO DE VALENCIA, SOCIEDAD LIMITADA" -con C.I.F. B-46950994 y domiciliada en Valencia-, quien la adquirió por titulo de compra a los consortes doña Desamparados Amaya Carbonell y don Antonio Rodrigo Rausell, en virtud de escritura otorgada el trece de junio de dos mil cinco, ante el Notarlo de Valencia, don Ramón Pascual Maiques -numero de protocolo 1.117-, que motivó la inscripción 2ª de la finca 57.904 de la Sección 3ª de Ruzafa, al Tomo: I .616 Libro: 657 Folio: 208 en fecha 08/09/2005.

-Se hace constar que al margen de la relacionada inscripción de dominio aparece extendida nota por la que se consigna que en fecha 10/04/2.013 se expidió certificación de dominio y cargas de la finca por estar comprendida –total o parcialmente- dentro del perímetro de actuación del Proyecto de REPARCELACIÓN de Programa de Actuación Aislada del ámbito "Avda. Peris y Valero nº 76 y 78 esquina C/ Fuente de San Luis" de Valencia.

EN CUANTO A CARGAS, el citado PISO SEGUNDO -puerta tres-, aparte de lo que pueda afectarle como parte integrante del descrito edificio y estar sujeta al proyecto de reparcelación antes aludido, NO aparece impuesto gravamen alguno que esté vigente en el día de la fecha.

4°.- El PISO TERCERO -puerta cuatro-: A favor de la entidad mercantil "INVERSORA DEL REINO DE VALENCIA, SOCIEDAD LIMITADA" -con C.l.F. B-46950994 y domiciliada en Valencia-, quien lo adquirió por titulo de compra a don José Ramón, doña Maria José y don Bernardo, Molina Méndez, en virtud de escritura otorgada el veintisiete de junio de dos mil cinco, ante

el Notario de Valencia, don José Luis Pavía Sanz -número de protocolo 1.932-, que motivó la inscripción 2ª de la finca 69.967 de la Sección 3ª de Ruzafa, al Tomo: 1.982 Libro: 1.023 Folio: 198 en fecha: 04/07/2005.

-Se hace constar que al margen de la relacionada inscripción de dominio aparece extendida nota por la que se consigna que en fecha 10/04/2.013 se expidió certificación de dominio y cargas de la finca por estar comprendida –total o parcialmente- dentro del perímetro de actuación del Proyecto de REPARCELACIÓN de Programa de Actuación Aislada del ámbito "Avda. Peris y Valero nº 76 y 78 esquina C/ Fuente de San Luis" de Valencia.

EN CUANTO A CARGAS, el citado PISO TERCERO -puerta cuatro-, aparte de lo que pueda afectarle como parte integrante del descrito edificio y estar sujeta al proyecto de reparcelación antes aludido, NO aparece impuesto gravamen alguno que esté vigente en el día de la fecha.

5º.- Y el PISO CUARTO -puerta cinco-: A favor de la entidad mercantil "INVERSORA DEL REINO DE VALENCIA, SOCIEDAD LIMITADA" -con C.I.F. B-46950994 y domiciliada en Valencia-, quien la adquirió por titulo de compra a don Enrique Méndez Ríos, en virtud de escritura otorgada el treinta de octubre de dos mil ocho, ante el Notario de Valencia, don José Luis Pavía Sanz -numero de protocolo 2.533-, que motivó la inscripción 1ª de la finca 73.698 de la Sección 3ª de Ruzafa, al Tomo: 2.081 Libro: 1.122 Folio: 44 en fecha: 18/12/2008.

-Se hace constar que al margen de la relacionada inscripción de dominio aparece extendida nota por la que se consigna que en fecha 10/04/2.013 se expidió certificación de dominio y cargas de la finca por estar comprendida –total o parcialmente- dentro del perímetro de actuación del Proyecto de REPARCELACIÓN de Programa de Actuación Aislada del ámbito "Avda. Peris y Valero nº 76 y 78 esquina C/ Fuente de San Luis" de Valencia.

EN CUANTO A CARGAS, el citado PISO CUARTO -puerta cinco-, aparte de lo que pueda afectarle como parte integrante del descrito edificio y estar sujeta al proyecto de reparcelación antes aludido, se halla GRAVADO a saber:

Según una nota al margen de la inscripción 1ª, con la AFECCIÓN al pago del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho la cantidad de 16.800 euros, por autoliquidación, por plazo de cinco años a contar desde el 18 de diciembre de 2008.

DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO: NO hay documentos pendientes de despacho.

C. DATOS REALES DE LA FINCA

Naturaleza: Urbana **Afección:** Total **Superficie afectada (m²s):** 236,74

DESCRIPCIÓN: Parcela sita en Valencia, Av. Peris y Valero nº 78, identificada como la finca aportada nº 2, en el ámbito "*Avda. Peris y Valero nº 76 y 78 esquina Carrera Fuente de San Luis*", hoy suelo urbano, con una superficie según reciente medición de: 236,74 m²s

Construcción y vuelos: Sobre dicha parcela existía un edificio –descrito en la certificación de dominio y cargas- el cual fue derribado con anterioridad a la iniciación del presente expediente. En este sentido deberá procederse a realizar la correspondiente cancelación registral.

LINDES:

Norte: Avenida Peris y Valero

Sur: Inversora del Reino de Valencia, S.L (finca aportada nº 5)

Este: Edificio sito en Av. Peris y Valero, nº 80.

Oeste: Inversora del Reino de Valencia, S.L (finca aportada nº 1); y D. Salvador Roca Ros y Dª. Josefa Roca Ros (finca aportada nº 3)

D. DESCRIPCIÓN FINCA RESTO

E. DATOS CATASTRALES DE LA FINCA APORTADA

REFERENCIA CATASTRAL: 6312037YJ2761A

3

FICHA INDIVIDUAL DE FINCA APORTADA

A. DATOS PERSONALES

PROPIETARIO:

D. Salvador Roca Ros: 37,03% del pleno dominio con carácter privativo.

DNI/NIF: 19565314-L
Domicilio: C/ Los Centelles nº 10
Localidad: 46006-Valencia

Dª. Josefa Roca Ros: 47,02% del pleno dominio con carácter privativo; y 15,95% de la nuda propiedad (usufructo a favor de dicha Dª. Josefa Roca Ros y D. Vicente Saneustaquio Benlloch con carácter ganancial).

DNI/NIF: 19565327-D
Domicilio: C/ Carrera Fuente de San Luis, nº 3, 1º, pta 1
Localidad: 46006-Valencia

B. DATOS REGISTRALES DE LA FINCA

Registro de la Propiedad de Valencia nº Cuatro

Finca registral: 17.386 **Superficie (m2s):** 353

DESCRIPCIÓN: URBANA EDIFICIO situado en La Vega de esta Ciudad, con fachada de doce metros al Camino de la Fuente de San Luis, señalado con el número tres del traste primero, compuesto de dos plantas bajas con corral y porchada y patio en el centro que da acceso a dos pisos altos con dos habitaciones encaradas en cada una. Ocupa una superficie de TRESCIENTOS CINCUENTA Y TRES METROS CUADRADOS de los cuales corresponden ciento sesenta y ocho metros cuadrados al cuerpo de edificación y el resto está destinado a corrales y porchadas; lindante: por frente, con dicho Camino; por la derecha saliendo, con casa de Dionisio Roca; por la izquierda, con parcela adjudicada proindiviso a los mismos señores Roca y que es el resto de la de donde ésta procede; y por espaldas, con edificio de don José Méndez."

Cuotas de participación en elementos comunes: Con respecto a los elementos comunes de la totalidad del edificio, corresponde: a cada una de las planta bajas con su corral y dependencia, una participación de veintiún enteros ocho centésimas por ciento; a cada una de las habitaciones del piso primero, una participación de quince enteros noventa y cinco centésimas por ciento; y a cada una de las habitaciones del piso segundo, una participación de doce enteros noventa y siete centésimas por ciento.

TITULARIDAD: Los seis departamentos que forman el descrito edificio, están inscritos en el día de la fecha, por las inscripciones 2ª y 3ª de la propia finca 17.386 de la Sección General de Ruzafa, a favor, en la forma y por los títulos que a continuación se expresan:

1°. La PLANTA BAJA con su corral y dependencia de la DERECHA saliendo: A favor de don SALVADOR ROCA ROS en PLENO DOMINIO, por herencia paterna.

2º. La PLANTA BAJA con su corral y dependencia de la izquierda saliendo: A favor de doña JOSEFA ROCA ROS en PLENO DOMINIO, por herencia paterna.

3°. La HABITACIÓN de la DERECHA saliendo del PISO PRIMERO: A favor de doña AMPARO MOLINA SALVADOR en cuanto al USUFRUCTO V1TALICIO por su cuota vidual; y don SALVADOR ROCA ROS en cuanto a la correlativa NUDA PROPIEDAD, por herencia paterna.

4º.- La HABITACIÓN de la IZQUIERDA saliendo del PISO PRIMERO: A favor de doña JOSEFA ROCA ROS en cuanto a la NUDA PROPIEDAD, por herencia paterna y doña JOSEFA ROCA ROS casada con don VICENTE SANEUSTAQUIO BENLLOCH en cuanto al USUFRUCTO V1TALICIO con carácter presuntivamente ganancial, por titulo de compra.

5°.- La HABITACIÓN de la DERECHA saliendo del PISO SEGUNDO: A favor de doña JOSEFA ROCA ROS en PLENO DOMINIO, por herencia paterna.

6°.- Y la HABITACIÓN de la IZQUIERDA saliendo del PISO SEGUNDO: A favor de doña JOSEFA ROCA ROS en PLENO DOMINIO, por herencia paterna.

- Los nombrados doña AMPARO MOLINA SALVADOR -viuda- y don SALVADOR y doña JOSEFA ROCA ROS -ambos solteros-, adquirieron los indicados departamentos en la forma expresada, con CARÁCTER PRIVATIVO, dentro de las operaciones particionales practicadas al fallecimiento de su esposo y padre, respectivamente, don Salvador Roca Alamar, la primera, en parte de pago de su cuota vidual y los dos hijos, en

parte de pago de su respectivo haber hereditario, por titulo de herencia testada en virtud de escritura otorgada en Valencia, el cinco de mayo de mil novecientos cincuenta y dos, ante su Notario don Fernando Monet Antón, que motivó la inscripción 2ª de dicha finca 17.386 al Tomo: 309 Libro: 181 Folio: 177 en fecha 10/08/1954; y además, doña JOSEFA ROCA ROS casada con don VICENTE SANEUSTAQUIO BENLLOCH, con CARÁCTER PRESUNTIVAMENTE GANANCIAL, adquirió el USUFRUCTO VITALICIO de la habitación de la izquierda saliendo del piso primero, por titulo de compra a doña Amparo Molina Salvador, en virtud de escritura otorgada el uno de junio de mil novecientos setenta y ocho, ante el Notario de Valencia, don José Luís Llovet Alabau –número 1.045 de su protocolo-, que motivó la inscripción 3ª de dicha finca 17.386 al Tomo: 309 Libro: 181 Folio: 178 vuelto en fecha: 15/I 1/2002.

-Se hace constar que al margen de la relacionada inscripción de dominio aparece extendida nota por la que se consigna que en fecha 10/04/2.013 se expidió certificación de dominio y cargas de la finca por estar comprendida –total o parcialmente- dentro del perímetro de actuación del Proyecto de REPARCELACIÓN de Programa de Actuación Aislada del ámbito "Avda. Peris y Valero nº 76 y 78 esquina C/ Fuente de San Luis" de Valencia.

EN CUANTO A **CARGAS**, sobre dichos departamentos, aparte de lo que pueda afectarle como parte integrante del descrito edificio y estar sujeta al proyecto de reparcelación antes aludido, NO aparece impuesto gravamen alguno que esté vigente en el día de la fecha.

DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO: NO hay documentos pendientes de despacho.

C. DATOS REALES DE LA FINCA

Naturaleza: Urbana **Afección:** Parcial **Superficie afectada (m²s):** 285

Según reciente medición dicha finca posee una cabida de 344,29 m²s. De dicha finca se segrega por el este para su inclusión en el ámbito "*Avda. Peris y Valero nº 76 y 78 esquina Carrera Fuente de San Luis*" objeto de reparcelación, la finca que ha continuación se describe, quedando un resto de aproximadamente 59,29 m²s.

DESCRIPCIÓN: Parcela sita en Valencia, identificada como la finca aportada nº 3, en el ámbito "*Avda. Peris y Valero nº 76 y 78 esquina Carrera Fuente de San Luis*", hoy suelo urbano, con una superficie según reciente medición de: 285 m²s

Construcción y vuelos: Parte del edificio antes descrito, el cual en su totalidad deberá ser derribado por incompatibilidad con la ejecución del planeamiento, previa la correspondiente y preceptiva indemnización a sus titulares, y en consecuencia y por ello, deberán realizarse a estos efectos las correspondientes cancelaciones registrales.

TITULARIDAD: Respecto a la Finca Registral 17.386 P1DER consta, escritura de compraventa de fecha 01/06/1.978, pendiente de inscripción registral, en la que consta la adquisición por parte de D. Salvador Roca Ros del usufructo vitalicio cuya titular era Doña Amparo Molina Salvador y la correspondiente consolidación del pleno dominio.

LINDES:

Norte: Inversora del Reino de Valencia, S.L (finca aportada nº 1)

Sur: Inversora del Reino de Valencia, S.L (finca aportada nº 5); y D. Salvador Roca Ros, Dª. Maria Molina Orient, Dª. Josefa Roca Ros y D. Enrique Castañer Ruiz (finca aportada nº 4)

Este: Inversora del Reino de Valencia, S.L (finca aportada nº 2)

Oeste: Finca resto con fachada a Carrera Fuente de San Luis nº 3

D. DESCRIPCIÓN FINCA RESTO

Parcela urbana de terreno destinada a dotación pública sita en Valencia, Carrera Fuente de San Luis nº 3, con una superficie según reciente medición de 59,29 m²s. Lindante: Norte, Inversora del Reino de Valencia, S.L (finca resto registral 47.752); Sur, D. Salvador Roca Ros, Dª. Maria Molina Orient, Dª. Josefa Roca Ros y D. Enrique Castañer Ruiz (finca resto registral 1.990); Este, finca segregada de esta matriz; Oeste, Carrera Fuente de San Luis.

E. DATOS CATASTRALES DE LA FINCA APORTADA

REFERENCIA CATASTRAL: 6312035YJ2761A

4

FICHA INDIVIDUAL DE FINCA APORTADA

A. DATOS PERSONALES

PROPIETARIO:

D. Salvador Roca Ros: 25,50% del pleno dominio con carácter privativo

D. Salvador Roca Ros y Dª. Maria Molina Orient: 25,50% del pleno dominio con carácter ganancial

DNI/NIF: 19565314-L
Domicilio: C/ Los Centelles nº 10
Localidad: 46006-Valencia

Dª. Josefa Roca Ros: 29,00% del pleno dominio con carácter privativo

DNI/NIF: 19565327-D
Domicilio: C/ Carrera Fuente de San Luis, nº 3, 1º, pta 1
Localidad: 46006-Valencia

D. Enrique Castañer Ruiz: 20,00% del pleno dominio con carácter privativo

DNI/NIF: 19.769.709-J
Domicilio: C/ Isla Cabrera, 33
Localidad: 46026-Valencia

B. DATOS REGISTRALES DE LA FINCA

Registro de la Propiedad de Valencia nº Cuatro

Finca registral: 1.990 **Superficie (m2s):** 108

DESCRIPCIÓN: URBANA EDIFICIO situado en la Vega de esta Ciudad, con fachada a la Carrera de San Luis número cinco, compuesto de planta baja con corral y dos pisos altos destinados a vivienda, a los que se sube por escalerilla exterior. Ocupa una total superficie de CIENTO OCHO METROS CUADRADOS de los cuales se hallan edificados noventa y dos metros cuadrados y el resto lo comprende el corral de la planta baja. Linda: por frente, en una línea de doce metros, con el indicado camino; por la derecha

saliendo, en una línea de dieciséis metros cincuenta centímetros, con casa de don Salvador Roca Alamar; por la izquierda, en otra línea de veintidós metros cincuenta centímetros, con la vía férrea y por detrás, edificio de don José Méndez.

Cuotas de participación en elementos comunes: Con respecto a los elementos comunes de la totalidad del edificio, corresponde: a la planta baja, una participación del cincuenta y uno por ciento; al piso primero, una participación del veintinueve por ciento; y al piso segundo, una participación del veinte por ciento.

TITULARIDAD: Los tres departamentos que forman el descrito edificio, están inscritos en el día de la fecha, por las inscripciones 8ª y 12ª de la propia finca 1.990 de la Sección General de Ruzafa y por las inscripciones 1ª de las fincas 68.463 y 48.839 de la Tercera Sección de Ruzafa, a favor, en la forma y por los títulos que a continuación se expresan:

1º. La PLANTA BAJA con su corral:

- A favor de don SALVADOR ROCA ROS, con CARÁCTER PRIVATIVO, cuanto a UNA MITAD INDIVISA quien la adquirió siendo mayor de edad, soltero y de esta vecindad, por división material en virtud de escritura otorgada en Valencia, el catorce de febrero de mil novecientos cincuenta y uno, ante su Notario don Fernando Monet Antón, que motivó la inscripción 8ª de la finca 1.990 de la Sección General de Ruzafa, al Tomo: 310 Libro: 182 Folio: 74 en fecha: 23/07/1952.-

- Y a favor de la SOCIEDAD CONYUGAL de don SALVADOR ROCA ROS y doña MARIA MOLINA ORIENT, en cuanto a la restante MITAD INDIVISA, quienes la adquirieron por titulo de compra a doña Josefa Roca Ros, en virtud de escritura otorgada el veintidós de junio de mil novecientos setenta y dos, ante el Notarlo de Valencia, don Alfredo Montés Alfonso, que motive la inscripción 12ª de la finca 1.990 de la Sección General de Ruzafa, al Tomo: 310 Libro: 182 Folio: 76 vuelto, en fecha: 23/05/1978.-

-Se hace constar que al margen de la relacionada inscripción de dominio aparece extendida nota por la que se consigna que en fecha 10/04/2.013 se expidió certificación de dominio y cargas de la finca por estar comprendida –total o parcialmente- dentro del perímetro de actuación del Proyecto de REPARCELACIÓN de Programa de Actuación Aislada del ámbito "Avda. Peris y Valero nº 76 y 78 esquina C/ Fuente de San Luis" de Valencia.

EN CUANTO A **CARGAS**, sobre la citada, aparte de lo que pueda afectarle como parte integrante del descrito edificio y estar sujeta al proyecto de reparcelación antes aludido, NO aparece impuesto gravamen alguno que esté vigente en el día de la fecha.

2°.- El PISO PRIMERO puerta numero UNO: A favor de doña JOSEFA ROCA ROS, con NIF 19.565.327-D, con CARÁCTER PRIVATIVO, quien la adquirió siendo mayor de edad, viuda y vecina de Valencia por título de compra a doña Amparo Molina Salvador, en virtud de escritura otorgada el siete de agosto de mil novecientos noventa y cinco, ante el Notario de Valencia, don Vicente Martorell Eixarch -numero 1.156 de su protocolo-, que motivó la inscripción 1ª de la finca 68.463 de la 3ª Sección de Ruzafa, al Tomo: 1.909 Libro: 950 Folio: 81, en fecha 11/11/2002.

-Se hace constar que al margen de la relacionada inscripción de dominio aparece extendida nota por la que se consigna que en fecha 10/04/2.013 se expidió certificación de dominio y cargas de la finca por estar comprendida –total o parcialmente- dentro del perímetro de actuación del Proyecto de REPARCELACIÓN de Programa de Actuación Aislada del ámbito "Avda. Peris y Valero nº 76 y 78 esquina C/ Fuente de San Luis" de Valencia.

EN CUANTO A **CARGAS**, sobre la citada, aparte de lo que pueda afectarle como parte integrante del descrito edificio y estar sujeta al proyecto de reparcelación antes aludido, NO aparece impuesto gravamen alguno que esté vigente en el día de la fecha.

3º.- Y el PISO SEGUNDO puerta numero DOS: A favor de don ENRIQUE CASTAÑER RUIZ -con DNI 19.769.709-, con CARÁCTER PRIVATIVO, quien la adquirió siendo mayor de edad, casado y vecino de Valencia, en pago de su haber en las herencias de sus padres, don Arturo Castañer Pardo y doña Maria Ruiz Cerdá, por título de herencias, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Carcaixent, don Joaquín Gotor Mestre, el tres de diciembre de mil novecientos ochenta y dos, que motivó la inscripción 1ª de la finca 48.839 de la 3ª Sección de Ruzafa, al Tomo: 1.469 Libro: 510 Folio: 62, en fecha: 13/12/1985.

-Se hace constar que al margen de la relacionada inscripción de dominio aparece extendida nota por la que se consigna que en fecha 10/04/2.013 se expidió certificación de dominio y cargas de la finca por estar comprendida –total o parcialmente- dentro del perímetro de actuación del Proyecto de REPARCELACIÓN de Programa de Actuación Aislada del ámbito "Avda. Peris y Valero nº 76 y 78 esquina C/ Fuente de San Luis" de Valencia.

EN CUANTO A **CARGAS**, sobre la citada, aparte de lo que pueda afectarle como parte integrante del descrito edificio y estar sujeta al proyecto de reparcelación antes aludido, NO aparece impuesto gravamen alguno que esté vigente en el día de la fecha.

DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO: NO hay documentos pendientes de despacho.

C. DATOS REALES DE LA FINCA

Naturaleza: Urbana **Afección:** Parcial **Superficie afectada(m²s):** 55,58

Según reciente medición dicha finca posee una cabida de 126,57 m²s. De dicha finca se segrega por el este para su inclusión en el ámbito "*Avda. Peris y Valero nº 76 y 78 esquina Carrera Fuente de San Luis*" objeto de reparcelación, la finca que ha continuación se describe, quedando un resto de aproximadamente 70,99 m²s.

DESCRIPCIÓN: Parcela sita en Valencia, identificada como la finca aportada nº 4, en el ámbito "*Avda. Peris y Valero nº 76 y 78 esquina Carrera Fuente de San Luis*", hoy suelo urbano, con una superficie según reciente medición de: 55,58 m²s.

Construcción y vuelos: Parte del edificio antes descrito, el cual en su totalidad deberá ser derribado por incompatibilidad con la ejecución del planeamiento, previa la correspondiente y preceptiva indemnización a sus titulares, y en consecuencia y por ello, deberán realizarse a estos efectos las correspondientes cancelaciones registrales.

LINDES:

Norte: D. Salvador Roca Ros y Dª. Josefa Roca Ros (finca aportada nº 3)

Sur: Inversora del Reino de Valencia, S.L (finca aportada nº 5)

Este: D. Salvador Roca Ros y Dª. Josefa Roca Ros (finca aportada nº 3)

Oeste: Finca resto con fachada a Carrera Fuente de San Luis nº 5

D. DESCRIPCIÓN FINCA RESTO

Parcela urbana de terreno destinada a dotación pública sita en Valencia, Carrera Fuente de San Luis nº 5, con una superficie según reciente medición de 70,99 m²s. Lindante: Norte, D. Salvador Roca Ros y Dª. Josefa Roca Ros (finca resto registral 17.386); Sur, Inversora del Reino de Valencia, S.L (finca resto registral 21.258); Este, finca segregada de esta matriz; Oeste, Carrera Fuente de San Luis.

E. DATOS CATASTRALES DE LA FINCA APORTADA

REFERENCIA CATASTRAL: 6312034YJ2761A

5

FICHA INDIVIDUAL DE FINCA APORTADA

A. DATOS PERSONALES

PROPIETARIO:

Inversora del Reino de Valencia, S.L: 100% del pleno dominio

CIF: B-46950994
Domicilio: C/ Almirante Cadalso nº 15, 3º
Localidad: 46005-Valencia

B. DATOS REGISTRALES DE LA FINCA

Registro de la Propiedad de Valencia nº Cuatro

Finca registral: 21.258 **Superficie (m2s):** 736

DESCRIPCIÓN: URBANA Parcela de terreno en término municipal de Valencia, situada entre los puntos kilométricos 1/489,5 y 1/566 de la antigua línea de Valencia a Tarragona. Tiene forma trapezoidal, con una extensión superficial de SETECIENTOS TREINTA Y SEIS METROS CUADRADOS. Y los siguientes linderos: Frente, Oeste, carrera Fuente San Luís, donde actualmente le corresponde el número 7 de policía; derecha entrando, Sur, traseras de edificaciones en calle Organista Plasencia, números 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19 y 21; izquierda, Norte, traseras de las edificaciones recayentes a la Carrera Fuente de San Luís números 5, 3, y 1, y traseras de edificaciones recayentes a la Avenida Peris y Valero números 76, 78, 80 y 82; y fondo, Este, calle Montcabrer.

TITULARIDAD: La descrita urbana, está inscrita en el día de la fecha, a favor de la entidad mercantil "INVERSORA DEL REINO DE VALENCIA., SOCIEDAD LIMITADA" -con C.I.F. B-46950994 y domiciliada en Valencia-, quien la adquirió por titulo de extinción de comunidad practicada con la entidad "Gescat Gestió del Sol, S.L", en virtud de escritura otorgada el doce de abril de dos mil once, ante el Notario de Valencia, don Miguel Maldonado Chiarri –nº de protocolo 616- que motivó la inscripción 11ª de la finca 21.258

de la Sección 3ª de Ruzafa, al Tomo: 2.076 Libro: 1.117 Folio: 174 vuelto en fecha 14/06/2011.

-Se hace constar que al margen de la relacionada inscripción de dominio aparece extendida nota por la que se consigna que en fecha 10/04/2.013 se expidió certificación de dominio y cargas de la finca por estar comprendida –total o parcialmente- dentro del perímetro de actuación del Proyecto de REPARCELACIÓN de Programa de Actuación Aislada del ámbito "Avda. Peris y Valero nº 76 y 78 esquina C/ Fuente de San Luis" de Valencia.

EN CUANTO A **CARGAS**, sobre la citada, aparte de lo que pueda afectarle como parte integrante del descrito edificio y estar sujeta al proyecto de reparcelación antes aludido, NO aparece impuesto gravamen alguno que esté vigente en el día de la fecha.

CARGAS: EN CUANTO A CARGAS, la descrita urbana, aparte de estar sujeta al proyecto de reparcelación antes aludido, se halla GRAVADA a saber:

I) Según una nota al margen de la inscripción 9ª de la propia finca 21.258, con la AFECCIÓN al pago del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho La cantidad de 10.000 euros, por autoliquidación, por plazo de cinco años a contar desde el 17 de septiembre de 2008.

II) Y según una nota al margen de la inscripción l0ª de la propia finca 2 1.258, con la AFECCIÓN al pago del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho la cantidad de 70.000 euros, por autoliquidación, por plazo de cinco años a contar desde el 18 de junio de 2009.

III) Y según una nota al margen de la inscripción l1ª de la propia finca 21.258, con la AFECCIÓN al pago del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho la cantidad de 1.134,1 euros, por autoliquidación, por plazo de cinco años a contar desde el 14 de junio de 2011.

DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO: NO hay documentos pendientes de despacho.

C. DATOS REALES DE LA FINCA

Naturaleza: Urbana **Afección:** Parcial **Superficie afectada (m²s):** 368,77

Según reciente medición dicha finca posee una cabida de 736 m²s. De dicha finca se segrega por el este y por el oeste para su inclusión en el ámbito "*Avda. Peris y Valero nº 76 y 78 esquina Carrera Fuente de San Luis*" objeto de reparcelación, la finca que ha continuación se describe, quedando un resto de aproximadamente 367,23 m²s.

DESCRIPCIÓN: Parcela sita en Valencia, identificada como la finca aportada nº 5, en el ámbito "*Avda. Peris y Valero nº 76 y 78 esquina Carrera Fuente de San Luis*", hoy suelo urbano, con una superficie según reciente medición de: 368,77 m²s.

Construcción y vuelos: No tiene

LINDES:

Norte: Inversora del Reino de Valencia, S.L (finca aportada nº 2); D. Salvador Roca Ros y Dª. Josefa Roca Ros (finca aportada nº 3); y D. Salvador Roca Ros, Dª. Maria Molina Orient, Dª. Josefa Roca Ros y D. Enrique Castañer Ruiz (finca aportada nº 4)

Sur: Federico Picornell Senon y otros (finca aportada nº 6); Manuel Núnez Jiménez y otros (finca aportada nº 7); Josefa Arguix Nieto y José Navarro Estela (finca aportada nº 8); Loreto Calatayud Navarro y otros (finca aportada nº 9); y traseras de las edificaciones sitas en C/ Organista Plasencia, números 13 y 15.

Este: Inversora del Reino de Valencia, S.L: Finca matriz de la que esta se segrega registral 21.258

Oeste: Inversora del Reino de Valencia, S.L: Finca matriz de la que esta se segrega registral 21.258

D. DESCRIPCIÓN FINCA RESTO

Parcela urbana de terreno discontinua destinada a dotación pública sita en Valencia, con una superficie de 367,23 m²s metros cuadrados formada por dos parcelas discontinuas:

I.- PARCELA A.1.- URBANA. Parcela de terreno en el termino municipal de Valencia, situada en la antigua línea de Valencia a Tarragona, tiene forma trapezoidal con una extensión superficial de 151,80 metros cuadrados y los siguientes linderos: Frente, Oeste, Carrera Fuente San Luis, donde hoy le

corresponde el numero siete de policía; derecha entrando, Sur, edificaciones calle Organista Plasencia, números 1, 3 y 5; izquierda, Norte, edificaciones recayentes a la Carrera Fuente de San Luis, 5; y fondo, Este, finca segregada de esta matriz.

II.- PARCELA A.2.- URBANA. Parcela de terreno en el termino municipal de Valencia, situada en la antigua línea de Valencia a Tarragona, tiene forma rectangular con una extensión superficial de 215,43 metros cuadrados y los siguientes linderos: Frente, Oeste, finca segregada de esta matriz; derecha entrando, Sur, traseras edificaciones calle Organista Plasencia, números 15, 17, 19 y 21; izquierda, Norte, Traseras edificaciones recayentes a la Avenida de Peris y Valero, números 80 y 82; y fondo, Este, calle Montcabrer.

E. DATOS CATASTRALES DE LA FINCA APORTADA

REFERENCIA CATASTRAL: 6312004YJ2761A

6

FICHA INDIVIDUAL DE FINCA APORTADA

A. DATOS PERSONALES

PROPIETARIO:

Federico Picornell Senon y Antonia-Inés Molla Martinez: 17,50% del pleno dominio con carácter ganancial

NIF 19134576-W 19650780-V
Domicilio: C/ Cuba nº 79 C/ Roure (Pol. Mas Mateu), 6 – 8
Localidad: 46006-Valencia

Diego Fuentes Garcia y Dolores Rodriguez Espin: 17,50% del pleno dominio con carácter ganancial

NIF 19293517-J

Domicilio: C/ Organista Plasencia, nº 5, Planta baja, Puerta derecha

Localidad: 46006-Valencia

Maria Juan Juan: 16,25% del pleno dominio con carácter privativo

NIF 19517839-Q

Domicilio: C/ San Cristobal nº 8, Planta 2ª, Puerta 4ª

Localidad: 46011-Valencia

Eusebia Parra Gallego: 16,25% del pleno dominio con carácter privativo

NIF 19418804-F

Domicilio: C/ Leon XII nº 12

Localidad: 46006-Valencia

Fernanda-Felisa Villaroya Arnau: 16,25% del pleno dominio con carácter privativo

NIF 19650473-D

Domicilio: C/ Vinalopo nº 9, Planta 5ª, Puerta 10

Localidad: 46021-Valencia

Rafael Montesinos Alonso: 16,25% del pleno dominio con carácter privativo

NIF 19343574-E

Domicilio: C/ Baron de San Petrillo nº 21, 1

Localidad: 46020-Valencia

B. DATOS REGISTRALES DE LA FINCA

Registro de la Propiedad de Valencia nº Cuatro

Finca registral: 4.155 **Superficie (m2s):** 130

DESCRIPCIÓN: "URBANA: **EDIFICIO** en la vega de esta Ciudad, calle del **Organista Plasencia número cinco** -antes Preciados número cinco y mas antiguamente calle en proyecto letras B, C-, cuya calle es paralela a la vía férrea de Valencia a Tarragona, compuesto de: dos plantas bajas, destinadas a habitación con corral descubierto y de escalerilla en el centro que conduce a cuatro habitaciones encaradas con galería a la parte posterior, todo él con establecimiento de agua potable; mide diez metros de fachada por trece de profundidad o sea, **CIENTO TREINTA METROS CUADRADOS,** y linda: por la derecha saliendo, casa de Teodoro Hoyos; izquierda otra del propio Hoyos y por espaldas con la vía férrea de Valencia a Tarragona."

TITULARIDAD: Los seis departamentos que forman el descrito edificio, están inscritos en el día de la fecha, por la **inscripciones 1ª y 2ª de la finca 57.888** de la 3ª Sección de Ruzafa, por las **inscripciones 14ª y 16ª de la propia finca 4.155** de la Sección General de Ruzafa, por la **inscripción 1ª de la finca 48.566**, por la **inscripción 3ª de la finca 56.460** y por la **inscripción 2ª de la finca 71.658** -las tres últimas fincas, de la Tercera Sección de Ruzafa-, a favor, en la forma y por los títulos que a continuación se expresan:

1º.- **PLANTA BAJA destinada a habitación, de la IZQUIERDA mirando al edificio, con corral descubierto**:

- A favor de **doña ANTONIA-INÉS MOLLA MARTÍNEZ** -con DNI 19.650.780- **casada con don FEDERICO PICORNELL ZENÓN -ó "SENÓN"-,** quien la adquirió siendo mayor de edad y de esta vecindad, **con CARÁCTER PRESUNTIVAMENTE GANANCIAL,** por lo que respecta a la nuda propiedad, por título de **compra** a los consortes don Antonio Molla Abad y doña Mercedes Martínez Aragó, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Valencia don Carlos Goicoechea Rico, el treinta de diciembre de mil novecientos ochenta y cinco, y en cuanto al usufructo vitalicio por título de **extinción del mismo y consolidación con la nuda propiedad**, dado el fallecimiento de los usufructuarios don Antonio Molla Abad y doña Mercedes Martínez Aragó, documentada en instancia suscrita por don Federico Picornell Senón, el día once de octubre de dos mil -ratificada por la

señora Molla Martínez, el veinticuatro de octubre de dos mil-; que motivaron las **inscripciones 1ª y 2ª de la finca 57.888** de la Tercera Sección de Ruzafa, al Tomo: 1.616 Libro: 657 Folio: 125 en fechas: 11/01/1994 y 25/10/2000, respectivamente.

-Se hace constar que al margen de la relacionada inscripción de dominio aparece extendida nota por la que se consigna que en fecha 10/04/2.013 se expidió certificación de dominio y cargas de la finca por estar comprendida –total o parcialmente- dentro del perímetro de actuación del Proyecto de REPARCELACIÓN de Programa de Actuación Aislada del ámbito "Avda. Peris y Valero nº 76 y 78 esquina C/ Fuente de San Luis" de Valencia.

EN CUANTO A **CARGAS**, sobre la citada, aparte de lo que pueda afectarle como parte integrante del descrito edificio y estar sujeta al proyecto de reparcelación antes aludido, NO aparece impuesto gravamen alguno que esté vigente en el día de la fecha.

2º.- **PLANTA BAJA destinada a habitación, de la DERECHA mirando al edificio, con corral descubierto**:

- A favor de **don DIEGO FUENTES GARCÍA,** quien la adquirió siendo mayor de edad, **casado en segundas nupcias con doña DOLORES RODRÍGUEZ ESPIN -ó "ESPIU"-** y vecino de Valencia, por título de **compra** a don Eulogio de la Concepción Tolosa casado con doña María Martínez Perelló, en virtud de escritura otorgada en Valencia, el ocho de enero de mil novecientos cincuenta y cuatro ante su Notario don Maximiniano Hernández Pérez, que motivó la **inscripción 16ª de la finca 4.155** de la Sección General de Ruzafa, al Tomo: 316 Libro: 186 Folio: 64 en fecha: 28/02/1955.

-Se hace constar que al margen de la relacionada inscripción de dominio aparece extendida nota por la que se consigna que en fecha 10/04/2.013 se expidió certificación de dominio y cargas de la finca por estar comprendida –total o parcialmente- dentro del perímetro de actuación del Proyecto de REPARCELACIÓN de Programa de Actuación Aislada del ámbito "Avda. Peris y Valero nº 76 y 78 esquina C/ Fuente de San Luis" de Valencia.

EN CUANTO A **CARGAS**, sobre la citada, aparte de lo que pueda afectarle como parte integrante del descrito edificio y estar sujeta al proyecto de reparcelación antes aludido, NO aparece impuesto gravamen alguno que esté vigente en el día de la fecha.

3º.- **Habitación señalada con la puerta PRIMERA del PRIMER PISO:**

- A favor de **doña MARÍA JUAN JUAN** -con DNI 19.517.839Q- **con CARÁCTER PRIVATIVO,** quien la adquirió siendo mayor de edad, casada con don Gunter Martín Scheider y de esta vecindad, por títulos de **herencias testadas** de sus padres, los consortes don Mariano Juan Fas y doña María-

Dolores -o María- Juan Civera, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Valencia, don Augusto Vidal González, el veintisiete de octubre de mil novecientos ochenta y seis, que motivó la **inscripción 1ª de la finca 48.566** de la Tercera Sección de Ruzafa, al Tomo: 1.496 Libro: 537 Folio: 146 en fecha: 02/02/1987**.**

-Se hace constar que al margen de la relacionada inscripción de dominio aparece extendida nota por la que se consigna que en fecha 10/04/2.013 se expidió certificación de dominio y cargas de la finca por estar comprendida –total o parcialmente- dentro del perímetro de actuación del Proyecto de REPARCELACIÓN de Programa de Actuación Aislada del ámbito "Avda. Peris y Valero nº 76 y 78 esquina C/ Fuente de San Luis" de Valencia.

EN CUANTO A **CARGAS**, sobre la citada, aparte de lo que pueda afectarle como parte integrante del descrito edificio y estar sujeta al proyecto de reparcelación antes aludido, NO aparece impuesto gravamen alguno que esté vigente en el día de la fecha.

4º.- **Habitación señalada con la puerta DOS del PRIMER PISO** -cuya referencia catastral es: 6312031YJ2761A/0004/WE-:

- A favor de **doña EUSEBIA PARRA GALLEGO** -con N.I.F. 19.418.804-L- **con CARÁCTER PRIVATIVO**, quien la adquirió siendo mayor de edad, viuda y vecina de Valencia, por título de **compra** a doña María del Carmen Espinós Sánchez, en virtud de escritura otorgada el diecinueve de diciembre de mil novecientos noventa y siete, ante el Notario de Valencia, don Vicente L. Simó Santonja -número 4.081 de su protocolo-, que motivó la **inscripción 3ª de la finca 56.460** de la Tercera Sección de Ruzafa, al Tomo: 1.596 Libro: 637 Folio: 89 vuelto, en fecha: 16/02/1998**.**

-Se hace constar que al margen de la relacionada inscripción de dominio aparece extendida nota por la que se consigna que en fecha 10/04/2.013 se expidió certificación de dominio y cargas de la finca por estar comprendida –total o parcialmente- dentro del perímetro de actuación del Proyecto de REPARCELACIÓN de Programa de Actuación Aislada del ámbito "Avda. Peris y Valero nº 76 y 78 esquina C/ Fuente de San Luis" de Valencia.

EN CUANTO A **CARGAS**, sobre la citada, aparte de lo que pueda afectarle como parte integrante del descrito edificio y estar sujeta al proyecto de reparcelación antes aludido, se halla GRAVADA a saber:

- Según la inscripción 4ª de la finca 56.460, extendida en el folio 89 vuelto del tomo 1.596, en virtud de escritura otorgada el diecinueve de diciembre de mil novecientos noventa y siete, ante el Notario de Valencia, don Vicente L. Simó Santonja -número 4.082 de protocolo-, con una **HIPOTECA** a favor de **"CITIBANK ESPAÑA, S.A." -**domiciliada en Madrid-, en garantía de la devolución de un préstamo de trece mil

doscientos veintidós euros veintiséis céntimos, concedido a doña Eusebia Parra Gallego, por un **plazo** que expira el día cinco de enero de dos mil catorce**,** al **interés nominal** para el primer período de cuatro enteros noventa y cinco centésimas por ciento anual -sujeto a revisión, si bien, respecto de terceros, el tipo de interés aplicable no podrá superar el veinticinco por ciento-, y el de **demora**, al tipo resultante de añadir cinco puntos al tipo aplicable para el período de vigencia de interés en que se produce el impago, **RESPONDIENDO la finca de que ahora se trata: de TRECE MIL DOSCIENTOS VEINTIDÓS EUROS VEINTISÉIS CÉNTIMOS por principal;** del pago de intereses remuneratorios devengados al tipo pactado, por un máximo en perjuicio de terceros conforme al artículo 114 de la Ley hipotecaria de mil ciento noventa euros; del pago de intereses moratorios devengados al tipo pactado, por un máximo en perjuicio de terceros asimismo conforme al artículo 114 de la Ley hipotecaria, de tres mil quinientos setenta euros un céntimo; del reintegro de mil quinientos ochenta y seis euros sesenta y siete céntimos como máximo por las costas y gastos derivados de la eventual reclamación judicial del préstamo; y del reintegro de doscientos sesenta y cuatro euros cuarenta y cinco céntimos, como máximo por los anticipos que hiciese el Banco de aquellos gastos extrajudiciales que guarden conexión con la efectividad de la garantía y la conservación de la finca, como son, entre otros, el pago de las contribuciones y arbitrios que graven la finca y los gastos de comunidad y primeras de seguro correspondiente a la misma.

5º.- **Habitación señalada con la puerta TRES del SEGUNDO PISO:**

- A favor de **doña FERNANDA-FELISA VILLARROYA ARNAU, con CARÁCTER PRIVATIVO**, quien la adquirió siendo mayor de edad, viuda y vecina de Mislata, por título de **compra** a don Gerardo Ibáñez Cataura casado con doña Vicenta Teruel Sampedro, en virtud de escritura otorgada en Valencia, el veintidós de abril de mil novecientos cincuenta y dos, ante su Notario don Francisco Lovaco y de Ledesma, que motivó la **inscripción 14ª de la finca 4.155** de la Sección General de Ruzafa, al Tomo: 316 Libro: 186 Folio: 63 en fecha: 29/10/1952.

-Se hace constar que al margen de la relacionada inscripción de dominio aparece extendida nota por la que se consigna que en fecha 10/04/2.013 se expidió certificación de dominio y cargas de la finca por estar comprendida –total o parcialmente- dentro del perímetro de actuación del Proyecto de REPARCELACIÓN de Programa de Actuación Aislada del ámbito "Avda. Peris y Valero nº 76 y 78 esquina C/ Fuente de San Luis" de Valencia.

EN CUANTO A **CARGAS**, sobre la citada, aparte de lo que pueda afectarle como parte integrante del descrito edificio y estar sujeta al proyecto de reparcelación antes aludido, NO aparece impuesto gravamen alguno que esté vigente en el día de la fecha.

Y 6º.- **Habitación señalada con la puerta CUATRO del SEGUNDO PISO** -cuya referencia catastral es: 6312031YJ2761A/0006/RT-:

- A favor de **don RAFAEL MONTESINOS ALONSO** -con N.I.F. 19.343.574-E- **con CARÁCTER PRIVATIVO**, quien la adquirió siendo mayor de edad, viudo y vecino de Valencia, por título de **liquidación de gananciales** dentro de las operaciones particionales practicadas al fallecimiento de su esposa, doña Carmen Maties Bellver, en virtud de escritura autorizada por el Notario de Valencia, don Francisco Moret Martínez, el día quince de enero de dos mil diez -protocolo número 29-, ratificada mediante diligencia extendida al pie de la misma, el día dieciocho de enero de dos mil diez, por el mismo Notario, señor Moret, que motivó la **inscripción 2ª de la finca 71.658** de la Tercera Sección de Ruzafa, al Tomo: 2.032 Libro: 1.073 Folio: 16 en fecha: 31/05/2010**.**

-Se hace constar que al margen de la relacionada inscripción de dominio aparece extendida nota por la que se consigna que en fecha 10/04/2.013 se expidió certificación de dominio y cargas de la finca por estar comprendida –total o parcialmente- dentro del perímetro de actuación del Proyecto de REPARCELACIÓN de Programa de Actuación Aislada del ámbito "Avda. Peris y Valero nº 76 y 78 esquina C/ Fuente de San Luis" de Valencia.

EN CUANTO A **CARGAS**, sobre la citada, aparte de lo que pueda afectarle como parte integrante del descrito edificio y estar sujeta al proyecto de reparcelación antes aludido, se halla GRAVADA a saber:

Según una nota al margen de la inscripción 2ª de la finca registral 71.658 de la 3ª Sección de Ruzafa -extendida en el folio 16 del tomo 2.032-, con la **AFECCIÓN** al pago del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, habiéndose satisfecho la cantidad de 4.470,68 euros, por autoliquidación, por plazo de cinco años a contar desde el 31 de mayo de 2010.

DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO: NO hay documentos pendientes de despacho.

C. DATOS REALES DE LA FINCA

Naturaleza: Urbana **Afección:** Parcial **Superficie afectada (m²s):** 10,46

Según reciente medición dicha finca posee una cabida de 130 m²s. De dicha finca se segrega por el norte para su inclusión en el ámbito "*Avda. Peris y Valero nº 76 y 78 esquina Carrera Fuente de San Luis*" objeto de reparcelación, la finca que ha continuación se describe, quedando un resto de aproximadamente 119,54 m²s.

DESCRIPCIÓN: Parcela sita en Valencia, identificada como la finca aportada nº 6, en el ámbito "*Avda. Peris y Valero nº 76 y 78 esquina Carrera Fuente de San Luis*", hoy suelo urbano, con una superficie según reciente medición de: 10,46 m²s.

Construcción y vuelos: Ocupada por un patio cubierto –antiguo corral descubierto en planta baja de 10,46 m²t.

LINDES:

Norte: Inversora del Reino de Valencia, S.L (finca aportada nº 5)

Sur: Finca matriz 4.155 de la que esta se segrega sita en calle Organista Plasencia, número 5.

Este: Manuel Nuñez Jiménez y otros (finca aportada nº 7)

Oeste: Finca matriz 4.155 de la que esta se segrega

D. DESCRIPCIÓN FINCA RESTO

"URBANA: **EDIFICIO** en la vega de esta Ciudad, calle del **Organista Plasencia número cinco** -antes Preciados número cinco y mas antiguamente calle en proyecto letras B, C-, cuya calle es paralela a la vía férrea de Valencia a Tarragona, compuesto de: dos plantas bajas, destinadas a habitación con corral descubierto y de escalerilla en el centro que conduce a cuatro habitaciones encaradas con galería a la parte posterior, todo él con establecimiento de agua potable; mide diez metros de fachada y ocupa una superficie de **CIENTO DIECINUEVE METROS CUADRADOS CON CINCUENTA Y CUATRO DECIMETROS CUADRADOS,** y linda: por la derecha saliendo, casa de Teodoro Hoyos; izquierda otra del propio Hoyos y por espaldas con la vía férrea de Valencia a Tarragona (hoy Calle en proyecto nº 1 (SRV)."

TITULARIDAD: Los seis departamentos que forman el descrito edificio, están inscritos en el día de la fecha, por la **inscripciones 1ª y 2ª de la finca 57.888** de la 3ª Sección de Ruzafa, por las **inscripciones 14ª y 16ª de la propia finca 4.155** de la Sección General de Ruzafa, por la **inscripción 1ª de la finca 48.566**, por la **inscripción 3ª de la finca 56.460** y por la **inscripción 2ª de la finca 71.658** -las tres últimas fincas, de la Tercera Sección de Ruzafa-, a favor, en la forma y por los títulos que a continuación se expresan:

1º.- **PLANTA BAJA destinada a habitación, de la IZQUIERDA mirando al edificio, con corral descubierto**:

- A favor de **doña ANTONIA-INÉS MOLLA MARTÍNEZ** -con DNI 19.650.780- **casada con don FEDERICO PICORNELL ZENÓN -ó "SENÓN"-,**

quien la adquirió siendo mayor de edad y de esta vecindad, **con CARÁCTER PRESUNTIVAMENTE GANANCIAL,** por lo que respecta a la nuda propiedad, por título de **compra** a los consortes don Antonio Molla Abad y doña Mercedes Martínez Aragó, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Valencia don Carlos Goicoechea Rico, el treinta de diciembre de mil novecientos ochenta y cinco, y en cuanto al usufructo vitalicio por título de **extinción del mismo y consolidación con la nuda propiedad**, dado el fallecimiento de los usufructuarios don Antonio Molla Abad y doña Mercedes Martínez Aragó, documentada en instancia suscrita por don Federico Picornell Senón, el día once de octubre de dos mil -ratificada por la señora Molla Martínez, el veinticuatro de octubre de dos mil-; que motivaron las **inscripciones 1ª y 2ª de la finca 57.888** de la Tercera Sección de Ruzafa, al Tomo: 1.616 Libro: 657 Folio: 125 en fechas: 11/01/1994 y 25/10/2000, respectivamente.

2º.- **PLANTA BAJA destinada a habitación, de la DERECHA mirando al edificio, con corral descubierto**:

- A favor de **don DIEGO FUENTES GARCÍA,** quien la adquirió siendo mayor de edad, **casado en segundas nupcias con doña DOLORES RODRÍGUEZ ESPIN -ó "ESPIU"-** y vecino de Valencia, por título de **compra** a don Eulogio de la Concepción Tolosa casado con doña María Martínez Perelló, en virtud de escritura otorgada en Valencia, el ocho de enero de mil novecientos cincuenta y cuatro ante su Notario don Maximiniano Hernández Pérez, que motivó la **inscripción 16ª de la finca 4.155** de la Sección General de Ruzafa, al Tomo: 316 Libro: 186 Folio: 64 en fecha: 28/02/1955.

3º.- **Habitación señalada con la puerta PRIMERA del PRIMER PISO:**

- A favor de **doña MARÍA JUAN JUAN** -con DNI 19.517.839Q- **con CARÁCTER PRIVATIVO,** quien la adquirió siendo mayor de edad, casada con don Gunter Martín Scheider y de esta vecindad, por títulos de **herencias testadas** de sus padres, los consortes don Mariano Juan Fas y doña María-Dolores -o María- Juan Civera, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Valencia, don Augusto Vidal González, el veintisiete de octubre de mil novecientos ochenta y seis, que motivó la **inscripción 1ª de la finca 48.566** de la Tercera Sección de Ruzafa, al Tomo: 1.496 Libro: 537 Folio: 146 en fecha: 02/02/1987**.**

4º.- **Habitación señalada con la puerta DOS del PRIMER PISO** -cuya referencia catastral es: 6312031YJ2761A/0004/WE-:

- A favor de **doña EUSEBIA PARRA GALLEGO** -con N.I.F. 19.418.804-L- **con CARÁCTER PRIVATIVO**, quien la adquirió siendo mayor de edad, viuda y vecina de Valencia, por título de **compra** a doña María del Carmen Espinós Sánchez, en virtud de escritura otorgada el diecinueve de diciembre de mil novecientos noventa y siete, ante el Notario de Valencia,

don Vicente L. Simó Santonja -número 4.081 de su protocolo-, que motivó la **inscripción 3ª de la finca 56.460** de la Tercera Sección de Ruzafa, al Tomo: 1.596 Libro: 637 Folio: 89 vuelto, en fecha: 16/02/1998**.**

5º.- **Habitación señalada con la puerta TRES del SEGUNDO PISO:**

- A favor de **doña FERNANDA-FELISA VILLARROYA ARNAU, con CARÁCTER PRIVATIVO**, quien la adquirió siendo mayor de edad, viuda y vecina de Mislata, por título de **compra** a don Gerardo Ibáñez Cataura casado con doña Vicenta Teruel Sampedro, en virtud de escritura otorgada en Valencia, el veintidós de abril de mil novecientos cincuenta y dos, ante su Notario don Francisco Lovaco y de Ledesma, que motivó la **inscripción 14ª de la finca 4.155** de la Sección General de Ruzafa, al Tomo: 316 Libro: 186 Folio: 63 en fecha: 29/10/1952.

Y 6º.- **Habitación señalada con la puerta CUATRO del SEGUNDO PISO** -cuya referencia catastral es: 6312031YJ2761A/0006/RT-:

- A favor de **don RAFAEL MONTESINOS ALONSO** -con N.I.F. 19.343.574-E- **con CARÁCTER PRIVATIVO**, quien la adquirió siendo mayor de edad, viudo y vecino de Valencia, por título de **liquidación de gananciales** dentro de las operaciones particionales practicadas al fallecimiento de su esposa, doña Carmen Maties Bellver, en virtud de escritura autorizada por el Notario de Valencia, don Francisco Moret Martínez, el día quince de enero de dos mil diez -protocolo número 29-, ratificada mediante diligencia extendida al pie de la misma, el día dieciocho de enero de dos mil diez, por el mismo Notario, señor Moret, que motivó la **inscripción 2ª de la finca 71.658** de la Tercera Sección de Ruzafa, al Tomo: 2.032 Libro: 1.073 Folio: 16 en fecha: 31/05/2010**.**

CARGAS: EN CUANTO A CARGAS, aparte de lo que pueda afectarle a cada departamento como parte integrante del descrito edificio, a saber:

A.- Sobre la **PLANTA BAJA de la IZQUIERDA mirando al edificio, con corral descubierto**, la **PLANTA BAJA de la DERECHA mirando al edificio, con corral descubierto,** la habitación señalada con la **puerta PRIMERA del PRIMER PISO** y la habitación señalada con la **puerta TRES del SEGUNDO PISO:** ***NO aparece impuesto gravamen alguno que esté vigente en el día de la fecha.***

B.- La habitación señalada con la **puerta DOS del PRIMER PISO:**

- Según la inscripción 4ª de la finca 56.460, extendida en el folio 89 vuelto del tomo 1.596, en virtud de escritura otorgada el diecinueve de diciembre de mil novecientos noventa y siete, ante el Notario de Valencia, don Vicente L. Simó Santonja -número 4.082 de protocolo-, con una **HIPOTECA** a favor de **"CITIBANK ESPAÑA, S.A." -**domiciliada en Madrid-, en garantía de la devolución de un préstamo de trece mil doscientos veintidós euros veintiséis céntimos, concedido a doña Eusebia

Parra Gallego, por un **plazo** que expira el día cinco de enero de dos mil catorce**,** al **interés nominal** para el primer período de cuatro enteros noventa y cinco centésimas por ciento anual -sujeto a revisión, si bien, respecto de terceros, el tipo de interés aplicable no podrá superar el veinticinco por ciento-, y el de **demora**, al tipo resultante de añadir cinco puntos al tipo aplicable para el período de vigencia de interés en que se produce el impago, **RESPONDIENDO la finca de que ahora se trata: de TRECE MIL DOSCIENTOS VEINTIDÓS EUROS VEINTISÉIS CÉNTIMOS por principal;** del pago de intereses remuneratorios devengados al tipo pactado, por un máximo en perjuicio de terceros conforme al artículo 114 de la Ley hipotecaria de mil ciento noventa euros; del pago de intereses moratorios devengados al tipo pactado, por un máximo en perjuicio de terceros asimismo conforme al artículo 114 de la Ley hipotecaria, de tres mil quinientos setenta euros un céntimo; del reintegro de mil quinientos ochenta y seis euros sesenta y siete céntimos como máximo por las costas y gastos derivados de la eventual reclamación judicial del préstamo; y del reintegro de doscientos sesenta y cuatro euros cuarenta y cinco céntimos, como máximo por los anticipos que hiciese el Banco de aquellos gastos extrajudiciales que guarden conexión con la efectividad de la garantía y la conservación de la finca, como son, entre otros, el pago de las contribuciones y arbitrios que graven la finca y los gastos de comunidad y primeras de seguro correspondiente a la misma.

C.- Y la habitación señalada con la **puerta CUATRO del SEGUNDO PISO:**

Según una nota al margen de la inscripción 2ª de la finca registral 71.658 de la 3ª Sección de Ruzafa -extendida en el folio 16 del tomo 2.032-, con la **AFECCIÓN** al pago del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, habiéndose satisfecho la cantidad de 4.470,68 euros, por autoliquidación, por plazo de cinco años a contar desde el 31 de mayo de 2010.

DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO: NO hay documentos pendientes de despacho.

E. DATOS CATASTRALES DE LA FINCA APORTADA

REFERENCIA CATASTRAL: 6312031YJ2761A

7

FICHA INDIVIDUAL DE FINCA APORTADA

A. DATOS PERSONALES

PROPIETARIO:

Manuel Nuñez Jimenez y Consuelo Ramon Balbastre: 34% del pleno dominio con carácter ganancial

NIF 22650804-J 22624693-F
Domicilio: C/ Tres Forques nº 135, Puerta 4
Localidad: 46014-Valencia

Teresa Moncholi Cardona y Francisco Marti Puig: 16,50% del pleno dominio con carácter ganancial

NIF 19254218-K

Domicilio: C/ Isabel La Catolica, nº 40. Urbanizacion Montesol

Localidad: 46183-L'Eliana

Amparo Moncholi Navarre y Jose Antonio Perez Fernandez: 8,25% del pleno dominio con carácter ganancial

NIF 22653101-X

Domicilio: C/ 612, nº 34, pta 1. La Cañada

Localidad: 46980-Paterna

Maria Teresa Moncholi Navarre : 8,25% del pleno dominio con carácter privativo

NIF 22661275-L

Domicilio: C/ Santa Teresa, nº 35, bajo

C/ Leon XII nº 12

Localidad: 46110-Godella

Juan Moya Abril y Maria Lopez Gil: 33% del pleno dominio con carácter ganancial

NIF 19201286-N

Domicilio: C/ Organista Plasencia, nº 7, Planta 2ª, Puerta 2
Localidad: 46006-Valencia

B. DATOS REGISTRALES DE LA FINCA

Registro de la Propiedad de Valencia nº Cuatro

Finca registral: 8.951 **Superficie (m2s):** 76,80

DESCRIPCIÓN: "URBANA: **EDIFICIO** situado en éste término Municipal, antes Ruzafa, partida del Sarañó, **calle del Organista Plasencia** -antes Preciados, paralela a la vía férrea de Valencia a Tarragona- **número siete**, que comprende seis metros de fachada, por doce metros ochenta centímetros de fondo, o sea, **SETENTA Y SEIS METROS OCHENTA DECÍMETROS CUADRADOS**; consta de: tres plantas, o sea, planta baja y dos pisos altos, primero y segundo, siendo la superficie edificada sesenta y seis metros cuadrados y son sus lindes por frente o Sur, con dicha calle, por Este con terrenos de la propiedad de que se segregó el solar, por Oeste, con Diego Fuentes, y por Norte, vía férrea."

TITULARIDAD: Los tres departamentos que forman el descrito edificio, están inscritos en el día de la fecha, por la **inscripción 4ª de la finca 44.474,** por la **inscripción 1ª de la finca 74.190,** ambas de la 3ª Sección de Ruzafa, y por las **inscripciones 4ª y 5ª de la propia finca 8.951** de la Sección General de Ruzafa, a favor, en la forma y por los títulos que a continuación se expresan:

1º.- La **PLANTA BAJA:** A favor de **don MANUEL NÚÑEZ JIMÉNEZ -**con NIF 22.650.804-J- **casado con doña CONSUELO RAMÓN BALBASTRE**, mayor de edad y de esta vecindad, quien la adquirió para su **SOCIEDAD DE GANANCIALES**, por título de **compra** a la entidad "Banco Bilbao Vizcaya, S.A.", en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Valencia, don Francisco Estela Sendra, el diecisiete de octubre de mil novecientos noventa y uno, ratificada mediante otra escritura otorgada ante el Notario de Madrid, don Carlos Huidobro Gascón, el diecinueve de noviembre de mil novecientos noventa y uno, que motivó la **inscripción 4ª de la finca 44.474** de la Tercera Sección de Ruzafa, al Tomo: 1.576 Libro: 617 Folio: 146, en fecha: 10/01/1992**.**

-Se hace constar que al margen de la relacionada inscripción de dominio aparece extendida nota por la que se consigna que en fecha 10/04/2.013 se expidió certificación de dominio y cargas de la finca por estar comprendida –total o parcialmente- dentro del perímetro de actuación del Proyecto de REPARCELACIÓN de Programa de Actuación Aislada del ámbito "Avda. Peris y Valero nº 76 y 78 esquina C/ Fuente de San Luis" de Valencia.

EN CUANTO A **CARGAS**, sobre la citada, aparte de lo que pueda afectarle como parte integrante del descrito edificio y estar sujeta al proyecto de reparcelación antes aludido, se halla GRAVADA a saber:

1.1.- Según la inscripción 1ª de la finca 44.474, extendida en el folio 51 del tomo 1.306, en virtud de escritura otorgada el diez de marzo de mil novecientos ochenta y uno, ante el Notario de Valencia, don Antonio Torres Martínez, junto con dos fincas más, con una **HIPOTECA** a favor de la entidad **"BANCO DE VIZCAYA, S.A."** -domiciliada en Bilbao-, en garantía de la devolución de un préstamo de cincuenta y cuatro mil noventa y un euros nueve céntimos, concedido a los consortes don Joaquín Marconel Luis y doña Ángeles Carpio Faus y a don Joaquín Marconell Carpio, por plazo de dos años a contar desde el diez de marzo de mil novecientos ochenta y uno, al interés del diecinueve por ciento anual -sujeto a variación-, y el de demora al tipo de veintiuno por ciento, **RESPONDIENDO dicha finca:** de DIEZ MIL OCHOCIENTOS DIECIOCHO EUROS CON VEINTIDÓS CÉNTIMOS por capital, de cuatro mil trescientos veintisiete euros veintinueve céntimos por intereses y comisiones y dos mil ochocientos ochenta y cuatro euros ochenta y seis céntimos más para costas y gastos.

1.2.- Y según la inscripción 2ª de la finca 44.474, extendida en el folio 51 del tomo 1.306, en virtud de escritura otorgada el cuatro de agosto de mil novecientos ochenta y dos, ante el Notario de Valencia, don Carlos Salto Dolla, como sustituto y para el protocolo de su compañero don Antonio Torres Martínez, junto con dos fincas más, con una **HIPOTECA** a favor de la entidad **"BANCO DE VIZCAYA, S.A."** -domiciliada en Bilbao-, en garantía de la devolución de un préstamo de cincuenta y cuatro mil noventa y un euros nueve céntimos, concedido a los consortes don Joaquín Marconel Luis y doña Ángeles Carpio Faus y a don Joaquín Marconell Carpio, por un plazo de veinticuatro meses a contar desde el cuatro de agosto de mil novecientos ochenta y dos, al interés del veintitrés por ciento anual -sujeto a variación-, **RESPONDIENDO dicha finca:** de CUATRO MIL QUINIENTOS SIETE EUROS CINCUENTA Y NUEVE CÉNTIMOS por principal, de dos mil noventa y seis euros tres céntimos por interés y comisión y mil ochocientos tres euros cuatro céntimos más para costas y gastos.

-Al margen de la relacionada inscripción 2ª, aparece extendida una nota de fecha 21/02/1987, por la que se advierte que en el Juzgado de 1ª Instancia nº 2 de Valencia, con el **nº 91/1987** se sigue el procedimiento judicial sumario del **artículo 131 de la Ley hipotecaria** para la efectividad de

la hipoteca, habiéndose expedido la **CERTIFICACIÓN** prevenida en la regla 4ª de dicho artículo.

2º.- El **PISO PRIMERO** -cuya Referencia catastral es: 6312030YJ2761A0002FQ-:

- **En cuanto a UNA MITAD INDIVISA:** a favor de **doña TERESA MONCHOLÍ CARDONA casada con don FRANCISCO MARTÍ PUIG,** ambos mayores de edad y de esta vecindad, adquirida por título de **compra** a don Peregrín Moncholí Cardona casado con doña Desamparados Navarré Conejos, en virtud de escritura otorgada en Valencia, el veintitrés de noviembre de mil novecientos cincuenta y cuatro, ante su Notario don Germán Pérez-Olivares y Gavira, que motivó la **inscripción 4ª de la finca 8.951** de la Sección General de Ruzafa, al Tomo: 113 Libro: 60 Folio: 213 vuelto en fecha: 02/02/1955**.**

- Y en cuanto a la restante MITAD INDIVISA: POR MITADES INDIVISAS a favor de **doña DESAMPARADOS MONCHOLÍ NAVARRÉ** -con N.I.F. 22.653.101-X-, **casada en régimen de gananciales con don JOSÉ ANTONIO PÉREZ FERNÁNDEZ** y vecina de La Cañada-Paterna-, **para su SOCIEDAD DE GANANCIALES**; y de **doña MARÍA TERESA MONCHOLÍ NAVARRÉ** -con N.I.F. 22.661.275-L-casada en régimen de separación de bienes con don Juan José Peiró Verdegal y vecina de Godella, **con CARÁCTER PRIVATIVO;** quienes la adquirieron en la proporción y con el carácter expresados, por título de **compra** a doña Teresa Moncholí Cardona, en virtud de escritura autorizada por el Notario de Burjassot, don José Fito Martí, el treinta de marzo de dos mil diez -protocolo número 456-, que motivó la **inscripción 1ª de la finca 74.190** de la Tercera Sección de Ruzafa, al Tomo: 2.108 Libro: 1.149 Folio: 80 en fecha: 12/05/2010 -rectificada por las inscripciones 2ª y 3ª-.

-Se hace constar que al margen de la relacionada inscripción de dominio aparece extendida nota por la que se consigna que en fecha 10/04/2.013 se expidió certificación de dominio y cargas de la finca por estar comprendida –total o parcialmente- dentro del perímetro de actuación del Proyecto de REPARCELACIÓN de Programa de Actuación Aislada del ámbito "Avda. Peris y Valero nº 76 y 78 esquina C/ Fuente de San Luis" de Valencia.

EN CUANTO A **CARGAS**, sobre la citada, aparte de lo que pueda afectarle como parte integrante del descrito edificio y estar sujeta al proyecto de reparcelación antes aludido, se halla GRAVADA a saber.

Según una nota al margen de la inscripción 1ª de la finca registral 74.190 de la 3ª Sección de Ruzafa -extendida en el folio 80 del tomo 2.108-, con la **AFECCIÓN** al pago del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho la cantidad de 2.100 euros, por autoliquidación, por plazo de cinco años a contar desde el 12 de mayo de 2010.

Y 3º.- El **PISO SEGUNDO:** A favor de **don JUAN MOYA ABRIL casado con doña MARÍA LÓPEZ GIL,** mayor de edad y vecino de Godella, adquirida por título de **compra** a doña Vicenta y doña Josefa Plá Cortell, en virtud de escritura otorgada en Valencia, el veinticuatro de noviembre de mil novecientos cincuenta y cuatro, ante su Notario don Enrique Molina Ravello, que motivó la **inscripción 5ª de la finca 8.951** de la Sección General de Ruzafa, al Tomo: 377 Libro: 227 Folio: 55 en fecha: 01/03/1955**.**

Se hace constar que al margen de la relacionada inscripción de dominio aparece extendida nota por la que se consigna que en fecha 10/04/2.013 se expidió certificación de dominio y cargas de la finca por estar comprendida –total o parcialmente- dentro del perímetro de actuación del Proyecto de REPARCELACIÓN de Programa de Actuación Aislada del ámbito "Avda. Peris y Valero nº 76 y 78 esquina C/ Fuente de San Luis" de Valencia.

EN CUANTO A **CARGAS**, sobre la citada, aparte de lo que pueda afectarle como parte integrante del descrito edificio y estar sujeta al proyecto de reparcelación antes aludido, NO aparece impuesto gravamen alguno que esté vigente en el día de la fecha.

DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO: NO hay documentos pendientes de despacho.

C. DATOS REALES DE LA FINCA

Naturaleza: Urbana **Afección:** Parcial **Superficie afectada (m²s):** 5,67

Según reciente medición dicha finca posee una cabida de 76,80 m²s. De dicha finca se segrega por el norte para su inclusión en el ámbito "*Avda. Peris y Valero nº 76 y 78 esquina Carrera Fuente de San Luis*" objeto de reparcelación, la finca que ha continuación se describe, quedando un resto de aproximadamente 71,13 m²s.

DESCRIPCIÓN: Parcela sita en Valencia, identificada como la finca aportada nº 7, en el ámbito "*Avda. Peris y Valero nº 76 y 78 esquina Carrera Fuente de San Luis*", hoy suelo urbano, con una superficie según reciente medición de: 5,64 m²s.

Construcción y vuelos: Construcción y vuelos: Ocupada por un patio cubierto en planta baja o primera de 5,64 m²t, antiguo corral según título.

LINDES:

Norte: Inversora del Reino de Valencia, S.L (finca aportada nº 5)

Sur: Finca matriz 8.951 de la que esta se segrega sita en calle Organista Plasencia, número 7.

Este: Josefa Arguix Nieto y Jose Navarro Estela (finca aportada nº 8)

Oeste: Federico Picornell Senon y otros (finca aportada nº 6)

D. DESCRIPCIÓN FINCA RESTO

"URBANA: **EDIFICIO** situado en éste término Municipal, antes Ruzafa, partida del Sarañó, **calle del Organista Plasencia** -antes Preciados, paralela a la vía férrea de Valencia a Tarragona- **número siete**, que comprende seis metros de fachada, con una superficie de **SETENTA Y UM METROS TRECE DECÍMETROS CUADRADOS**; consta de: tres plantas, o sea, planta baja y dos pisos altos, primero y segundo, siendo la superficie edificada sesenta y seis metros cuadrados y son sus lindes por frente o Sur, con dicha calle, por Este con terrenos de la propiedad de que se segregó el solar, por Oeste, con Diego Fuentes, y por Norte, vía férrea (hoy Calle en proyecto nº 1 (SRV)."

TITULARIDAD: Los tres departamentos que forman el descrito edificio, están inscritos en el día de la fecha, por la **inscripción 4ª de la finca 44.474,** por la **inscripción 1ª de la finca 74.190,** ambas de la 3ª Sección de Ruzafa, y por las **inscripciones 4ª y 5ª de la propia finca 8.951** de la Sección General de Ruzafa, a favor, en la forma y por los títulos que a continuación se expresan:

1º.- La **PLANTA BAJA:** A favor de **don MANUEL NÚÑEZ JIMÉNEZ -**con NIF 22.650.804-J- **casado con doña CONSUELO RAMÓN BALBASTRE**, mayor de edad y de esta vecindad, quien la adquirió para su **SOCIEDAD DE GANANCIALES**, por título de **compra** a la entidad "Banco Bilbao Vizcaya, S.A.", en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Valencia, don Francisco Estela Sendra, el diecisiete de octubre de mil novecientos noventa y uno, ratificada mediante otra escritura otorgada ante el Notario de Madrid, don Carlos Huidobro Gascón, el diecinueve de noviembre de mil novecientos noventa y uno, que motivó la **inscripción 4ª de la finca 44.474** de la Tercera Sección de Ruzafa, al Tomo: 1.576 Libro: 617 Folio: 146, en fecha: 10/01/1992**.**

2º.- El **PISO PRIMERO** -cuya Referencia catastral es: 6312030YJ2761A0002FQ-:

- **En cuanto a UNA MITAD INDIVISA:** a favor de **doña TERESA MONCHOLÍ CARDONA casada con don FRANCISCO MARTÍ PUIG,**

ambos mayores de edad y de esta vecindad, adquirida por título de **compra** a don Peregrín Moncholí Cardona casado con doña Desamparados Navarré Conejos, en virtud de escritura otorgada en Valencia, el veintitrés de noviembre de mil novecientos cincuenta y cuatro, ante su Notario don Germán Pérez-Olivares y Gavira, que motivó la **inscripción 4ª de la finca 8.951** de la Sección General de Ruzafa, al Tomo: 113 Libro: 60 Folio: 213 vuelto en fecha: 02/02/1955**.**

- Y en cuanto a la restante MITAD INDIVISA: POR MITADES INDIVISAS a favor de **doña DESAMPARADOS MONCHOLÍ NAVARRÉ** -con N.I.F. 22.653.101-X-, **casada en régimen de gananciales con don JOSÉ ANTONIO PÉREZ FERNÁNDEZ** y vecina de La Cañada-Paterna-, **para su SOCIEDAD DE GANANCIALES**; y de **doña MARÍA TERESA MONCHOLÍ NAVARRÉ** -con N.I.F. 22.661.275-L-casada en régimen de separación de bienes con don Juan José Peiró Verdegal y vecina de Godella, **con CARÁCTER PRIVATIVO;** quienes la adquirieron en la proporción y con el carácter expresados, por título de **compra** a doña Teresa Moncholí Cardona, en virtud de escritura autorizada por el Notario de Burjassot, don José Fito Martí, el treinta de marzo de dos mil diez -protocolo número 456-, que motivó la **inscripción 1ª de la finca 74.190** de la Tercera Sección de Ruzafa, al Tomo: 2.108 Libro: 1.149 Folio: 80 en fecha: 12/05/2010 -rectificada por las inscripciones 2ª y 3ª-.

Y 3º.- El **PISO SEGUNDO:** A favor de **don JUAN MOYA ABRIL casado con doña MARÍA LÓPEZ GIL,** mayor de edad y vecino de Godella, adquirida por título de **compra** a doña Vicenta y doña Josefa Plá Cortell, en virtud de escritura otorgada en Valencia, el veinticuatro de noviembre de mil novecientos cincuenta y cuatro, ante su Notario don Enrique Molina Ravello, que motivó la **inscripción 5ª de la finca 8.951** de la Sección General de Ruzafa, al Tomo: 377 Libro: 227 Folio: 55 en fecha: 01/03/1955**.**

CARGAS: EN CUANTO A CARGAS, aparte de lo que pueda afectarle a cada departamento como parte integrante del descrito edificio, a saber:

1º.- La **PLANTA BAJA:**

1.1.- Según la inscripción 1ª de la finca 44.474, extendida en el folio 51 del tomo 1.306, en virtud de escritura otorgada el diez de marzo de mil novecientos ochenta y uno, ante el Notario de Valencia, don Antonio Torres Martínez, junto con dos fincas más, con una **HIPOTECA** a favor de la entidad **"BANCO DE VIZCAYA, S.A."** -domiciliada en Bilbao-, en garantía de la devolución de un préstamo de cincuenta y cuatro mil noventa y un euros nueve céntimos, concedido a los consortes don Joaquín Marconel Luis y doña Ángeles Carpio Faus y a don Joaquín Marconell Carpio, por plazo de dos años a contar desde el diez de marzo de mil novecientos ochenta y uno, al interés del diecinueve por ciento anual -sujeto a variación-, y el de demora al tipo de veintiuno por ciento, **RESPONDIENDO dicha finca:** de DIEZ MIL OCHOCIENTOS DIECIOCHO EUROS CVEINTIDÓS CÉNTIMOS por capital, de cuatro mil trescientos veintisiete euros veintinueve céntimos por

intereses y comisiones y dos mil ochocientos ochenta y cuatro euros ochenta y seis céntimos más para costas y gastos.

1.2.- Y según la inscripción 2ª de la finca 44.474, extendida en el folio 51 del tomo 1.306, en virtud de escritura otorgada el cuatro de agosto de mil novecientos ochenta y dos, ante el Notario de Valencia, don Carlos Salto Dolla, como sustituto y para el protocolo de su compañero don Antonio Torres Martínez, junto con dos fincas más, con una **HIPOTECA** a favor de la entidad **"BANCO DE VIZCAYA, S.A."** -domiciliada en Bilbao-, en garantía de la devolución de un préstamo de cincuenta y cuatro mil noventa y un euros nueve céntimos, concedido a los consortes don Joaquín Marconel Luis y doña Ángeles Carpio Faus y a don Joaquín Marconell Carpio, por un plazo de veinticuatro meses a contar desde el cuatro de agosto de mil novecientos ochenta y dos, al interés del veintitrés por ciento anual -sujeto a variación-, **RESPONDIENDO dicha finca:** de CUATRO MIL QUINIENTOS SIETE EUROS CINCUENTA Y NUEVE CÉNTIMOS por principal, de dos mil noventa y seis euros tres céntimos por interés y comisión y mil ochocientos tres euros cuatro céntimos más para costas y gastos.

-Al margen de la relacionada inscripción 2ª, aparece extendida una nota de fecha 21/02/1987, por la que se advierte que en el Juzgado de 1ª Instancia nº 2 de Valencia, con el **nº 91/1987** se sigue el procedimiento judicial sumario del **artículo 131 de la Ley hipotecaria** para la efectividad de la hipoteca, habiéndose expedido la **CERTIFICACIÓN** prevenida en la regla 4ª de dicho artículo.

2º.- El **PISO PRIMERO:**

- Según una nota al margen de la inscripción 1ª de la finca registral 74.190 de la 3ª Sección de Ruzafa -extendida en el folio 80 del tomo 2.108-, con la **AFECCIÓN** al pago del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho la cantidad de 2.100 euros, por autoliquidación, por plazo de cinco años a contar desde el 12 de mayo de 2010.

3º.- Y sobre el **PISO SEGUNDO,** ***NO aparece impuesto gravamen alguno que esté vigente en el día de la fecha.***

DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO: NO hay documentos pendientes de despacho.

E. DATOS CATASTRALES DE LA FINCA APORTADA

REFERENCIA CATASTRAL: 6312030YJ2761A

8

FICHA INDIVIDUAL DE FINCA APORTADA

A. DATOS PERSONALES

PROPIETARIO:

Josefa Arguix Nieto y Jose Navarro Estela respecto al 100% del pleno dominio con carácter ganancial.

NIF 19494717-D
Domicilio: C/ Cadiz nº 81, Planta 5ª, Puerta 13
Localidad: 46006-Valencia

B. DATOS REGISTRALES DE LA FINCA

Registro de la Propiedad de Valencia nº Cuatro

Finca registral: 4.518 **Superficie (m2s):** 92,75

DESCRIPCIÓN: "URBANA: **EDIFICIO** situado en esta Ciudad, con fachada a la **calle de Organista Plasencia,** donde se halla demarcado con el **número nueve** de policía; se compone de: planta baja destinada a fines comerciales, zaguán de entrada situado a la derecha mirando a la fachada, que da acceso a tres plantas altas, con una habitación o vivienda por planta, hallándose señaladas sus puertas con los números uno, dos y tres, respectivamente; ocupa una superficie de **NOVENTA Y DOS METROS SETENTA Y CINCO DECÍMETROS CUADRADOS,** y linda por Sur o frente, con la calle de su situación; Norte, o detrás, con la vía férrea de Valencia a Tarragona; Este o izquierda, casa de Gabriel Bou, y Oeste o derecha, con la de Rafaela Ramón."

TITULARIDAD: La totalidad de la descrita edificación está inscrita en el día de la fecha, a favor de la **SOCIEDAD CONYUGAL** de **doña JOSEFA ARGUIX NIETO y don JOSÉ NAVARRO ESTELA**, ambos mayores de edad y vecinos de Valencia, por **declaración de obra nueva** sobre solar propiedad de los mismos, en virtud de escritura otorgada en Valencia, el diez de agosto de mil novecientos sesenta y dos, ante su Notario don Julio Pascual Domingo, que motivó la **inscripción 6ª de la finca 4.518** al Tomo: 597 Libro: 314 Folio: 169 en fecha: 21/02/1963**.**

-Se hace constar que al margen de la relacionada inscripción de dominio aparece extendida nota por la que se consigna que en fecha 10/04/2.013 se expidió certificación de dominio y cargas de la finca por estar comprendida –total o parcialmente- dentro del perímetro de actuación del Proyecto de REPARCELACIÓN de Programa de Actuación Aislada del ámbito "Avda. Peris y Valero nº 76 y 78 esquina C/ Fuente de San Luis" de Valencia.

EN CUANTO A **CARGAS**, sobre la citada, aparte de lo que pueda afectarle como parte integrante del descrito edificio y estar sujeta al proyecto de reparcelación antes aludido, NO aparece impuesto gravamen alguno que esté vigente en el día de la fecha.

DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO: NO hay documentos pendientes de despacho.

C. DATOS REALES DE LA FINCA

Naturaleza: Urbana **Afección:** Parcial **Superficie afectada (m²s):** 3,36

Según reciente medición dicha finca posee una cabida de 92,75 m²s. De dicha finca se segrega por el norte para su inclusión en el ámbito "*Avda. Peris y Valero nº 76 y 78 esquina Carrera Fuente de San Luis*" objeto de reparcelación, la finca que ha continuación se describe, quedando un resto de aproximadamente 89,39 m²s.

DESCRIPCIÓN: Parcela sita en Valencia, identificada como la finca aportada nº 8, en el ámbito "*Avda. Peris y Valero nº 76 y 78 esquina Carrera Fuente de San Luis*", hoy suelo urbano, con una superficie según reciente medición de: 3,36 m²s.

Construcción y vuelos: Construcción y vuelos: Ocupada por un patio cubierto de 3,36 m²t .

LINDES:

Norte: Inversora del Reino de Valencia, S.L (finca aportada nº 5)

Sur: Finca matriz 4.518 de la que esta se segrega sita en C/ Organista Plasencia, número 9.

Este: Loreto Calatayud Navarro y otros (finca aportada nº 9)

Oeste: Manuel Nuñez Jiménez y otros (finca aportada nº 7)

D. DESCRIPCIÓN FINCA RESTO

"URBANA: **EDIFICIO** situado en esta Ciudad, con fachada a la **calle de Organista Plasencia,** donde se halla demarcado con el **número nueve** de policía; se compone de: planta baja destinada a fines comerciales, zaguán de entrada situado a la derecha mirando a la fachada, que da acceso a tres plantas altas, con una habitación o vivienda por planta, hallándose señaladas sus puertas con los números uno, dos y tres, respectivamente; ocupa una superficie de **OCHENTA Y NUEVE METROS TREINTA Y NUEVE DECÍMETROS CUADRADOS,** y linda por Sur o frente, con la calle de su situación; Norte, o detrás, con la vía férrea de Valencia a Tarragona (hoy Calle en proyecto nº 1 (SRV); Este o izquierda, casa de Gabriel Bou, y Oeste o derecha, con la de Rafaela Ramón."

TITULARIDAD: La totalidad de la descrita edificación está inscrita en el día de la fecha, a favor de la **SOCIEDAD CONYUGAL** de **doña JOSEFA ARGUIX NIETO y don JOSÉ NAVARRO ESTELA**, ambos mayores de edad y vecinos de Valencia, por **declaración de obra nueva** sobre solar propiedad de los mismos, en virtud de escritura otorgada en Valencia, el diez de agosto de mil novecientos sesenta y dos, ante su Notario don Julio Pascual Domingo, que motivó la **inscripción 6ª de la finca 4.518** al Tomo: 597 Libro: 314 Folio: 169 en fecha: 21/02/1963**.**

CARGAS: EN CUANTO A CARGAS, sobre el descrito edificio ***NO aparece impuesto gravamen alguno que esté vigente en el día de la fecha.***

DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO: NO hay documentos pendientes de despacho.

E. DATOS CATASTRALES DE LA FINCA APORTADA

REFERENCIA CATASTRAL: 6312029YJ2761A

9

FICHA INDIVIDUAL DE FINCA APORTADA

A. DATOS PERSONALES

PROPIETARIO:

Loreto Calatayud Navarro: 10% del pleno dominio con carácter privativo

DNI/NIF:
Domicilio: C/ Organista Plasencia, nº 11, planta baja
Localidad: 46006-Valencia

IC INMUEBLES S.A: 50% del pleno dominio

DNI/NIF: A-19005131
Domicilio: Plaza de Basilio Paraiso, nº 2
Localidad: 50008-Zaragoza

Cajas de ahorros y Monte de Piedad de Zaragoza, Aragón y Rioja (Ibercaja): 40% del pleno dominio

DNI/NIF: G-50000652
Domicilio: Plaza de Basilio Paraiso, nº 2
Localidad: 50008-Zaragoza

B. DATOS REGISTRALES DE LA FINCA

Registro de la Propiedad de Valencia nº Cuatro

Finca registral: 6.989 **Superficie (m2s):** 82,70

DESCRIPCIÓN: "URBANA: **CASA** compuesta de planta baja con varias dependencias y corral y una escalerilla al lado, que da acceso a un piso alto, también con varias dependencias, situada en Valencia, **calle Organista Plasencia 11,** el cual tiene una superficie de **OCHENTA Y DOS METROS**

SETENTA DECÍMETROS CUADRADOS y los lindes de la total casa son: por delante o Sur, con la calle Organista Plasencia; por la derecha saliendo u Oeste, con casa de don José Arguix Más; por Este o izquierda, con la de don Antonio Máñez; y por espaldas o Norte, con la vía férrea de Valencia a Tarragona."

Cuotas de participación en elementos comunes: Con respecto a los **elementos comunes** de la total casa, corresponde: **a la planta baja con varias dependencias y corral** –finca registral 73.345- una participación de **sesenta enteros por ciento;** y **al piso alto con su escalerilla independiente** –finca registral 43.498- una participación de **cuarenta enteros por ciento**.

TITULARIDAD: Los dos departamentos que forman la descrita casa, están inscritos en el día de la fecha, por la **inscripción 3ª de la finca 43.498** y por las **inscripciones 1ª y 2ª de la finca 73.345,** de la Tercera Sección de Ruzafa, a favor, en la forma y por los títulos que a continuación se expresan:

1º.- La **PLANTA BAJA con varias dependencias y corral** -cuya referencia catastral es: 6312028YJ2761A/0001/XM:

- En cuanto a **UNA SEXTA PARTE INDIVISA**: a favor de **doña LORETO CALATAYUD NAVARRO** -viuda de don Gabriel Bou Andreu- **con CARÁCTER PRIVATIVO,** quien la adquirió por el derecho que le corresponde en la herencia de su finado hijo don Gabriel Bou Calatayud, por título de herencia testada, en virtud de escritura autorizada por el Notario de Valencia don Fernando Corbí Coloma, el 28 de noviembre de 2.007, que motivó la inscripción 1ª de la finca 73.345 de la 3ª Sección de Ruzafa, al Tomo: 2.068 Libro: 1.109 Folio: 132 en fecha: 08/05/2.008.

- Y en cuanto a **CINCO SEXTAS PARTES INDIVISAS:** a favor de la entidad "**IC INMUEBLES S.A**" –con CIF A19005131 y domicilio en P/Basilio de Paraíso 2-13ª, Zaragoza-, quien la adquirió por título de **cesión del remate dentro del procedimiento de ejecución** que con el número 880/2001 se siguió en el Juzgado de Primera Instancia número tres de Valencia, a instancias de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Zaragoza, Aragón y Rioja, contra dona Dolores Miralles Gandía y don Juan Gabriel Huerta Miralles, en virtud de Autos de aprobación y cesión de remate, dictados los días 23 de octubre de 2.009 y 15 de marzo de 2.010 por dicho Juzgado, cuyo testimonio fue expedido el 14 de junio de 2.010, por el secretario del mismo Juzgado; todo ello, tal y como así se expresa en la **inscripción 2ª de la finca 73.345** de la 3ª Sección de Ruzafa Tomo: 2.068 Libro 1.109 Folio 133 en fecha: 13/10/2.010.

-Se hace constar que al margen de la relacionada inscripción de dominio aparece extendida nota por la que se consigna que en fecha 10/04/2.013 se expidió certificación de dominio y cargas de la finca por estar comprendida –

total o parcialmente- dentro del perímetro de actuación del Proyecto de REPARCELACIÓN de Programa de Actuación Aislada del ámbito "Avda. Peris y Valero nº 76 y 78 esquina C/ Fuente de San Luis" de Valencia.

EN CUANTO A **CARGAS**, sobre la citada, aparte de lo que pueda afectarle como parte integrante del descrito edificio y estar sujeta al proyecto de reparcelación antes aludido, se halla GRAVADA a saber:

I) Según una nota al margen de la inscripción 2ª, con la **AFECCIÓN** al pago del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho la cantidad de 4.118,80 euros, por autoliquidación, por plazo de cinco años a contar desde el 13 de octubre de 2.010.

II) Según una nota al margen de la inscripción 3ª, con la **AFECCIÓN** al pago del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose alegado exención en la autoliquidación correspondiente, por plazo de cinco años a contar desde el 13 de octubre de 2.010.

2º.- El **PISO ALTO con su escalerilla independiente:**

- A favor de la **"CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE ZARAGOZA, ARAGÓN Y RIOJA"** -con domicilio social en Zaragoza, P/Basilio Paraíso 2-, adquirida por adjudicación en **subasta judicial**, en virtud de Auto dictado el veinte de junio de dos mil, por el Juzgado de Primera Instancia número Dieciséis de Valencia, cuyo testimonio fue expedido el día veintinueve de junio de dos mil por la Secretaria del referido Juzgado, dentro de los Autos número 456 de 1999 del procedimiento judicial sumario del artículo 131 de la Ley hipotecaria, que se siguieron a instancias de dicha Caja, contra doña Dolores Miralles Gandía -viuda-, que motivó la **inscripción 3ª de la finca 43.498** de la 3ª Sección de Ruzafa, al Tomo: 1.732 Libro: 773 Folio: 16 vuelto, en fecha: 04/05/2001**.**

-Se hace constar que al margen de la relacionada inscripción de dominio aparece extendida nota por la que se consigna que en fecha 10/04/2.013 se expidió certificación de dominio y cargas de la finca por estar comprendida –total o parcialmente- dentro del perímetro de actuación del Proyecto de REPARCELACIÓN de Programa de Actuación Aislada del ámbito "Avda. Peris y Valero nº 76 y 78 esquina C/ Fuente de San Luis" de Valencia.

EN CUANTO A **CARGAS**, sobre la citada, aparte de lo que pueda afectarle como parte integrante del descrito edificio y estar sujeta al proyecto de reparcelación antes aludido, NO aparece impuesto gravamen alguno que esté vigente en el día de la fecha.

DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO: NO hay documentos pendientes de despacho.

C. DATOS REALES DE LA FINCA

Naturaleza: Urbana **Afección:** Parcial **Superficie afectada (m²s):** 0,90

Según reciente medición dicha finca posee una cabida de 82,70 m²s. De dicha finca se segrega por el norte para su inclusión en el ámbito "*Avda. Peris y Valero nº 76 y 78 esquina Carrera Fuente de San Luis*" objeto de reparcelación, la finca que ha continuación se describe, quedando un resto de aproximadamente 81,80 m²s.

DESCRIPCIÓN: Parcela sita en Valencia, identificada como la finca aportada nº 6, en el ámbito "*Avda. Peris y Valero nº 76 y 78 esquina Carrera Fuente de San Luis*", hoy suelo urbano, con una superficie según reciente medición de: 0,90 m²s.

Construcción y vuelos: Ocupada por parte de un patio cubierto **en planta baja o primera** de 0,90 m²t.

LINDES:

Norte: Inversora del Reino de Valencia, S.L (finca aportada nº 5)

Sur: Finca matriz 6.989 de la que esta se segrega sita en C/ Organista Plasencia, número 11.

Este: Edificación sita en C/ Organista Plasencia, número 13.

Oeste: Josefa Arguix Nieto y Jose Navarro Estela (finca aportada nº 8)

D. DESCRIPCIÓN FINCA RESTO

"URBANA: **CASA** compuesta de planta baja con varias dependencias y corral y una escalerilla al lado, que da acceso a un piso alto, también con varias dependencias, situada en Valencia, **calle Organista Plasencia 11,** el cual tiene una superficie de **OCHENTA Y UN METROS OCHENTA DECÍMETROS CUADRADOS** y los lindes de la total casa son: por delante o Sur, con la calle Organista Plasencia; por la derecha saliendo u Oeste, con casa de don José Arguix Más; por Este o izquierda, con la de don Antonio Máñez; y por espaldas o Norte, con la vía férrea de Valencia a Tarragona (hoy Calle en proyecto nº 1 (SRV) ."

Cuotas de participación en elementos comunes: Con respecto a los **elementos comunes** de la total casa, corresponde: **a la planta baja con varias**

dependencias y corral –finca registral 73.345- una participación de **sesenta enteros por ciento;** y **al piso alto con su escalerilla independiente** –finca registral 43.498- una participación de **cuarenta enteros por ciento**.

TITULARIDAD: Los dos departamentos que forman la descrita casa, están inscritos en el día de la fecha, por la **inscripción 3ª de la finca 43.498** y por las **inscripciones 1ª y 2ª de la finca 73.345,** de la Tercera Sección de Ruzafa, a favor, en la forma y por los títulos que a continuación se expresan:

1º.- El **PISO ALTO con su escalerilla independiente:**

- A favor de la **"CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE ZARAGOZA, ARAGÓN Y RIOJA"** -con domicilio social en Zaragoza, P/Basilio Paraíso 2-, adquirida por adjudicación en **subasta judicial**, en virtud de Auto dictado el veinte de junio de dos mil, por el Juzgado de Primera Instancia número Dieciséis de Valencia, cuyo testimonio fue expedido el día veintinueve de junio de dos mil por la Secretaria del referido Juzgado, dentro de los Autos número 456 de 1999 del procedimiento judicial sumario del artículo 131 de la Ley hipotecaria, que se siguieron a instancias de dicha Caja, contra doña Dolores Miralles Gandía -viuda-, que motivó la **inscripción 3ª de la finca 43.498** de la 3ª Sección de Ruzafa, al Tomo: 1.732 Libro: 773 Folio: 16 vuelto, en fecha: 04/05/2001**.**

Y 2º.- La **PLANTA BAJA con varias dependencias y corral** -cuya referencia catastral es: 6312028YJ2761A/0001/XM:

- En cuanto a **UNA SEXTA PARTE INDIVISA**: a favor de **doña LORETO CALATAYUD NAVARRO** -viuda de don Gabriel Bou Andreu- **con CARÁCTER PRIVATIVO,** quien la adquirió por el derecho que le corresponde en la herencia de su finado hijo don Gabriel Bou Calatayud, por título de herencia testada, en virtud de escritura autorizada por el Notario de Valencia don Fernando Corbí Coloma, el 28 de noviembre de 2.007, que motivó la inscripción 1ª de la finca 73.345 de la 3ª Sección de Ruzafa, al Tomo: 2.068 Libro: 1.109 Folio: 132 en fecha: 08/05/2.008.

- Y en cuanto a **CINCO SEXTAS PARTES INDIVISAS:** a favor de la entidad "**IC INMUEBLES S.A**" –con CIF A19005131 y domicilio en P/Basilio de Paraíso 2-13ª, Zaragoza-, quien la adquirió por título de **cesión del remate dentro del procedimiento de ejecución** que con el número 880/2001 se siguió en el Juzgado de Primera Instancia número tres de Valencia, a instancias de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Zaragoza, Aragón y Rioja, contra dona Dolores Miralles Gandía y don Juan Gabriel Huerta Miralles, en virtud de Autos de aprobación y cesión de remate, dictados los días 23 de octubre de 2.009 y 15 de marzo de 2.010 por dicho Juzgado, cuyo testimonio fue expedido el 14 de junio de 2.010, por el secretario del mismo

Juzgado; todo ello, tal y como así se expresa en la **inscripción 2ª de la finca 73.345** de la 3ª Sección de Ruzafa Tomo: 2.068 Libro 1.109 Folio 133 en fecha: 13/10/2.010.

CARGAS: EN CUANTO A CARGAS, dichos departamentos, aparte de lo que pueda afectarle a cada uno como parte integrante del descrito edificio, a saber:

1º.- Sobre el **PISO ALTO con su escalerilla independiente**, ***NO aparece impuesto gravamen alguno que esté vigente en el día de la fecha.***

DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO: NO hay documentos pendientes de despacho.

2º.- Y la **PLANTA BAJA con varias dependencias y corral**, aparte de lo que pueda afectarle como parte integrante del descrita casa, y estar sujetas al Proyecto de Reparcelación, a saber:

I) Según una nota al margen de la inscripción 2ª, con la **AFECCIÓN** al pago del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho la cantidad de 4.118,80 euros, por autoliquidación, por plazo de cinco años a contar desde el 13 de octubre de 2.010.

II) Según una nota al margen de la inscripción 3ª, con la **AFECCIÓN** al pago del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose alegado exención en la autoliquidación correspondiente, por plazo de cinco años a contar desde el 13 de octubre de 2.010.

DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO: NO hay documentos pendientes de despacho.

E. DATOS CATASTRALES DE LA FINCA APORTADA

REFERENCIA CATASTRAL: 6312028YJ2761A

IV.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación Forzosa del Programa de Actuación Aislada del ámbito "Avda. Peris y Valero nº 76 y 78 esquina C/ Fuente San Luis" de Valencia

Parametros y carga urbanística total			
Aprovechamiento tipo (m2t/m2s)	**2,671007476**		
Superficie bruta del ámbito (m2s)	**1.191,79**		
Edificabilidad total del ámbito (m2t)	3.183,28		
superficie parcela lucrativa (m2s)	374,51		
Retribución terrenos	0,3417871078565530	**Valor m2t**	711
Indemnizaciones (€uros)	**305.528,90**	**Valor m2t sin urban**	467,99
CUT sin indemnizaciones (IVA no incluido)(€uros)	**468.041,99**		
CUT con indemnizaciones (IVA no incluido)(€uros)	**773.570,89**		
Edificabilidad parcela mínima (m2t)	860,04		
Edificabilidad mínima para ser adjudicatario (m2t)	129,01		
CUT con IVA (21%) sin indemnizaciones	**566.330,80**		

Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación Forzosa del Programa de Actuación Aislada del ámbito "Avda. Peris y Valero nº 76 y 78 esquina C/ Fuente San Luis" de Valencia

Parcelas aportadas y derechos de adjudicación

Ref. finca aportada	Refencia catastral	Finca Registral (suelo)	Titular registral afectado	Tomo	Libro	folio	Porcentaje de dominio finca aportada (%)	Afección ámbito	m² suelo finca registral	m² suelo aportados	Porcentaje aportado fincas aportadas (%)	Porcentaje aportado por titularidades (%)	Aprovechamiento subjetivo (m2t) (100% del aprov. Tipo)	Aprovechamiento subjetivo individualizado (m2t)	Forma de pago urbanización	Retribución terrenos/compensación a favor del Urbanizador (m2t)	Aprovechamiento a adjudicar propietarios después de retribución terrenos/compensación (m2t)	Aprovechamiento a adjudicar agrupado por titularidades (m2t)	Porcentaje a adjudicar después de retribución/indemnización sustitutoria (%)
1	6312036YJ2761A	47.752	Inversora del Reino de Valencia SL				100%	parcial	254,42	225,31	18,9052%	18,9052%	601,80469445	601,80469445	metálico	0,00000000	601,80469445	2.303,28	72,36%
2	6312037YJ2761A	70.658	Inversora del Reino de Valencia SL				100%	total	238,19	236,74	19,8642%	19,8642%	632,33430990	632,33430990	metálico	0,00000000	632,33430990		
3	6312035YJ2761A	17.386	D. Josefa Roca Ros				62,97%	parcial	353,00	285,00	23,9136%	15,0584%	761,23713070	479,35102120	metálico	0,00000000	479,35102120	880,001	27,64%
			D. Salvador Roca Ros				37,03%					8,8552%		281,88610950	metálico	0,00000000	281,88610950		
4	6312034YJ2761A	1.990	D. Salvador Roca Ros				25,50%	parcial	108,00	55,58	4,6636%	1,1892%	148,45459552	37,85592186	metálico	0,00000000	37,85592186		
			D. Salvador Roca Ros y Dª. Maria Molina Orient				25,50%					1,1892%		37,85592186	metálico	0,00000000	37,85592186		
			Dª. Josefa Roca Ros				29,00%					1,3524%		43,05183270	metálico	0,00000000	43,05183270		
			D. Enrique Castañer Ruiz				20,00%					0,9327%		29,69091910	indemnización < 15% par. minima	29,69091910	0,00000000	0,00	0,00%
5	6312004YJ2761A	21.258	Inversora del Reino de Valencia SL				100,000%	parcial	**736,00**	368,77	30,9425%	30,9425%	984,98742698	984,98742698	metálico	0,00000000	984,98742698	0,00	0,00%
6	6312031YJ2761A	4.155	Federico Picornell Senon y Antonia Ines Molla Martinez				17,50%	parcial	130,00	10,46	0,8777%	0,1536%	27,93873820	4,88927919	indemnización < 15% par. minima	4,88927919	0,00	0,00	0,00%
			Diego Fuentes Garcia y Dolores Rodriguez Espin				17,50%					0,1536%		4,88927919	indemnización < 15% par. minima	4,88927919	0,00	0,00	0,00%
			Maria Juan Juan				16,25%					0,1426%		4,54004496	indemnización < 15% par. minima	4,54004496	0,00	0,00	0,00%
			Eusebia Parra Gallego				16,25%					0,1426%		4,54004496	indemnización < 15% par. minima	4,54004496	0,00	0,00	0,00%
			Fernanda Felisa Villarroya Arnau				16,25%					0,1426%		4,54004496	indemnización < 15% par. minima	4,54004496	0,00	0,00	0,00%
			Rafael Montesinos Alonso				16,25%					0,1426%		4,54004496	indemnización < 15% par. minima	4,54004496	0,00	0,00	0,00%
7	6312030YJ2761A	8.951	Manuel Nuñez Jimenez y Consuelo Ramon Balbastre				34,00%	parcial	76,80	5,67	0,4758%	0,1618%	15,14461239	5,14916821	indemnización < 15% par. minima	5,14916821	0,00	0,00	0,00%
			Jose Antonio Perez Fernandez y Amparo Moncholi Navarre				8,25%					0,0392%		1,24943052	indemnización < 15% par. minima	1,24943052	0,00	0,00	0,00%
			Maria Teresa Moncholi Navarre				8,25%					0,0392%		1,24943052	indemnización < 15% par. minima	1,24943052	0,00	0,00	0,00%
			Teresa Moncholi Cardona y Francisco Marti Puig				16,50%					0,0785%		2,49886104	indemnización < 15% par. minima	2,49886104	0,00	0,00	0,00%
			Juan Moya Abril y Maria Lopez Gil				33,00%					0,1570%		4,99772209	indemnización < 15% par. minima	4,99772209	0,00	0,00	0,00%
8	6312029YJ2761A	4.518	Josefa Arguix Nieto y Jose Navarro Estela				100,00%	parcial	92,75	3,36	0,2819%	0,2819%	8,97458512	8,97458512	indemnización < 15% par. minima	8,97458512	0,00	0,00	0,00%
9	6312028YJ2761A	6.989	Loreto Calatayud Navarro				10,00%	parcial	82,70	0,90	0,0755%	0,0076%	2,40390673	0,24039067	indemnización < 15% par. minima	0,24039067	0,00	0,00	0,00%
			IC INMUEBLES S.A				50,00%					0,0378%		1,20195336	indemnización < 15% par. minima	1,20195336	0,00	0,00	0,00%
			Camp Zaragoza, Aragon y Rioja (Ibercaja)				40,00%					0,0302%		0,96156269	indemnización < 15% par. minima	0,96156269	0,00	0,00	0,00%
TOTALES										**1.191,79**	**100,00%**	**100,0000%**	**3.183,28**	**3.183,28**		**84,15**	**3.099,13**	**3.183,28**	**100,00%**

Ref. finca adjudicada	Titular adjudicatario	Aprovecham. subjetivo adjudicado por finca de resultado y titular (m2t)	% dominio finca adjudicada	Tipologia edificatoria	Uso global o dominante	suelo neto adjudicado (m2s)	edificabilidad adjudicada (m2t)	Porcentaje de adjudicación (%)	Porcentaje de adjudicación por titulares (%)	Diferencia de Adjudicación/indem sustitutoria (m2t)	Cuantía diferencias adjudicación (€uros) (-) cobrar, (+) pagar	Indemnizaciones a percibir por destrucción elementos incompatibles, traslados actividades y servidumbre (€uros)					Indemnizaciones a asumir según % de adjudicación y participación	Saldo neto indemnizaciones/dif adj (€uros): (-) cobrar, (+) pagar	Carga urbanística total sin indemnizaciones (CUT) (€uros)	IVA (21%) sobre diferencias de adjudicación (€uros)	IVA (21%) sobre CUT (€uros)	Valoracion finca de resultado (€uros)	TOTAL SALDO (€uros) (-) cobrar: (+) pagar	TOTAL SALDO (€uros) (IVA incluido) (-) cobrar: (+) pagar
												Gastos Mudanza	Traslado actividades	Arbolado	Edificaciones/ Const. fuera de ordenación	Servidumbre Centro de Transformación								
P.1	Inversora del Reino de Valencia SL	2.303,28	100%	Manzana cerrada (nº alturas: VIII+a)	Residencial plurifamiliar (Rpf)	269,15	2.303,28	72,35553%	72,3555324344054%	84,15	39382,60			20.231,20		15.329,16	221.067,06	224.889,30	338.654,27	8.270,35	71.117,40	1.637.631,51	563.543,57	642.931,32
P.2	D. Salvador Roca Ros (privativo)	319,74	36,3342884199791%	Manzana cerrada (nº alturas: VIII+a)	Residencial plurifamiliar (Rpf)	105,36	880,00	27,64447%	10,0444205774507%	0,00	0,00	1.250,00			49.518,76		30.688,61	-18.830,15	47.012,11		9.872,54	625.680,57	28.181,95	38.054,50
	Dª. Josefa Roca Ros	522,40	59,3639062234417%						16,4108358016093%						161.710,28		50.139,85	-112.820,43	76.809,60		16.130,02		-36.010,83	-19.880,81
	D. Salvador Roca Ros y Dª Maria Molina Orient (ganancial)	37,86	4,3018053565792%						1,1892111865345%						8.986,10		3.633,38	-5.352,72	5.566,01		1.168,86		213,29	1.382,15
Perceptores																								
1	D. Josefa Roca Ros y D. Vicente Saneustaquio Benlloch (usufructo 10%)										0,00				2.698,35			-2.698,35		0,00			-2.698,35	-2.698,35
2	D. Enrique Castañer Ruiz									-29,69	-13.895,03				40.005,71			-53.900,74		-2.917,96			-53.900,74	-56.818,70
3	Federico Picornell Senon y Antonia Ines Molla Martinez									-4,89	-2.288,13				263,11			-2.551,24		-480,51			-2.551,24	-3.031,75
4	Diego Fuentes Garcia y Dolores Rodriguez Espin									-4,89	-2.288,13				449,89			-2.738,02		-480,51			-2.738,02	-3.218,53
5	Maria Juan Juan									-4,54	-2.124,69				0,00			-2.124,69		-446,19			-2.124,69	-2.570,88
6	Eusebia Parra Gallego									-4,54	-2.124,69				0,00			-2.124,69		-446,19			-2.124,69	-2.570,88
7	Fernanda Felisa Villarroya Arnau									-4,54	-2.124,69				0,00			-2.124,69		-446,19			-2.124,69	-2.570,88
8	Rafael Montesinos Alonso									-4,54	-2.124,69				0,00			-2.124,69		-446,19			-2.124,69	-2.570,88
9	Manuel Nuñez Jimenez y Consuelo Ramon Balbastre									-5,15	-2.409,76				377,00			-2.786,76		-506,05			-2.786,76	-3.292,80
10	Jose Antonio Perez Fernandez y Amparo Moncholi Navarre									-1,25	-584,72				0,00			-584,72		-122,79			-584,72	-707,51
11	Maria Teresa Moncholi Navarre									-1,25	-584,72				0,00			-584,72		-122,79			-584,72	-707,51
12	Teresa Moncholi Cardona y Francisco Marti Puig									-2,50	-1.169,44				0,00			-1.169,44		-245,58			-1.169,44	-1.415,02
13	Juan Moya Abril y Maria Lopez Gil									-5,00	-2.338,88				0,00			-2.338,88		-491,16			-2.338,88	-2.830,05
14	Josefa Arguix Nieto y Jose Navarro Estela									-8,97	-4.200,01				648,00			-4.848,01		-882,00			-4.848,01	-5.730,01
15	Loreto Calatayud Navarro									-0,24	-112,50				10,22			-122,72		-23,63			-122,72	-146,35
16	IC INMUEBLES S.A									-1,20	-562,50				51,12			-613,62		-118,13			-613,62	-731,74
17	Camp Zaragoza, Aragon y Rioja (Ibercaja)									-0,96	-450,00				0,00			-450,00		-94,50			-450,00	-544,50
18	D. Eduardo-José Lara Kevelier												4.000,00					-4.000,00					-4.000,00	-4.000,00
TOTALES		**3.183,28**				**374,51**	**3.183,28**	**100,00%**	**100,00%**	**0,00**	**0,00**	**1250,00**	**4.000,00**	**20.231,20**	**264.718,54**	**15.329,16**		**0,00**	**468.041,99**	**0,00**	**98.288,82**	**2.263.312,08**	**468.041,99**	**566.330,80**

V.- FICHAS DESCRIPTIVAS DE LAS FINCAS DE RESULTADO

Texto Refundido. Julio de 2.013 **P.1**

Proyecto de Reparcelación Forzosa del ámbito "Avda. Peris y Valero nº 76 y 78 esquina Carrera Fuente de San Luis"

FICHA INDIVIDUAL PARCELA ADJUDICADA

A. DATOS PERSONALES

A.1. PROPIETARIO ADJUDICATARIO

Nombre	Inversora del Reino de Valencia SL	**N.I.F/C.I.F**	B-46950994
Domicilio	C/ Almirante Cadarso nº 15-3º	**Localidad**	46006-Valencia

B. DATOS PARCELA ADJUDICADA

B.1 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

Referencia parcela	**P.1**
Sup. parcela m²s	**269,15**
Edificabilidad m²t	2.303,28

B.2. DATOS JURÍDICO-ECONÓMICOS

			€uros
% Derecho	72,35553%		
% adjudicado	72,35553%		
		Indem. deudor	224.889,30
% reparto CUT	72,35553%	Carga urbanística	338.654,27
		IVA (21%) sobre Carga urbanistica	71.117,40
		Total Carga urbanistica con IVA	409.771,67

C. DATOS PARA EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Adjudicatario Inversora del Reino de Valencia, SL respecto al 100% del pleno dominio

Descripción

PARCELA URBANA **P.1** del plano de adjudicación de parcelas resultantes del ámbito "Avda. Peris y Valero nº 76 y 78 esquina Carrera Fuente de San Luis" del PGOU de Valencia, uso y dominio privado, con una superficie y una edificabilidad de:

269,15 m²s parcela **2.303,28** m²t edificable

Lindes

Norte	Avda Peris y Valero
Sur	Parcelas P.2 adjudicada en proindivisión a D. Salvador Roca Ros, Dª. Josefa Roca Ros y Doña María Molina Orient
Este	Edificio sito en Avda Peris y Valero nº 80
Oeste	Calle en proyecto nº 1 (SRV)

Título Adjudicación en pleno dominio por subrogación real en el Proyecto de Reparcelación Forzosa del ámbito "Avda. Peris y Valero nº 76 y 78 esquina Carrera Fuente de San Luis"

Uso Residencial plurifamiliar (Rpf) **Tipologia** Manzana cerrada (nº alturas: VIII+a)

Construc. y vuelos

Cargas Queda afecta con carácter real, al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto, resultando de la Cuenta de Liquidación Provisional de la reparcelación del ámbito "Avda. Peris y Valero nº 76 y 78 esquina Carrera Fuente de San Luis" una carga urbanistica a abonar de:

409.771,67 € (IVA incluido) **SERVIDUMBRE USO Y UTILIZACIÓN (ver descripción en pag. siguiente)**

Inscripción Se solicita a la Sra. Registradora de la Propiedad de Valencia nº 4 se inscriba la parcela descrita como finca nueva e independiente por subrogación real en virtud de la aprobación del Proyecto de Reparcelación del ámbito "Avda. Peris y Valero nº 76 y 78 esquina Carrera Fuente de San Luis"

Valor económico €	sin urbanizar	1.077.910,17	urbanizado	1.637.631,51
Coef. Adjudicación				72,35553%

Correspondencia finca aportada

La parcela descrita se corresponde con el 72,35553% del derecho (sobre el total del ámbito) al que dan lugar las fincas aportadas nº 1, 2 y 5 y por diferencias de adjudicacación por indemnización económica sustitutoria de adjudicación respecto a los derechos de la aportada nº 4 (parte correspondiente a D. Enrique Castañer Ruiz, registral 1,990), 6, 7, 8 y 9

cuyos antecedentes registrales son Registro de la Propiedad de Valencia nº 4:

		finca (indem. Sustitutoria)	finca (aportación)
		1.990	
		4.155	47.752
		8.951	70.658
		6.989	21.258
		4.518	

C. DATOS PARA EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

CARGA: Servidumbre de uso y utilización a favor de IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA S.A. SOCIEDAD UNIPERSONAL de una Edificación en planta baja para contener centro de transformación ubicada en el extremo suroeste de la finca de resultado P.1 destinada a uso residencial plurifamiliar con una superficie construída de 21,56 m²t y una altura de 2,95 metros. Linda: **por su frente** de **4,40** metros, con la calle en proyecto nº 1 por donde tiene entrada; **por el fondo**, en línea de **4,40** metros con la propia finca; **Derecha**, en línea de **4,90**, con la finca de resultado P.2, e **Izquierda**, en línea de **4,90** con la propia finca.

La servidumbre se constituye de forma unilateral y de las llamadas personales de tenencia, mantenimiento de uso y utilización del espacio destinado a la instalación, permanencia, y, en su caso, ampliación de uno o varios transformadores de energía eléctrica, a favor de la entidad IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA S.A. SOCIEDAD UNIPERSONAL, o de su sucesor legal, al amparo de la prevenido en el artículo 531 del Código Civil, cuyo ejercicio y contenido será el siguiente:

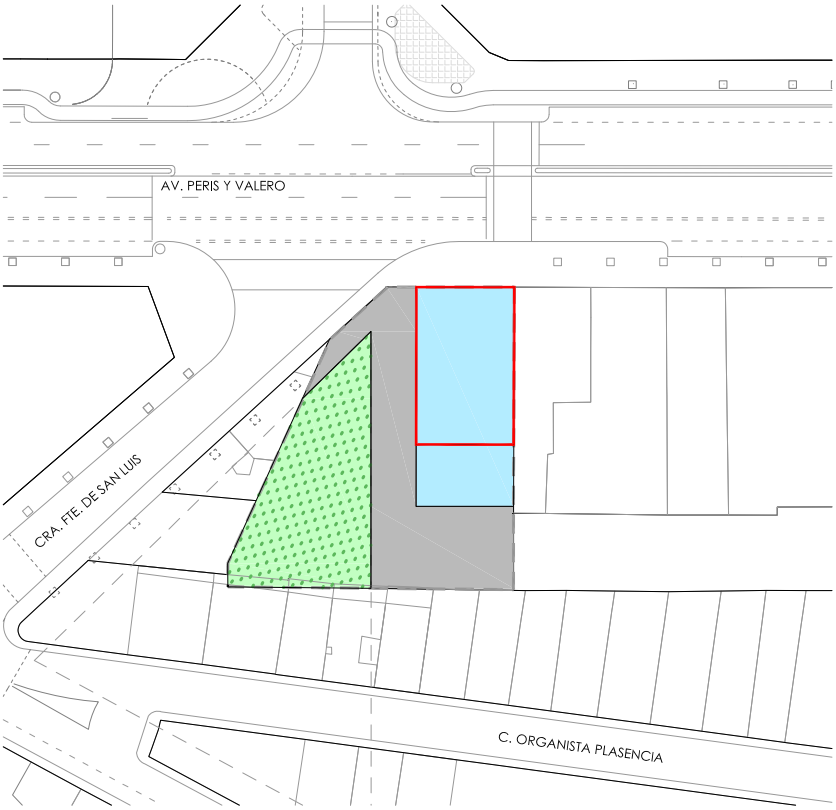
a.-La Servidumbre se ejercitará por "IBERDROLA DISTRIBUCION ELECTRICA, S.A." SOCIEDAD UNIPERSONAL, o su sucesor legal (entendiendo por tal cualquier sociedad resultante de una fusión, absorción, escisión, segregación, transformación o cualquier continuador legal de la referida entidad), como titular dominante, para el uso y utilización del centro de transformación de energía eléctrica instalado y ampliación del mismo, en su caso.

b.-El contenido de dicha servidumbre a favor de "IBERDROLA DISTRIBUCION ELECTRICA, S.A." SOCIEDAD UNIPERSONAL, o empresa sucesora, consistirá en el derecho a establecer y mantener en funcionamiento permanente y reglamentario los centros de transformación de energía eléctrica, de uno o mas unidades, con su aparellaje, conductores de entrada y salida desde el exterior del centro, ventilacion y demas elementos necesarios para su funcionamiento.

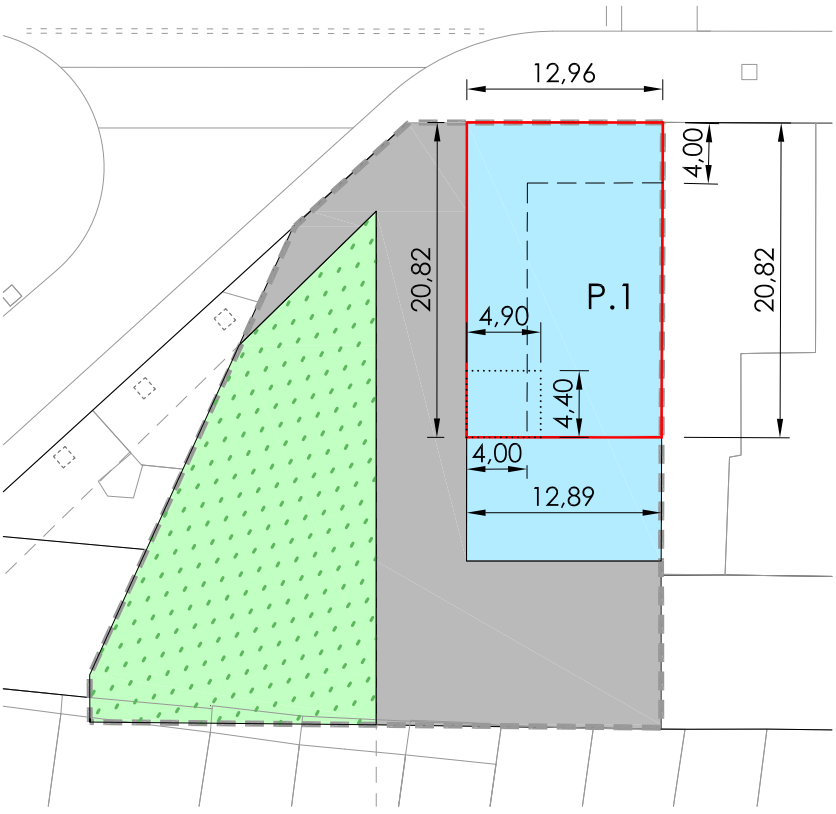
De este modo, IBERDROLA DISTRIBUCION ELECTRICA, S.A.U, o sucesor legal, aún sin ser copropietaria de la finca, podrá acceder y utilizar el paso a este espacio según lo dispuesto en las cláusulas anteriormente descritas. La servidumbre constituida, se extinguirá, automáticamente, en el momento en que, el transformador de energía eléctrica, deje de ser utilizado y en explotación por la compañía suministradora, o empresa sucesora.

FICHA PARCELAS ADJUDICADAS : PARCELA P.1

ÁMBITO DE ACTUACIÓN " AVDA. PERIS Y VALERO Nº76 Y 78, ESQUINA CARRERA FUENTE SAN LUIS"



E: 1/1.000



E: 1/500

P.1
Sup.: 269,15 m2
Nº alturas: 8 +átlco
Edif.: 2.303,28 m2t

— — — — ALINEACIÓN ÁTICO

Texto Refundido. Julio de 2.013 **P.2**

Proyecto de Reparcelación Forzosa del ámbito "Avda. Peris y Valero nº 76 y 78 esquina Carrera Fuente de San Luis"

FICHA INDIVIDUAL PARCELA ADJUDICADA

A. DATOS PERSONALES

A.1. PROPIETARIO ADJUDICATARIO

Nombre	Dª. Josefa Roca Ros, D. Salvador Roca Ros y Dª. María Molina Orient	**N.I.F/C.I.F**	19565327-D; 19565314-L; 19523969-M
Domicilio	C/ Carrera Fuente de San Luis, nº 3, 1º, pta 1 y C/ Los Centelles, nº 10	**Localidad**	Valencia

B. DATOS PARCELA ADJUDICADA

B.1 CARACTERISTICAS FISICAS

Referencia parcela	**P.2**
Sup. parcela m²s	**105,36**
Edificabilidad m²t	880,00

B.2. DATOS JURÍDICO-ECONÓMICOS

			€uros
% Derecho	27,64447%		
% adjudicado	27,64447%		
		Indem. acreedor	-139.701,65
% reparto CUT	27,64447%	Carga urbanística	129.387,72
		IVA (21%) sobre Carga urbanistica	27.171,42
		Total Carga urbanistica con IVA	**156.559,14**

C. DATOS PARA EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Adjudicatario Dª. Josefa Roca Ros respecto al **45,5665126233147%** del pleno dominio y del **13,7973936001270%** de la nuda propiedad;y correlativamente Dª. Josefa Roca Ros y D. Vicente Saneustaquio Benlloch respecto al **13,7973936001270%** del usufructo vitalicio con carácter ganancial; D. Salvador Roca Ros respecto al **36,3342884199791%** del pleno dominio con carácter privativo; y D. Salvador Roca Ros y Dª. María Molina Orient respecto al **4,3018053565792%** del pleno dominio con carácter ganancial.

Descripción

PARCELA URBANA **P.2** del plano de adjudicación de parcelas resultantes del ámbito "Avda. Peris y Valero nº 76 y 78 esquina Carrera Fuente de San Luis" del PGOU de Valencia, uso y dominio privado, con una superficie y una edificabilidad de:

105,36 m²s parcela **880,00** m²t edificable

Lindes

Norte	Parcela P.1 adjudicada a Inversora del Reino de Valencia, S.L
Sur	Calle en proyecto nº 1 (SRV)
Este	Edificio sito en Avda. Peris y Valero nº 80
Oeste	Calle en proyecto nº 1 (SRV)

Título Adjudicación en pleno dominio por subrogación real en el Proyecto de Reparcelación Forzosa del ámbito "Avda. Peris y Valero nº 76 y 78 esquina Carrera Fuente de San Luis"

Uso Residencial plurifamiliar **Tipologia** Manzana cerrada (nº alturas: VIII+a)

Construc. y vuelos

Cargas Queda afecta con carácter real, al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto, resultando de la Cuenta de Liquidación Provisional de la reparcelación del ámbito "Avda. Peris y Valero nº 76 y 78 esquina Carrera Fuente de San Luis" una carga urbanistica a abonar de:

156.559,14 € (IVA incluido)

Inscripción Se solicita a la Sra. Registradora de la Propiedad de Valencia nº 4 se inscriba la parcela descrita como finca nueva e independiente por subrogación real en virtud de la aprobación del Proyecto de Reparcelación del ámbito "Avda. Peris y Valero nº 76 y 78 esquina Carrera Fuente de San Luis"

Valor económico €	sin urbanizar	411.831,02	urbanizado	625.680,57
Coef. Adjudicación				27,64447%

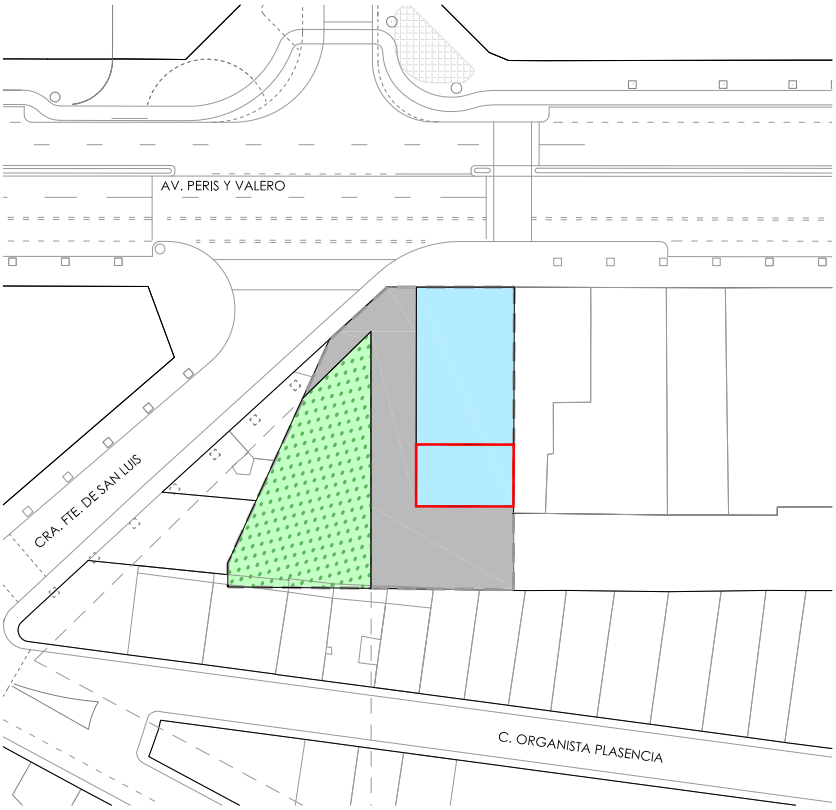
Correspondencia finca aportada La parcela descrita se corresponde con el 27,64447% del derecho (sobre el total del ámbito) al que dan lugar las fincas aportadas nº 3 y 4 (parte)

cuyos antecedentes registrales son Registro de la Propiedad de Valencia nº 4:

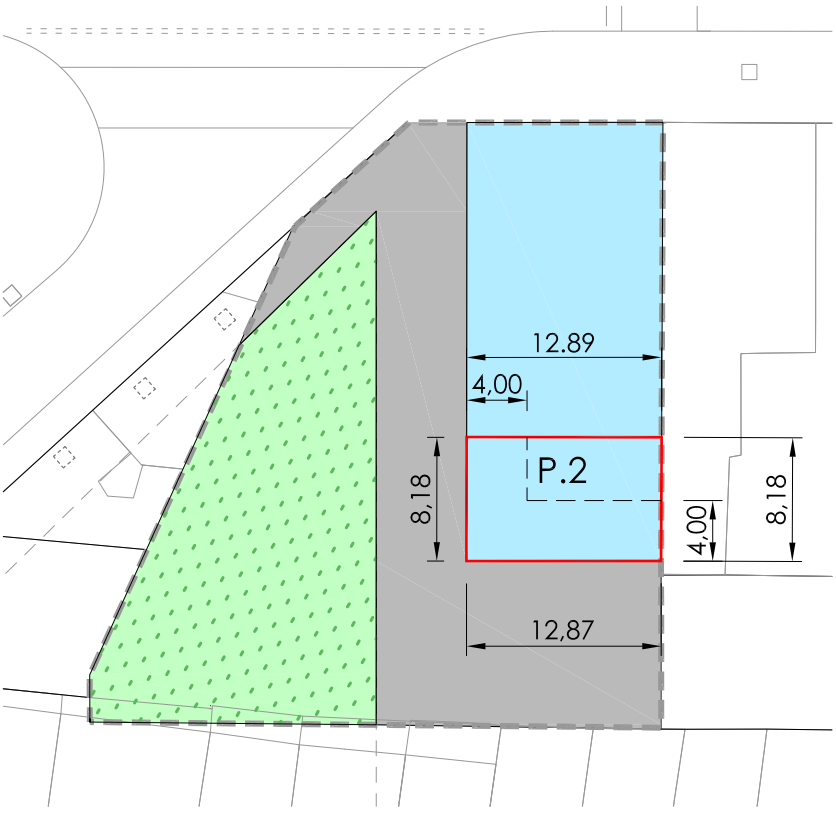
			finca
			17.386
			1.990

FICHA PARCELAS ADJUDICADAS : PARCELA P.2

ÁMBITO DE ACTUACIÓN " AVDA. PERIS Y VALERO Nº76 Y 78, ESQUINA CARRERA FUENTE SAN LUIS"



E: 1/1.000



E: 1/500

P.2
Sup.: 105,36 m2
Nº alturas: 8 +átlco
Edif.: 880,00 m2t

ALINEACIÓN ÁTICO

CENTRO TRANSF. (P. BAJA)

Texto Refundido. Julio de 2.013 **EL**

Proyecto de Reparcelación Forzosa del ámbito "Avda. Peris y Valero nº 76 y 78 esquina Carrera Fuente de San Luis"

FICHA INDIVIDUAL PARCELA ADJUDICADA

A. DATOS PERSONALES

A.1. PROPIETARIO ADJUDICATARIO

Nombre	Ayuntamiento de Valencia	**N.I.F/C.I.F**	
Domicilio		**Localidad**	Valencia

B. DATOS PARCELA ADJUDICADA

B.1 CARACTERISTICAS FISICAS

Referencia parcela	**EL**
Sup. parcela m²s	**408,69**
Edificabilidad m²t	0,00

B.2. DATOS JURÍDICO-ECONÓMICOS

			€uros
% Derecho			
% adjudicado			
		Indem. deudor	
% reparto CUT		Carga urbanística	
		Liquidación prov.	
		IVA	
		Total Saldo CLP	

C. DATOS PARA EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Adjudicatario Ayuntamiento de Valencia

Descripción

PARCELA URBANA EL del plano de adjudicación de parcelas resultantes del ámbito "Avda. Peris y Valero nº 76 y 78 esquina Carrera Fuente de San Luis" del PGOU de Valencia, uso y dominio público, destinada a zona verde o espacio libre, con una superficie y una edificabilidad de:

408,69 m²s parcela 0,00 m²t edificable

Lindes

Norte	Calle en proyecto nº 1 (SRV) ampliación Carrera Fuente de San Luis
Sur	Edificios recayentes a Organista Placencia nº 5, 7 y 9
Este	Calle en proyecto nº 1 (SRV)
Oeste	Fincas resto de titularidad privada destinadas a dotaciones públicas sitas en Carrera Fuente de San Luis, 3, 5 y 7

Título Adjudicación en pleno dominio en virtud de la aprobación del Proyecto de Reparcelación Forzosa del ámbito "Avda. Peris y Valero nº 76 y 78 esquina Carrera Fuente de San Luis" como cesión gratuita y obligatoria

Uso EL **Tipologia** zona verde

Construc. y vuelos

Cargas Queda afecta con carácter real, al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto, ascendiendo el saldo deudor de la Cuenta de Liquidación Provisional de la reparcelación del ámbito "Avda. Peris y Valero nº 76 y 78 esquina Carrera Fuente de San Luis" a :

0,00 € (IVA incluido)

Inscripción Se solicita a la Sra. Registradora de la Propiedad de Valencia nº 4 se inscriba la parcela descrita como finca nueva e independiente por subrogación real en virtud de la aprobación del Proyecto de Reparcelación del ámbito "Avda. Peris y Valero nº 76 y 78 esquina Carrera Fuente de San Luis"

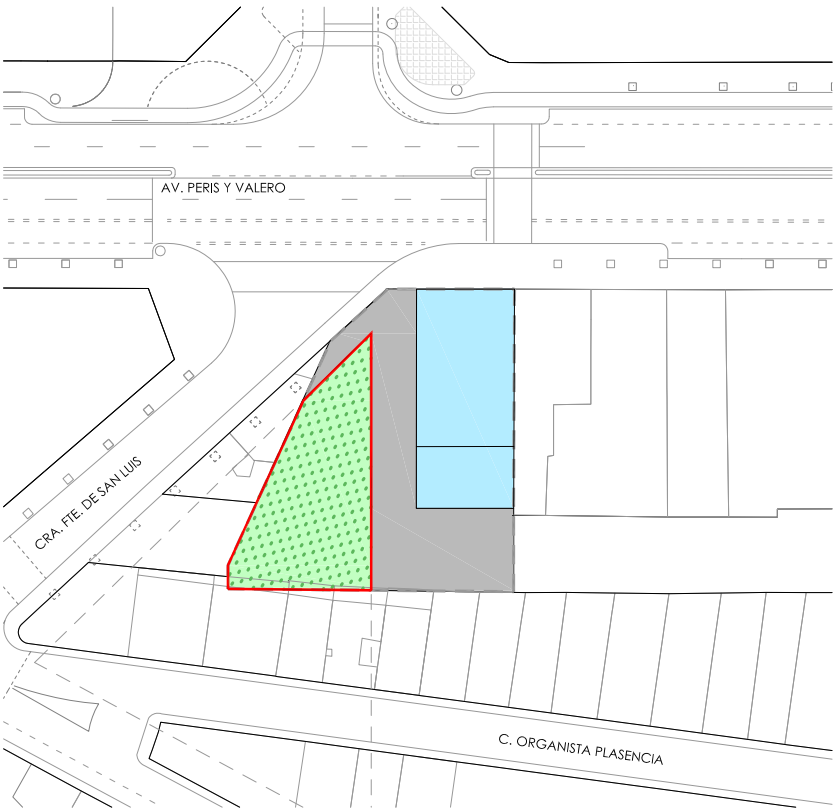
Valor económico €	sin urbanizar	0,00	urbanizado	0,00
Coef. Adjudicación				0,00000%

Correspondencia finca aportada La parcela descrita se corresponde con el derecho al que da lugar la finca aportada

finca aportada nº

FICHA PARCELAS ADJUDICADAS : PARCELA EL

ÁMBITO DE ACTUACIÓN " AVDA. PERIS Y VALERO Nº76 Y 78, ESQUINA CARRERA FUENTE SAN LUIS"



N

E: 1/1.000

E: 1/500

Texto Refundido. Julio de 2.013 **SRV**

Proyecto de Reparcelación Forzosa del ámbito "Avda. Peris y Valero nº 76 y 78 esquina Carrera Fuente de San Luis"

FICHA INDIVIDUAL PARCELA ADJUDICADA

A. DATOS PERSONALES

A.1. PROPIETARIO ADJUDICATARIO

Nombre	Ayuntamiento de Valencia	**N.I.F/C.I.F**	
Domicilio		**Localidad**	Valencia

B. DATOS PARCELA ADJUDICADA

B.1 CARACTERISTICAS FISICAS

Referencia parcela	**SRV**
Sup. parcela m²s	**408,59**
Edificabilidad m²t	0,00

B.2. DATOS JURÍDICO-ECONÓMICOS

			€uros
% Derecho			
% adjudicado			
		Indem. deudor	
% reparto CUT		Carga urbanística	
		Liquidación prov.	
		IVA	
		Total Saldo CLP	

C. DATOS PARA EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Adjudicatario Ayuntamiento de Valencia

Descripción

PARCELA URBANA SRV del plano de adjudicación de parcelas resultantes del ámbito "Avda. Peris y Valero nº 76 y 78 esquina Carrera Fuente de San Luis" del PGOU de Valencia, uso y dominio público, destinada a red viaria SRV, formada por la calle en proyecto nº 1 que circunda y atraviesa aquel con una superficie y una edificabilidad de:

408,59 m²s parcela 0,00 m²t edificable

Lindes

Norte	Avda Peris y Valero y Parcela P.2 adjudicada a Inversora del Reino de Valencia SL; Dª. Josefa Roca Ros; y D. Salvador Roca Ros
Sur	Edificaciones recayentes a C/ Organista Plasencia nº 9, 11, 13 y 15
Este	Límite del ámbito; y Parcela P.1 adjudicada a Inversora del Reino de Valencia, SL y Parcela P.2 adjudicada a Inversora del Reino de Valencia SL; Dª. Josefa Roca Ros; y D. Salvador Roca Ros
Oeste	Espacio libre (EL) y Carrera Fuente de San Luis

Título Adjudicación en pleno dominio en virtud de la aprobación del Proyecto de Reparcelación Forzosa del ámbito "Avda. Peris y Valero nº 76 y 78 esquina Carrera Fuente de San Luis" como cesión gratuita y obligatoria

Uso SRV **Tipologia** red viaria

Construc. y vuelos

Cargas Queda afecta con carácter real, al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto, ascendiendo el saldo deudor de la Cuenta de Liquidación Provisional de la reparcelación del ámbito "Avda. Peris y Valero nº 76 y 78 esquina Carrera Fuente de San Luis" a :

0,00 € (IVA incluido)

Inscripción Se solicita a la Sra. Registradora de la Propiedad de Valencia nº 4 se inscriba la parcela descrita como finca nueva e independiente por subrogación real en virtud de la aprobación del Proyecto de Reparcelación del ámbito "Avda. Peris y Valero nº 76 y 78 esquina Carrera Fuente de San Luis"

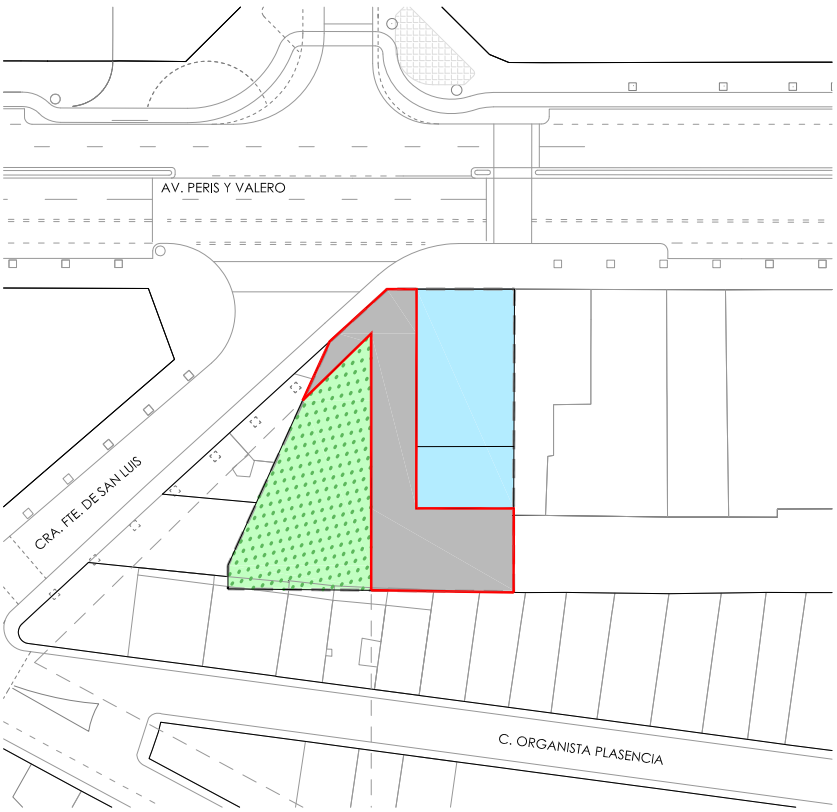
Valor económico €	sin urbanizar	0,00	urbanizado	0,00
Coef. Adjudicación				0,00000%

Correspondencia finca aportada La parcela descrita se corresponde con el derecho al que da lugar la finca aportada

finca aportada nº

FICHA PARCELAS ADJUDICADAS : PARCELA RV

ÁMBITO DE ACTUACIÓN " AVDA. PERIS Y VALERO Nº76 Y 78, ESQUINA CARRERA FUENTE SAN LUIS"



N

E: 1/1.000

E: 1/500

VI.- CERTIFICACIÓN DE DOMINIO Y CARGAS DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD 4 DE VALENCIA y ESCRITURA DE COMPRAVENTA DE USUFRUCTO DE FECHA 01/06/1978

A LA SRA. REGISTRADORA DE LA PROPIEDAD DE VALENCIA 4

D. FRANCISCO DE ANDRÉS SALES, mayor de edad, con D.N.I-N.I.F nº 19.859.017-N, en nombre y representación de la Cía. Mercantil **INVERSORA DEL REINO DE VALENCIA, S.L**, con C.I.F. nº B-469550994, y con domicilio a efectos de notificaciones en Valencia, C/Almirante Cadalso nº 15, 3º, ante este Registro de la Propiedad comparece y como mejor proceda en derecho, ***EXPONE:***

En su momento esta representación formuló Programa de Actuación Aislada del ámbito *"Avda. Peris y Valero nº 76 y 78 esquina C/Fuente San Luis"* de Valencia, con el correspondiente y preceptivo Proyecto de Reparcelación Forzosa, habiéndose expedido por este Registro de la Propiedad en dos ocasiones las correspondientes certificaciones de titularidad y cargas así como la práctica de las correspondientes notas marginales de iniciación de expediente de reparcelacion.

No obstante ello, a la vista del tiempo transcurrido desde la última certificación en el que esta representación ha tenido que hacer distintas actuaciones de acuerdo con la legislación vigente, y con el objeto de actualizar la misma en cumplimiento de la legislación vigente, se solicita nueva certificación para poder ultimar y tramitar el Texto Refundido de Proyecto de Reparcelación, para con posterioridad, ponerlo en conocimiento de los afectados para que manifiesten lo que en su derecho convenga.

Que como actuación previa a la aprobación municipal de dicho Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación y de conformidad con lo preceptuado en la legislación vigente antes o simultáneamente a la información pública del referido proyecto, y con el objeto de tener actualizada la relación de interesados propietarios y/o de cualquier otra índole así como recoger en dicho Proyecto cualquier transmisión en las fincas afectadas, se solicita el correspondiente certificado de titularidad y cargas.

Por lo expuesto, **SOLICITA:**

De este Registro de la Propiedad y como trámite previo a la aprobación municipal del Texto Refundido de Proyecto de Reparcelación, **la expedición de las correspondientes certificaciones de titularidad y cargas de las siguientes fincas** comprendidas total o parcialmente dentro del perímetro de actuación:

REGISTRO DE LA PROPIEDAD VALENCIA Nº4
Entrada Nº: 2645 DE: 2.013
Fecha de Entrada: 19/07/2013 a las 13:43
Presentado el día: 19/07/2013 a las 13:43
Asiento Nº : 1816 Diario: 55
Caducidad: 31/07/2013

Nº de orden	Titular registral	Referencia catastral parcela	Referencia catastral vuelo	Localización	Finca registral (vuelo) - Ref	Finca registral matriz (vuelo)
1	Inversora del Reino de Valencia, S.L	6312036YJ2761A	6312036YJ2761A0001ZM	Avda. Peris y Valero, 76	-	47.752
2	Inversora del Reino de Valencia, S.L	6312037YJ2761A	6312037YJ2761A0001UM	Avda. Peris y Valero, 78, p.b	73.419	70.658
			6312037YJ2761A0002IQ	Avda. Peris y Valero, 78, 1º	40.358	
			6312037YJ2761A0003OW	Avda. Peris y Valero, 78, 2º	57.904	
			6312037YJ2761A0004PE	Avda. Peris y Valero, 78, 3º	69.967	
			6312037YJ2761A0005AR	Avda. Peris y Valero, 78, 4º	73.698	
3	Josefa Roca Ros	6312035YJ2761A	6312035YJ2761A0002DQ	C/ Fuente San Luis, 3	PBIZQ	17.386
	Salvador Roca Ros		6312035YJ2761A0001SM	C/ Fuente San Luis, 3	PBDER	
	Salvador Roca Ros (usufructo Amparo Molina Salvador)		6312035YJ2761A0003FW	C/ Fuente San Luis, 3	P1DER	
	Josefa Roca Ros (usufructo Josefa Roca Ros y Vicente Saneustaquio Benlloch)		6312035YJ2761A0004GE	C/ Fuente San Luis, 3	P1IZQ	
	Josefa Roca Ros		6312035YJ2761A0005HR	C/ Fuente San Luis, 3	P2DER	
	Josefa Roca Ros		6312035YJ2761A0006JT	C/ Fuente San Luis, 3	P2IZQ	
4	Salvador Roca Ros (50% privativo) y Salvador Roca Ros y Maria Molina Orient (50% ganancial)	6312034YJ2761A	6312034YJ2761A0001EM	C/ Fuente San Luis, 5	PB	1.990
	Josefa Roca Ros		6312034YJ2761A0002RQ	C/ Fuente San Luis, 5	68.463	
	Enrique Castañer Ruiz		6312034YJ2761A0003TW	C/ Fuente San Luis, 5	48.839	
5	Inversora del Reino de Valencia, S.L	6312004YJ2761A	6312004YJ2761A0001ZM		-	21.258
6	Federico Picornell Senon y Antonia Ines Molla Martinez	6312031YJ2761A	6312031YJ2761A0002MQ	C/ Organista Plasencia, 5 PBIZD	57.888	4.155
	Diego Fuentes Garcia y Dolores Rodriguez Espin		6312031YJ2761A0001XM	C/ Organista Plasencia, 5 PBDER	PBDER	
	Maria Juan Juan		6312031YJ2761A0003QW	C/ Organista Plasencia, 5 P1 Puerta 1	48.566	
	Eusebia Parra Gallego		6312031YJ2761A0004WE	C/ Organista Plasencia, 5 P1 Puerta 2	56.460	
	Fernanda Felisa Villarroya Arnau		6312031YJ2761A0005ER	C/ Organista Plasencia, 5 P2 Puerta 3	PTA3	
	Rafael Montesinos Alonso		6312031YJ2761A0006RT	C/ Organista Plasencia, 5 P2 Puerta 4	71.658	
7	Manuel Nuñez Jimenez y Consuelo Ramon Balbastre	6312030YJ2761A	6312030YJ2761A0001DM	C/ Organista Plasencia, 7, PB	44474	8.951
	Jose Antonio Perez Fernandez y Amparo Moncholi Navarre (25% pd car. ganancial); Maria Teresa Moncholi Navarre (25% pd privativo); y Francisco Marti Puig y Teresa Moncholi Cardona (50% pd ganancial)		6312030YJ2761A0002FQ	C/ Organista Plasencia, 7, P1	74.190	
	Juan Moya Abril y Maria Lopez Gil		6312030YJ2761A0003GW	C/ Organista Plasencia, 7, P2	PISO2	
8	Jose Navarro Estela y Josefa Arguix Nieto	6312029YJ2761A	0001IM, 0002OQ, 0003PW y 0004AE	C/ Organista Plasencia, 9	4518	4.518
9	Loreto Calatayud Navarro (1/6) e IC INMUEBLES S.A (5/6)	6312028YJ2761A	6312028YJ2761A0001XM	C/ Organista Plasencia, 11, PB	73345	6.989
	Camp Zaragoza, Aragon y Rioja (Ibercaja)			C/ Organista Plasencia, 11, P1	43498	

Valencia, 19 de Julio de 2.013

POR INVERSORA DEL REINO DE VALENCIA, S.L

INVERSORA DEL REINO DE VALENCIA, S.L.
CIF: B - 46.950.994
C/. Almirante Cadarso, 15 - 3ª
TLF. 963 518 663 - 963 518 680
Fax. 963 518 633
46005 - VALENCIA

Fdo.- D. FRANCISCO DE ANDRÉS SALES.

CERTIFICACIÓN

C11A9201755

MARÍA PILAR GARCÍA GOYENECHE, REGISTRADORA DE LA PROPIEDAD DE VALENCIA Nº DIEZ, ACCIDENTALMENTE DEL Nº CUATRO, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE VALENCIA.

CERTIFICO: Que para expedir la certificación que se interesa en la instancia que precede, he examinado en lo que ha sido necesario los libros del Archivo de mi cargo y de ellos resulta:

PRIMERO: Que la finca de la Tercera Sección de Ruzafa **número 47.752**, es constitutiva de un EDIFICIO situado en Valencia, Avenida Peris y Valero número setenta y seis, cuya descripción es la siguiente:

"URBANA: EDIFICACIÓN destinada a usos industriales en Valencia, en la **avenida Peris y Valero número setenta y seis** de policía. Consta de dos plantas, una planta baja con una superficie construida de ciento noventa y dos metros cuadrados, y una planta alta con un superficie construida de ciento cuarenta y dos metros cuadrados, ocupando por tanto una total superficie construida de trescientos treinta y cuatro metros cuadrados, hallándose comunicadas ambas plantas por medio de escalera interior. **El solar sobre el que se halla situada tiene una superficie de DOSCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO METROS CUARENTA Y DOS DECÍMETROS CUADRADOS,** de los que ciento noventa y dos metros cuadrados los ocupa la edificación propiamente dicha, destinándose el resto a patios descubiertos existentes en su parte trasera. Linda: frente, avenida Peris y Valero; derecha mirando desde dicha avenida, calle Fuente de San Luis; izquierda, edificio número 78 de la avenida Peris y Valero; y espaldas, edificio número 3 de la calle Fuente de San Luis."

TITULARIDAD: La totalidad de la descrita edificación está inscrita en el día de la fecha, a favor de la **entidad mercantil "INVERSORA DEL REINO DE VALENCIA, SOCIEDAD LIMITADA"** -con C.I.F. B-46950994 y domiciliada en Valencia-, quien la adquirió por título de **compra** a doña Amparo Molina Vivó y don Vicente, don Antonio y doña Encarna, Molina Vivó, en virtud de escritura otorgada el diecisiete de junio de dos mil cinco, ante el Notario de Valencia, don Ramón Pascual Maiques -nº 1.159 de su protocolo-, que motivó la **inscripción 4ª de la finca 47.752** al Tomo: 1.978 Libro: 1.019 Folio: 68 en fecha: 09/08/2005.

- Se hace constar que al margen de la relacionada inscripción de dominio aparece extendida nota por la que se consigna que en fecha **diez de abril de dos mil trece** se expidió **CERTIFICACIÓN** de dominio y cargas de la finca por estar comprendida -total o parcialmente- dentro del perímetro de actuación del **Proyecto de REPARCELACIÓN del Programa de Actuación Aislada del ámbito *"Avda. Peris y Valero nº 76 y 78 esquina c/Fuente San Luis" de Valencia.***

CARGAS: EN CUANTO A CARGAS, sobre el descrito edificio, *aparte de estar* ***sujeto al***

Art. 225 de la Ley Hipotecaria: *La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.*
Art. 335 del Reglamento Hipotecario: *Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.*
Art. 77 del Reglamento del Registro Mercantil: *La facultad de certificar de los asientos del Registro corresponderá exclusivamente a los Registradores Mercantiles .... La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.*
Art. 31.3 de la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles: *Los derechos y garantías inscritas sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.*

proyecto de reparcelación *antes relacionado,* ***NO aparece impuesto gravamen alguno que esté vigente en el día de la fecha.***

DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO: NO hay documentos pendientes de despacho.

CERTIFICACIÓN

C11A9201756

SEGUNDO: Que la finca de la Tercera Sección de Ruzafa **número 70.658**, es constitutiva de un EDIFICIO situado en Valencia, con fachada recayente a la Avenida de Peris y Valero número setenta y ocho, cuya descripción es la siguiente:

"URBANA: EDIFICIO situado en término de Valencia, con fachada recayente a la **Avenida de Peris y Valero número setenta y ocho**, compuesto de una planta baja, con nave al fondo de la misma; al lado escalerilla que conduce a cuatro pisos altos, teniendo el primero dos viviendas, una exterior y otra interior; y en los otros tres, una sola vivienda. **Ocupa una total superficie de DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO METROS DIECINUEVE DECÍMETROS CUADRADOS** y linda: por frente, con la indicada Avenida Peris y Valero; por la derecha saliendo, con el edificio número ochenta de la Avenida Peris y Valero; por la izquierda, con el edificio número setenta y seis de la Avenida Peris y Valero y por espaldas o fondo, con la vía férrea de Valencia a Tarragona."

. Cuotas de participación en elementos comunes: Con respecto a los **coeficientes de participación en elementos comunes** de los distintos departamentos que forman el edificio, corresponde: A la **planta baja: 41,80%**; a la **planta primera: 21,57%**; a la **planta segunda: 12,21%**; a la **planta tercera: 12,21%**; y a la **planta cuarta: 12,21%**.-

TITULARIDAD y CARGAS: Los cinco departamentos que forman el descrito edificio, están inscritos en el día de la fecha, por la **inscripción 1ª de la finca 73.419,** por la **inscripción 7ª de la finca 40.358,** por la **inscripción 2ª de la finca 57.904,** por la **inscripción 2ª de la finca 69.967** y por la **inscripción 1ª de la finca 73.698**, todas fincas de la 3ª Sección de Ruzafa, a favor y por los títulos que a continuación se expresan, así como el estado actual de cargas para cada uno de ellos:

1°.- La **PLANTA BAJA**:

- Inscrita a favor de la **entidad mercantil "INVERSORA DEL REINO DE VALENCIA, SOCIEDAD LIMITADA"** -con C.I.F. B-46950994 y domiciliada en Valencia-, quien la adquirió por título de **extinción de comunidad** efectuada entre dicha entidad y doña María-José Méndez Navarrete, en virtud de escritura autorizada por el Notario de Valencia, don Joaquín Borrell García, como sustituto y para el protocolo de su compañero, don Rafael Gómez-Ferrer Sapiña, el diecinueve de noviembre de dos mil siete -protocolo nº 3.816-, subsanada mediante diligencia autorizada por dicho Notario señor Borrell, como sustituto y para el protocolo de su compañero, señor Gómez-Ferrer, el tres de diciembre de dos mil siete, que motivó la **inscripción 1ª de la finca 73.419** de la 3ª Sección de Ruzafa, al Tomo: 2.074 Libro: 1.115 Folio: 203 en fecha: 08/08/2008.

- Se hace constar que al margen de la relacionada inscripción de dominio aparece extendida nota por la que se consigna que en fecha **diez de abril de dos mil trece** se expidió **CERTIFICACIÓN** de dominio y cargas de la finca por estar comprendida -total o parcialmente- dentro del perímetro de actuación del **Proyecto de REPARCELACIÓN del Programa de**

Art. 225 de la Ley Hipotecaria: *La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.*
Art. 335 del Reglamento Hipotecario: *Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.*
Art. 77 del Reglamento del Registro Mercantil: *La facultad de certificar de los asientos del Registro corresponderá exclusivamente a los Registradores Mercantiles .... La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.*
Art. 31,3 de la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles: *Los derechos y garantías inscritas sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.*

Actuación Aislada del ámbito "*Avda. Peris y Valero nº 76 y 78 esquina c/Fuente San Luis*" de Valencia.

- EN CUANTO A CARGAS, la indicada PLANTA BAJA, aparte de lo que pueda afectarle como parte integrante del descrito edificio y *estar* ***sujeta al proyecto de reparcelación*** *antes relacionado*, se halla GRAVADA a saber:

- Según dos notas al margen de la inscripción 1ª de la propia finca 73.419:

. Con la **AFECCIÓN** al pago del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, habiendo alegado exención en la autoliquidación correspondiente, por plazo de cinco años a contar desde el 8 de agosto de 2008.

. Y con la **AFECCIÓN** al pago del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho la cantidad de 12.621 euros, por autoliquidación, por plazo de cinco años a contar desde el 8 de agosto de 2008.

2º.- El **PISO PRIMERO -puerta primera-, teniendo dos viviendas, una exterior y otra interior-:**

- Inscrito a favor de la **entidad mercantil "INVERSORA DEL REINO DE VALENCIA, SOCIEDAD LIMITADA"** -con C.I.F. B-46950994 y domiciliada en Valencia-, quien la adquirió por título de **compra** a la entidad "Fresnocasa, S.L.", en virtud de escritura otorgada el veintidós de marzo de dos mil cinco, ante el Notario de Valencia, don Manuel Mínguez Jiménez -nº de protocolo 887-, que motivó la **inscripción 7ª de la finca 40.358** de la Sección 3ª de Ruzafa, al Tomo: 1.523 Libro: 564 Folio: 9 en fecha: 19/04/2005.

- Se hace constar que al margen de la relacionada inscripción de dominio aparece extendida nota por la que se consigna que en fecha **diez de abril de dos mil trece** se expidió **CERTIFICACIÓN** de dominio y cargas de la finca por estar comprendida -total o parcialmente- dentro del perímetro de actuación del **Proyecto de REPARCELACIÓN del Programa de Actuación Aislada del ámbito "*Avda. Peris y Valero nº 76 y 78 esquina c/Fuente San Luis*" de Valencia.**

- EN CUANTO A CARGAS, sobre el citado PISO PRIMERO -puerta primera-, aparte de lo que pueda afectarle como parte integrante del descrito edificio y *estar* ***sujeto al proyecto de reparcelación*** *antes relacionado*, ***NO aparece impuesto gravamen alguno que esté vigente en el día de la fecha.***

3º.- El **PISO SEGUNDO -puerta tres-:**

- Inscrito a favor de la **entidad mercantil "INVERSORA DEL REINO DE VALENCIA, SOCIEDAD LIMITADA"** -con C.I.F. B-46950994 y domiciliada en Valencia-, quien la adquirió por título de **compra** a los consortes doña Desamparados Amaya Carbonell y don Antonio Rodrigo Rausell, en virtud de escritura otorgada el trece de junio de dos mil cinco, ante el Notario de Valencia, don Ramón Pascual Maiques -nº de protocolo 1.117-, que motivó la **inscripción 2ª de la finca 57.904** de la Sección 3ª de Ruzafa, al Tomo: 1.616 Libro: 657 Folio: 208 en fecha: 08/09/2005.

- Se hace constar que al margen de la relacionada inscripción de dominio aparece extendida nota por la que se consigna que en fecha **diez de abril de dos mil trece** se expidió **CERTIFICACIÓN** de dominio y cargas de la finca por estar comprendida -total o parcialmente- dentro del perímetro de actuación del **Proyecto de REPARCELACIÓN del Programa de**

REGISTRO DE LA PROPIEDAD VALENCIA Mª PAZ ARNAL NÚMERO 4

CERTIFICACIÓN

C11A9201757

Actuación Aislada del ámbito "*Avda. Peris y Valero nº 76 y 78 esquina c/Fuente San Luis*" de Valencia.

- EN CUANTO A CARGAS, sobre el citado PISO SEGUNDO -puerta tres-, aparte de lo que pueda afectarle como parte integrante del descrito edificio y *estar* ***sujeto al proyecto de reparcelación*** *antes relacionado*, ***NO aparece impuesto gravamen alguno que esté vigente en el día de la fecha.***

4º.- El **PISO TERCERO -puerta cuatro-:**

- Inscrito a favor de la **entidad mercantil "INVERSORA DEL REINO DE VALENCIA, SOCIEDAD LIMITADA"** -con C.I.F. B-46950994 y domiciliada en Valencia-, quien la adquirió por título de **compra** a don José Ramón, doña María José y don Bernardo, Molina Méndez, en virtud de escritura otorgada el veintisiete de junio de dos mil cinco, ante el Notario de Valencia, don José Luis Pavía Sanz -nº de protocolo 1.932-, que motivó la **inscripción 2ª de la finca 69.967** de la Sección 3ª de Ruzafa, al Tomo: 1.982 Libro: 1.023 Folio: 198 en fecha: 04/07/2005.

- Se hace constar que al margen de la relacionada inscripción de dominio aparece extendida nota por la que se consigna que en fecha **diez de abril de dos mil trece** se expidió **CERTIFICACIÓN** de dominio y cargas de la finca por estar comprendida -total o parcialmente- dentro del perímetro de actuación del **Proyecto de REPARCELACIÓN del Programa de Actuación Aislada del ámbito "*Avda. Peris y Valero nº 76 y 78 esquina c/Fuente San Luis*" de Valencia.**

- EN CUANTO A CARGAS, sobre el citado PISO TERCERO -puerta cuatro-, aparte de lo que pueda afectarle como parte integrante del descrito edificio y *estar* ***sujeto al proyecto de reparcelación*** *antes relacionado,* ***NO aparece impuesto gravamen alguno que esté vigente en el día de la fecha.***

5º.- Y el **PISO CUARTO -puerta cinco-:**

- Inscrito a favor de la **entidad mercantil "INVERSORA DEL REINO DE VALENCIA, SOCIEDAD LIMITADA"** -con C.I.F. B-46950994 y domiciliada en Valencia-, quien la adquirió por título de **compra** a don Enrique Méndez Ríos, en virtud de escritura otorgada el treinta de octubre de dos mil ocho, ante el Notario de Valencia, don José Luis Pavía Sanz -nº de protocolo 2.533-, que motivó la **inscripción 1ª de la finca 73.698** de la Sección 3ª de Ruzafa, al Tomo: 2.081 Libro: 1.122 Folio: 44 en fecha: 18/12/2008.

- Se hace constar que al margen de la relacionada inscripción de dominio aparece extendida nota por la que se consigna que en fecha **diez de abril de dos mil trece** se expidió **CERTIFICACIÓN** de dominio y cargas de la finca por estar comprendida -total o parcialmente- dentro del perímetro de actuación del **Proyecto de REPARCELACIÓN del Programa de Actuación Aislada del ámbito "*Avda. Peris y Valero nº 76 y 78 esquina c/Fuente San***

Art. 225 de la Ley Hipotecaria: *La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.*
Art. 335 del Reglamento Hipotecario: *Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.*
Art. 77 del Reglamento del Registro Mercantil: *La facultad de certificar de los asientos del Registro corresponderá exclusivamente a los Registradores Mercantiles .... La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.*
Art. 31.3 de la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles: *Los derechos y garantías inscritas sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.*

Luis" de Valencia.

- **EN CUANTO A CARGAS**, el citado PISO CUARTO -puerta cinco-, aparte de lo que pueda afectarle como parte integrante del descrito edificio y *estar* ***sujeto al proyecto de reparcelación*** *antes relacionado,* se halla GRAVADO a saber:

- Según una nota al margen de la relacionada inscripción 1ª, con la **AFECCIÓN** al pago del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho la cantidad de 16.800 euros, por autoliquidación, por plazo de cinco años a contar desde el 18 de diciembre de 2008.

DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO: NO hay documentos pendientes de despacho.

CERTIFICACIÓN

C11A9201758

TERCERO: Que la finca de la Sección General de Ruzafa **número 17.386**, es constitutiva de un EDIFICIO situado en la Vega de esta Ciudad, Camino de la Fuente de San Luis, señalado con el número tres del traste primero, cuya descripción es la siguiente:

"URBANA: EDIFICIO situado en la Vega de esta Ciudad, con fachada de doce metros al **Camino de la Fuente de San Luis**, señalado con el **número tres** del traste primero, compuesto de dos plantas bajas con corral y porchada y patio en el centro que da acceso a dos pisos altos con dos habitaciones encaradas en cada una. **Ocupa una superficie de TRESCIENTOS CINCUENTA Y TRES METROS CUADRADOS** de los cuales corresponden ciento sesenta y ocho metros cuadrados al cuerpo de edificación y el resto está destinado a corrales y porchadas; lindante: por frente, con dicho Camino; por la derecha saliendo, con casa de Dionisio Roca; por la izquierda, con parcela adjudicada proindiviso a los mismos señores Roca y que es el resto de la de donde ésta procede; y por espaldas, con edificio de don José Méndez."

. Cuotas de participación en elementos comunes: Con respecto a los **elementos comunes** de la totalidad del edificio, corresponde: **a cada una de las planta bajas con su corral y dependencia,** una participación de **veintiún enteros ocho centésimas por ciento**; **a cada una de las habitaciones del piso primero,** una participación de **quince enteros noventa y cinco centésimas por ciento; y a cada una de las habitaciones del piso segundo,** una participación de **doce enteros noventa y siete centésimas por ciento**.

TITULARIDAD: Los seis departamentos que forman el descrito edificio, están inscritos en el día de la fecha, por las **inscripciones 2ª y 3ª de la propia finca 17.386** de la Sección General de Ruzafa, a favor, en la forma y por los títulos que a continuación se expresan:

1°.- La **PLANTA BAJA con su corral y dependencia de la DERECHA saliendo:** A favor de **don SALVADOR ROCA ROS en PLENO DOMINIO DOMINIO**, por herencia paterna.

2°.- La **PLANTA BAJA con su corral y dependencia de la IZQUIERDA saliendo**: A favor de **doña JOSEFA ROCA ROS en PLENO DOMINIO DOMINIO,** por herencia paterna.

3°.- La **HABITACIÓN de la DERECHA saliendo del PISO PRIMERO:** A favor de **doña AMPARO MOLINA SALVADOR en cuanto al USUFRUCTO VITALICIO** por su cuota vidual; y **don SALVADOR ROCA ROS en cuanto a la correlativa NUDA PROPIEDAD,** por herencia paterna.

4°.- La **HABITACIÓN de la IZQUIERDA saliendo del PISO PRIMERO:** A favor de **doña JOSEFA ROCA ROS en cuanto a la NUDA PROPIEDAD**, por herencia paterna; y

Art. 225 de la Ley Hipotecaria: *La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.*
Art. 335 del Reglamento Hipotecario: *Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.*
Art. 77 del Reglamento del Registro Mercantil: *La facultad de certificar de los asientos del Registro corresponderá exclusivamente a los Registradores Mercantiles .... La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.*
Art. 31.3 de la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles: *Los derechos y garantías inscritas sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.*

doña JOSEFA ROCA ROS casada con **don VICENTE SANEUSTAQUIO BENLLOCH en cuanto al USUFRUCTO VITALICIO** con carácter presuntivamente ganancial, por título de compra.

5°.- La **HABITACIÓN de la DERECHA saliendo del PISO SEGUNDO:** A favor de **doña JOSEFA ROCA ROS en PLENO DOMINIO DOMINIO**, por herencia paterna

6°.- Y la **HABITACIÓN de la IZQUIERDA saliendo del PISO SEGUNDO:** A favor de **doña JOSEFA ROCA ROS en PLENO DOMINIO DOMINIO**, por herencia paterna.

- Los nombrados doña AMPARO MOLINA SALVADOR -viuda- y don SALVADOR y doña JOSEFA ROCA ROS -ambos solteros-, adquirieron los indicados departamentos en la forma expresada, **con CARÁCTER PRIVATIVO,** dentro de las operaciones particionales practicadas al fallecimiento de su esposo y padre, respectivamente, don Salvador Roca Alamar, la primera, en parte de pago de su cuota vidual y los dos hijos, en parte de pago de su respectivo haber hereditario, **por título de herencia testada** en virtud de escritura otorgada en Valencia, el cinco de mayo de mil novecientos cincuenta y dos, ante su Notario don Fernando Monet Antón, que motivó la **inscripción 2ª de dicha finca 17.386** al Tomo: 309 Libro: 181 Folio: 177 en fecha: 10/08/1954; **y además,** doña JOSEFA ROCA ROS casada con don VICENTE SANEUSTAQUIO BENLLOCH, **con CARÁCTER PRESUNTIVAMENTE GANANCIAL**. adquirió el USUFRUCTO VITALICIO de la habitación de la izquierda saliendo del piso primero, **por título de compra** a doña Amparo Molina Salvador, en virtud de escritura otorgada el uno de junio de mil novecientos setenta y ocho, ante el Notario de Valencia, don José Luis Llovet Alabau -número 1.045 de su protocolo-, que motivó la **inscripción 3ª de dicha finca 17.386** al Tomo: 309 Libro: 181 Folio: 178 vuelto en fecha: 15/11/2002.

- Se hace constar que al margen de cada una de las relacionadas inscripciones de dominio aparece extendida nota por la que se consigna que en fecha **diez de abril de dos mil trece** se expidió **CERTIFICACIÓN** de dominio y cargas de los expresados departamentos por estar comprendidos -total o parcialmente- dentro del perímetro de actuación del **Proyecto de REPARCELACIÓN del Programa de Actuación Aislada del ámbito *"Avda. Peris y Valero nº 76 y 78 esquina c/Fuente San Luis" de Valencia.***

CARGAS: EN CUANTO A CARGAS, sobre dichos departamentos, aparte de lo que pueda afectarle a cada uno como parte integrante del descrito edificio y *estar **sujetos al proyecto de reparcelación** antes relacionado, **NO aparece impuesto gravamen alguno que esté vigente en el día de la fecha.***

DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO: NO hay documentos pendientes de despacho.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE VALENCIA
Mª PAZ ARNAL MORES
NUMERO 4

CERTIFICACIÓN

C11A9201759

CUARTO: Que la finca de la Sección General de Ruzafa **número 1.990**, es constitutiva de un EDIFICIO situado en la Vega de esta Ciudad, con fachada a la Carrera de San Luis número cinco, cuya descripción es la siguiente:

"URBANA: EDIFICIO situado en la Vega de esta Ciudad, con fachada a la **Carrera de San Luis número cinco**, compuesto de planta baja con corral y dos pisos altos destinados a vivienda, a los que se sube por escalerilla exterior. **Ocupa una total superficie de CIENTO OCHO METROS CUADRADOS** de los cuales se hallan edificados noventa y dos metros cuadrados y el resto lo comprende el corral de la planta baja. Linda: por frente, en una línea de doce metros, con el indicado camino; por la derecha saliendo, en una línea de dieciséis metros cincuenta centímetros, con casa de don Salvador Roca Alamar; por la izquierda, en otra línea de veintidós metros cincuenta centímetros, con la vía férrea; y por detrás, edificio de don José Méndez."

. Cuotas de participación en elementos comunes: Con respecto a los **elementos comunes** de la totalidad del edificio, corresponde: a la planta baja, una participación del cincuenta y uno por ciento; al piso primero, una participación del veintinueve por ciento; y al piso segundo, una participación del veinte por ciento.

TITULARIDAD y CARGAS: Los tres departamentos que forman el descrito edificio, están inscritos en el día de la fecha, por la **inscripciones 8ª y 12ª de la propia finca 1.990** de la Sección General de Ruzafa y por las **inscripciones 1ª de las fincas 68.463 y 48.839** de la Tercera Sección de Ruzafa, a favor, en la forma y por los títulos que a continuación se expresan, así como el estado actual de cargas para cada uno de ellos:

1°.- La **PLANTA BAJA con su corral**:

- Inscrita a favor de **don SALVADOR ROCA ROS, con CARÁCTER PRIVATIVO,** en cuanto a **UNA MITAD INDIVISA,** quien la adquirió siendo mayor de edad, soltero y de esta vecindad, **por división material** en virtud de escritura otorgada en Valencia, el catorce de febrero de mil novecientos cincuenta y uno, ante su Notario don Fernando Monet Antón, que motivó la **inscripción 8ª de la finca 1.990** de la Sección General de Ruzafa, al Tomo: 310 Libro: 182 Folio: 74 en fecha: 23/07/1952.-

- Y a favor de la **SOCIEDAD CONYUGAL** de **don SALVADOR ROCA ROS y doña MARÍA MOLINA ORIENT,** en cuanto a la restante **MITAD INDIVISA**, quienes la adquirieron por título de **compra** a doña Josefa Roca Ros, en virtud de escritura otorgada el veintidós de junio de mil novecientos setenta y dos, ante el Notario de Valencia, don Alfredo Montés Alfonso, que motivó la **inscripción 12ª de la finca 1.990** de la Sección General de Ruzafa, al Tomo: 310 Libro: 182 Folio: 76 vuelto, en fecha: 23/05/1978.-

- Se hace constar que al margen de cada una de las relacionadas inscripciones de dominio aparece extendida nota por la que se consigna que en fecha **diez de abril de dos mil trece** se expidió **CERTIFICACIÓN** de dominio y cargas de la finca por estar comprendida -total o

Art. 225 de la Ley Hipotecaria: *La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.*
Art. 335 del Reglamento Hipotecario: *Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.*
Art. 77 del Reglamento del Registro Mercantil: *La facultad de certificar de los asientos del Registro corresponderá exclusivamente a los Registradores Mercantiles .... La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.*
Art. 31.3 de la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles: *Los derechos y garantías inscritas sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.*

parcialmente- dentro del perímetro de actuación del **Proyecto de REPARCELACIÓN del Programa de Actuación Aislada del ámbito *"Avda. Peris y Valero nº 76 y 78 esquina c/Fuente San Luis" de Valencia.***

EN CUANTO A CARGAS, sobre la citada PLANTA BAJA con su corral, aparte de lo que pueda afectarle como parte integrante del descrito edificio y *estar* ***sujeta al proyecto de reparcelación*** *antes relacionado,* ***NO aparece impuesto gravamen alguno que esté vigente en el día de la fecha.***

2º.- El **PISO PRIMERO puerta número UNO**:

- Inscrito a favor de **doña JOSEFA ROCA ROS** -con NIF 19.565.327-D-, **con CARÁCTER PRIVATIVO**, quien la adquirió siendo mayor de edad, viuda y vecina de Valencia, por título de **compra** a doña Amparo Molina Salvador, en virtud de escritura otorgada el siete de agosto de mil novecientos noventa y cinco, ante el Notario de Valencia, don Vicente Martorell Eixarch -nº 1.156 de su protocolo-, que motivó la **inscripción 1ª de la finca 68.463** de la 3ª Sección de Ruzafa, al Tomo: 1.909 Libro: 950 Folio: 81, en fecha: 11/11/2002.

- Se hace constar que al margen de la relacionada inscripción de dominio aparece extendida nota por la que se consigna que en fecha **diez de abril de dos mil trece** se expidió **CERTIFICACIÓN** de dominio y cargas de la finca por estar comprendida -total o parcialmente- dentro del perímetro de actuación del **Proyecto de REPARCELACIÓN del Programa de Actuación Aislada del ámbito *"Avda. Peris y Valero nº 76 y 78 esquina c/Fuente San Luis" de Valencia.***

EN CUANTO A CARGAS, sobre el citado PISO PRIMERO puerta número UNO, aparte de lo que pueda afectarle como parte integrante del descrito edificio y *estar* ***sujeto al proyecto de reparcelación*** *antes relacionado,* ***NO aparece impuesto gravamen alguno que esté vigente en el día de la fecha.***

3º.- Y el **PISO SEGUNDO puerta número DOS:**

- Inscrito a favor de **don ENRIQUE CASTAÑER RUIZ** -con DNI 19.769.709-, **con CARÁCTER PRIVATIVO**, quien la adquirió siendo mayor de edad, casado y vecino de Valencia, en pago de su haber en las herencias de sus padres, don Arturo Castañer Pardo y doña María Ruiz Cerdá, por título de **herencias** , en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Carcaixent, don Joaquín Gotor Mestre, el tres de diciembre de mil novecientos ochenta y dos, que motivó la **inscripción 1ª de la finca 48.839** de la 3ª Sección de Ruzafa, al Tomo: 1.469 Libro: 510 Folio: 62, en fecha: 13/12/1985.

- Se hace constar que al margen de la relacionada inscripción de dominio aparece extendida nota por la que se consigna que en fecha **diez de abril de dos mil trece** se expidió **CERTIFICACIÓN** de dominio y cargas de la finca por estar comprendida -total o parcialmente- dentro del perímetro de actuación del **Proyecto de REPARCELACIÓN del Programa de Actuación Aislada del ámbito *"Avda. Peris y Valero nº 76 y 78 esquina c/Fuente San Luis" de Valencia.***

EN CUANTO A CARGAS, sobre el citado PISO SEGUNDO puerta número DOS, aparte de lo que pueda afectarle como parte integrante del descrito edificio y *estar* ***sujeto al proyecto de reparcelación*** *antes relacionado,* ***NO aparece impuesto gravamen alguno que***

CERTIFICACIÓN

C11A9201760

esté vigente en el día de la fecha.

DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO: NO hay documentos pendientes de despacho.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE VALENCIA
Mª PAZ ARNAL MONOS
NUMERO 4

Art. 225 de la Ley Hipotecaria: *La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.*
Art. 335 del Reglamento Hipotecario: *Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.*
Art. 77 del Reglamento del Registro Mercantil: *La facultad de certificar de los asientos del Registro corresponderá exclusivamente a los Registradores Mercantiles .... La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.*
Art. 31.3 de la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles: *Los derechos y garantías inscritas sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.*

CERTIFICACIÓN

C11A9201761

QUINTO: Que la finca de la Tercera Sección de Ruzafa **número 21.258**, es constitutiva de una **PARCELA** sita en Valencia, cuya descripción es la siguiente:

"URBANA: **Parcela de terreno** en el término municipal de Valencia, situada entre los puntos kilométricos 1/489,5 y 1/566 de la antigua línea de Valencia a Tarragona. Tiene forma trapezoidal, **con una extensión superficial de SETECIENTOS TREINTA Y SEIS METROS CUADRADOS.** Y los siguientes linderos: Frente, Oeste, carrera Fuente San Luís, donde actualmente le corresponde el número siete de policía; derecha entrando, Sur, traseras de edificaciones en calle Organista Plasencia, números 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19 y 21; izquierda, Norte, traseras de edificaciones recayentes a la Carrera Fuente San Luís números 5, 3 y 1, y traseras de edificaciones recayentes a la Avenida Peris y Valero números 76, 78, 80 y 82; y fondo, Este, calle Montcabrer."

TITULARIDAD: La descrita urbana, está inscrita en el día de la fecha, a favor de la **entidad mercantil "INVERSORA DEL REINO DE VALENCIA, S.L."** -con C.I.F. B-46950994 y domiciliada en Valencia-, quien la adquirió por título de **extinción de comunidad** practicada con la entidad "Gescat Gestió del Sol, S.L.", en virtud de escritura otorgada el doce de abril de dos mil once, ante el Notario de Valencia, don Miguel Maldonado Chiarri -nº de protocolo 616-, que motivó la **inscripción 11ª de la finca 21.258** de la Sección 3ª de Ruzafa, al Tomo: 2.076 Libro: 1.117 Folio: 174 vuelto en fecha: 14/06/2011.

- Se hace constar que al margen de la relacionada inscripción de dominio aparece extendida nota por la que se consigna que en fecha **diez de abril de dos mil trece** se expidió **CERTIFICACIÓN** de dominio y cargas de la finca por estar comprendida -total o parcialmente- dentro del perímetro de actuación del **Proyecto de REPARCELACIÓN del Programa de Actuación Aislada del ámbito *"Avda. Peris y Valero nº 76 y 78 esquina c/Fuente San Luis" de Valencia.***

CARGAS: EN CUANTO A CARGAS, la descrita urbana, *aparte de estar **sujeta al proyecto de reparcelación** antes relacionado,* se halla GRAVADA a saber:

I)Según una nota al margen de la inscripción 9ª de la finca 21.258, con la **AFECCIÓN** al pago del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho la cantidad de 10.000 euros, por autoliquidación, por plazo de cinco años a contar desde el 17 de septiembre de 2008.

II)Según una nota al margen de la inscripción 10ª de la finca 21.258, con la **AFECCIÓN** al pago del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho la cantidad de 70.000 euros, por autoliquidación, por plazo de cinco años a contar desde el 18 de junio de 2009.

III)Y según una nota al margen de la inscripción 11ª de la propia finca 21.258, con la **AFECCIÓN** al pago del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos

Art. 225 de la Ley Hipotecaria: *La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.*
Art. 335 del Reglamento Hipotecario: *Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.*
Art. 77 del Reglamento del Registro Mercantil: *La facultad de certificar de los asientos del Registro corresponderá exclusivamente a los Registradores Mercantiles .... La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.*
Art. 31.3 de la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles: *Los derechos y garantías inscritas sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.*

Documentados, habiéndose satisfecho la cantidad de 1.134,1 euros, por autoliquidación, por plazo de cinco años a contar desde el 14 de junio de 2011.

DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO: NO hay documentos pendientes de despacho.

CERTIFICACIÓN

C11A9201762

SEXTO: Que la finca de la Sección General de Ruzafa **número 4.155**, es constitutiva de un EDIFICIO situado en esta Ciudad, calle Organista Plasencia número CINCO, cuya descripción es la siguiente:

"URBANA: **EDIFICIO** en la vega de esta Ciudad, calle del **Organista Plasencia número cinco** -antes Preciados número cinco y mas antiguamente calle en proyecto letras B, C-, cuya calle es paralela a la vía férrea de Valencia a Tarragona, compuesto de: dos plantas bajas, destinadas a habitación con corral descubierto y de escalerilla en el centro que conduce a cuatro habitaciones encaradas con galería a la parte posterior, todo él con establecimiento de agua potable; mide diez metros de fachada por trece de profundidad o sea, **CIENTO TREINTA METROS CUADRADOS,** y linda: por la derecha saliendo, casa de Teodoro Hoyos; izquierda otra del propio Hoyos y por espaldas con la vía férrea de Valencia a Tarragona."

TITULARIDAD y CARGAS: Los seis departamentos que forman el descrito edificio, están inscritos en el día de la fecha, por la **inscripciones 1ª y 2ª de la finca 57.888** de la 3ª Sección de Ruzafa, por la **inscripción 16ª de la propia finca 4.155** de la Sección General de Ruzafa, por la **inscripción 1ª de la finca 48.566**, por la **inscripción 3ª de la finca 56.460,** por la **inscripción 14ª de la propia finca 4.155** de la Sección General de Ruzafa, y por la **inscripción 2ª de la finca 71.658** -las tres últimas fincas, de la Tercera Sección de Ruzafa-, a favor, en la forma y por los títulos que a continuación se expresan, así como el estado actual de cargas para cada uno de ellos:

1°.- **PLANTA BAJA destinada a habitación, de la IZQUIERDA mirando al edificio, con corral descubierto**:

- Inscrita a favor de **doña ANTONIA-INÉS MOLLA MARTÍNEZ** -con DNI 19.650.780- **casada con don FEDERICO PICORNELL ZENÓN -ó "SENÓN"-,** quien la adquirió siendo mayor de edad y de esta vecindad, **con CARÁCTER PRESUNTIVAMENTE GANANCIAL,** por lo que respecta a la nuda propiedad, por título de **compra** a los consortes don Antonio Molla Abad y doña Mercedes Martínez Aragó, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Valencia don Carlos Goicoechea Rico, el treinta de diciembre de mil novecientos ochenta y cinco, y en cuanto al usufructo vitalicio por título de **extinción del mismo y consolidación con la nuda propiedad**, dado el fallecimiento de los usufructuarios don Antonio Molla Abad y doña Mercedes Martínez Aragó, documentada en instancia suscrita por don Federico Picornell Senón, el día once de octubre de dos mil -ratificada por la señora Molla Martínez, el veinticuatro de octubre de dos mil-; que motivaron las **inscripciones 1ª y 2ª de la finca 57.888** de la Tercera Sección de Ruzafa, al Tomo: 1.616 Libro: 657 Folio: 125 en fechas: 11/01/1994 y 25/10/2000, respectivamente.

- Se hace constar que al margen de cada una de las relacionadas inscripciones de dominio aparece extendida nota por la que se consigna que en fecha **diez de abril de dos mil trece** se expidió **CERTIFICACIÓN** de dominio y cargas de la finca por estar comprendida -total o

Art. 225 de la Ley Hipotecaria: *La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.*
Art. 335 del Reglamento Hipotecario: *Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.*
Art. 77 del Reglamento del Registro Mercantil: *La facultad de certificar de los asientos del Registro corresponderá exclusivamente a los Registradores Mercantiles ... La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.*
Art. 31.3 de la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles: *Los derechos y garantías inscritos sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.*

parcialmente- dentro del perímetro de actuación del **Proyecto de REPARCELACIÓN del Programa de Actuación Aislada del ámbito *"Avda. Peris y Valero nº 76 y 78 esquina c/Fuente San Luis" de Valencia.***

- EN CUANTO A CARGAS, sobre la citada PLANTA BAJA de la IZQUIERDA mirando al edificio, con corral descubierto, aparte de lo que pueda afectarle como parte integrante del descrito edificio y *estar* ***sujeta al proyecto de reparcelación*** *antes relacionado,* ***NO aparece impuesto gravamen alguno que esté vigente en el día de la fecha.***

2°.- **PLANTA BAJA destinada a habitación, de la DERECHA mirando al edificio, con corral descubierto**:

- Inscrita a favor de **don DIEGO FUENTES GARCÍA,** quien la adquirió siendo mayor de edad, **casado en segundas nupcias con doña DOLORES RODRÍGUEZ ESPIN -ó "ESPIU"-** y vecino de Valencia, por título de **compra** a don Eulogio de la Concepción Tolosa casado con doña María Martínez Perelló, en virtud de escritura otorgada en Valencia, el ocho de enero de mil novecientos cincuenta y cuatro ante su Notario don Maximiniano Hernández Pérez, que motivó la **inscripción 16ª de la finca 4.155** de la Sección General de Ruzafa, al Tomo: 316 Libro: 186 Folio: 64 en fecha: 28/02/1955.

- Se hace constar que al margen de la relacionada inscripción de dominio aparece extendida nota por la que se consigna que en fecha **diez de abril de dos mil trece** se expidió **CERTIFICACIÓN** de dominio y cargas de la finca por estar comprendida -total o parcialmente- dentro del perímetro de actuación del **Proyecto de REPARCELACIÓN del Programa de Actuación Aislada del ámbito *"Avda. Peris y Valero nº 76 y 78 esquina c/Fuente San Luis" de Valencia.***

- EN CUANTO A CARGAS, sobre la citada PLANTA BAJA de la DERECHA mirando al edificio, con corral descubierto, aparte de lo que pueda afectarle como parte integrante del descrito edificio y *estar* ***sujeta al proyecto de reparcelación*** *antes relacionado* ***NO aparece impuesto gravamen alguno que esté vigente en el día de la fecha.***

3°.- **Habitación señalada con la puerta PRIMERA del PRIMER PISO:**

- Inscrita a favor de **doña MARÍA JUAN JUAN** -con DNI 19.517.839Q- **con CARÁCTER PRIVATIVO,** quien la adquirió siendo mayor de edad, casada con don Gunter Martín Scheider y de esta vecindad, por títulos de **herencias testadas** de sus padres, los consortes don Mariano Juan Fas y doña María-Dolores -o María- Juan Civera, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Valencia, don Augusto Vidal González, el veintisiete de octubre de mil novecientos ochenta y seis, que motivó la **inscripción 1ª de la finca 48.566** de la Tercera Sección de Ruzafa, al Tomo: 1.496 Libro: 537 Folio: 146 en fecha: 02/02/1987.

- Se hace constar que al margen de la relacionada inscripción de dominio aparece extendida nota por la que se consigna que en fecha **diez de abril de dos mil trece** se expidió **CERTIFICACIÓN** de dominio y cargas de la finca por estar comprendida -total o parcialmente- dentro del perímetro de actuación del **Proyecto de REPARCELACIÓN del Programa de Actuación Aislada del ámbito *"Avda. Peris y Valero nº 76 y 78 esquina c/Fuente San Luis" de Valencia.***

- EN CUANTO A CARGAS, sobre la citada habitación señalada con la puerta PRIMERA

CERTIFICACIÓN

C11A9201763

del PRIMER PISO, aparte de lo que pueda afectarle como parte integrante del descrito edificio y *estar* ***sujeta al proyecto de reparcelación*** *antes relacionado,* ***NO aparece impuesto gravamen alguno que esté vigente en el día de la fecha.***

4º.- **Habitación señalada con la puerta DOS del PRIMER PISO** -cuya referencia catastral es: 6312031YJ2761A/0004/WE-:

- Inscrita a favor de **doña EUSEBIA PARRA GALLEGO** -con N.I.F. 19.418.804-L- **con CARÁCTER PRIVATIVO**, quien la adquirió siendo mayor de edad, viuda y vecina de Valencia, por título de **compra** a doña María del Carmen Espinós Sánchez, en virtud de escritura otorgada el diecinueve de diciembre de mil novecientos noventa y siete, ante el Notario de Valencia, don Vicente L. Simó Santonja -nº 4.081 de su protocolo-, que motivó la **inscripción 3ª de la finca 56.460** de la Tercera Sección de Ruzafa, al Tomo: 1.596 Libro: 637 Folio: 89 vuelto, en fecha: 16/02/1998.

- Se hace constar que al margen de la relacionada inscripción de dominio aparece extendida nota por la que se consigna que en fecha **diez de abril de dos mil trece** se expidió **CERTIFICACIÓN** de dominio y cargas de la finca por estar comprendida -total o parcialmente- dentro del perímetro de actuación del **Proyecto de REPARCELACIÓN del Programa de Actuación Aislada del ámbito *"Avda. Peris y Valero nº 76 y 78 esquina c/Fuente San Luis" de Valencia.***

- **EN CUANTO A CARGAS**, la citada habitación señalada con la puerta DOS del PRIMER PISO, aparte de lo que pueda afectarle como parte integrante del descrito edificio y *estar* ***sujeta al proyecto de reparcelación*** *antes relacionado,* se halla GRAVADA a saber:

- Según la inscripción 4ª de la finca 56.460, extendida en el folio 89 vuelto del tomo 1.596, en virtud de escritura otorgada el diecinueve de diciembre de mil novecientos noventa y siete, ante el Notario de Valencia, don Vicente L. Simó Santonja -nº 4.082 de protocolo-, con una **HIPOTECA** a favor de **"CITIBANK ESPAÑA, S.A."** -domiciliada en Madrid-, en garantía de la devolución de un préstamo de trece mil doscientos veintidós euros veintiséis céntimos, concedido a doña Eusebia Parra Gallego, por un **plazo** que expira el día cinco de enero de dos mil catorce, al **interés nominal** para el primer período de cuatro enteros noventa y cinco centésimas por ciento anual -sujeto a revisión, si bien, respecto de terceros, el tipo de interés aplicable no podrá superar el veinticinco por ciento-, y el de **demora**, al tipo resultante de añadir cinco puntos al tipo aplicable para el período de vigencia de interés en que se produce el impago, **RESPONDIENDO la finca de que ahora se trata: de TRECE MIL DOSCIENTOS VEINTIDÓS EUROS VEINTISÉIS CÉNTIMOS por principal;** del pago de intereses remuneratorios devengados al tipo pactado, por un máximo en perjuicio de terceros conforme al artículo 114 de la Ley hipotecaria de mil ciento noventa euros; del pago de intereses moratorios devengados al tipo pactado, por un máximo en perjuicio de terceros asimismo conforme al artículo 114 de la Ley hipotecaria, de tres mil quinientos setenta euros un céntimo; del reintegro de mil quinientos ochenta y seis euros sesenta y siete céntimos como máximo por las costas y

Art. 225 de la Ley Hipotecaria: *La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.*
Art. 335 del Reglamento Hipotecario: *Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.*
Art. 77 del Reglamento del Registro Mercantil: *La facultad de certificar de los asientos del Registro corresponderá exclusivamente a los Registradores Mercantiles .... La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.*
Art. 31.3 de la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles: *Los derechos y garantías inscritas sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.*

gastos derivados de la eventual reclamación judicial del préstamo; y del reintegro de doscientos sesenta y cuatro euros cuarenta y cinco céntimos, como máximo por los anticipos que hiciese el Banco de aquellos gastos extrajudiciales que guarden conexión con la efectividad de la garantía y la conservación de la finca, como son, entre otros, el pago de las contribuciones y arbitrios que graven la finca y los gastos de comunidad y primeras de seguro correspondiente a la misma.

5°.- **Habitación señalada con la puerta TRES del SEGUNDO PISO:**

- Inscrita a favor de **doña FERNANDA-FELISA VILLARROYA ARNAU, con CARÁCTER PRIVATIVO**, quien la adquirió siendo mayor de edad, viuda y vecina de Mislata, por título de **compra** a don Gerardo Ibáñez Cataura casado con doña Vicenta Teruel Sampedro, en virtud de escritura otorgada en Valencia, el veintidós de abril de mil novecientos cincuenta y dos, ante su Notario don Francisco Lovaco y de Ledesma, que motivó la **inscripción 14ª de la finca 4.155** de la Sección General de Ruzafa, al Tomo: 316 Libro: 186 Folio: 63 en fecha: 29/10/1952.

- Se hace constar que al margen de la relacionada inscripción de dominio aparece extendida nota por la que se consigna que en fecha **diez de abril de dos mil trece** se expidió **CERTIFICACIÓN** de dominio y cargas de la finca por estar comprendida -total o parcialmente- dentro del perímetro de actuación del **Proyecto de REPARCELACIÓN del Programa de Actuación Aislada del ámbito *"Avda. Peris y Valero nº 76 y 78 esquina c/Fuente San Luis" de Valencia.***

- EN CUANTO A CARGAS, sobre la citada habitación señalada con la puerta TRES del SEGUNDO PISO, aparte de lo que pueda afectarle como parte integrante del descrito edificio y *estar **sujeta al proyecto de reparcelación** antes relacionado,* ***NO aparece impuesto gravamen alguno que esté vigente en el día de la fecha.***

Y 6°.- **Habitación señalada con la puerta CUATRO del SEGUNDO PISO** -cuya referencia catastral es: 6312031YJ2761A/0006/RT-:

- Inscrita a favor de **don RAFAEL MONTESINOS ALONSO** -con N.I.F. 19.343.574-E- **con CARÁCTER PRIVATIVO**, quien la adquirió siendo mayor de edad, viudo y vecino de Valencia, por título de **liquidación de gananciales** dentro de las operaciones particionales practicadas al fallecimiento de su esposa, doña Carmen Maties Bellver, en virtud de escritura autorizada por el Notario de Valencia, don Francisco Moret Martínez, el día quince de enero de dos mil diez -protocolo nº 29-, ratificada mediante diligencia extendida al pie de la misma, el día dieciocho de enero de dos mil diez, por el mismo Notario, señor Moret, que motivó la **inscripción 2ª de la finca 71.658** de la Tercera Sección de Ruzafa -rectificada por la 3ª-, al Tomo: 2.032 Libro: 1.073 Folio: 16 en fecha: 27/05/2010.

- Se hace constar que al margen de la relacionada inscripción de dominio aparece extendida nota por la que se consigna que en fecha **diez de abril de dos mil trece** se expidió **CERTIFICACIÓN** de dominio y cargas de la finca por estar comprendida -total o parcialmente- dentro del perímetro de actuación del **Proyecto de REPARCELACIÓN del Programa de Actuación Aislada del ámbito *"Avda. Peris y Valero nº 76 y 78 esquina c/Fuente San Luis" de Valencia.***

- EN CUANTO A CARGAS, la citada habitación señalada con la puerta CUATRO del SEGUNDO PISO, aparte de lo que pueda afectarle a cada departamento como parte integrante

CERTIFICACIÓN

C11A9201764

del descrito edificio y *estar* ***sujeta al proyecto de reparcelación*** *antes relacionado,* se halla GRAVADA a saber:

- Según una nota al margen de la inscripción 2ª de la finca registral 71.658 de la 3ª Sección de Ruzafa -extendida en el folio 16 del tomo 2.032-, con la **AFECCIÓN** al pago del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, habiéndose satisfecho la cantidad de 4.470,68 euros, por autoliquidación, por plazo de cinco años a contar desde el 27 de mayo de 2010.

DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO: NO hay documentos pendientes de despacho.

Art. 225 de la Ley Hipotecaria: *La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.*
Art. 335 del Reglamento Hipotecario: *Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.*
Art. 77 del Reglamento del Registro Mercantil: *La facultad de certificar de los asientos del Registro corresponderá exclusivamente a los Registradores Mercantiles .... La certificación será el único medio de acreditar fahacientemente el contenido de los asientos del Registro.*
Art. 31.3 de la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles: *Los derechos y garantías inscritas sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.*

CERTIFICACIÓN

C11A9201765

SÉPTIMO: Que la finca de la Sección General de Ruzafa **número 8.951**, es constitutiva de un EDIFICIO situado en esta Ciudad, calle Organista Plasencia número SIETE, cuya descripción es la siguiente:

"URBANA: **EDIFICIO** situado en éste término Municipal, antes Ruzafa, partida del Sarañó, **calle del Organista Plasencia** -antes Preciados, paralela a la vía férrea de Valencia a Tarragona- **número siete**, que comprende seis metros de fachada, por doce metros ochenta centímetros de fondo, o sea, **SETENTA Y SEIS METROS OCHENTA DECÍMETROS CUADRADOS**; consta de: tres plantas, o sea, planta baja y dos pisos altos, primero y segundo, siendo la superficie edificada sesenta y seis metros cuadrados y son sus lindes por frente o Sur, con dicha calle, por Este con terrenos de la propiedad de que se segregó el solar, por Oeste, con Diego Fuentes, y por Norte, vía férrea."

TITULARIDAD y CARGAS: Los tres departamentos que forman el descrito edificio, están inscritos en el día de la fecha, por la **inscripción 4ª de la finca 44.474,** por la **inscripción 1ª de la finca 74.190,** ambas de la 3ª Sección de Ruzafa, y por las **inscripciones 4ª y 5ª de la propia finca 8.951** de la Sección General de Ruzafa, a favor, en la forma y por los títulos que a continuación se expresan, así como el estado actual de cargas para cada uno de ellos:

1°.- La **PLANTA BAJA:** Inscrita a favor de **don MANUEL NÚÑEZ JIMÉNEZ** -con NIF 22.650.804-J- **casado con doña CONSUELO RAMÓN BALBASTRE**, mayor de edad y de esta vecindad, quien la adquirió para su **SOCIEDAD DE GANANCIALES**, por título de **compra** a la entidad "Banco Bilbao Vizcaya, S.A.", en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Valencia, don Francisco Estela Sendra, el diecisiete de octubre de mil novecientos noventa y uno, ratificada mediante otra escritura otorgada ante el Notario de Madrid, don Carlos Huidobro Gascón, el diecinueve de noviembre de mil novecientos noventa y uno, que motivó la **inscripción 4ª de la finca 44.474** de la Tercera Sección de Ruzafa, al Tomo: 1.576 Libro: 617 Folio: 146, en fecha: 10/01/1992.

- Se hace constar que al margen de la relacionada inscripción de dominio aparece extendida nota por la que se consigna que en fecha **diez de abril de dos mil trece** se expidió **CERTIFICACIÓN** de dominio y cargas de la finca por estar comprendida -total o parcialmente- dentro del perímetro de actuación del **Proyecto de REPARCELACIÓN del Programa de Actuación Aislada del ámbito "*Avda. Peris y Valero n° 76 y 78 esquina c/Fuente San Luis*" de Valencia.**

- EN CUANTO A CARGAS, la citada PLANTA BAJA, aparte de lo que pueda afectarle como parte integrante del descrito edificio y *estar **sujeta al proyecto de reparcelación** antes relacionado,* se halla GRAVADA a saber:

I)Según la inscripción 1ª de la finca 44.474, extendida en el folio 51 del tomo 1.306, en virtud

Art. 225 de la Ley Hipotecaria: *La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.*
Art. 335 del Reglamento Hipotecario: *Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.*
Art. 77 del Reglamento del Registro Mercantil: *La facultad de certificar de los asientos del Registro corresponderá exclusivamente a los Registradores Mercantiles .... La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.*
Art. 31.3 de la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles: *Los derechos y garantías inscritas sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.*

de escritura otorgada el diez de marzo de mil novecientos ochenta y uno, ante el Notario de Valencia, don Antonio Torres Martínez, junto con dos fincas más, con una **HIPOTECA** a favor de la entidad **"BANCO DE VIZCAYA, S.A."** -domiciliada en Bilbao-, en garantía de la devolución de un préstamo de cincuenta y cuatro mil noventa y un euros nueve céntimos, concedido a los consortes don Joaquín Marconel Luis y doña Ángeles Carpio Faus y a don Joaquín Marconell Carpio, por plazo de dos años a contar desde el diez de marzo de mil novecientos ochenta y uno, al interés del diecinueve por ciento anual -sujeto a variación-, y el de demora al tipo de veintiuno por ciento, **RESPONDIENDO dicha finca:** de DIEZ MIL OCHOCIENTOS DIECIOCHO EUROS CVEINTIDÓS CÉNTIMOS por capital, de cuatro mil trescientos veintisiete euros veintinueve céntimos por intereses y comisiones y dos mil ochocientos ochenta y cuatro euros ochenta y seis céntimos más para costas y gastos.

II)Y según la inscripción 2ª de la finca 44.474, extendida en el folio 51 del tomo 1.306, en virtud de escritura otorgada el cuatro de agosto de mil novecientos ochenta y dos, ante el Notario de Valencia, don Carlos Salto Dolla, como sustituto y para el protocolo de su compañero don Antonio Torres Martínez, junto con dos fincas más, con una **HIPOTECA** a favor de la entidad **"BANCO DE VIZCAYA, S.A."** -domiciliada en Bilbao-, en garantía de la devolución de un préstamo de cincuenta y cuatro mil noventa y un euros nueve céntimos, concedido a los consortes don Joaquín Marconel Luis y doña Ángeles Carpio Faus y a don Joaquín Marconell Carpio, por un plazo de veinticuatro meses a contar desde el cuatro de agosto de mil novecientos ochenta y dos, al interés del veintitrés por ciento anual -sujeto a variación-, **RESPONDIENDO dicha finca:** de CUATRO MIL QUINIENTOS SIETE EUROS CINCUENTA Y NUEVE CÉNTIMOS por principal, de dos mil noventa y seis euros tres céntimos por interés y comisión y mil ochocientos tres euros cuatro céntimos más para costas y gastos.

-Al margen de la relacionada inscripción 2ª, aparece extendida una nota de fecha 21/02/1987, por la que se advierte que en el Juzgado de 1ª Instancia nº 2 de Valencia, con el **nº 91/1987** se sigue el procedimiento judicial sumario del **artículo 131 de la Ley hipotecaria** para la efectividad de la hipoteca, habiéndose expedido la **CERTIFICACIÓN** prevenida en la regla 4ª de dicho artículo.

2º.- El **PISO PRIMERO** -cuya Referencia catastral es: 6312030YJ2761A0002FQ-:

- **En cuanto a UNA MITAD INDIVISA:** Inscrito a favor de **doña TERESA MONCHOLÍ CARDONA casada con don FRANCISCO MARTÍ PUIG,** ambos mayores de edad y de esta vecindad, adquirida por título de **compra** a don Peregrín Moncholí Cardona casado con doña Desamparados Navarré Conejos, en virtud de escritura otorgada en Valencia, el veintitrés de noviembre de mil novecientos cincuenta y cuatro, ante su Notario don Germán Pérez-Olivares y Gavira, que motivó la **inscripción 4ª de la finca 8.951** de la Sección General de Ruzafa, al Tomo: 113 Libro: 60 Folio: 213 vuelto en fecha: 02/02/1955.

- **Y en cuanto a la restante MITAD INDIVISA: POR MITADES INDIVISAS** a favor de **doña DESAMPARADOS MONCHOLÍ NAVARRÉ** -con N.I.F. 22.653.101-X-, **casada en régimen de gananciales con don JOSÉ ANTONIO PÉREZ FERNÁNDEZ** y vecina de La Cañada-Paterna-, **para su SOCIEDAD DE GANANCIALES**; y de **doña MARÍA TERESA MONCHOLÍ NAVARRÉ** -con N.I.F. 22.661.275-L-casada en régimen de separación de bienes con don Juan José Peiró Verdegal y vecina de Godella, **con CARÁCTER PRIVATIVO;** quienes la adquirieron en la proporción y con el carácter expresados, por título de **compra** a doña Teresa Moncholí Cardona, en virtud de escritura autorizada por el Notario de Burjassot, don José Fito Martí, el treinta de marzo de dos mil diez -protocolo nº 456-, que

CERTIFICACIÓN

C11A9201766

motivó la **inscripción 1ª de la finca 74.190** de la Tercera Sección de Ruzafa, al Tomo: 2.108 Libro: 1.149 Folio: 80 en fecha: 12/05/2010 -rectificada por las inscripciones 2ª y 3ª-.

- Se hace constar que al margen de la relacionada inscripción de dominio aparece extendida nota por la que se consigna que en fecha **diez de abril de dos mil trece** se expidió **CERTIFICACIÓN** de dominio y cargas de la finca por estar comprendida -total o parcialmente- dentro del perímetro de actuación del **Proyecto de REPARCELACIÓN del Programa de Actuación Aislada del ámbito *"Avda. Peris y Valero nº 76 y 78 esquina c/Fuente San Luis" de Valencia.***

- EN CUANTO A CARGAS, el citado PISO PRIMERO, aparte de lo que pueda afectarle como parte integrante del descrito edificio *y estar **sujeto al proyecto de reparcelación** antes relacionado*, se halla GRAVADO a saber:

- Según una nota al margen de la inscripción 1ª de la finca registral 74.190 de la 3ª Sección de Ruzafa -extendida en el folio 80 del tomo 2.108-, con la **AFECCIÓN** al pago del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho la cantidad de 2.100 euros, por autoliquidación, por plazo de cinco años a contar desde el 12 de mayo de 2010.

Y 3º.- El **PISO SEGUNDO:** Inscrito a favor de **don JUAN MOYA ABRIL casado con doña MARÍA LÓPEZ GIL,** mayor de edad y vecino de Godella, adquirida por título de **compra** a doña Vicenta y doña Josefa Plá Cortell, en virtud de escritura otorgada en Valencia, el veinticuatro de noviembre de mil novecientos cincuenta y cuatro, ante su Notario don Enrique Molina Ravello, que motivó la **inscripción 5ª de la finca 8.951** de la Sección General de Ruzafa, al Tomo: 377 Libro: 227 Folio: 55 en fecha: 01/03/1955.

- Se hace constar que al margen de la relacionada inscripción de dominio aparece extendida nota por la que se consigna que en fecha **diez de abril de dos mil trece** se expidió **CERTIFICACIÓN** de dominio y cargas de la finca por estar comprendida -total o parcialmente- dentro del perímetro de actuación del **Proyecto de REPARCELACIÓN del Programa de Actuación Aislada del ámbito *"Avda. Peris y Valero nº 76 y 78 esquina c/Fuente San Luis" de Valencia.***

- EN CUANTO A CARGAS, sobre el citado PISO SEGUNDO, aparte de lo que pueda afectarle como parte integrante del descrito edificio y *estar **sujeto al proyecto de reparcelación** antes relacionado,* , ***NO aparece impuesto gravamen alguno que esté vigente en el día de la fecha.***

DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO: NO hay documentos pendientes de despacho.

Art. 225 de la Ley Hipotecaria: *La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.*
Art. 335 del Reglamento Hipotecario: *Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.*
Art. 77 del Reglamento del Registro Mercantil: *La facultad de certificar de los asientos del Registro corresponderá exclusivamente a los Registradores Mercantiles .... La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.*
Art. 31.3 de la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles: *Los derechos y garantías inscritas sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.*

CERTIFICACIÓN

C11A9201767

OCTAVO: Que la finca de la Sección General de Ruzafa **número 4.518**, es constitutiva de un EDIFICIO situado en esta Ciudad, calle Organista Plasencia número NUEVE, cuya descripción es la siguiente:

"URBANA: **EDIFICIO** situado en esta Ciudad, con fachada a la **calle de Organista Plasencia,** donde se halla demarcado con el **número nueve** de policía; se compone de: planta baja destinada a fines comerciales, zaguán de entrada situado a la derecha mirando a la fachada, que da acceso a tres plantas altas, con una habitación o vivienda por planta, hallándose señaladas sus puertas con los números uno, dos y tres, respectivamente; ocupa una superficie de **NOVENTA Y DOS METROS SETENTA Y CINCO DECÍMETROS CUADRADOS,** y linda por Sur o frente, con la calle de su situación; Norte, o detrás, con la vía férrea de Valencia a Tarragona; Este o izquierda, casa de Gabriel Bou, y Oeste o derecha, con la de Rafaela Ramón."

TITULARIDAD: La totalidad de la descrita edificación está inscrita en el día de la fecha, a favor de la **SOCIEDAD CONYUGAL** de **doña JOSEFA ARGUIX NIETO y don JOSÉ NAVARRO ESTELA**, ambos mayores de edad y vecinos de Valencia, por **declaración de obra nueva** sobre solar propiedad de los mismos, en virtud de escritura otorgada en Valencia, el diez de agosto de mil novecientos sesenta y dos, ante su Notario don Julio Pascual Domingo, que motivó la **inscripción 6ª de la finca 4.518** al Tomo: 597 Libro: 314 Folio: 169 en fecha: 21/02/1963.

- Se hace constar que al margen de la relacionada inscripción de dominio aparece extendida nota por la que se consigna que en fecha **diez de abril de dos mil trece** se expidió **CERTIFICACIÓN** de dominio y cargas de la finca por estar comprendida -total o parcialmente- dentro del perímetro de actuación del **Proyecto de REPARCELACIÓN del Programa de Actuación Aislada del ámbito *"Avda. Peris y Valero nº 76 y 78 esquina c/Fuente San Luis" de Valencia.***

CARGAS: EN CUANTO A CARGAS, sobre el descrito edificio, *aparte de estar **sujeto al proyecto de reparcelación** antes relacionado,* ***NO aparece impuesto gravamen alguno que esté vigente en el día de la fecha.***

DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO: NO hay documentos pendientes de despacho.

Art. 225 de la Ley Hipotecaria: *La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.*
Art. 335 del Reglamento Hipotecario: *Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.*
Art. 77 del Reglamento del Registro Mercantil: *La facultad de certificar de los asientos del Registro corresponderá exclusivamente a los Registradores Mercantiles .... La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.*
Art. 31.3 de la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles: *Los derechos y garantías inscritas sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.*

CERTIFICACIÓN

C11A9201768

NOVENO: Y que la finca de la Sección General de Ruzafa **número 6.989**, es constitutiva de una CASA situada en esta Ciudad, calle Organista Plasencia número ONCE, cuya descripción es la siguiente:

"URBANA: **CASA** compuesta de planta baja con varias dependencias y corral y una escalerilla al lado, que da acceso a un piso alto, también con varias dependencias, situada en Valencia, **calle Organista Plasencia 11,** el cual tiene una superficie de **OCHENTA Y DOS METROS SETENTA DECÍMETROS CUADRADOS** y los lindes de la total casa son: por delante o Sur, con la calle Organista Plasencia; por la derecha saliendo u Oeste, con casa de don José Arguix Más; por Este o izquierda, con la de don Antonio Máñez; y por espaldas o Norte, con la vía férrea de Valencia a Tarragona."

. Cuotas de participación en elementos comunes: Con respecto a los **elementos comunes** de la total casa, corresponde: **a la planta baja con varias dependencias y corral,** una participación de **sesenta enteros por ciento; y al piso alto con su escalerilla independiente,** una participación de **cuarenta enteros por ciento.**

TITULARIDAD y CARGAS: Los dos departamentos que forman la descrita casa, están inscritos en el día de la fecha, por la **inscripción 1ª de la finca 73.345** y por la **inscripción 3ª de la finca 43.498** -ambas de la Tercera Sección de Ruzafa-, a favor, en la forma y por los títulos que a continuación se expresan, así como el estado actual de cargas para cada uno de ellos:

1°.- La **PLANTA BAJA con varias dependencias y corral** -cuya referencia catastral es: 6312028YJ2761a/0001/XM-:

- En cuanto a **UNA SEXTA PARTE INDIVISA**: Inscrita a favor de **doña LORETO CALATAYUD NAVARRO** -viuda de don Gabriel Bou Andreu- **con CARÁCTER PRIVATIVO,** quien la adquirió por el derecho que le corresponde en la herencia de su finado hijo don Gabriel Bou Calatayud, por título de herencia testada, en virtud de escritura autorizada autorizada por el Notario de Valencia don Fernando Corbí Coloma, el veintiocho de noviembre de dos mil siete, que motivó la **inscripción 1ª de la finca 73.345** de la 3ª Sección de Ruzafa, al Tomo: 2.068 Libro: 1.109 Folio: 132 en fecha: 08/05/2008.

- Y en cuanto a **CINCO SEXTAS PARTES INDIVISAS:** Inscritas a favor de la entidad **"IC INMUEBLES, S.A."** -con CIF A19005131 y domicilio en P/Basilio de Paraíso 2-13ª, Zaragoza-, quien la adquirió por título de **cesión del remate dentro del procedimiento de ejecución** que con el número 880//2001 se siguió en el Juzgado de Primera Instancia número Tres de Valencia, a instancias de la "Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Zaragoza, Aragón y Rioja", contra doña Dolores Miralles Gandía y don Juan Gabriel Huerta Miralles, en virtud de Autos de aprobación y cesión del remate, dictados los días veintitrés de octubre de dos mil nueve y quince de marzo de dos mil diez por dicho Juzgado, cuyo testimonio fue expedido el catorce de junio de dos mil diez, por el secretario del mismo Juzgado; todo ello, tal y como así se expresa en la **inscripción 2ª de la finca 73.345** de la 3ª Sección de Ruzafa, al Tomo: 2.068 Libro: 1.109

Art. 225 de la Ley Hipotecaria: *La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.*
Art. 335 del Reglamento Hipotecario: *Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.*
Art. 77 del Reglamento del Registro Mercantil: *La facultad de certificar de los asientos del Registro corresponderá exclusivamente a los Registradores Mercantiles .... La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.*
Art. 31.3 de la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles: *Los derechos y garantías inscritas sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.*

Folio: 133 en fecha: 13/10/2010.

- Se hace constar que al margen de cada una de las relacionadas inscripciones de dominio aparece extendida nota por la que se consigna que en fecha **diez de abril de dos mil trece** se expidió **CERTIFICACIÓN** de dominio y cargas de la finca por estar comprendida -total o parcialmente- dentro del perímetro de actuación del **Proyecto de REPARCELACIÓN del Programa de Actuación Aislada del ámbito *"Avda. Peris y Valero nº 76 y 78 esquina c/Fuente San Luis" de Valencia.***

- EN CUANTO A CARGAS, la citada PLANTA BAJA con varias dependencias y corral, aparte de lo que pueda afectarle como parte integrante de la descrita casa y *estar **sujeta al proyecto de reparcelación** antes relacionado,* se halla GRAVADA a saber:

I)Según una nota al margen de la inscripción 2ª, con la **AFECCIÓN** al pago del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho la cantidad de 4.118,8 euros, por autoliquidación, por plazo de cinco años a contar desde el 13 de octubre de 2010.

II)Y según una nota al margen de la inscripción 3ª, con la **AFECCIÓN** al pago del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiendo alegado exención en la autoliquidación correspondiente, por plazo de cinco años a contar desde el 13 de octubre de 2010.

Y 2º.- El **PISO ALTO con su escalerilla independiente:**

- Inscrito a favor de la **"CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE ZARAGOZA, ARAGÓN Y RIOJA"** -con domicilio social en Zaragoza, P/Basilio Paraíso 2-, adquirida por adjudicación en **subasta judicial**, en virtud de Auto dictado el veinte de junio de dos mil, por el Juzgado de Primera Instancia número Dieciséis de Valencia, cuyo testimonio fue expedido el día veintinueve de junio de dos mil por la Secretaria del referido Juzgado, dentro de los Autos número 456 de 1999 del procedimiento judicial sumario del artículo 131 de la Ley hipotecaria, que se siguieron a instancias de dicha Caja, contra doña Dolores Miralles Gandía -viuda-, que motivó la **inscripción 3ª de la finca 43.498** de la 3ª Sección de Ruzafa, al Tomo: 1.732 Libro: 773 Folio: 16 vuelto, en fecha: 04/05/2001.

- Se hace constar que al margen de la relacionada inscripción de dominio aparece extendida nota por la que se consigna que en fecha **diez de abril de dos mil trece** se expidió **CERTIFICACIÓN** de dominio y cargas de la finca por estar comprendida -total o parcialmente- dentro del perímetro de actuación del **Proyecto de REPARCELACIÓN del Programa de Actuación Aislada del ámbito *"Avda. Peris y Valero nº 76 y 78 esquina c/Fuente San Luis" de Valencia.***

- EN CUANTO A CARGAS, sobre el citado PISO ALTO con su escalerilla independiente, aparte de lo que pueda afectarle como parte integrante del descrito edificio y *estar **sujeto al proyecto de reparcelación** antes relacionado,* ***NO aparece impuesto gravamen alguno que esté vigente en el día de la fecha.***

DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO: NO hay documentos pendientes de despacho.

CERTIFICACIÓN

C11A9201769

Y para que conste, **certificándose en cuanto a lo solicitado y con el interés que se manifiesta en la instancia que precede,** extiendo la presente certificación de dominio y cargas a continuación de la instancia que la motiva, suscrita en dos folios de papel simple, ocupando además éstos quince señalados con los números C11A9201755 al C11A9201769, inclusive, que firmo en Valencia a las nueve horas del día veinticuatro de julio de dos mil trece.

***MUY IMPORTANTE**, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).*

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

1.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.

2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

BASE: Declarada ; Fiscal ;Nº 2-2º-Inciso 2º D.AD 3ªLey 8/1989 X.
HONORARIOS -Incluido I.V.A.-:...=79,92...Euros.
Nº Arancel: 1.0, 4.1B, 3.3.- Minuta Nº:.....

Art. 225 de la Ley Hipotecaria: *La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.*
Art. 335 del Reglamento Hipotecario: *Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.*
Art. 77 del Reglamento del Registro Mercantil: *La facultad de certificar de los asientos del Registro corresponderá exclusivamente a los Registradores Mercantiles .... La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.*
Art. 31,3 de la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles: *Los derechos y garantías inscritas sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.*

TIMBRE DEL ESTADO

1C0315879

NOTARIA DE D. JOSE L. LLOVET ALABAU — VALENCIA — NIHIL PRIUS URBE

CLASE 7ª

J/S

NUMERO MIL CIANTO CUARENTA Y CUATRO.----------

C O M P R A - V E N T A.- Dª AMPARO MOLINA SALVADOR A FA
DE D. SALVADOR ROCA ROS.----------

En la Ciudad de Valencia, a uno de Junio de mil nov
cientos setenta y ocho.----------

Ante mí, JOSE-LUIS LLOVET ALABAU, -Notario del Ilus-
tre Colegio de Valencia, con residencia en la Capital, --
---------- COMPARECEN: ----------

De una parte, como vendedora:----------

DOÑA AMPARO MOLINA SALVADOR, de sesenta y tres años
de edad, sin profesión especial, casada en segundas nupci
con Don Félix Belenguer Aguilar, con domicilio en calle A
baida, número 9; provista de Documento Nacional de Identi
número 19.771,916.----------

Y de otra, como comprador:----------

DON SALVADOR ROCA ROS, mayor de edad, del comercio,
casado con Doña María Molina Orient, con domicilio en cal
Los Centelles, número 10 ;provisto de Documento Nacional de
Identidad, número 19.565.314.----------

Son vecinos de esta Ciudad. ----------

Intervienen en su propio nombre y derecho. Tienen a m
juicio, capacidad para otorgar esta escritura de compra-ven

ta y a tal fín, ----------

----------EXPONEN: ----------

PRIMERO.- Doña Amparo Molina Salvador, que es titular del USUFRUCTO VITALICIO de la siguiente parte de ---------

---------- FINCA: ----------

La habitación de la derecha saliendo del piso primero correspondiente al edificio situado en la Vega de esta Ciudad, con fachada de doce metros, al Camino de la -- Fuente de San Luis, señalado con el número tres del traste primero, compuesto de dos plantas bajas con corral y porchada y patio en el centro que dá acceso a dos pisos altos con dos habitaciones encaradas en cada uno. Ocupa una superficie de trescientos cincuenta y tres metros cuadrados, de los cuales corresponden ciento sesenta y ocho metros - cuadrados al cuerpo de edificación y el r esto está destinado a corrales y porchadas; lindante: por frente, con dicho Camino; por la derecha saliendo, con casa de Don Dionisio Roca; por la izquierda, con otra finca de los señores Roca y por espaldas, con edificio de Don José Mendez.----------

Al indicado piso o habitación corresponde una participación en los elementos comunes del edificio de que forma - parte, de quince enteros noventa y cinco centésimas por -- ciento.----------

TITULO.- El usufructo vitalicio de la referida habitación le fué adjudicado a Doña Amparo Molina Salvador en pago de la cuota vidual que le correspondía en la herencia de su

primer esposo Don Salvador Roca Alamar, fallecido el - diez de Febrero de mil novecientos cincuenta y dos, según resulta de la escritura autorizada por el Notario de esta Capital, Don Fernando Monet y Antón, con fecha cinco de Mayo de mil novecientos cincuenta y dos.------

INSCRIPCION.- En el Registro de la Propiedad de -o Valencia-Oriente, hoy número cuatro, tomo 309, libro 181, de Ruzafa, folio 177, finca número 17,386, inscripción 2ª.

CARGAS.- Se halla libre de ellas, según manifiesta la vendedora. Hago al adquirente la advertencia prevenida en el Reglamento Notarial y queda enterado.----------

DATOS FISCALES.- No los acreditan, por lo que les advierto de la obligación de hacerlo en la Oficina Liquidadora.----------

SITUACION ARRENDATICIA.- Manifiesta la vendedora que la referida habitación se halla libre de arrendatarios.---

SEGUNDO.- Que tienen convenida la compra-venta del - referido usufructo y la llevan a efecto y solmenizan con - sujeción a las siguientes ----------

----------ESTIPULACIONES: ----------

I.-COMPRA-VENTA.- Doña Amparo Molina Salvador, vende a favor de Don Salvador Roca Ros, que compra, EL USUFRUCTO VITALICIO de la habitación ,de la derecha saliendo del piso primero correspondiente al edificio descrito en la exposición de esta escritura, libre de cargas y gravamenes y con cuantos derechos, usos y servidumbres le sean inherentes, cuya posesión se transmite [illegible] miento.

II.- PRECIO.- Es precio de esta enajenación, la cantidad de NOVENTA Y CINCO MIL PESETAS, que la vendedora confiesa haber recibido del comprador, antes de este acto, de lo que le otorga carta de pago.----------

III.-GASTOS.- Pactan expresamente, que los gastos que se ocasionen con motivo de este otorgamiento, serán satisfechos con arreglo a Ley.----------

CONSOLIDACION DEL PLENO DOMINIO=- Siendo titular Don Salvador Roca Ros de la nuda propiedad de la habitación o vivienda referida, que adquirió por herencia de su finado padre Don Salvador Roca Alamar, según la precitada escritura autorizada por el Notario de esta Capital, Don Fernando Monet y Antón el cinco de Mayo de mil novecientos cincuenta y dos, con la adquisición que acaba de realizar del usufructo vitalicio de la misma, queda consolidado el pleno dominio en favor del propio Don Salvador Roca Ros.----------

----------OTORGAMIENTO----------

Así lo otorgan los señores comparecientes, según intervienen; le hago de palabra las advertencias legales y reglamentarias pertinentes, en especial las de carácter fiscal y firman esta escritura que les leo íntegramente y en alta viz, previa renuncia de su derecho a hacerlo por sí, del que les - informé, siendo aceptada.----------

---------- AUTORIZACION ----------

Y yo el Notario doy fé, de conocer a los otorgantes y de

TIMBRE DEL ESTADO

PTA 10 DIEZ PESETAS

1C0315880

CLASE 7.ª

todo lo consignado en este instrumento público, extendido en dos pliegos de clase séptima, serie 1B, números nueve millones trescientos treinta y dos mil setecientos ochenta y cinco y el del presente, que signo, firmo, rubrico y sello.=A. Molina.=Salvador Roca.= Signado.= José Llovet.= Rubricados y sellado. ----------

ES PRIMERA COPIA de su matriz, que se halla en mi protocolo general corriente, a que me remito. Y para la parte COMPRADORA, la libro en dos pliegos de clase séptima, serie 1.C, números ---- 0.315.879 y el del presente, que signo, firmo, rubrico y sello, en Valencia, el día siguiente al de su otorgamiento. Doy fé

El presente documento se devuelve al interesado por haber alegado que el
Aquest document es torna a la persona interessada per haver al·legat que
acto o contrato que contiene está ~~exento~~ no sujeto al Impuesto. Ha presentado
l'acte o contracte que conté està ~~exempt~~ no subjecte a l'Impost. Ha presentat
copia que se conserva en la Oficina para comprobación de la
còpia que es conserva en l'Oficina per a la comprovació de l
o para practicar la liquidación o liquidaciones que, en su caso procedan.
o per a practicar la liquidació o liquidacions que, si és el cas, pertoquen.

Valencia, - 3 ENE. 1994
València,

Por el Jefe de la Sección,
Pel Cap de la Secció,

SERVEIS TERRITORIALS D'ECONOMIA I HISENDA - VALÈNCIA
GESTIÓ PATRIMONIAL
TRANSM. SS O. ... PATRIMONIALS
I ACTES JURÍDICS DOCUMENTATS

VII.- MEMORIA DE CUOTAS DE URBANIZACIÓN

Apartado adaptado en cumplimiento del Informe del Arquitecto Municipal y de la Jefa de la Oficina Técnica de Gestión del Suelo de fecha 21/11/2.013

Se establece a continuación la memoria de cuotas de urbanización (ver cuadro adjunto en la página siguiente) para su tramitación y aprobación junto con el presente Proyecto de Reparcelación. El obligado al pago de las cuotas de urbanización es el propietario de la parcela de resultado siempre que hubiese optado por la retribución en metálico. El efectivo pago de los costes de la actuación se producirá en los siguientes términos:

1.- En el plazo máximo de un mes a contar desde el día que adquiera firmeza en vía administrativa el acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación, se notificará a todos los propietarios y afectados la "cuota 0", la cual deberá ser abonada o en su caso, cobrada, en el plazo de un mes y estará compuesta por las siguientes partidas:

a) Cuantías de las indemnizaciones por destrucción de elementos incompatibles con la ejecución del planeamiento;

b) Cuantías de la compensación económica sustitutoria de adjudicación;

c) Cuantías de la compensación por instalación de centro de transformación en parcela lucrativa; y

d) Cuantías de los traslados de actividad y otros

De este modo se establece en el cuadro adjunto el importe de la *cuota 0* para cada uno de los interesados.

Aunque el criterio de cobro debe ser el del gasto ya devengado, en el presente caso la mayor parte de la partida H así como la parte proporcional del beneficio del urbanizador y los correspondientes gastos de gestión, podrían haberse incluido en dicha *cuota 0*. No obstante ello, se opta, para simplificar la gestión, por imputar dichas partidas de forma proporcional en cada una de las cuotas 1 a 8.

2.- Durante el plazo de ejecución de la obra civil de urbanización (8 meses) y en lo referente a los propietarios que han optado por la retribución en metálico, se girarán ocho cuotas mensuales de la misma cuantía a medida que se realicen las correspondientes certificaciones de obra y sean aprobadas por la administración actuante de acuerdo con el cuadro adjunto. Las cuantías –que siempre serán iguales- que resulten serán incrementadas proporcionalmente con el resto de costes de la actuación, mediante el

correspondiente prorrateo y previa justificación de los mismos de acuerdo con lo dispuesto en el Informe del Arquitecto Municipal y de la Jefa de la Oficina Técnica de Gestión del Suelo de fecha 21/11/2.013. A las cuantías que finalmente resulten se les aplica el IVA correspondiente, que a fecha de hoy es del 21%. Las referidas cuotas, de acuerdo con lo dispuesto legalmente, deberán ser abonadas en el plazo de un mes.

De este modo cada una de las cuotas (1 a 8) por importe de 70.791,35€ a girar mensualmente a contar desde el inicio de la obra de urbanización, están compuestas por las siguientes partidas:

1.- Parte correspondiente y proporcional de la Partida PEC y actuaciones previas.

2.- Parte correspondiente y proporcional de la Partida H, previa la justificación correspondiente.

3.- Parte correspondiente y proporcional de la Partida GV; y

4.- Parte correspondiente y proporcional de las Partidas correspondientes a los gastos de gestión (GG) y Beneficio del Urbanizador (BU).

INVERSORA DEL REINO DE VALENCIA INMUEBLES

Parametros y carga urbanística total			
Aprovechamiento tipo (m2t/m2s)	**2,671007476**		
Superficie bruta del ámbito (m2s)	**1.191,79**		
Edificabilidad total del ámbito (m2t)	3.183,28		
superficie parcela lucrativa (m2s)	374,51		
Retribución terrenos	0,341787107856553	**Valor m2t**	711
Indemnizaciones (€uros)	**305.528,90**	**Valor m2t sin urban**	467,99
CUT sin indemnizaciones (IVA no incluido)(€uros)	**468.041,99**		
CUT con indemnizaciones (IVA no incluido)(€uros)	**773.570,89**		
Edificabilidad parcela mínima (m2t)	860,04		
Edificabilidad mínima para ser adjudicatario (m2t)	129,01		
CUT con IVA (21%) sin indemnizaciones	**566.330,80**		

Ref. finca adjudicada	Titular adjudicatario	Aprovecham. subjetivo adjudicado por finca de resultado y titular (m2t)	% dominio finca adjudicada	Tipologia edificatoria	Uso global o dominante	suelo neto adjudicado (m2s)	edificabilidad adjudicada (m2t)	Porcentaje de adjudicación (%)	Porcentaje de adjudicación por titulares (%)	Diferencia de Adjudicación/indem sustitutoria (m2t)	Cuantia diferencias adjudicación (€uros) (-) cobrar, (+) pagar	Indemnizaciones a percibir por destrucción elementos incompatibles, traslados actividades y servidumbre (€uros)					Indemnizaciones a asumir según % de adjudicación y participación	Saldo neto indemnizaciones/dif adj (€uros): (-) cobrar, (+) pagar	Carga urbanística total sin indemnizaciones (CUT) (€uros)	IVA (21%) sobre diferencias de adjudicación (€uros)	IVA (21%) sobre CUT (€uros)	Valoracion finca de resultado (€uros)	TOTAL SALDO (€uros) (-) cobrar: (+) pagar	TOTAL SALDO (€uros) (IVA incluido) (-) cobrar: (+) pagar	Importe Cuota 0 (€uros): (-) cobrar, (+) pagar	Mes 1 Importe Cuota 1 (€uros) (IVA incluido al 21%): (+) pagar	Mes 2 Importe Cuota 2 (€uros) (IVA incluido al 21%): (+) pagar	Mes 3 Importe Cuota 3 (€uros) (IVA incluido al 21%): (+) pagar	Mes 4 Importe Cuota 4 (€uros) (IVA incluido al 21%): (+) pagar	Mes 5 Importe Cuota 5 (€uros) (IVA incluido al 21%): (+) pagar	Mes 6 Importe Cuota 6 (€uros) (IVA incluido al 21%): (+) pagar	Mes 7 Importe Cuota 7 (€uros) (IVA incluido al 21%): (+) pagar	Mes 8 Importe Cuota 8 (€uros) (IVA incluido al 21%): (+) pagar
												Gastos Mudanza	Traslado actividades	Arbolado	Edificaciones/ Const. fuera de ordenación	Servidumbre Centro de Transformación															
P.1	Inversora del Reino de Valencia SL	2.303,28	100%	Manzana cerrada (nº alturas: VIII+a)	Residencial plurifamiliar (Rpf)	**269,15**	2.303,28	72,35553%	72,35553243444054%	84,15	39382,60			20.231,20		15.329,16	221.067,06	224.889,30	338.654,27	8.270,35	71.117,40	1.637.631,51	563.543,57	642.931,32	233.159,65 €	51.221,46 €	51.221,46 €	51.221,46 €	51.221,46 €	51.221,46 €	51.221,46 €	51.221,46 €	51.221,46 €
P.2	D. Salvador Roca Ros (privativo)	319,74	36,33428841997915%	Manzana cerrada (nº alturas: VIII+a)	Residencial plurifamiliar (Rpf)	**105,36**	880,00	27,64447%	10,04442057745070%	0,00	0,00	1.250,00			49.518,76		30.688,61	-18.830,15	47.012,11		9.872,54	625.680,57	28.181,95	38.054,50	-18.830,15 €	7.110,58 €	7.110,58 €	7.110,58 €	7.110,58 €	7.110,58 €	7.110,58 €	7.110,58 €	7.110,58 €
	Dª. Josefa Roca Ros	522,40	59,36390623344170%						16,41083580160930%						161.710,28		50.139,85	-112.820,43	76.809,60		16.130,02		-36.010,83	-19.880,81	-112.820,43 €	11.617,45 €	11.617,45 €	11.617,45 €	11.617,45 €	11.617,45 €	11.617,45 €	11.617,45 €	11.617,45 €
	D. Salvador Roca Ros y Dª Maria Molina Orient (ganancial)	37,86	4,30180533657920%						1,18921118653450%						8.986,10		3.633,38	-5.352,72	5.566,01		1.168,86		213,29	1.382,15	-5.352,72 €	841,86 €	841,86 €	841,86 €	841,86 €	841,86 €	841,86 €	841,86 €	841,86 €
Perceptores																																
1	D. Josefa Roca Ros y D. Vicente Saneustaquio Benlloch (usufructo 10%)										0,00				2.698,35			-2.698,35		0,00			-2.698,35	-2.698,35	-2.698,35 €							
2	D. Enrique Castañer Ruiz									-29,69	-13.895,03				40.005,71			-53.900,74		-2.917,96			-53.900,74	-56.818,70	-50.982,79 €							
3	Federico Picornell Senon y Antonia Ines Molla Martinez									-4,89	-2.288,13				263,11			-2.551,24		-480,51			-2.551,24	-3.031,75	-2.070,73 €							
4	Diego Fuentes Garcia y Dolores Rodriguez Espin									-4,89	-2.288,13				449,89			-2.738,02		-480,51			-2.738,02	-3.218,53	-2.257,51 €							
5	Maria Juan Juan									-4,54	-2.124,69				0,00			-2.124,69		-446,19			-2.124,69	-2.570,88	-1.678,51 €							
6	Eusebia Parra Gallego									-4,54	-2.124,69				0,00			-2.124,69		-446,19			-2.124,69	-2.570,88	-1.678,51 €							
7	Fernanda Felisa Villarroya Arnau									-4,54	-2.124,69				0,00			-2.124,69		-446,19			-2.124,69	-2.570,88	-1.678,51 €							
8	Rafael Montesinos Alonso									-4,54	-2.124,69				0,00			-2.124,69		-446,19			-2.124,69	-2.570,88	-1.678,51 €							
9	Manuel Nuñez Jimenez y Consuelo Ramon Balbastre									-5,15	-2.409,76				377,00			-2.786,76		-506,05			-2.786,76	-3.292,80	-2.280,71 €							
10	Jose Antonio Perez Fernandez y Amparo Moncholi Navarre									-1,25	-584,72				0,00			-584,72		-122,79			-584,72	-707,51	-461,93 €							
11	Maria Teresa Moncholi Navarre									-1,25	-584,72				0,00			-584,72		-122,79			-584,72	-707,51	-461,93 €							
12	Teresa Moncholi Cardona y Francisco Marti Puig									-2,50	-1.169,44				0,00			-1.169,44		-245,58			-1.169,44	-1.415,02	-923,86 €							
13	Juan Moya Abril y Maria Lopez Gil									-5,00	-2.338,88				0,00			-2.338,88		-491,16			-2.338,88	-2.830,05	-1.847,72 €							
14	Josefa Arguix Nieto y Jose Navarro Estela									-8,97	-4.200,01				648,00			-4.848,01		-882,00			-4.848,01	-5.730,01	-3.966,01 €							
15	Loreto Calatayud Navarro									-0,24	-112,50				10,22			-122,72		-23,63			-122,72	-146,35	-99,10 €							
16	IC INMUEBLES S.A									-1,20	-562,50				51,12			-613,62		-118,13			-613,62	-731,74	-495,49 €							
17	Camp Zaragoza, Aragon y Rioja (Ibercaja)									-0,96	-450,00				0,00			-450,00		-94,50			-450,00	-544,50	-355,50 €							
18	D. Eduardo-José Lara Kevelier												4.000,00					-4.000,00					-4.000,00	-4.000,00	-4.000,00 €							
TOTALES		**3.183,28**				**374,51**	**3.183,28**	**100,00%**	**100,00%**	**0,00**	**0,00**	**1250,00**	**4.000,00**	**20.231,20**	**264.718,54**	**15.329,16**		**0,00**	**468.041,99**	**0,00**	**98.288,82**	**2.263.312,08**	**468.041,99**	**566.330,80**	**16.540,69 €**	**70.791,35 €**	**70.791,35 €**	**70.791,35 €**	**70.791,35 €**	**70.791,35 €**	**70.791,35 €**	**70.791,35 €**	**70.791,35 €**

VIII.- INFORMES VALORATIVOS

INFORME VALORACIÓN

Valoración de un inmueble sito en Carrera Fuente de San Luis nº 3 de Valencia

1.- ANTECEDENTES

1.0.A- OBJETO DEL ENCARGO:

Determinar a efectos indemnizatorios el valor de un inmueble sito en Carrera Fuente de San Luis nº 3 de Valencia, clasificado como suelo urbano y destinado a red viaria de dotaciones públicas y zona verde según planeamiento vigente. Se adapta la presente, respecto a la valoración realizada en diciembre de 2.009, únicamente respecto al error detectado respecto a las superficies efectivamente construidas en planta baja y plantas altas. A su vez, se establece a su titular la indemnización de acuerdo a la superficie construida de cada departamento.

1.0.B- PETICIONARIO

El presente informe se redacta por Magin Ruiz de Albornoz Dominguez y Javier Campos Granell, arquitectos colegiados nº 1.837 y 3.525, respectivamente, del Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana, en Valencia a petición de INVERSORA DEL REINO DE VALENCIA, S.L.

1.1.- DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES

Se trata de un edificio de tres alturas con una superficie construida de 687 m2t en situación de fuera de ordenación, de uso residencial en dos plantas altas (319 m2t) y de uso recreativo y almacén en las dos plantas bajas (368m2t). Ref. catastral parcela: 6312035YJ2761A. Año de construcción: 1.928. Consta de seis departamentos distintos con sus correspondientes inscripciones registrales y cuotas de participación.

2.- LEGISLACIÓN APLICABLE Y MOMENTO AL QUE DEBE REFERIRSE LA VALORACIÓN

Texto Refundido de la Ley del Suelo (RDL 2/2.008 de 20 de junio)

Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio

Las valoraciones deben quedan referidas al momento del inicio del expediente reparcelatorio.

3.- VALORACIÓN

3.1- VALORACIÓN DE LA EDIFICACIÓN MEDIANTE EL MÉTODO DE REPOSICIÓN

Dado que no es posible aplicar el método de comparación pues no existe un mercado representativo de inmuebles comparables ni se dispone de información suficiente de, al menos, seis transacciones comparables que reflejen adecuadamente la situación de dicho mercado, resulta de aplicación el Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio. La norma 12 establece que, para valorar las construcciones, se utilizará el valor de reposición, calculando su coste actual teniendo en cuenta uso, calidad y carácter histórico-artístico depreciándose, cuando proceda, en función de la antigüedad, estado de conservación y demás circunstancias contempladas en la norma 14 para su adecuación al mercado.

Se establece primeramente, el valor de reposición para vivienda y local:

- $VC_{\text{nuevo vivienda}}$ = MBC *CT_1 = 650€/m2t*1,35 = 877,50€/m2t

Siendo MBC, el valor de la construcción de acuerdo con la última actualización producida por la Orden Ministerial de 26 de abril de 2.005.

CT1 coeficiente de tipología siendo de 1,35 para Uso 1 residencial, 1.1 vivienda colectiva de carácter urbano, 1.1.2 manzana cerrada, categoría 2 en función de su calidad.

- $VC_{\text{nuevo local}}$ = MBC *CT_2 = 475€/m2t*0,7 = 332,50€/m2t

Siendo MBC, el valor de la construcción de acuerdo con la última actualización producida por la Orden Ministerial de 26 de abril de 2.005.

CT2 coeficiente de tipología siendo de 0,7 para Uso 1 residencial, 1.1 vivienda colectiva de carácter urbano, 1.1.3 locales en estructura, categoría 2 en función de su calidad.

Dicho valores deberán corregirse de acuerdo con el estado de conservación y antigüedad.

El coeficiente de conservación I es de 1 (estado de conservación normal).

El coeficiente de antigüedad H es de 0,41 partiendo del año de construcción (que según catastro es de 1.928).

Así, los valores de reposición actuales por m2t serán de:

$Vra = VC_{nuevo\ vivienda}*H*I = 877,50\ €/m2t*0,41*1 = 359,78\ €/m2t$

$Vra = VC_{nuevo\ local}*H*I = 332,50\ €/m2t*0,41*1 = 136,32\ €/m2t$

Y aplicando dichos valores a las superficies construidas según los usos:

$V_{evivienda} = 359,78\ €/m2t * 319m2t = 114.769,82€$

$V_{elocal} = 136,32\ €/m2t * 368m2t = 50.165,76€$

Luego el valor total de la construcción a efectos indemnizatorios asciende a un total de 164.935,58€, el cual queda distribuido de acuerdo con los titularidades de los distintos departamentos del siguiente modo:

Titular registral	Referencia catastral parcela	Referencia catastral vuelo	Localización	Finca registral	Superficie construida (m2t)	Indemnización (€uros)
Josefa Roca Ros	6312035YJ2761A	6312035YJ2761A0002DQ	C/Fuente San Luis, 3	17386/PBIZQ	295,00	40.214,40
Salvador Roca Ros		6312035YJ2761A0001SM	C/Fuente San Luis, 3	17386/PBDER	73,00	9.951,36
Salvador Roca Ros		6312035YJ2761A0003FW	C/Fuente San Luis, 3	17386/P1DER	85,00	30.581,30
Josefa Roca Ros (usufructo Vicente Saneustaquio Benlloch y Josefa Roca Ros)		6312035YJ2761A0004GE	C/Fuente San Luis, 3	17386/P1IZQ	75,00	26.983,50
Josefa Roca Ros		6312035YJ2761A0005HR	C/Fuente San Luis, 3	17386/P2DER	84,00	30.221,52
Josefa Roca Ros		6312035YJ2761A0006JT	C/Fuente San Luis, 3	17386/P2IZQ	75,00	26.983,50
Total					687,00	164.935,58
Agrupación por titularidades						Indemnización agrupada (€uros)
Josefa Roca Ros						121.704,57
Vicente Saneustaquio Benlloch y Josefa Roca Ros: usufructo 10%						2.698,35
Salvador Roca Ros						40.532,66
Total						164.935,58

Fotografía estado actual

Valencia, julio 2.0013

MAGIN RUIZ DE ALBORNOZ, S.L.P.U.

Fdo: Magin Ruiz de Albornoz Domínguez. Fdo: Javier Campos Granell

INFORME VALORACIÓN

Valoración de un inmueble sito en Carrera Fuente de San Luis nº 5 de Valencia

1.- ANTECEDENTES

1.0.A- OBJETO DEL ENCARGO:

Determinar a efectos indemnizatorios el valor de un inmueble sito en Carrera Fuente de San Luis nº 5 de Valencia, clasificado como suelo urbano y destinado a red viaria de dotaciones públicas y zona verde según planeamiento vigente. Se adapta la presente, respecto a la valoración realizada en diciembre de 2.009, únicamente respecto al error detectado respecto a las superficies efectivamente construidas en planta baja y plantas altas. A su vez, se establece a su titular la indemnización de acuerdo a la superficie construida de cada departamento.

1.0.B- PETICIONARIO

El presente informe se redacta por Magin Ruiz de Albornoz Dominguez y Javier Campos Granell, arquitectos colegiados nº 1.837 y 3525, respectivamente, del Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana, en Valencia, a petición de INVERSORA DEL REINO DE VALENCIA, S.L.

1.1.- DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES

Se trata de un edificio de tres alturas con una superficie construida de 309 m2t en situación de fuera de ordenación, de uso residencial en dos plantas altas (97*2: 194 m2t) y de uso recreativo y almacén en la planta baja (115 m2t). Ref. catastral parcela: 6312034YJ2761A. Año de construcción: 1.940. Consta de tres departamentos distintos con sus correspondientes inscripciones registrales y cuotas de participación.

2.- LEGISLACIÓN APLICABLE Y MOMENTO AL QUE DEBE REFERIRSE LA VALORACIÓN

Texto Refundido de la Ley del Suelo (RDL 2/2.008 de 20 de junio)

Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio

Las valoraciones deben quedan referidas al momento del inicio del expediente reparcelatorio.

3.- VALORACIÓN

3.1- VALORACIÓN DE LA EDIFICACIÓN MEDIANTE EL MÉTODO DE REPOSICIÓN

Dado que no es posible aplicar el método de comparación pues no existe un mercado representativo de inmuebles comparables ni se dispone de información suficiente de, al menos, seis transacciones comparables que reflejen adecuadamente la situación de dicho mercado, resulta de aplicación el Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio. La norma 12 establece que, para valorar las construcciones, se utilizará el valor de reposición, calculando su coste actual teniendo en cuenta uso, calidad y carácter histórico-artístico depreciándose, cuando proceda, en función de la antigüedad, estado de conservación y demás circunstancias contempladas en la norma 14 para su adecuación al mercado.

Se establece primeramente, el valor de reposición para vivienda y local:

- $VC_{\text{nuevo vivienda}}$ = MBC *CT_1 = 650€/m2t*1,35 = 877,50€/m2t

Siendo MBC, el valor de la construcción de acuerdo con la última actualización producida por la Orden Ministerial de 26 de abril de 2.005.

CT1 coeficiente de tipología siendo de 1,35 para Uso 1 residencial, 1.1 vivienda colectiva de carácter urbano, 1.1.2 manzana cerrada, categoría 2 en función de su calidad.

- $VC_{\text{nuevo local}}$ = MBC *CT_2 = 475€/m2t*0,7 = 332,50€/m2t

Siendo MBC, el valor de la construcción de acuerdo con la última actualización producida por la Orden Ministerial de 26 de abril de 2.005.

CT2 coeficiente de tipología siendo de 0,7 para Uso 1 residencial, 1.1 vivienda colectiva de carácter urbano, 1.1.3 locales en estructura, categoría 2 en función de su calidad.

Dicho valores deberán corregirse de acuerdo con el estado de conservación y antigüedad.

El coeficiente de conservación I es de 1 (estado de conservación normal).

El coeficiente de antigüedad H es de 0,47 partiendo del año de construcción (que según catastro es de 1.940).

Así, los valores de reposición actuales por m2t serán de:

$Vra = VC_{nuevo\ vivienda}*H*I = 877{,}50\ €/m2t*0{,}47*1 = 412{,}43\ €/m2t$

$Vra = VC_{nuevo\ local}*H*I = 332{,}50\ €/m2t*0{,}47*1 = 156{,}28\ €/m2t$

Y aplicando dichos valores a las superficies construidas según los usos:

$V_{evivienda} = 412{,}43\ €/m2t * 194m2t = 80.011{,}42€$

$V_{elocal} = 156{,}28\ €/m2t * 115m2t = 17.972{,}20€$

<u>Luego el valor total de la construcción a efectos indemnizatorios asciende a un total de 97.983,62€, el cual queda distribuido de acuerdo con los titularidades de los distintos departamentos del siguiente modo:</u>

Titular registral	Referencia catastral parcela	Referencia catastral vuelo	Localización	Finca registral	Superficie construida (m2t)	Indemnización (€uros)
Salvador Roca Ros (50% privativo) y Salvador Roca Ros y Maria Molina Orient (50% ganancial)	6312034YJ2761A	6312034YJ2761A0001EM	C/Fuente San Luis, 5	1990/Baja	115,00	17.972,20
Enrique Castañer Ruiz		6312034YJ2761A0003TW	C/Fuente San Luis, 5, 2º	48.839	97,00	40.005,71
Josefa Roca Ros		6312034YJ2761A0002RQ	C/Fuente San Luis, 5, 1º	68.463	97,00	40.005,71
					309,00	97.983,62

Fotografía estado actual

Valencia, julio 2.013.

MAGIN RUIZ DE ALBORNOZ, S.L.P.U.

Fdo: Magin Ruiz de Albornoz Domínguez. Fdo: Javier Campos Granell.

D. Jorge Gandia Tolsá, Ingeniero Técnico Agrícola, colegiado en el COITA de Valencia y Castellón, con nº de colegiado 1.444, y con domicilio en Ontinyent, emite el siguiente:

INFORME

Antecedentes

Se adapta el presente informe a petición de INVERSORA DEL REINO DE VALENCIA, S.L, con objeto de obtener el valor a efectos indemnizatorios del árbol ornamental ubicado en el solar propiedad del peticionario, sito en Valencia, C/ Peris y Valero nº 76 así como el importe de los gastos y trabajos de arranque y traslado, eliminando del anterior informe emitido el 9 de diciembre de 2009, el importe relativo a los gastos de los trabajos de arranque y trasplante de la palmera, a la vista del correspondiente requerimiento municipal.

Fotografías

Datos previos

Para la obtención de dicho valor, se ha utilizado la NORMA DE GRANADA, en la cual se contiene el método de valoración del arbolado ornamental.

En el presente caso se trata de una palmera de la especie “Phoenix dactylifera” de 13,75 metros de alto y con una anchura de tronco de 157 cm., con independencia de la protección genérica para este tipo de especie según normativa concreta.

LEY 4/2006, de 19 de mayo, de patrimonio arbóreo monumental.
Sea notorio y manifiesto a todos los ciudadanos que Les Corts han aprobado y yo, de acuerdo con lo establecido por la Constitución y el Estatuto de Autonomía, en nombre del Rey, promulgo la siguiente Ley:

Artículo 4. *Protección genérica.*
1. Se declaran protegidos genéricamente, sin necesidad de resolución singularizada los ejemplares de cualquier especie arbórea existente en la Comunitat Valenciana que igualen o superen uno o más de los siguientes parámetros:
350 años de edad.
30 metros de altura.
6 metros de perímetro de tronco, medido a una altura de 1,30 m de la base.
25 metros de diámetro mayor de la copa, medido en la proyección sobre el plano horizontal.
Para las distintas especies de la familia Palmae que superen los 12 m de estípite, con excepción de «Washingtonia robusta» H. A. Wendland., cuyo umbral se establece en 18 m.

Cálculo del valor de indemnización según dicho método.

Apartado B.3 de la Norma de Granada. Valoración para árboles no sustituibles. Palmeras y similares.

$V_{básico}=V_{característico} \times (h/k)^2$

La palmera es una Phoenix Dactylifera por lo que:

V característico según tabla VI de la norma es 175 ptas, en 1989. A fecha de hoy ese valor se puede considerar de 2,09 euros.

Actualización de rentas con el IPC general (sistema IPC base 2006) para periodos anuales completos

Renta actualizada con el IPC General (sistema IPC base 2006) entre **Octubre de 1989 y Octubre de 2009**		
Renta Inicial	**Renta Actualizada**	**Tasa de Variación**
1,05 €	**2,09 €**	**98,8 %**

K según tabla VI de la norma es 25
h altura de la palmera son 13,75 m. = 1.375 cm.

por lo que $V_{básico} = 2.09 \times (1375/25)^2 = 2.09 \times 3025 = 6.322,25$ euros.

$V_{final} = V_{básico} \times (1+ \sum I_i + \sum I_e)$

VALOR DE LOS INDICES CORRECTORES

	Indice/consideración del árbol	Excelente	Buena	Media	Regular	Poca	Escasa/nula
I_i	1. Tamaño fotosintéticamente activo.	0,5	0,4	0,3	0,2	0,1	0
	2. Estado sanitario	0,5	0,4	0,3	0,2	0,1	0
	3. Expectativa de vida útil.	0,5	0,4	0,3	0,2	0,1	0
Ie	1. Estético y funcional.	0,25	—	0,15	—	0,05	0
	2. Representatividad y rareza.	0,25	—	0,15	—	0,05	0
	3. Situación.	0,25	—	0,15	—	0,05	0
	4. Factores extraordinarios.	0,25	—	0,15	—	0,05	0

Se considera $\sum I_i = 0,5 + 0,4 + 0,3 = 1.20$
Se considera $\sum I_e = 0,25 + 0,25 + 0,25 + 0,25 = 1$

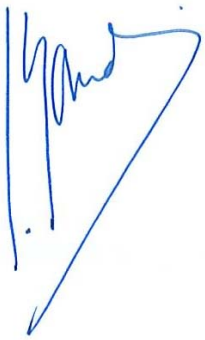
Luego Vfinal = 6.322,25 x (1+1.2+1) = 6.322,25 x 3,2 = 20.231,20 euros.

Así, el valor de dicha palmera “Phoenix dactylifera” asciende a VEINTE MIL DOSCIENTOS TREINTA Y UN EUROS CON VEINTE CÉNTIMOS.

Lo que se informa para su conocimiento.

Valencia, 25 de Julio de 2013.

El Ingeniero Técnico Agrícola.



Jorge Gandia Tolsá
Col.nº1444 del COITA de Valencia y Castellón

INFORME VALORACIÓN

Valoración de construcción destinada a patio trasero cubierto en inmueble sito en C/ Organista Plasencia, nº5 de Valencia

1.- ANTECEDENTES

1.0.A- OBJETO DEL ENCARGO:

Determinar a efectos indemnizatorios el valor de una construcción destinada a patio trasero cubierto de un inmueble sito en C/ Organista Plasencia, nº5 de Valencia, clasificado como suelo urbano y calificado como suelo dotacional según planeamiento vigente.

1.0.B- PETICIONARIO

El presente informe se redacta por Magin Ruiz de Albornoz Dominguez y Javier Campos Granell, arquitectos colegiados nº 1.837 y 3.525, respectivamente, del Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana, en Valencia a petición de INVERSORA DEL REINO DE VALENCIA, S.L.

1.1.- DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES

Se trata de una construcción anexa a edificio en planta baja destinada a patio cubierto con una superficie afectada y construida de 10,46 m2t (ver plano 0 del proyecto de reparcelación) en situación de fuera de ordenación, de uso recreativo y almacén. Ref. catastral parcela: 6312031YJ2761A. Año de construcción: 1.930.

2.- LEGISLACIÓN APLICABLE Y MOMENTO AL QUE DEBE REFERIRSE LA VALORACIÓN

Texto Refundido de la Ley del Suelo (RDL 2/2.008 de 20 de junio)

Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio

Las valoraciones deben quedan referidas al momento del inicio del expediente reparcelatorio.

3.- VALORACIÓN

3.1- VALORACIÓN DE LA EDIFICACIÓN MEDIANTE EL MÉTODO DE REPOSICIÓN

Dado que no es posible aplicar el método de comparación pues no existe un mercado representativo de inmuebles comparables ni se dispone de información suficiente de, al menos, seis transacciones comparables que reflejen adecuadamente la situación de dicho mercado, resulta de aplicación el Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio. La norma 12 establece que, para valorar las construcciones, se utilizará el valor de reposición, calculando su coste actual teniendo en cuenta uso, calidad y carácter histórico-artístico depreciándose, cuando proceda, en función de la antigüedad, estado de conservación y demás circunstancias contempladas en la norma 14 para su adecuación al mercado.

Se establece primeramente, el valor de reposición para local:

- $VC_{nuevo\ local}$ = MBC *CT_2 = 475€/m2t*0,7 = 332,50€/m2t

Siendo MBC, el valor de la construcción de acuerdo con la última actualización producida por la Orden Ministerial de 26 de abril de 2.005.

CT2 coeficiente de tipología siendo de 0,7 para Uso 1 residencial, 1.1 vivienda colectiva de carácter urbano, 1.1.3 locales en estructura, categoría 2 en función de su calidad.

Dicho valores deberán corregirse de acuerdo con el estado de conservación y antigüedad.

El coeficiente de conservación I es de 0,5 (estado de conservación deficiente).

El coeficiente de antigüedad H es de 0,41 partiendo del año de construcción (que según catastro es de 1.930).

Así, los valores de reposición actuales por m2t serán de:

Vra = $VC_{nuevo\ local}$*H*I = 332,50 €/m2t*0,41*0,5 = 68,16 €/m2t

Y aplicando dichos valores a las superficies construidas según los usos:

V_{elocal} = 68,16 €/m2t * 10,46m2t = 713 €

Luego el valor total de la construcción a efectos indemnizatorios asciende a un total de 713 €, el cual queda distribuido de acuerdo con los titularidades de los distintos departamentos del siguiente modo según las superficies afectadas:

Titular registral	Referencia catastral vuelo	Localización	Finca registral (vuelo) - Ref	Indemnización (€uros)
Federico Picornell Senon y Antonia Ines Molla Martinez	6312031YJ2761A0002MQ	C/ Organista Plasencia, 5 PBIZD	57.888	263,11
Diego Fuentes Garcia y Dolores Rodriguez Espin	6312031YJ2761A0001XM	C/ Organista Plasencia, 5 PBDER	PBDER	449,89

Fotografía estado actual

Fotografía estado actual

Valencia, septiembre de 2.010

MAGIN RUIZ DE ALBORNOZ, S.L.P.U.

Fdo: Magin Ruiz de Albornoz Domínguez. Fdo: Javier Campos Granell

INFORME VALORACIÓN

Valoración de construcción destinada a patio trasero cubierto en inmueble sito en C/ Organista Plasencia, nº 7 de Valencia

1.- ANTECEDENTES

1.0.A- OBJETO DEL ENCARGO:

Determinar a efectos indemnizatorios el valor de una construcción destinada a patio trasero cubierto de un inmueble sito en C/ Organista Plasencia, nº 7 de Valencia, clasificado como suelo urbano y calificado como suelo dotacional según planeamiento vigente.

1.0.B- PETICIONARIO

El presente informe se redacta por Magin Ruiz de Albornoz Dominguez y Javier Campos Granell, arquitectos colegiados nº 1.837 y 3.525, respectivamente, del Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana, en Valencia a petición de INVERSORA DEL REINO DE VALENCIA, S.L.

1.1.- DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES

Se trata de una construcción anexa a edificio en planta baja destinada a patio cubierto con una superficie afectada y construida de 5,67 m2t (ver plano 0 del proyecto de reparcelación) en situación de fuera de ordenación, de uso recreativo y almacén. Ref. catastral parcela: 6312030YJ2761A. Año de construcción: 1.920.

2.- LEGISLACIÓN APLICABLE Y MOMENTO AL QUE DEBE REFERIRSE LA VALORACIÓN

Texto Refundido de la Ley del Suelo (RDL 2/2.008 de 20 de junio)

Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio

Las valoraciones deben quedan referidas al momento del inicio del expediente reparcelatorio.

3.- VALORACIÓN

3.1- VALORACIÓN DE LA EDIFICACIÓN MEDIANTE EL MÉTODO DE REPOSICIÓN

Dado que no es posible aplicar el método de comparación pues no existe un mercado representativo de inmuebles comparables ni se dispone de información suficiente de, al menos, seis transacciones comparables que reflejen adecuadamente la situación de dicho mercado, resulta de aplicación el Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio. La norma 12 establece que, para valorar las construcciones, se utilizará el valor de reposición, calculando su coste actual teniendo en cuenta uso, calidad y carácter histórico-artístico depreciándose, cuando proceda, en función de la antigüedad, estado de conservación y demás circunstancias contempladas en la norma 14 para su adecuación al mercado.

Se establece primeramente, el valor de reposición para local:

- $VC_{nuevo\ local}$ = MBC *CT_2 = 475€/m2t*0,7 = 332,50€/m2t

Siendo MBC, el valor de la construcción de acuerdo con la última actualización producida por la Orden Ministerial de 26 de abril de 2.005.

CT2 coeficiente de tipología siendo de 0,7 para Uso 1 residencial, 1.1 vivienda colectiva de carácter urbano, 1.1.3 locales en estructura, categoría 2 en función de su calidad.

Dicho valores deberán corregirse de acuerdo con el estado de conservación y antigüedad.

El coeficiente de conservación I es de 0,5 (estado de conservación deficiente).

El coeficiente de antigüedad H es de 0,40 partiendo del año de construcción (que según catastro es de 1.920).

Así, los valores de reposición actuales por m2t serán de:

Vra = $VC_{nuevo\ local}$*H*I = 332,50 €/m2t*0,40*0,5 = 65,50 €/m2t

Y aplicando dichos valores a las superficies construidas según los usos:

V_{elocal} = 65,50 €/m2t * 5,67m2t = 377€

Luego el valor total de la construcción a efectos indemnizatorios asciende a un total de 377 €, el cual le corresponde al titular registral afectado D. Manuel Nuñez Jiménez y Dña. Consuelo Ramón Balbastre.

Fotografía estado actual

Fotografía estado actual

Valencia, septiembre de 2.010

MAGIN RUIZ DE ALBORNOZ, S.L.P.U.

Fdo: Magin Ruiz de Albornoz Domínguez. Fdo: Javier Campos Granell

INFORME VALORACIÓN

Valoración de construcción destinada a patio trasero cubierto en inmueble sito en C/ Organista Plasencia, nº 9 de Valencia

1.- ANTECEDENTES

1.0.A- OBJETO DEL ENCARGO:

Determinar a efectos indemnizatorios el valor de una construcción destinada a patio trasero cubierto de un inmueble sito en C/ Organista Plasencia, nº 9 de Valencia, clasificado como suelo urbano y calificado como suelo dotacional según planeamiento vigente.

1.0.B- PETICIONARIO

El presente informe se redacta por Magin Ruiz de Albornoz Dominguez y Javier Campos Granell, arquitectos colegiados nº 1.837 y 3.525, respectivamente, del Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana, en Valencia a petición de INVERSORA DEL REINO DE VALENCIA, S.L.

1.1.- DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES

Se trata de una construcción anexa a edificio en planta baja destinada a patio cubierto con una superficie afectada y construida de 3,36 m2t (ver plano 0 del proyecto de reparcelación) en situación de fuera de ordenación, de uso recreativo y almacén. Ref. catastral parcela: 6312029YJ2761A. Año de construcción: 1.965.

2.- LEGISLACIÓN APLICABLE Y MOMENTO AL QUE DEBE REFERIRSE LA VALORACIÓN

Texto Refundido de la Ley del Suelo (RDL 2/2.008 de 20 de junio)

Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio

Las valoraciones deben quedan referidas al momento del inicio del expediente reparcelatorio.

3.- VALORACIÓN

3.1- VALORACIÓN DE LA EDIFICACIÓN MEDIANTE EL MÉTODO DE REPOSICIÓN

Dado que no es posible aplicar el método de comparación pues no existe un mercado representativo de inmuebles comparables ni se dispone de información suficiente de, al menos, seis transacciones comparables que reflejen adecuadamente la situación de dicho mercado, resulta de aplicación el Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio. La norma 12 establece que, para valorar las construcciones, se utilizará el valor de reposición, calculando su coste actual teniendo en cuenta uso, calidad y carácter histórico-artístico depreciándose, cuando proceda, en función de la antigüedad, estado de conservación y demás circunstancias contempladas en la norma 14 para su adecuación al mercado.

Se establece primeramente, el valor de reposición para local:

- $VC_{nuevo\ local}$ = MBC *CT_2 = 475€/m2t*0,7 = 332,50€/m2t

Siendo MBC, el valor de la construcción de acuerdo con la última actualización producida por la Orden Ministerial de 26 de abril de 2.005.

CT2 coeficiente de tipología siendo de 0,7 para Uso 1 residencial, 1.1 vivienda colectiva de carácter urbano, 1.1.3 locales en estructura, categoría 2 en función de su calidad.

Dicho valores deberán corregirse de acuerdo con el estado de conservación y antigüedad.

El coeficiente de conservación I es de 1 (estado de conservación normal).

El coeficiente de antigüedad H es de 0,58 partiendo del año de construcción (que según catastro es de 1.965).

Así, los valores de reposición actuales por m2t serán de:

Vra = $VC_{nuevo\ local}$*H*I = 332,50 €/m2t*0,58*1 = 192,85 €/m2t

Y aplicando dichos valores a las superficies construidas según los usos:

V_{elocal} = 192,85 €/m2t * 3,36m2t = 648€

Luego el valor total de la construcción a efectos indemnizatorios asciende a un total de 648 €, el cual le corresponde al titular registral afectado Dña. Josefa Arguix Nieto y D. Jose Navarro Estela.

Estado actual

Valencia, septiembre de 2.010

MAGIN RUIZ DE ALBORNOZ, S.L.P.U.

Fdo: Magin Ruiz de Albornoz Domínguez. Fdo: Javier Campos Granell

INFORME VALORACIÓN

Valoración de construcción destinada a patio trasero cubierto en inmueble sito en C/ Organista Plasencia, nº 11 de Valencia

1.- ANTECEDENTES

1.0.A- OBJETO DEL ENCARGO:

Determinar a efectos indemnizatorios el valor de una construcción destinada a patio trasero cubierto de un inmueble sito en C/ Organista Plasencia, nº 11 de Valencia, clasificado como suelo urbano y calificado como suelo dotacional según planeamiento vigente.

1.0.B- PETICIONARIO

El presente informe se redacta por Magin Ruiz de Albornoz Dominguez y Javier Campos Granell, arquitectos colegiados nº 1.837 y 3.525, respectivamente, del Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana, en Valencia a petición de INVERSORA DEL REINO DE VALENCIA, S.L.

1.1.- DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES

Se trata de una construcción anexa a edificio en planta baja destinada a patio cubierto con una superficie afectada y construida de 0,90 m2t (ver plano 0 del proyecto de reparcelación) en situación de fuera de ordenación, de uso recreativo y almacén. Ref. catastral parcela: 6312028YJ2761A. Año de construcción: 1.930.

2.- LEGISLACIÓN APLICABLE Y MOMENTO AL QUE DEBE REFERIRSE LA VALORACIÓN

Texto Refundido de la Ley del Suelo (RDL 2/2.008 de 20 de junio)

Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio

Las valoraciones deben quedan referidas al momento del inicio del expediente reparcelatorio.

3.- VALORACIÓN

3.1- VALORACIÓN DE LA EDIFICACIÓN MEDIANTE EL MÉTODO DE REPOSICIÓN

Dado que no es posible aplicar el método de comparación pues no existe un mercado representativo de inmuebles comparables ni se dispone de información suficiente de, al menos, seis transacciones comparables que reflejen adecuadamente la situación de dicho mercado, resulta de aplicación el Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio. La norma 12 establece que, para valorar las construcciones, se utilizará el valor de reposición, calculando su coste actual teniendo en cuenta uso, calidad y carácter histórico-artístico depreciándose, cuando proceda, en función de la antigüedad, estado de conservación y demás circunstancias contempladas en la norma 14 para su adecuación al mercado.

Se establece primeramente, el valor de reposición para local:

- $VC_{nuevo\ local}$ = MBC *CT_2 = 475€/m2t*0,7 = 332,50€/m2t

Siendo MBC, el valor de la construcción de acuerdo con la última actualización producida por la Orden Ministerial de 26 de abril de 2.005.

CT2 coeficiente de tipología siendo de 0,7 para Uso 1 residencial, 1.1 vivienda colectiva de carácter urbano, 1.1.3 locales en estructura, categoría 2 en función de su calidad.

Dicho valores deberán corregirse de acuerdo con el estado de conservación y antigüedad.

El coeficiente de conservación I es de 0,5 (estado de conservación deficiente).

El coeficiente de antigüedad H es de 0,41 partiendo del año de construcción (que según catastro es de 1.920).

Así, los valores de reposición actuales por m2t serán de:

Vra = $VC_{nuevo\ local}$*H*I = 332,50 €/m2t*0,41*0,50 = 68,16 €/m2t

Y aplicando dichos valores a las superficies construidas según los usos:

V_{elocal} = 68,16 €/m2t * 0,90m2t = 61,34 €

Luego el valor total de la construcción a efectos indemnizatorios asciende a un total de 61,34 €, el cual les corresponde a los titulares registrales en función de su cuota de propiedad, esto es, a **IC INMUEBLES, S.A**, titular del 5/6 del pleno dominio le corresponden 51,12 € y a Dña. Loreto Calatayud Navarro titular del 1/6 restante, le corresponden 10,22 €.

Estado actual

Valencia, septiembre de 2.010

MAGIN RUIZ DE ALBORNOZ, S.L.P.U.

Fdo: Magin Ruiz de Albornoz Domínguez. Fdo: Javier Campos Granell

IX.- PLANOS