

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA
UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO
RESIDENCIAL ENSANCHE. C/ CASTELL DE
MONTESA DE CANALS (VALENCIA)

PROYECTO DE REPARCELACIÓN FORZOSA.



PROMOTOR:

INVERSORA TYRIS HOLDING, S.L.

ENCARNA BOSCH FERRER

*Arquitecta urbanista
Especialista Universitaria en Regeneración Urbana*

JOSEP LLUÍS FERRANDO I CALATAYUD

Abogado Urbanista

JOSÉ ANDRÉS SANCHIS BLAY

*Licenciado en Ciencias Ambientales (nº col. 342)
Ingeniero Técnico Agrícola*

Diciembre, 2024

Contenido

1	ANTECEDENTES Y OBJETIVOS DE LA REPARCELACIÓN.	2
2	BASE LEGAL Y CONTENIDO	4
2.1	Estatuto básico de la propiedad del suelo.	4
2.2	Contenido y efectos de la Reparcelación.	5
3	PROCEDIMIENTO LEGAL Y EFECTOS	13
4	DATOS DEL ÁMBITO, PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA.	17
4.1	Descripción de la unidad reparcelable	17
4.2	Criterios utilizados para definir y cuantificar los derechos de las personas afectadas	17
4.3	Criterios de valoración de las superficies adjudicadas y coeficientes de homogeneización, de acuerdo con el artículo 89.2 del TRLOTUP	17
4.4	Criterios de adjudicación.	18
4.5	Criterios de valoración de los edificios y demás elementos que deban destruirse y de las cargas y gastos que correspondan a las personas adjudicatarias.	18
4.5.1	Criterios generales de valoración de indemnizaciones	18
4.6	Cualquier otra circunstancia que contribuya a explicar los acuerdos que se propongan	19
5	TITULARES DE LAS FINCAS DE APORTACIÓN, CÁLCULO DE DERECHOS.	20
6	FICHAS FINCAS APORTADAS	21
7	FICHAS FINCAS DE RESULTADO	48
8	INDEMNIZACIONES	80
8.1	Criterios específicos de valoración de indemnizaciones	81
8.1.1	Derechos por plantaciones	81
8.1.2	Valoración de las edificaciones, construcciones e instalaciones	81
8.2	Fichas individualizadas de valoración de indemnizaciones por finca de aportación.	86
9	CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL	90
9.1	Concepto de Cuenta de Liquidación Provisional.	90
9.2	Análisis Económico-Financiero	90
9.2.1	Costes de urbanización	90
9.2.2	Distribución de los costes de urbanización	92
9.2.3	Compensaciones en metálico	92
9.3	Cuenta de Liquidación	92
10	PLANOS	93

1 ANTECEDENTES Y OBJETIVOS DE LA REPARCELACIÓN.

El Programade Actuación Integrada CARRER CASTELL DE MONTESA, aprobado definitivamente tras la correspondiente tramitación administrativa a través de acuerdo de Pleno de 30 de noviembre de 2023, (minuta 20/23), con CSV: M9AC JCVN PJPP RZFR VTEC y URL de validación: <https://canals.sede.dival.es/>. En el mismo acto se adjudicó la condición de agente urbanizador a la mercantil MEDCAP VALUE ADD DEVELOPMENT, S.L. en su condición de propietaria del 72,77 % del suelo en cumplimiento del artículo 120.1.b del Texto Refundido de la ley de ordenación del territorio urbanismo y Paisaje (TRLOTUP) que exige ser propietario de más del 60% de la superficie.

En fecha 29 de mayo de 2024 por resolución de la Concejal Delegada de Urbanismo se acordó, tras acreditar que se cumplían todos los condicionantes de propiedad del suelo antes indicadas la cesión de la condición de agente urbanizador a la mercantil INVERSORA TYRIS HOLDINGS S.L. siendo firmado el correspondiente convenio urbanístico y depositada la fianza correspondiente por importe de 69.414,68,19 €

La proposición técnica incluía la aprobación de un Estudio de Detalle, que concretaba los volúmenes y viales de la ordenación pormenorizada del suelo urbano afectado. Siendo objeto de su previa evaluación ambiental estratégica, culminada con el Informe Ambiental que se aprobó en fecha 2 de diciembre de 2022.

Se actúa sobre una manzana situada en el borde urbano oeste de la población, a partir de la Avda. Corts Valencianes, cuya clasificación urbanística es la de suelo urbano residencial Ensanche, según el vigente PGOU de Canals.

Dispone de una urbanización parcial de los viarios que la conforman, y está ocupada también parcialmente por naves industriales o almacenes hoy en día en su mayoría sin uso. El progresivo abandono de la industria y lo inacabado de la urbanización otorgan al espació un aspecto degradado inadecuado. Correctamente armonizados en el espacio pueden convivir los usos residenciales existentes y futuros, con las actividades comerciales que se pretenden implantar y los almacenes existente acordes al planeamiento.

El PAI aprobado contiene Proposición Jurídico Económica y una Proposición Técnica con un Proyecto de Urbanización y un Estudio de Detalle (en adelante ED) a los efectos de:

- Definir y remodelar los volúmenes y alineaciones,
- Definir geoméricamente los viarios perimetrales que se mantienen, y crear un viario y una rotonda nuevos que mejoren la movilidad,
- y establecer medidas de integración paisajística que faciliten la convivencia armónica entre los usos pretendidos, y el suelo rural colindante.

Al edificio residencial existente, ya consolidado y colindante con el caso urbano, se le dotaría de un viario trasero, manteniendo la situación de luces y vistas que actualmente disfruta, y quedando excluido de la delimitación de la UE por su estado de consolidación al haber

materializado su derecho a edificar y contar con todos los servicios urbanísticos, no teniendo obligación de contribuir en las cargas de urbanización, aunque los viarios circundantes mejoren su estado actual.

Los objetivos del Programa son:

- Delimitar una Unidad de Ejecución dentro del suelo urbano, que permita la urbanización completa de la manzana, otorgando la condición de solar edificable a la totalidad de las parcelas que la configuren.
- Dotarla de una conexión a la Avda. Corts valencianes que permita, con plena seguridad vial, una entrada eficiente tanto para los vehículos particulares como para los camiones de proveedores de los usos a implantar, sin perder calidad urbana y la accesibilidad propia de los entornos residenciales actuales.
- Delimitar con exactitud las dimensiones y georreferenciar los viales circundantes de la manzana, determinando y posteriormente ejecutando los viales con los servicios necesarios para completar de forma íntegra la urbanización, plenamente acorde con los criterios de calidad paisajística, accesibilidad y perspectiva de género.
- La Proposición Técnica del PAI contine además del Estudio de Detalle un Proyecto de Urbanización
- La Proposición Jurídico-Económica que establece el régimen jurídico de la actuación, los costes de la urbanización, la forma de distribuir y satisfacer estos costes, regulando los derechos y obligaciones de los propietarios, la administración y el agente urbanizador. Todo ello tras su aprobación, se ha plasmado a su vez en el Convenio Urbanístico firmado.
- Como paso previo a la urbanización se redacta este documento, el Proyecto de Reparcelación en el que se definirán con exactitud:
- Las propiedades actuales de cada uno de los propietarios privados afectados por el ámbito de la unidad de ejecución, y del Ayuntamiento.
- Los derechos edificatorios que, de acuerdo con el planeamiento, se generan con la gestión del suelo y los criterios de distribución de estos entre los propietarios.
- Las fincas de resultado de cada uno de los propietarios, con sus límites exactos y los derechos edificatorios de las mismas.
- Los suelos dotacionales y el exceso de aprovechamiento cedido gratuitamente al ayuntamiento
- Las cargas de urbanización correspondientes a cada finca de resultado que, con la previsión de los plazos de obra de urbanización, confeccionan la Cuenta de Liquidación Provisional.

2 BASE LEGAL Y CONTENIDO

2.1 Estatuto básico de la propiedad del suelo.

Los Derechos básicos de los propietarios de suelos vienen definidos en los artículos 11 y siguientes del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. (TRLSRU) que se reproducen para facilitar su consulta:

“Artículo 12. Contenido del derecho de propiedad del suelo: facultades.

1. *El derecho de propiedad del suelo comprende las facultades de uso, disfrute y explotación del mismo conforme al estado, clasificación, características objetivas y destino que tenga en cada momento, de acuerdo con la legislación en materia de ordenación territorial y urbanística aplicable por razón de las características y situación del bien.*

Comprende asimismo la facultad de disposición, siempre que su ejercicio no infrinja el régimen de formación de fincas y parcelas y de relación entre ellas establecido en el artículo 26.

2. *Las facultades del propietario alcanzan al suelo y al subsuelo hasta donde determinen los instrumentos de ordenación urbanística, de conformidad con las leyes aplicables y con las limitaciones y servidumbres que requiera la protección del dominio público.*

Artículo 11. Régimen urbanístico del derecho de propiedad del suelo.

1. *El régimen urbanístico de la propiedad del suelo es estatutario y resulta de su vinculación a concretos destinos, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.*

2. *La previsión de edificabilidad por la ordenación territorial y urbanística, por sí misma, no la integra en el contenido del derecho de propiedad del suelo. La patrimonialización de la edificabilidad se produce únicamente con su realización efectiva y está condicionada en todo caso al cumplimiento de los deberes y el levantamiento de las cargas propias del régimen que corresponda, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.*

Artículo 14. Contenido del derecho de propiedad del suelo en situación de urbanizado. facultades.

En el suelo en situación de urbanizado, las facultades del derecho de propiedad incluyen, además de las establecidas en las letras a), b) y d) del apartado 2 del artículo anterior (Derechos de consulta a las Ad. Públicas, de promover PAI y solicitar licencias provisionales), las siguientes:

a) *Completar la urbanización de los terrenos para que cumplan los requisitos y condiciones establecidos para su edificación. Este derecho podrá ejercitarse individualmente o, cuando los terrenos estén sujetos a una actuación de carácter conjunto, con los propietarios del ámbito, en la forma que disponga la legislación aplicable.*

b) *Edificar sobre unidad apta para ello en los plazos establecidos para ello en la normativa aplicable y realizar las actuaciones necesarias para mantener la edificación, en todo momento, en un buen estado de conservación.*

c) Participar en la ejecución de actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, o de dotación en un régimen de justa distribución de beneficios y cargas, cuando proceda, o de distribución, entre todos los afectados, de los costes derivados de la ejecución y de los beneficios imputables a la misma, incluyendo entre ellos las ayudas públicas y todos los que permitan generar algún tipo de ingreso vinculado a la operación.

d) Obtener, en su caso, la conformidad o autorización administrativas correspondientes para realizar cualesquiera de las actuaciones sobre el medio urbano, lo que determinará la afección real directa e inmediata, por determinación legal, de las fincas constitutivas de elementos privativos de regímenes de propiedad horizontal o de complejo inmobiliario privado, cualquiera que sea su propietario, al cumplimiento del deber de costear las obras. La afección real se hará constar mediante nota marginal en el Registro de la Propiedad, con constancia expresa de su carácter de garantía real y con el mismo régimen de preferencia y prioridad establecido para la afección real al pago de cuotas de urbanización en las actuaciones de transformación urbanística.

De forma concreta podemos decir que los propietarios del suelo urbano, tras finalizar el proceso de urbanización en marcha van a poder edificarlos para implementar las edificaciones y usos previstos por el planeamiento, pero para ello deben de completar su urbanización hasta convertirlos en solares. A estos efectos se redacta el PAI que incluye el proyecto de urbanización que se deberá ejecutar.

Las fincas iniciales de cada propietario se sustituirán por los solares de resultado que identifica los derechos edificatorios de cada propietario y reparte las cargas a través de la Reparcelación, cuyo contenido y tramitación viene definida en la legislación autonómica.

2.2 Contenido y efectos de la Reparcelación.

El contenido y efectos de la Reparcelación viene definido en el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (TRLOTUP), concretamente en los artículos 85 y siguientes:

“Artículo 85. Reparcelación: definición, finalidad y vinculación al plan.

La reparcelación es la nueva división de fincas ajustada al planeamiento para adjudicarlas entre las personas afectadas según su derecho, y tiene por objeto:

- a) Regularizar urbanísticamente la configuración y los linderos de las fincas.*
- b) Materializar la distribución de beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística.*
- c) Retribuir al agente urbanizador por su labor, ya sea adjudicándole parcelas edificables o afectando estas a sufragar las cargas de urbanización.*
- d) Adjudicar a la administración los terrenos urbanizados, tanto dotacionales como edificables, que legalmente le correspondan, en pleno dominio y libres de cargas.*
- e) Subrogar las fincas originarias por parcelas edificables y fincas de resultado.*
- f) Compensar en metálico a las y los propietarios que no reciban adjudicación en parcela.*

g) Concretar las reservas para vivienda de protección pública en parcelas determinadas, conforme al plan o programa.

h) Concretar y asignar a cada propietaria o propietario la parte correspondiente de las cargas de urbanización y establecer las condiciones y garantías del pago de las mismas.

Artículo 97. Contenido documental del proyecto de reparcelación.

1. El contenido de la reparcelación se concretará en un proyecto de reparcelación, que constará de los siguientes documentos:

a) Memoria, que incluirá las siguientes determinaciones:

1.º Circunstancias o acuerdos que motiven la reparcelación y peculiaridades que, en su caso, concurren.

2.º Descripción de la unidad reparcelable.

3.º Criterios utilizados para definir y cuantificar los derechos de las personas afectadas.

4.º Criterios de valoración de las superficies adjudicadas y coeficientes de homogeneización, de acuerdo con el artículo 89.2 de este texto refundido.

5.º Criterios de adjudicación.

6.º Criterios de valoración de los edificios y demás elementos que deban destruirse y de las cargas y gastos que correspondan a las personas adjudicatarias.

7.º Cualquier otra circunstancia que contribuya a explicar los acuerdos que se propongan.

b) Relación de personas propietarias e interesadas, con expresión de la cuantía y naturaleza de su derecho.

c) Descripción de las fincas o partes de fincas, bienes y derechos aportados a la reparcelación. Reglamentariamente se determinarán los derechos que deben ser tenidos en cuenta y su tratamiento en el seno de la reparcelación.

d) Propuesta de adjudicación de las fincas resultantes, con expresión del aprovechamiento urbanístico que corresponda a cada una de ellas, y designación nominal de las personas adjudicatarias.

e) Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan.

f) Cuenta de liquidación provisional, indicando la cuantía que corresponde a cada propietario o propietaria, así como la cuota de participación en la liquidación definitiva.

g) En su caso, memoria de fijación de cuotas de urbanización, en los términos establecidos en el presente texto refundido.

h) Planos que expresen las determinaciones anteriores que tengan una plasmación gráfica.

2. La documentación enumerada en el apartado anterior podrá reducirse o ampliarse en congruencia con el contenido efectivo de la reparcelación en cada caso.

3. La documentación del proyecto, gráfica y escrita, deberá expresar y justificar los extremos que sean relevantes para justificar y explicar la propuesta, la valoración de derechos, preexistencias y adjudicaciones, así como la coherencia con el planeamiento y la cuenta de liquidación provisional.

La documentación gráfica identificará con precisión las fincas de origen, su estado inicial y las parcelas de resultado en relación con el plan. La simbología gráfica y la enumeración de las parcelas deben ser uniformes y unívocas en todo el proyecto. No podrán utilizarse símbolos contrarios a los que sean comunes en la práctica usual, ni que conduzcan a error o cuyo significado no se explique con claridad y precisión.

Este proyecto contiene las determinaciones fijadas en este precepto a los efectos de que los propietarios afectados puedan comprobar el cumplimiento de sus derechos y los funcionarios y responsables públicos responsables de su informe y aprobación y el Registro de la Propiedad y Catastro puedan desempeñar su función con eficacia.

La presente es una Reparcelación Forzosa, dado que ha resultado imposible alcanzar acuerdos con la totalidad de los propietarios afectados por la misma. El agente urbanizador ha intentado la compra voluntaria de la totalidad del suelo afectado o en caso contrario la adhesión voluntaria de los propietarios que no desean vender al proyecto. Así se acredita mediante el ANEXO I que incluye los acuerdos alcanzados y gestiones realizadas para intentar alcanzar una reparcelación voluntaria.

No se descarta que esta adhesión voluntaria sea posible por parte de algunos propietarios en las próximas semanas, pero el proyecto debe ser tramitado como reparcelación forzosa dado que el titular de la finca de **aportación 1** (Nº de referencia catastral 9054101YJ0195S0001RD), ha fallecido sin que los herederos directos hayan aceptado la herencia, careciendo por tanto en estos momentos de titulares que puedan otorgar su consentimiento. Todo ello de acuerdo con el artículo 86 del TRLOTUP.

Se trata de un área reparcelable continua que coincide con el del PAI.

Los propietarios de todas las fincas adjudicadas recibieron una carta con el contenido expresado en el artículo 147 TRLOTUP

“Artículo 147. Emplazamiento a las personas propietarias para que decidan sobre su participación en el programa de actuación integrada.

1. Aprobado el programa de actuación integrada y, en su caso, aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento que lo acompañe, la administración actuante remitirá a las personas propietarias afectadas notificación del emplazamiento para su participación en el programa de actuación integrada, con los siguientes contenidos:

a) Fecha de aprobación y publicación del programa de actuación integrada y texto literal del acuerdo aprobatorio, con expresión de recursos.

b) Texto de las normas de actuación o del convenio de programación.

c) Hoja resumen de las magnitudes urbanísticas relevantes del programa de actuación:

1.º Coeficiente de canje y valor del suelo considerado a los efectos del canje.

2.º Costes estimados de la urbanización, total y unitario repercutido por metro cuadrado de suelo o derechos aportados.

3.º Aprovechamiento subjetivo.

4.º Superficie mínima de terreno requerida para obtener adjudicación en parcela.

5.º Referencia a la ordenación vigente, identificando los planes y acuerdos relevantes y el modo de consultarlos.

d) Información a las propietarias y propietarios de que la adhesión al programa de actuación integrada ha de ser expresa, para poder participar en ella, y ser otorgada en términos que posibiliten la ocupación de sus terrenos cuando se necesiten para urbanizar. Se apercibirá de los efectos expropiatorios de la no adhesión y de los criterios de tasación del inmueble para ese caso.

e) Información sucinta y clara sobre:

1.º La posibilidad de elegir la modalidad de retribución.

2.º El modo, condiciones y plazo para el pago en metálico.

3.º La cuantía y contenido literal de la garantía a prestar y el plazo para su formalización, para quien retribuya en dinero.

4.º Condiciones de la retribución en suelo.

5.º Emplazamiento a las personas propietarias para que se pronuncien al respecto. Las magnitudes económicas se expresarán por metro cuadrado de suelo o derechos aportados. Se advertirá que dichos importes serán revisados al determinar la cuantía definitiva de los gastos variables del programa de actuación integrada, de los que solo se indicará una estimación preliminar, así como de la indemnización individualizada que pudiera corresponder al interesado por preexistencias que deban demolerse en ejecución del programa de actuación integrada.

f) Recordatorio a las personas propietarias del deber legal de manifestar las situaciones jurídicas que afectan a las fincas de su propiedad, así como de facilitar la documentación necesaria para identificarlas, calificarlas y, en su caso, valorarlas.

g) Transcripción literal de este artículo, del anterior y del siguiente.

h) Datos de contacto para atender consultas y facilitar información más detallada, de modo telemático y presencial.

2. La notificación informará, a las propietarias y propietarios de edificaciones consolidadas, de los derechos que les reconoce este texto refundido.

3. No se podrá aprobar la reparcelación sin antes efectuar el emplazamiento a las personas propietarias previsto en este artículo.

4. El régimen de emplazamiento a las personas propietarias procederá exclusivamente cuando se trate de reparcelación forzosa.”

Todos los propietarios han manifestado su voluntad de participar en la actuación, y su voluntad de retribuir económicamente las cuotas de urbanización, sin embargo, no han prestado la correspondiente garantía de pago, situación ésta admitida por el Agente Urbanizador proponente de la Reparcelación.

Los derechos de la Administración y los propietarios de suelo de acuerdo con lo establecido en el artículo 87 y siguientes del TRLOTUP, son los siguientes:

Entre los propietarios se efectuará una adecuada equidistribución de beneficios y cargas, sin necesidad de efectuar valoraciones del suelo diferentes en función de la situación o uso de las fincas de aportación o resultado, ya que, en realidad, se trata de una unidad reparcelable continua, y todas las parcelas van a contar con la misma edificabilidad.

(Art 86, 87 y 89)

- La administración no tiene derecho a edificabilidad por los suelos dotacionales incluidos en el área reparcelable, dado que no se ha acreditado el haberlos obtenido de forma onerosa y su superficie se incrementa respecto de los suelos dotacionales iniciales. (Artículo 88). Excluyéndose por tanto los suelos dotacionales adscritos ya a su uso del cómputo total de la superficie reparcelable
- Sí se adjudica a la administración una parcela lucrativa de resultado correspondiente al 5% del exceso de aprovechamiento de la unidad, de acuerdo con la Proposición Jurídico Económica aprobada y el artículo 82 TRLOTUP.

Artículo 87. Derechos de las partes afectadas por la reparcelación.

Las personas propietarias tienen derecho a la justa distribución de beneficios y cargas y a la proporcionalidad entre el aprovechamiento objetivo homogeneizado de la parcela adjudicada y la superficie de su finca originaria, con las siguientes precisiones:

a) En caso de retribución en especie, la adjudicación a la o el propietario disminuye en la parte que corresponde percibir al agente urbanizador en pago de cargas de urbanización.

b) Si, conforme al plan, las diversas fincas de origen pertenecen a áreas de reparto que presentan aprovechamientos tipo heterogéneos, corresponderá a cada titular de la propiedad recibir adjudicaciones proporcionales a su respectivo aprovechamiento subjetivo.

c) Si las fincas de origen provienen de zonas discontinuas de distinto valor de repercusión, la adjudicación se corregirá para preservar la equivalencia, conforme al artículo 83.4 de este texto refundido.

d) Las mismas reglas son aplicables cuando la aportación de una persona propietaria, en vez de ser un terreno, consista en un aprovechamiento urbanístico no transferido.

Artículo 88. Tratamiento de los bienes de dominio público.

1. Los bienes de dominio público adquiridos de forma onerosa por la administración darán lugar a la correspondiente adjudicación a favor de la o el titular del aprovechamiento urbanístico.

2. Los bienes demaniales adquiridos por cesión gratuita generarán derecho al aprovechamiento cuando su superficie sea mayor que la resultante de la ejecución del plan y en proporción a la diferencia; si fuera igual o inferior, se entenderá sustituida una por otra, y no conferirá derecho a aprovechamiento. Los bienes de dominio y uso público se presumen adquiridos por cesión gratuita, salvo que conste lo contrario.

3. Cuando en la unidad de ejecución sea necesaria la ocupación de bienes de dominio público de titularidad supramunicipal que hayan de cambiar de uso por previsión del plan vigente, la reparcelación está sujeta a informe favorable de la administración titular de dichos bienes. Además, la ocupación del inmueble deberá ser autorizada por dicha administración cuando, tras las procedentes adjudicaciones o compensaciones reparcelatorias, sea posible materializar el cambio de uso sin menoscabo o perturbación del uso o servicio público al que estuviese antes destinado. Todo ello sin perjuicio de tramitar con posterioridad el correspondiente expediente de desafectación o aquel que procediera al objeto de formalizar la alteración del uso.

Artículo 89. Valoración de bienes y derechos.

1. Para la valoración de fincas se aplicarán, en primer lugar, los criterios expresamente manifestados por las personas interesadas, siempre que sean conformes a derecho y sin perjuicio del interés público o de terceras personas.

2. Las parcelas a adjudicar se valorarán con criterios objetivos y generales, partiendo de las valoraciones que se hayan efectuado en el planeamiento. En el supuesto de la pérdida de vigencia de los valores de repercusión de los usos del suelo establecidos en la ordenación detallada, los diferentes coeficientes correctores se deberán actualizar en los términos establecidos en el artículo 78.1 de este texto refundido mediante estudios de mercado referidos al momento de inicio de la reparcelación.

3. En defecto de acuerdo, la valoración de los bienes y derechos será conforme con la legislación estatal de suelo.

La distribución de las adjudicaciones se efectuará de acuerdo con los artículos 90 y 91 TRLOYUP, en el presente caso, la única regla especial que se ha utilizado es la que permite y obliga a adjudicar al titular de una finca con edificaciones semiconsolidadas ~~preexistentes~~ una finca con mayor superficie y edificabilidad a la que porcentualmente corresponde a los propietarios, para mantener sobre las mismas las edificaciones preexistentes, ~~que además son~~ compatibles con la ordenación vigente.

Artículo 90. Reglas para distribuir las adjudicaciones.

1. Las parcelas se adjudicarán en la forma que acuerden las y los propietarios

2. En defecto de acuerdo, las adjudicaciones se realizarán según las siguientes reglas:

a) La parcela se adjudicará a la misma persona propietaria de origen si esta engloba toda la superficie de aquella y su dueño o dueña tiene derecho bastante para eso o, también, en el caso de edificación semiconsolidada previsto en el artículo 207 y siguientes de este texto refundido.

b) Se procurará que las fincas adjudicadas estén situadas en el lugar más próximo posible a las antiguas propiedades de las que traigan causa.

c) Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunas personas propietarias no permita que se adjudiquen fincas independientes a todas ellas, los solares resultantes se adjudicarán en proindiviso a las mismas.

Esta misma regla se aplicará, en cuanto a los derechos no adjudicados, cuando el derecho de determinados propietarios y propietarias no quede agotado con la adjudicación independiente que en su favor se haga.

d) Será preferible la adjudicación de fincas independientes al mayor número posible de propietarios y propietarias, que la adjudicación en proindiviso, y esta última será preferible a la indemnización en metálico. En las adjudicaciones en proindiviso, se procurará también la creación de comunidades del menor número posible de comuneros y comuneras.

e) Si la cuantía de los derechos de las y los propietarios, una vez deducida la retribución al agente urbanizador, en su caso, no alcanzase el 5 % de la parcela adjudicable de menor aprovechamiento, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico. La misma regla se aplicará cuando los derechos no adjudicados a los que se refiere el apartado

c) anterior no alcancen dicho tanto por ciento. En ambos casos será la propiedad la que deba ejercitar dicha opción.

f) Salvo en el caso de edificación semiconsolidada regulado en el artículo 207 y siguientes de este texto refundido, no se podrán hacer adjudicaciones que excedan del quince por cien de los derechos de las y los adjudicatarios. La persona propietaria a quien se adjudique un exceso deberá desembolsar su pago en la primera cuota de urbanización.

g) Si existen parcelas sobrantes, tras la aplicación de las anteriores reglas, podrán adjudicarse en proindiviso a las personas propietarias cuyo defecto de adjudicación supere el mínimo del apartado e.

Artículo 91. Reglas especiales sobre proindivisos.

1. El acuerdo aprobatorio de la reparcelación podrá extinguir, total o parcialmente, los condominios existentes sobre las fincas aportadas, salvo oposición expresa de todas las personas afectadas. A tal fin, el proyecto de reparcelación propondrá las adjudicaciones en finca independiente de los derechos correspondientes a las cuotas indivisas de cada copropietario.

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

3. Inversamente, en el plazo al que se refiere el apartado anterior, las y los propietarios pueden presentar solicitudes de adjudicación en proindiviso suscritas por todas las personas afectadas.”

Finalmente se incluirá una Cuenta de Liquidación Provisional en la que se distribuirán los costes de urbanización en función de los derechos edificatorios de cada propietario y se creará un calendario de pago de las Cuotas de Urbanización en función de las previsiones de tiempo de las

obras de urbanización. Al finalizar las obras de urbanización se procederá a tramitar la liquidación definitiva de acuerdo con los criterios del artículo 96.

“Artículo 96. Cuenta de liquidación provisional y liquidación definitiva de la reparcelación.

1. La cuenta de liquidación provisional establecerá, respecto a cada persona propietaria, las cantidades que le corresponde abonar o percibir, compensándose los saldos acreedores y deudores de las liquidaciones y estableciendo la obligatoriedad de liquidar estas antes de que se proceda a cualquier otro pago de la cuota de urbanización. **A quien resulte acreedor neto, se le indemnizará antes de inscribir en el registro de la propiedad la reparcelación,** respondiendo el agente urbanizador de la efectividad del pago o de la consignación del importe correspondiente. La secretaria o el secretario del ayuntamiento certificará el hecho de haberse pagado o consignado las indemnizaciones de los acreedores netos.

2. La liquidación definitiva de la reparcelación tendrá lugar cuando se concluya la urbanización de la actuación de que forme parte la unidad reparcelable, tendrá exclusivamente efectos económicos y no podrá afectar a la titularidad real sobre los terrenos.

3. En la liquidación definitiva, se tendrán en cuenta:

a) Las cargas y gastos prorrateables entre las personas adjudicatarias de fincas resultantes, que se hayan producido con posterioridad al acuerdo de aprobación de la reparcelación.

b) Los errores y omisiones que se hayan advertido con posterioridad a dicho acuerdo.

c) Las rectificaciones impuestas por resoluciones administrativas o judiciales posteriores a la liquidación provisional.

d) Las transmisiones patrimoniales y las nuevas cargas y gravámenes que se produzcan desde la inscripción en el registro de la propiedad y la aprobación definitiva de la Cuenta de liquidación definitiva.

4. Si, con posterioridad a la liquidación definitiva, se produjeran nuevas resoluciones administrativas o judiciales, con efecto sobre los intereses económicos de las personas afectadas, la ejecución de las mismas habrá de producirse en un expediente nuevo y distinto.”

3 PROCEDIMIENTO LEGAL Y EFECTOS

El Procedimiento legal que deberá seguirse a los efectos de aprobar la reparcelación será el establecido en el artículo 86.2 y los artículos 98 y siguientes del TRLOTUP:

1. El agente urbanizador ha intentado alcanzar un acuerdo con todos los propietarios, a los efectos de efectuar una reparcelación voluntaria o una adquisición íntegra del suelo.
2. Se redacta el proyecto que debe ser asumido por el Ayuntamiento como administración actuante al comprobar que el mismo cumple las determinaciones legales y obedece a intereses generales y del conjunto de los propietarios afectados.
3. Se procede a aprobar una exposición pública a través de una resolución de alcaldía por ser este el órgano municipal competente (artículo 21 LRBRL) consistente en:
 - a) Anuncio para la información pública del proyecto de reparcelación forzosa por un plazo mínimo de un mes en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana»
 - b) Notificación individual a las personas propietarias incluidas en el área reparcelable.
 - c) Se aportará una Certificación de titularidad y cargas emitido por el Registro de la Propiedad de las fincas afectadas
4. Durante la Exposición pública, si fuera necesario, se efectuarán los requerimientos mutuos entre propietarios para la desaparición de los proindivisos.
5. Se introducirán en el proyecto las modificaciones necesarias fruto de las alegaciones presentadas y la extinción de los proindivisos.
6. Se aprobará por el Ayuntamiento en el plazo de 6 meses desde la exposición pública, de una forma motivada y contestando las alegaciones presentadas.
7. El acuerdo aprobatorio de la reparcelación se notificará a las personas interesadas.
8. El acuerdo, una vez firme en vía administrativa, acompañado de la acreditación de la práctica de las notificaciones a las personas interesadas y de haberse pagado o consignado las indemnizaciones de los acreedores netos, se inscribirá en el registro de la propiedad, previo otorgamiento de documento público, notarial o administrativo, que exprese su contenido.

“Artículo 86. Modalidades, iniciativa y ámbito reparcelable.

2. El proyecto de reparcelación forzosa solamente podrá ser formulado por la administración actuante. Cuando se solicite su tramitación por el agente urbanizador, este, junto con el proyecto técnico que presente, deberá acreditar de manera fehaciente las negociaciones realizadas para alcanzar una reparcelación voluntaria y las razones de su imposibilidad

Artículo 98. Tramitación de la reparcelación forzosa.

1. El proyecto de reparcelación solamente podrá ser formulado por la administración actuante, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 86.2 del presente texto refundido.

2. El procedimiento de aprobación del proyecto de reparcelación, que se iniciará mediante el acuerdo de sometimiento a información pública por el órgano competente de la administración actuante, debe ajustarse a las siguientes reglas:

a) En el plazo máximo de un mes desde el acuerdo de la administración, se remitirá anuncio para la información pública del proyecto de reparcelación forzosa por un plazo mínimo de un mes en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» y notificación individual a las personas propietarias incluidas en el área reparcelable.

b) Se acreditará, previa o simultánea al inicio del período de información pública, la titularidad y situación de las fincas iniciales, mediante certificación del registro de la propiedad de dominio y cargas.

c) Se dará audiencia, por quince días desde su notificación, a las y los titulares registrales no tenidos en cuenta en la elaboración del proyecto de reparcelación y a aquellos que resulten afectados por modificaciones acordadas tras el período previo y único de información pública.

d) Tras la información pública y, en su caso, la audiencia adicional, se realizará, cuando proceda, la modificación del proyecto de reparcelación derivada de las mismas y de los requerimientos recíprocos y de pago regulados en el artículo 91 de este texto refundido a fin de extinguir o regularizar proindivisos.

e) La aprobación del proyecto de reparcelación se acordará por el ayuntamiento dentro del plazo de seis meses desde la fecha de publicación del anuncio de información pública en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana».

3. La resolución de aprobación debe ser motivada, decidir sobre todas las cuestiones planteadas por las personas interesadas y pronunciarse sobre todos los aspectos que deba contener el título inscribible. Si la resolución ordena la introducción de rectificaciones, estas deberán expresarse inequívocamente y quedar incorporadas definitivamente al proyecto de reparcelación, en su aprobación definitiva.

4. En los procedimientos de reparcelación, tanto en el caso de programas por gestión indirecta como por gestión por las personas propietarias, el silencio se entenderá negativo cuando hayan transcurrido seis meses desde la finalización del plazo previsto en la letra e) del apartado 2 sin que se haya notificado resolución expresa.

5. El acuerdo aprobatorio de la reparcelación se notificará a las personas interesadas. El acuerdo, una vez firme en vía administrativa, acompañado de la acreditación de la práctica de las notificaciones a las personas interesadas y de haberse pagado o consignado las indemnizaciones de los acreedores netos, se inscribirá en el registro de la propiedad, previo otorgamiento de documento público, notarial o administrativo, que exprese su contenido.

Artículo 99. Efectos de la reparcelación.

1. La aprobación de la reparcelación forzosa producirá los efectos siguientes:

a) Transmisión, a la administración correspondiente, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio público del suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento, así como la modificación de oficio del inventario de bienes de las administraciones públicas, con los efectos consiguientes.

b) Subrogación, con plena eficacia real, de las fincas resultantes por las fincas aportadas, debiendo quedar establecida su correspondencia.

c) Afección real de las fincas resultantes privadas al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos inherentes al proceso urbanizador.

d) Extinción de derechos y cargas que graven o afecten las fincas de origen y sean incompatibles con el planeamiento o el proyecto de reparcelación. En su caso, se preverá su traslado a las fincas de resultado y su transformación, si procede, en los términos previstos por la normativa hipotecaria.

2. La ocupación de las fincas procederá, respecto a todas las personas propietarias, por aprobación del proyecto de reparcelación. La ocupación de las fincas de las personas propietarias adheridas podrá realizarse con antelación a la aprobación del proyecto de reparcelación cuando la administración la juzgue necesaria para la realización de las obras de urbanización. La ocupación se notificará a las personas interesadas con antelación suficiente, de al menos un mes si es previa a la reparcelación, citándoles al levantamiento del acta de ocupación, que será extendida por personal funcionario, que anejará una descripción y tasación suscrita por él dicho personal de los bienes afectados, siquiera sea por remisión a la que fuere aprobada en la reparcelación.”

3. La indemnización de saldos acreedores netos ha de ser previa a la ocupación y, si esta fuese anterior a la aprobación de la cuenta de liquidación provisional, la indemnización se tasaré estimativamente por la administración, a reserva de lo que se acuerde en la reparcelación.”

En la redacción de la reparcelación se tendrá en consideración los artículos 93 y 94 del TRLOTUP, que se reproduce y que se han cumplido en este proyecto. En el presente caso la totalidad de las fincas de aportación están correctamente identificadas en el Registro de la Propiedad, a través del Certificado de Titularidad y Cargas que se acompaña como ANEXO II. Existen algunas diferencias no substanciales con relación a la delimitación catastral de la finca 22. La atribución de la titularidad se ha efectuado de acuerdo con la descripción Registral de la misma y la realidad física de los lindes de las parcelas.

“Artículo 93. Identificación y titularidad de fincas, bienes y derechos afectados.

1. El agente urbanizador debe investigar las titularidades de las fincas, bienes y derechos afectados por la actuación con razonable diligencia profesional, conforme a lo regulado al respecto en la legislación sobre expropiación forzosa.

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

3. Las personas propietarias y el agente urbanizador podrán aclarar la delimitación de los terrenos afectados cuando haya dudas que así lo justifiquen, a la vista de las alegaciones presentadas que planteen discrepancias sobre la delimitación. Estas alegaciones tienen que efectuarse durante el período de información pública del proyecto de reparcelación.

La delimitación se llevará a cabo en los diez días posteriores a la finalización de la información pública, con la presencia en el acto de delimitación del personal técnico que haya redactado el proyecto de reparcelación, las personas propietarias afectadas y un funcionario o funcionaria pública. Del acto de delimitación se levantará acta administrativa, que se incluirá en el expediente de la reparcelación.

4. En los procedimientos de gestión urbanística, se observarán las presunciones y beneficios legales reconocidos a las y los titulares de derechos inscritos según la legislación hipotecaria, prevaleciendo, no obstante, las mediciones reales sobre las descripciones documentales que contradigan la realidad.

Artículo 94. Titularidad dudosa o litigiosa y titular con domicilio desconocido de fincas, bienes y derechos afectados.

1. Se considera litigiosa la finca que conste con anotación registral preventiva de demanda sobre su propiedad. Se considerará dudosa la finca cuya titularidad no conste fehacientemente o por pública notoriedad, mediante la correspondiente acta notarial, que acredite que cumple los requisitos de la legislación hipotecaria para su inscripción en el registro de la propiedad. La resolución definitiva sobre estas cuestiones corresponde a los tribunales ordinarios.

2. En el supuesto de finca litigiosa conforme al apartado anterior, se estará a lo dispuesto en la legislación estatal.

En el supuesto de finca de titularidad desconocida o dudosa, conforme al apartado anterior, la adjudicación se efectuará en favor de la administración actuando con carácter fiduciario, a cuenta de su atribución a la verdadera persona propietaria cuando esta comparezca o acredite su derecho. La administración asumirá la representación de los derechos y los intereses de estas titularidades a los efectos de la tramitación del expediente, en el que se tendrá también como parte a cualquier otra persona interesada legítima, todo ello sin perjuicio de la tutela judicial superior de sus derechos. Si los presuntos titulares no prestan garantía de retribución, esta se acordará en terrenos. En el caso de que la o el titular de la finca no comparezca o no acredite el mejor derecho durante el plazo de dos años a contar desde la aprobación del proyecto de reparcelación, se aplicará la legislación general sobre patrimonio de las administraciones públicas.

3. En el caso de que la persona titular estuviera en paradero ignorado, tuviera el domicilio desconocido, o la condición de extranjera o no residente, y no haya designado fehacientemente un o una representante en el territorio español, la representación de sus intereses se llevará a cabo de acuerdo con lo establecido en la legislación estatal.

Artículo 95. Identificación registral de fincas.

1. La totalidad de la superficie incluida en el área reparcelable deberá ser objeto de identificación registral. El proyecto de reparcelación será título hábil por sí solo para la inmatriculación de las fincas no inscritas, expresando el título o modo en que fueron adquiridas; así como para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido previsto en el artículo 94 de este texto refundido y la rectificación de su extensión superficial o de sus linderos o de cualquier otra circunstancia descriptiva, sin necesidad de otro requisito. Asimismo, el proyecto de reparcelación propondrá la realización de las operaciones de modificación física que sean necesarias para la formación de las fincas que han de ser incluidas en el área reparcelable, siendo necesaria la delimitación de los restos de fincas no incluidos, en caso de afectación parcial.

2. Las adjudicaciones de las fincas de resultado y su descripción deberán cumplir los requisitos establecidos en la legislación hipotecaria para permitir la inscripción del proyecto de reparcelación en el registro de la propiedad.”

4 DATOS DEL ÁMBITO, PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA.

4.1 Descripción de la unidad reparcelable

El área reparcelable la constituyen la totalidad de fincas, tanto de propiedad privada como pública, incluidas dentro de la Unidad de Ejecución delimitada en el Estudio de Detalle C/ Castell de Montesa, delimitada sobre el suelo urbano del vigente P.G.O.U. de Canals y en el Programa de Actuación Integrada ya aprobado.

Tiene una superficie de 25.376,25 m² de acuerdo con la medición digitalizada. De los que 2.683,04 m² corresponden a los suelos dotacionales de titularidad del Ayuntamiento de Canals, ya afectos a su destino. Por lo que las fincas privadas de aportación reflejadas en el cuadro de la cuenta de liquidación provisional de este documento suman un total de 22.693,21 m².

De acuerdo con lo establecido en la Proposición Jurídico-Económica del Programa, los costes de ejecución de la calle Castell de Montesa, serán asumidos en un 50% por los propietarios externos a esta área reparcelable, situados al norte de la misma, por ser un viario necesario para la conversión de dichas parcelas en solar. El importe de esta cantidad de acuerdo con la Proposición Jurídico-Económica del Programa es asumida por el agente urbanizador y la podrá repercutir a los beneficiados externos a la unidad, en el momento en que se efectúe la gestión de dichas parcelas, de acuerdo con la ordenanza fiscal reguladora del Canon de urbanización que al efecto apruebe el Ayuntamiento de Canals.

4.2 Criterios utilizados para definir y cuantificar los derechos de las personas afectadas

Los derechos y obligaciones de las personas afectadas que se encuentran dentro de la Unidad de Ejecución se valorarán en proporción exacta a los metros cuadrados de superficie de las respectivas parcelas, sin que se hayan establecido coeficientes correctores en función de la ubicación de las fincas, dado que la unidad de ejecución es pequeña y homogénea en cuanto a su valor o situación previa de urbanización.

Se va a utilizar el criterio de superposición a las fincas aportadas, a los efectos de situar las fincas de resultado de cada propietario, por lo que las pequeñas diferencias que pudiera existir en relación al valor comercial de las fincas en función de su orientación o forma se verán autocompensados, con la adjudicación de la finca de resultado, en el mismo emplazamiento.

Cuando no se tengan en cuenta los criterios de superposición por acuerdo previo firmado entre el propietario y el urbanizador, no existirán compensación alguna

4.3 Criterios de valoración de las superficies adjudicadas y coeficientes de homogeneización, de acuerdo con el artículo 89.2 del TRLOTUP

No se han establecido criterios de homogeneización a los efectos de otorgar valores diferentes a las fincas de resultado, cuya única variable determinante de su valoración será la superficie. La

forma de la finca de resultado y su ubicación en la única manzana existente se determinará por la posición de la finca de aportación que la sustituya.

El módulo unitario de valoración será el aprovechamiento edificable en m²t. Estimándose una valoración de **60,684 €/m²** techo urbanizado. (I.V.A. no incluido).

De igual modo, los excesos y defectos de adjudicación se valorarán a **20,82 €/m²** de techo sin urbanizar. (I.V.A. no incluido).

La distribución de la edificabilidad total que el Plan otorga entre los diferentes propietarios afectados por la reparcelación, **34.825,73 m²t** (0,95 x 36.658,66 m²t), se realiza de acuerdo con los porcentajes de participación en las aportaciones, según se desprende del apartado 2.1.3. de esta memoria, y es la contenida en el CUADRO RESUMEN, que representa el derecho de los propietarios al 95% de la edificabilidad total de la unidad (**36.658,66m²**).

4.4 Criterios de adjudicación.

La totalidad de las fincas de adjudicación del Agente Urbanizador se han situado sobre suelos por el mismo aportadas, cumplen las determinaciones legales de parcela y fachada mínimas, distribuyéndose en diferentes fincas en función del uso constructivo que se les piensa otorgar.

Al resto de propietarios se han adjudicado los solares sobre sus fincas de aportación. A excepción de aquellos propietarios que hayan firmado un acuerdo previo de adjudicación.

4.5 Criterios de valoración de los edificios y demás elementos que deban destruirse y de las cargas y gastos que correspondan a las personas adjudicatarias.

En este apartado se indican los criterios generales que se aplican a la valoración de las indemnizaciones pertinentes como consecuencia de la ejecución del planeamiento, así como la especificación de los criterios de valoración que se aplican a diversos bienes o derechos en concreto, dejando para el APARTADO 8 la cuantificación de los mismos en este caso concreto. Criterios generales de valoración de indemnizaciones

Los edificios útiles preexistentes que son incompatibles con la ordenación aprobada, dado que recaen sobre los viales previstos, serán derribados incluyéndose los costes de derribo entre los costes de la urbanización. Concretamente los edificios existentes sobre las fincas de aportación 10, 16, 20, Y 21.

Estos edificios han sido valorados para su compensación a los propietarios, en función del coste de construcción, su estado de conservación y amortización de estos.

Los edificios preexistentes, que por su tipología a posición son compatibles con el proyecto de urbanización y la nueva ordenación no serán derribados en el proceso de urbanización, ni en consecuencia compensados a sus propietarios.

No existen sembrados o plantaciones que deban ser valorados y compensados

4.6 Cualquier otra circunstancia que contribuya a explicar los acuerdos que se propongan

De acuerdo con lo indicado en la Proposición Jurídico-Económica del PAI, los costes de la calle Castell de Montesa que es de utilidad común con la manzana contigua de suelo urbano situada al norte de la unidad reparcelable, serán satisfechos al 50% por los propietarios externos a la unidad beneficiados por esta.

Estos costes son asumidos por el Agente Urbanizador, el cual los repercutirá a dichos propietarios, en aplicación de la Ordenanza Reguladora del Canon de Urbanización.

5 TITULARES DE LAS FINCAS DE APORTACIÓN, CÁLCULO DE DERECHOS.

Nombre	Superficie afectada	Derecho Inicial %
Antonia Pilar Juan Martí	180,000	0,793
Begoña Paz Tormo Sergio Cerveró Gomis	707,000	3,115
Inversora Tyrís Holding	20342,650	89,642
José Ramón Perales Barberán	318,000	1,401
María del Carmen Martínez Sancho	248,600	1,095
Ramón Navarro Nadal Francisca Moltó Ballester	295,960	1,304
Joaquín , Juan José, Jordi, y Miguel Ballester Paz	601,000	2,648
Total general	22693,21	100,00

INFORMACIÓN FINCAS APORTADAS

DATOS PERSONALES PROPIETARIO							FINCA: 2		
Nombre	M ^a DEL CARMEN MARTÍNEZ SANCHO					NIF	██████████		
Domicilio	C/ Castell de Montesa, nº19. 46650-Canals (Valencia)								
Carácter	Pleno dominio carácter privativo.								
DATOS CATASTRALES DE LA FINCA									
Titular Catastral	HEREDEROS DE JOSÉ RAMÓN PERALES BARBERÁN								
Domicilio	██								
Referencia Catastral	9054102YJ0195S0001DD								
DATOS REALES DE LA FINCA									
Naturaleza	Urbana	Superficie	318,00m ²	Afección	318,00 m ²				
Linderos	Norte	Adela Caro Frías Salazar y otros y Construcciones Bolvens, S.L.							
	Sur	Adela Caro Frías Salazar y otros y Construcciones Bolvens, S.L.							
	Este	Construcciones Bolvens, S.L.							
	Oeste	Adela Caro Frías Salazar y otros y M ^a Antonia Lozano Mompó							
Descripción Finca	Tierra inculta								
DATOS REGISTRALES DE LA FINCA									
Tomo	767	Libro	108	Folio	200	Finca	6067	Inscripción	4 ^a
Registro de la Propiedad: Xàtiva									
Descripción: RÚSTICA, en TÉRMINO DE Canals, Partida de Setenes. Tiene una superficie sobre dos áreas, cuarenta y ocho centiáreas, sesenta decímetros cuadrados de tierra huerta con derecho proporcional de riego de agua de la Partida de Abajo en la Tanda del Martes de cada semana. LINDES.- Norte, Calle Castillo de Montesa; ; Sur, finca de de D. Rafael Grau Juan; Este, con la finca número diecisiete de D. Luis Martín Campos y Oeste, con otra finca de M ^a del Carmen Martínez Sancho.									
Título: Por extinción de comunidad, en fecha 04/03/2005, ante el notario de Xàtiva D. Rafael Estevan Gordo.									
Derechos y cargas: No hay cargas registradas							Derechos iniciales: 1,0955%		

DATOS PERSONALES PROPIETARIO							FINCA: 4		
Nombre	INVERSORA TYRIS HOLDING					CIF	[REDACTED]		
Domicilio	[REDACTED]								
Carácter	Pleno dominio.								
DATOS CATASTRALES DE LA FINCA									
Titular Catastral	INVERSORA TYRIS HOLDING								
Domicilio	[REDACTED]								
Referencia Catastral	9054128YJ0195S0001OD								
DATOS REALES DE LA FINCA									
Naturaleza	Urbana	Superficie	274,40m ²	Afección	274,40 m ²				
Linderos	Norte	Calle en Proyecto Castell de Montesa							
	Sur	Inversora Tyris Holding							
	Este	Francisca Moltó Ballester							
	Oeste	Inversora Tyris Holding							
Descripción Finca	Parcela edificada,. Uso industrial. Año construcción 1.960. Sup.c. 120 m ²								
DATOS REGISTRALES DE LA FINCA									
Tomo	767	Libro	108	Folio	38	Finca	4391	Inscripción	4 ^a
Registro de la Propiedad: Xàtiva									
<p>URBANA .- SOLAR EN CANALS, calle Castillo de Montesa, sin número de policía. Tiene una superficie de doscientos setenta y cuatro metros y cuarenta decímetros cuadrados.</p> <p>Linda: Por el frente, con calle de su situación; por la derecha entrando, con la calle Castell de Montesa, número 17, de doña Maria-Carmen Martín Morant; por la izquierda, con la calle Castell de Montesa, número 15, de doña Francisca Moltó Ballester; y por el fondo, con la Avenida Corts Valencianes, número 77 [C], de la mercantil "INVERSORA TYRIS HOLDING, S.L."..</p>									
Título: Por compraventa, en fecha 24/10/2024, ante el notario de Valencia D. José Vicente Roig Dalmau.									
Derechos y cargas: No hay cargas registradas						Derechos iniciales: 1,2092%			

DATOS PERSONALES PROPIETARIO								FINCA: 9	
Nombre	INVERSORA TYRIS HOLDING						CIF	[REDACTED]	
Domicilio	[REDACTED]								
Carácter	Pleno dominio.								
DATOS CATASTRALES DE LA FINCA									
Titular Catastral	INVERSORA TYRIS HOLDING								
Domicilio	[REDACTED]								
Referencia Catastral	9054109YJ0195S0001UZD								
DATOS REALES DE LA FINCA									
Naturaleza	Urbana	Superficie	900,00m ²			Afección	900,00 m ²		
Linderos	Norte	Calle en Proyecto Castell de Montesa							
	Sur	Inversora Tyris Holding							
	Este	Inversora Tyris Holding							
	Oeste	Inversora Tyris Holding							
Descripción Finca	Suelo sin edificar.								
DATOS REGISTRALES DE LA FINCA									
Tomo	1295	Libro	189	Folio	3	Finca	1318	Inscripción	14 ^a
Registro de la Propiedad: Xàtiva									
RÚSTICA .- Su superficie es de quince áreas y una centiáreas de tierra huerta con derecho para su riego de media hora de agua cada tarde de la Acequia de la partida de Abajo en la tarde del martes de cada semana; en término de Canals, partida de les Setenes. Sus lindes son: por Norte, herederos de Juan Alberto Gil, por Sur Teresa Pajarón, por Este las de Victoriano Martínez y por Oeste las de Dolores Cobos.									
Título: Por compraventa, en fecha 26/10/2023, ante el notario de Valencia D. José Vicente Roig Dalmau.									
Derechos y cargas: No hay cargas registradas							Derechos iniciales: 3,9659%		

DATOS PERSONALES PROPIETARIO						FINCA: 11			
Nombre	BEGOÑA PAZ TORMO SERGIO CERVERÓ GOMIS				NIF				
Domicilio	[REDACTED]								
Carácter	Pleno dominio régimen de gananciales.								
DATOS CATASTRALES DE LA FINCA									
Titular Catastral	BEGOÑA PAZ TORMO SERGIO CERVERÓ GOMIS								
Domicilio	[REDACTED]								
Referencia Catastral	9054110YJ0195S0001UsD								
DATOS REALES DE LA FINCA									
Naturaleza	Urbana	Superficie	1065,17m ²	Afección	707,00 m ²				
Linderos	Norte	Inversora Tyris Holding							
	Sur	Inversora Tyris Holding							
	Este	Resto de parcela.							
	Oeste	Inversora Tyris Holding							
Descripción Finca	Tierra inculta								
DATOS REGISTRALES DE LA FINCA									
Tomos	767	Libro	108	Folio	30	Finca	1224	Inscripción	7 ^a
Registro de la Propiedad: Xàtiva									
Descripción literal de la finca URBANA: SOLAR sito en término de CANALS (Valencia), en la calle Castell de Montesa, número 3 (A), calificado como Ensanche. Tiene una superficie de MIL SESENTA Y CINCO METROS Y DIECISIETE DECÍMETROS CUADRADOS (1.065,17 m ²). Linda: Por el Norte, con la finca segregada con el número dos; por el Sur, con finca del número 77 (A) de la Avenida de Corts Valencianes, de Rafael Grau Juan; por el Este, con acequia; y por el Oeste, con la finca segregada con el número uno.									
Título: Por compraventa, en fecha 09/07/2019, ante el notario de Xàtiva D. Rafael Estevan Goro.									
Derechos y cargas: No hay cargas registradas						Derechos iniciales: 3,1155%			

DATOS REALES DE LA FINCA SEGREGADA AFECTADA POR LA REPARCELACION					
Superficie Total:	1.065,17 m ²	Afección:	707,00 m ²	Naturaleza:	Urbana
Linderos	Norte	Inversora Tyris Holding			
	Sur	Inversora Tyris Holding			
	Este	Resto de parcela			
	Oeste	Inversora Tyris Holding			

DATOS REALES DEL RESTO DE LA FINCA			
Superficie Total:	358,17 m ²	Naturaleza:	Urbana
Linderos	Norte	Inversora Tyris Holding	
	Sur	Inversora Tyris Holdinga	
	Este	Acequia Setenes	
	Oeste	Parcela Segregada	

DATOS PERSONALES PROPIETARIO								FINCA: 14	
Nombre	INVERSORA TYRIS HOLDING						CIF	[REDACTED]	
Domicilio	[REDACTED]								
Carácter	Pleno dominio.								
DATOS CATASTRALES DE LA FINCA									
Titular Catastral	INVERSORA TYRIS HOLDING								
Domicilio	[REDACTED]								
Referencia Catastral	9054122YJ0195S0001QD								
DATOS REALES DE LA FINCA									
Naturaleza	Urbana	Superficie	2.155,00m ²		Afección	2.155,00 m ²			
Linderos	Norte	José Perales Barberán M ^a del Carmen Martínez Sancho Inversora Tyris Holding Ramón Nadal y Francisca Moltó Ballester Antonia Pilar Juan Martí Hermanos Ballester Paz							
	Sur	Inversora Tyris Holding							
	Este	Inversora Tyris Holding							
	Oeste	Camí de Setenes							
Descripción Finca	Parcela edificada, industrial. Año de construcción 1.995. Sup.c. 1.547 m ²								
DATOS REGISTRALES DE LA FINCA									
Tomo	107	Libro	10	Folio	56	Finca	1347	Inscripción	9 ^a
Registro de la Propiedad: Xàtiva									
RÚSTICA: Tierra huerta en término de Canals, partida Setenes, que tiene una extensión superficial aproximada de veintiuna áreas y cincuenta y cinco centiáreas. Linda: Norte, tierras de Vicente Guzmán, mediante senda; Sur, de Joaquín Ramon Ferrer; Este, de Rafael Grau Juan; y Oeste, de Clemente Cerdá.									
Título: Por compraventa, en fecha 26/10/2023, ante el notario de Valencia D. José Vicente Roig Dalmau.									
Derechos y cargas: No hay cargas registradas						Derechos iniciales: 9,4962%			

DATOS REALES DE LA FINCA SEGREGADA AFECTADA POR LA REPARCELACION					
Superficie Total:	2.896,00 m ²	Afección:	2.690,00 m ²	Naturaleza:	Urbana
Linderos	Norte	Inversora Tyris Holding, y Begoña Paz Tormo y Sergio Cerveró Gomis			
	Sur	Inversora Tyris Holding			
	Este	Resto de parcela			
	Oeste	Inversora Tyris Holding			

DATOS REALES DEL RESTO DE LA FINCA			
Superficie Total:	206,00 m ²	Naturaleza:	Urbana
Linderos	Norte	Begoña Paz Tormo y Sergio Cerveró Gomis	
	Sur	Inversora Tyris Holdinga	
	Este	Inversora Tyris Holding, y Acequia Setenes	
	Oeste	Parcela Segregada	

DATOS PERSONALES PROPIETARIO							FINCA: 18		
Nombre	INVERSORA TYRIS HOLDING					CIF	[REDACTED]		
Domicilio	[REDACTED]								
Carácter	Pleno dominio.								
DATOS CATASTRALES DE LA FINCA									
Titular Catastral	INVERSORA TYRIS HOLDING								
Domicilio	[REDACTED]								
Referencia Catastral	9054124YJ0195S0001LD								
DATOS REALES DE LA FINCA									
Naturaleza	Urbana	Superficie	1508,00m ²	Afección	1.508,00 m ²				
Linderos	Norte	Inversora Tyris Holding.							
	Sur	Inversora Tyris Holding							
	Este	Inversora Tyris Holding							
	Oeste	Inversora Tyris Holding							
Descripción Finca	Parcela parte edificada, uso industrial. Año de construcción 1.997. Sup.c. 470 m ²								
DATOS REGISTRALES DE LA FINCA									
Tomo	1470	Libro	226	Folio	100	Finca	6035	Inscripción	7 ^a
Registro de la Propiedad: Xàtiva									
RUSTICA: En término de Canals, partida de Setenes, sobre catorce áreas y cincuenta y cuatro centiáreas de tierra huerta. Lindante: norte, de Inocencio Sancho; sur, de Vicente Sanchis Camús; este, de herederos de Germán Cerdá; y oeste, de Vicente López Garriques.									
Título: Por compraventa, en fecha 26/10/2023, ante el notario de Valencia D. José Vicente Roig Dalmau.									
Derechos y cargas: No hay cargas registradas						Derechos iniciales: 6.6452%			

DATOS PERSONALES PROPIETARIO							FINCA: 19		
Nombre	INVERSORA TYRIS HOLDING					CIF	[REDACTED]		
Domicilio	[REDACTED]								
Carácter	Pleno dominio.								
DATOS CATASTRALES DE LA FINCA									
Titular Catastral	INVERSORA TYRIS HOLDING								
Domicilio	[REDACTED]								
Referencia Catastral	9054125YJ0195S0001TD								
DATOS REALES DE LA FINCA									
Naturaleza	Urbana	Superficie	243,15m ²	Afección	243,15 m ²				
Linderos	Norte	Inversora Tyris Holding.							
	Sur	Inversora Tyris Holding							
	Este	Inversora Tyris Holding							
	Oeste	Inversora Tyris Holding							
Descripción Finca	Parcela sin edificar.								
DATOS REGISTRALES DE LA FINCA									
Tomo	1470	Libro	226	Folio	98	Finca	6689	Inscripción	6 ^a
Registro de la Propiedad: Xàtiva									
RUSTICA: En término de Canals, partida Setenes, de tierra huerta, sobre dos áreas, cuarenta y tres centiáreas y quince decímetros cuadrados de extensión. Lindante: Norte, de Miguel Sanz Mita; Sur, de Vicente Sanchis Camús; Este, con resto de finca matriz; y Oeste, de José María López Satorres.									
Título: Por compraventa, en fecha 26/10/2023, ante el notario de Valencia D. José Vicente Roig Dalmau.									
Derechos y cargas: No hay cargas registradas						Derechos iniciales: 1,0715%			

DATOS PERSONALES PROPIETARIO							FINCA: 20		
Nombre	INVERSORA TYRIS HOLDING					CIF	[REDACTED]		
Domicilio	[REDACTED]								
Carácter	Pleno dominio.								
DATOS CATASTRALES DE LA FINCA									
Titular Catastral	INVERSORA TYRIS HOLDING								
Domicilio	[REDACTED]								
Referencia Catastral	9054116YJ0195S0001BD								
DATOS REALES DE LA FINCA									
Naturaleza	Urbana	Superficie	2.565,85m ²		Afección	2.565,85 m ²			
Linderos	Norte	Inversora Tyris Holding.							
	Sur	Inversora Tyris Holding							
	Este	Inversora Tyris Holding							
	Oeste	Inversora Tyris Holding							
Descripción Finca	Parcela parcialmente edificada. Uso industrial. Año construcción 1.997. Sup.c. 178 m ²								
DATOS REGISTRALES DE LA FINCA									
Tomo	1470	Libro	226	Folio	101	Finca	5522	Inscripción	9 ^a
Registro de la Propiedad: Xàtiva									
RUSTICA: Pieza de tierra en término de Canals, partida Setenes, de veinticinco áreas y sesenta y cinco centiáreas y ochenta y cinco decímetros cuadrados de extensión, dotada con cuarenta y cinco minutos de agua de la acequia de Setenes. Linda: norte, Miguel Sanz Mira; sur, Vicente Sanchis Camús; Este, acequia del Lunes; oeste, José López Satorres.									
Título: Por compraventa, en fecha 26/10/2023, ante el notario de Valencia D. José Vicente Roig Dalmau.									
Derechos y cargas: No hay cargas registradas						Derechos iniciales: 11,3067%			

DATOS REALES DE LA FINCA SEGREGADA AFECTADA POR LA REPARCELACION					
Superficie Total:	3.975,00 m ²	Afección:	3.310,00 m ²	Naturaleza:	Urbana
Linderos	Norte	Inversora Tyris Holding.			
	Sur	Resto de parcela			
	Este	Inversora Tyris Holding.			
	Oeste	Camí de Setenes			

DATOS REALES DEL RESTO DE LA FINCA			
Superficie Total:	665,00 m ²	Naturaleza:	Rústica
Linderos	Norte	Parcela Segregada	
	Sur	Ramón Mollá y Cándido Calatayud	
	Este	Inversora Tyris Holding.	
	Oeste	Camí de Setenes	

DATOS REALES DE LA FINCA SEGREGADA AFECTADA POR LA REPARCELACION					
Superficie Total:	1.842,00 m ²	Afección:	1.748,00 m ²	Naturaleza:	Urbana
Linderos	Norte	Inversora Tyris Holding.			
	Sur	Resto de parcela			
	Este	Inversora Tyris Holding.			
	Oeste	Inversora Tyris Holding.			

DATOS REALES DEL RESTO DE LA FINCA			
Superficie Total:	94,00 m ²	Naturaleza:	Rústica
Linderos	Norte	Parcela Segregada	
	Sur	Herederos de Carmen López-Bonilla	
	Este	Inversora Tyris Holding.	
	Oeste	Inversora Tyris Holding.	

7 FICHAS FINCAS DE RESULTADO

DATOS PERSONALES PROPIETARIO					
Correspondencia	3, 4, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 y 24				FINCA: 1
DATOS PERSONALES PROPIETARIO					
Nombre	INVERSORA TYRIS HOLDING			CIF	██████████
Domicilio	██				
Carácter	En pleno dominio				
DATOS REALES DE LA FINCA					
Descripción	URBANA.- Parcela 1, en término municipal de Canals de forma sensiblemente rectangular.				
Lindes	Norte	Calle en Proyecto 1, Parcela 6 y Parcela 13			
	Sur	Calle en Proyecto 3			
	Este	Calle en Proyecto 4			
	Oeste	Parcelas 2, 5 y 6			
Uso	Residencial ensanche	Superficie	9937,62 m ²	Edificabilidad	21.173,64 m ² t
DATOS ECONÓMICOS					
Coeficiente de adjudicación: 60,9080% de la total edificabilidad adjudicada		Aportación de Financiación		743.443,58.- €	
		Valor de la parcela		1.284.901,17.- €	
REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE LA PARCELA RESULTANTE					

DATOS REGISTRALES								
Registro de la Propiedad de Xàtiva								
Tomo		Libro		Folio		Finca		Inscripción
Título	Se adjudica al propietario por aprobación del Proyecto de Reparcelación Forzosa de la Unidad de Ejecución en Suelo Urbano Residencial Ensanche. C/ Castell de Montesa de Canals (Valencia)							
Cargas	Libre de cargas y gravámenes, excepto las afectadas al pago de los gastos de urbanización y demás gastos inherentes al Proyecto de Reparcelación Forzosa, que se harán constar como carga real de la parcela.							

DATOS PERSONALES PROPIETARIO

<i>Correspondencia</i>	3, 4, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 y 24	FINCA: 2
------------------------	---	-----------------

DATOS PERSONALES PROPIETARIO

<i>Nombre</i>	INVERSORA TYRIS HOLDING	<i>CIF</i>	██████████
<i>Domicilio</i>	██		
<i>Carácter</i>	En pleno dominio		

DATOS REALES DE LA FINCA

<i>Descripción</i>	URBANA.- Parcela 2, en término municipal de Canals de forma rectangular.		
<i>Lindes</i>	Norte	Parcela 5	
	Sur	Calle en Proyecto 3	
	Este	Parcela 1	
	Oeste	Parcelas 3 y 4	

<i>Uso</i>	Residencial ensanche	<i>Superficie</i>	458,94 m ²	<i>Edificabilidad</i>	980,40 m ²
------------	----------------------	-------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------

DATOS ECONÓMICOS

<i>Coefficiente de adjudicación: 2,8202% de la total edificabilidad adjudicada</i>	<i>Aportación de Financiación</i>	34.423,58.- €
	<i>Valor de la parcela</i>	59.494,59.- €

REPRESENTACIÓN GRÁFICA PARCELA RESULTANTE



DATOS REGISTRALES								
Registro de la Propiedad de Xàtiva								
Tomo		Libro		Folio		Finca		Inscripción
Título	Se adjudica al propietario por aprobación del Proyecto de Reparcelación Forzosa de la Unidad de Ejecución en Suelo Urbano Residencial Ensanche. C/ Castell de Montesa de Canals (Valencia)							
Cargas	Libre de cargas y gravámenes, excepto las afectadas al pago de los gastos de urbanización y demás gastos inherentes al Proyecto de Reparcelación, que se harán constar como carga real de la parcela.							

DATOS PERSONALES PROPIETARIO

<i>Correspondencia</i>	Excedente de aprovechamiento	FINCA: 3
------------------------	------------------------------	-----------------

DATOS PERSONALES PROPIETARIO

<i>Nombre</i>	AYUNTAMIENTO DE CANALS	<i>CIF</i>	██████████
<i>Domicilio</i>	██		
<i>Carácter</i>	En pleno dominio		

DATOS REALES DE LA FINCA

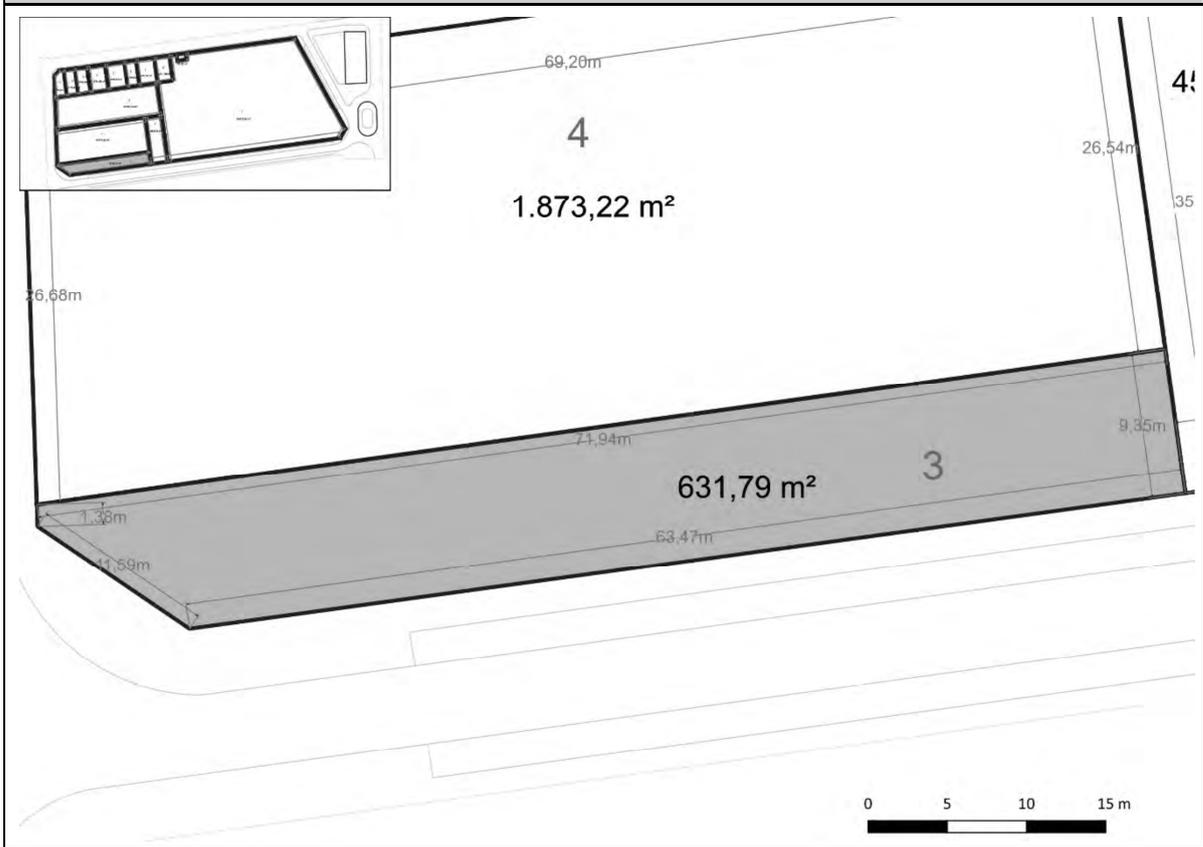
<i>Descripción</i>	URBANA.- Parcela 4, en término municipal de Canals de forma trapezoidal.		
<i>Lindes</i>	Norte	Parcela 4	
	Sur	Calle en Proyecto 3	
	Este	Parcela 2	
	Oeste	Calle en Proyecto 2	

<i>Uso</i>	Residencial ensanche	<i>Superficie</i>	631,79 m ²	<i>Edificabilidad</i>	1.895,37 m ²
------------	----------------------	-------------------	-----------------------	-----------------------	-------------------------

DATOS ECONÓMICOS

<i>Coefficiente de adjudicación: 0% de la total edificabilidad adjudicada</i>	<i>Aportación de Financiación</i>	1.300,00.- €
	<i>Valor de la parcela</i>	115.018,63.- €

REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE LA PARCELA RESULTANTE



DATOS REGISTRALES								
Registro de la Propiedad de Xàtiva								
Tomo		Libro		Folio		Finca		Inscripción
Título	Se adjudica al propietario por aprobación del Proyecto de Reparcelación Forzosa de la Unidad de Ejecución en Suelo Urbano Residencial Ensanche. C/ Castell de Montesa de Canals (Valencia)							
Cargas	Libre de cargas y gravámenes, excepto las afectadas al pago de los gastos de urbanización y demás gastos inherentes al Proyecto de Reparcelación, que se harán constar como carga real de la parcela.							

DATOS PERSONALES PROPIETARIO

<i>Correspondencia</i>	11 + CONTRATO	FINCA:4
------------------------	---------------	----------------

DATOS PERSONALES PROPIETARIO

<i>Nombre</i>	BEGOÑA PAZ TORMO SERGIO CERVERÓ GOMIS	<i>NIF</i>	
<i>Domicilio</i>	[REDACTED]		
<i>Carácter</i>	En pleno dominio		

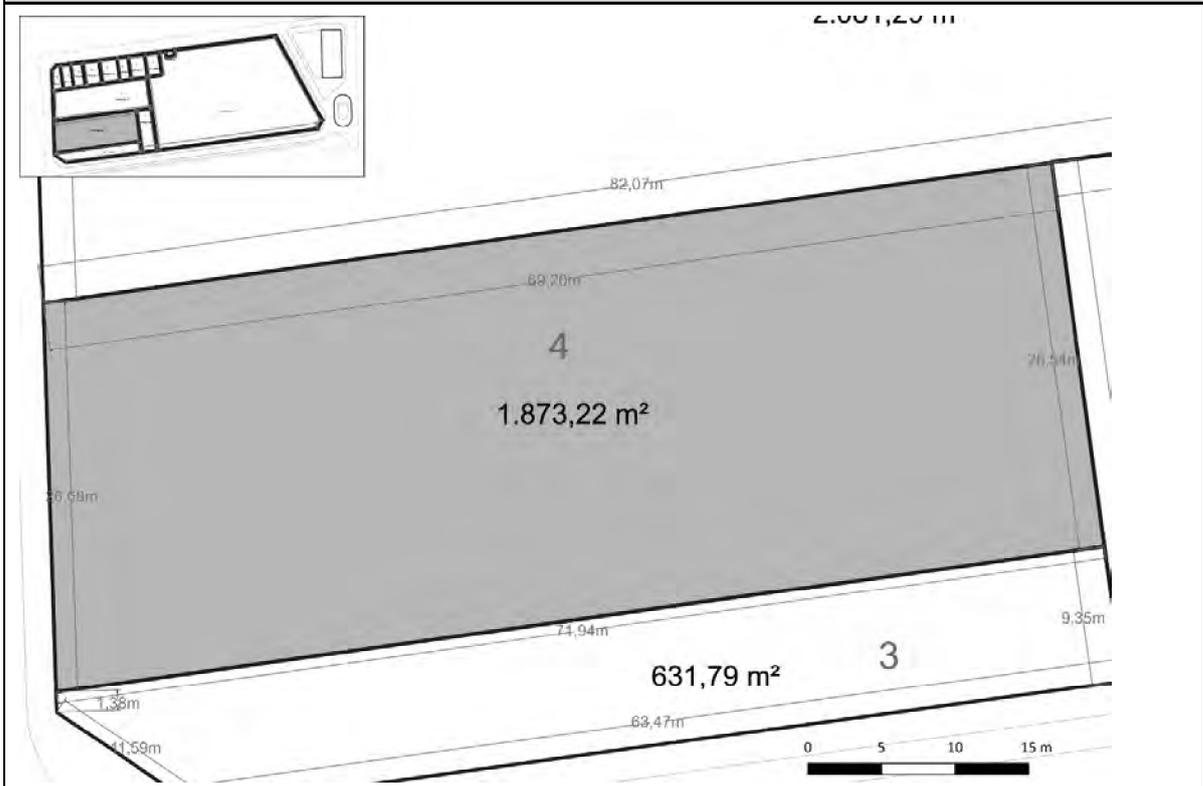
DATOS REALES DE LA FINCA

<i>Descripción</i>	URBANA.- Parcela 5, en término municipal de Canals de forma sensiblemente trapezoidal. Parcela edificada uso industrial. Año construcción 1.997. Sup. C. 1.129 m ² +470 m ²				
<i>Lindes</i>	Norte	Parcela 5			
	Sur	Parcela 3			
	Este	Parcela 2			
	Oeste	Calle en Proyecto 2			
<i>Uso</i>	Residencial ensanche	<i>Superficie</i>	1.873,22 m ²	<i>Edificabilidad</i>	4.043,08 m ²

DATOS ECONÓMICOS

<i>Coefficiente de adjudicación: 11,6303% de la total edificabilidad adjudicada</i>	<i>Aportación de Financiación</i>	241.498,19.- €
	<i>Valor de la parcela</i>	245.350,27.- €

REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE LA PARCELA RESULTANTE



DATOS REGISTRALES								
Registro de la Propiedad de Xàtiva								
Tomo		Libro		Folio		Finca		Inscripción
Título	Se adjudica a los propietarios por aprobación del Proyecto de Reparcelación Forzosa de la Unidad de Ejecución en Suelo Urbano Residencial Ensanche. C/ Castell de Montesa de Canals (Valencia)							
Cargas	Libre de cargas y gravámenes, excepto las afectadas al pago de los gastos de urbanización y demás gastos inherentes al Proyecto de Reparcelación, que se harán constar como carga real de la parcela.							

DATOS PERSONALES PROPIETARIO

<i>Correspondencia</i>	3, 4, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 y 24	FINCA:5
------------------------	---	----------------

DATOS PERSONALES PROPIETARIO

<i>Nombre</i>	INVERSORA TYRIS HOLDING	<i>CIF</i>	██████████
<i>Domicilio</i>	██		
<i>Carácter</i>	En pleno dominio		

DATOS REALES DE LA FINCA

<i>Descripción</i>	URBANA.- Parcela 5, en término municipal de Canals de forma sensiblemente trapezoidal. Parcela edificada, industrial. Año de construcción 1.995. Sup.c. 1.547 m ²				
<i>Lindes</i>	Norte	Parcelas 12, 11, 10, 9, 9', 8, y 7			
	Sur	Parcelas 4 y 2			
	Este	Parcela 1			
	Oeste	Calle en Proyecto 2			
<i>Uso</i>	Residencial ensanche	<i>Superficie</i>	2.081,29 m ²	<i>Edificabilidad</i>	3.113,73 m ²

DATOS ECONÓMICOS

<i>Coefficiente de adjudicación: 8,9569% de la total edificabilidad adjudicada</i>	<i>Aportación de Financiación</i>	109.328,81.- €
	<i>Valor de la parcela</i>	188.953,59.- €

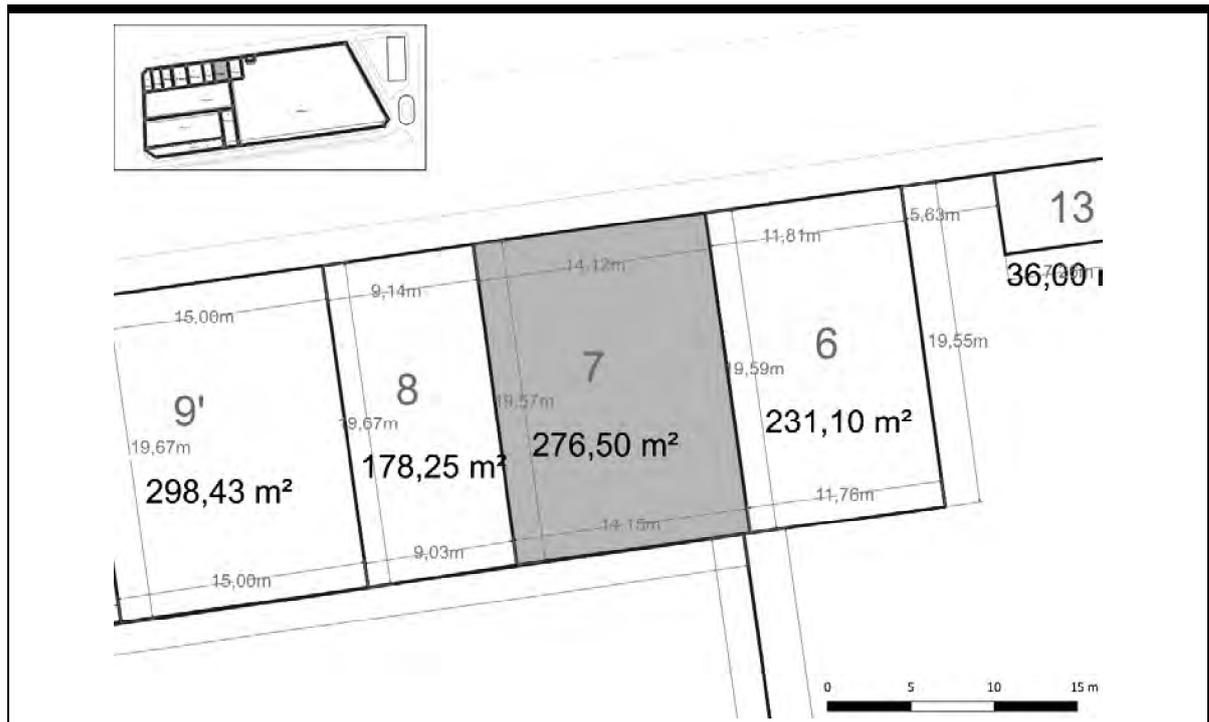
REPRESENTACIÓN GRÁFICA PARCELA RESULTANTE



DATOS REGISTRALES								
Registro de la Propiedad de Xàtiva								
Tomo		Libro		Folio		Finca		Inscripción
Título	Se adjudica al propietario por aprobación del Proyecto de Reparcelación Forzosa de la Unidad de Ejecución en Suelo Urbano Residencial Ensanche. C/ Castell de Montesa de Canals (Valencia)							
Cargas	Libre de cargas y gravámenes, excepto las afectadas al pago de los gastos de urbanización y demás gastos inherentes al Proyecto de Reparcelación, que se harán constar como carga real de la parcela.							



DATOS REGISTRALES							
Registro de la Propiedad de Xàtiva							
Tomo	Libro	Folio	Finca	Inscripción			
Título	Se adjudica a los propietarios, con su porcentaje de participación, por aprobación del Proyecto de Reparcelación Forzosa de la Unidad de Ejecución en Suelo Urbano Residencial Ensanche. C/ Castell de Montesa de Canals (Valencia)						
Cargas	Libre de cargas y gravámenes, excepto las afectadas al pago de los gastos de urbanización y demás gastos inherentes al Proyecto de Reparcelación Forzosa, que se harán constar como carga real de la parcela.						



DATOS REGISTRALES							
Registro de la Propiedad de Xàtiva							
Tomo	Libro	Folio	Finca	Inscripción			
Título	Se adjudica a los propietarios, con su porcentaje de participación, por aprobación del Proyecto de Reparcelación Forzosa de la Unidad de Ejecución en Suelo Urbano Residencial Ensanche. C/ Castell de Montesa de Canals (Valencia)						
Cargas	Libre de cargas y gravámenes, excepto las afectadas al pago de los gastos de urbanización y demás gastos inherentes al Proyecto de Reparcelación Forzosa, que se harán constar como carga real de la parcela.						

DATOS REGISTRALES								
Registro de la Propiedad de Xàtiva								
Tomo		Libro		Folio		Finca		Inscripción
Título	Se adjudica al propietario por aprobación del Proyecto de Reparcelación Forzosa de la Unidad de Ejecución en Suelo Urbano Residencial Ensanche. C/ Castell de Montesa de Canals (Valencia)							
Cargas	Libre de cargas y gravámenes, excepto las afectadas al pago de los gastos de urbanización y demás gastos inherentes al Proyecto de Reparcelación, que se harán constar como carga real de la parcela.							

DATOS REGISTRALES								
Registro de la Propiedad de Xàtiva								
Tomo		Libro		Folio		Finca		Inscripción
Título	Se adjudica al propietario por aprobación del Proyecto de Reparcelación Forzosa de la Unidad de Ejecución en Suelo Urbano Residencial Ensanche. C/ Castell de Montesa de Canals (Valencia)							
Cargas	Libre de cargas y gravámenes, excepto las afectadas al pago de los gastos de urbanización y demás gastos inherentes al Proyecto de Reparcelación, que se harán constar como carga real de la parcela.							

DATOS REGISTRALES								
Registro de la Propiedad de Xàtiva								
Tomo		Libro		Folio		Finca		Inscripción
Título	Se adjudica a los propietarios por aprobación del Proyecto de Reparcelación Forzosa de la Unidad de Ejecución en Suelo Urbano Residencial Ensanche. C/ Castell de Montesa de Canals (Valencia)							
Cargas	Libre de cargas y gravámenes, excepto las afectadas al pago de los gastos de urbanización y demás gastos inherentes al Proyecto de Reparcelación, que se harán constar como carga real de la parcela.							

DATOS REGISTRALES								
Registro de la Propiedad de Xàtiva								
Tomo		Libro		Folio		Finca		Inscripción
Título	Se adjudica al propietario por aprobación del Proyecto de Reparcelación Forzosa de la Unidad de Ejecución en Suelo Urbano Residencial Ensanche. C/ Castell de Montesa de Canals (Valencia)							
Cargas	Libre de cargas y gravámenes, excepto las afectadas al pago de los gastos de urbanización y demás gastos inherentes al Proyecto de Reparcelación, que se harán constar como carga real de la parcela.							

DATOS PERSONALES PROPIETARIO

<i>Correspondencia</i>	2	FINCA:11
------------------------	---	-----------------

DATOS PERSONALES PROPIETARIO

<i>Nombre</i>	M ^a DEL CARMEN MARTÍNEZ SANCHO	<i>NIF</i>	██████████
<i>Domicilio</i>	C/ Castell de Montesa, nº19. 46650-Canals (Valencia)		
<i>Carácter</i>	En pleno dominio		

DATOS REALES DE LA FINCA

<i>Descripción</i>	URBANA.- Parcela 11, en término municipal de Canals de forma rectangular.				
<i>Lindes</i>	Norte	Calle en Proyecto 1			
	Sur	Parcelas 5			
	Este	Parcela 10			
	Oeste	Parcelas 12			
<i>Uso</i>	Residencial Ensanche	<i>Superficie</i>	174,47 m ²	<i>Edificabilidad</i>	523,41 m ² t

DATOS ECONÓMICOS

<i>Coefficiente de adjudicación: 1,5056% de la total edificabilidad adjudicada</i>	<i>Aportación de Financiación</i>	26.245,28.- €
	<i>Valor de la parcela</i>	31.762,61.- €

REPRESENTACIÓN GRÁFICA PARCELA RESULTANTE



DATOS REGISTRALES								
Registro de la Propiedad de Xàtiva								
Tomo		Libro		Folio		Finca		Inscripción
Título	Se adjudica al propietario por aprobación del Proyecto de Reparcelación Forzosa de la Unidad de Ejecución en Suelo Urbano Residencial Ensanche. C/ Castell de Montesa de Canals (Valencia)							
Cargas	Libre de cargas y gravámenes, excepto las afectadas al pago de los gastos de urbanización y demás gastos inherentes al Proyecto de Reparcelación, que se harán constar como carga real de la parcela.							

DATOS PERSONALES PROPIETARIO

Correspondencia	2	FINCA:12
-----------------	---	----------

DATOS PERSONALES PROPIETARIO

Nombre	HEREDEROS DE JOSÉ RAMÓN PERALES BARBERÁN	NIF	██████████
Domicilio	██		
Carácter	En pleno dominio		

DATOS REALES DE LA FINCA

Descripción	URBANA.- Parcela 12, en término municipal de Canals de forma sensiblemente trapezoidal.				
Lindes	Norte	Calle en Proyecto 1			
	Sur	Parcelas 5			
	Este	Parcela 11			
	Oeste	Calle en Proyecto 2			
Uso	Residencial Ensanche	Superficie	158,49 m ²	Edificabilidad	475,47 m ² t

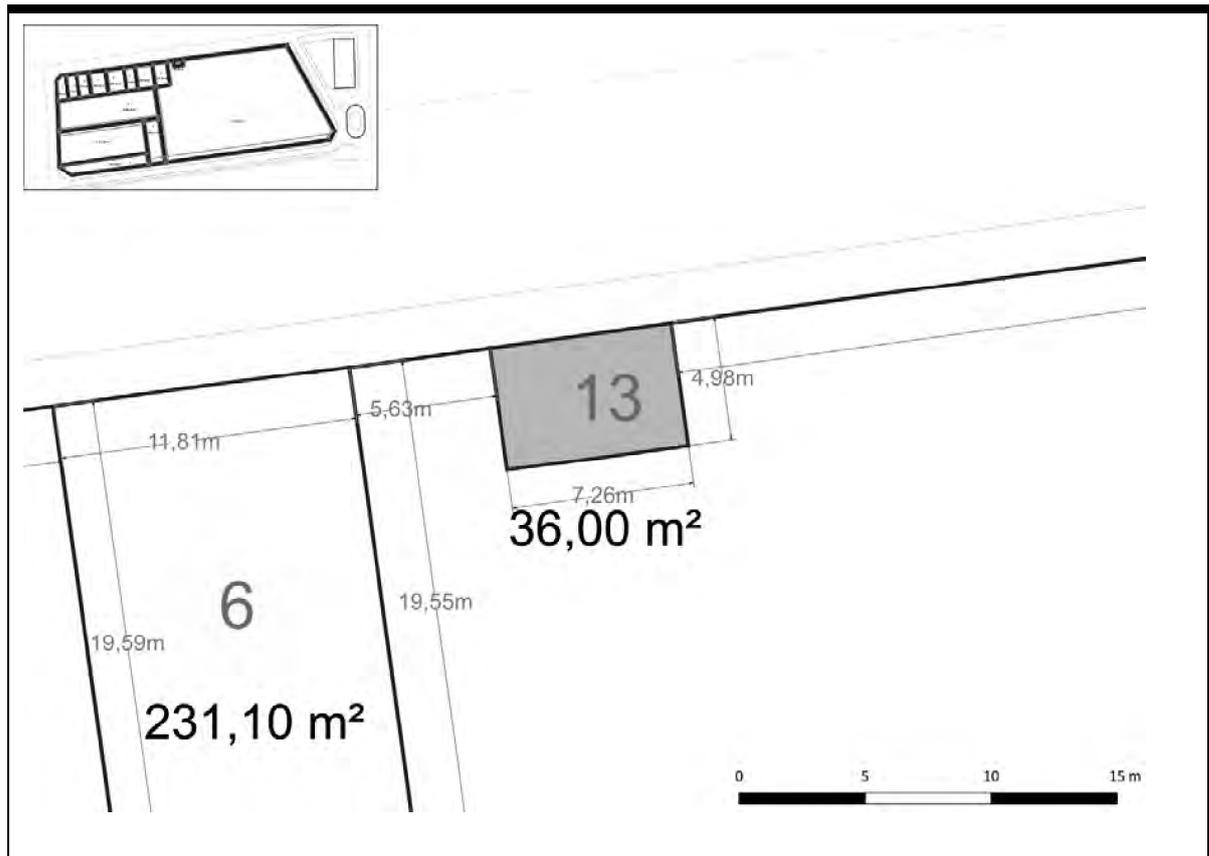
DATOS ECONÓMICOS

Coeficiente de adjudicación: 1,3677% de la total edificabilidad adjudicada	Aportación de Financiación	20.896,52.- €
	Valor de la parcela	28.853,42.- €

REPRESENTACIÓN GRÁFICA PARCELA RESULTANTE



DATOS REGISTRALES								
Registro de la Propiedad de Xàtiva								
Tomo		Libro		Folio		Finca		Inscripción
Título	Se adjudica a los propietarios por aprobación del Proyecto de Reparcelación Forzosa de la Unidad de Ejecución en Suelo Urbano Residencial Ensanche. C/ Castell de Montesa de Canals (Valencia)							
Cargas	Libre de cargas y gravámenes, excepto las afectadas al pago de los gastos de urbanización y demás gastos inherentes al Proyecto de Reparcelación, que se harán constar como carga real de la parcela.							



DATOS REGISTRALES

Registro de la Propiedad de Xàtiva

Tomo	Libro	Folio	Finca	Inscripción
Título	Se adjudica al propietario por aprobación del Proyecto de Reparcelación Forzosa de la Unidad de Ejecución en Suelo Urbano Residencial Ensanche. C/ Castell de Montesa de Canals (Valencia)			
Cargas	Libre de cargas y gravámenes, excepto las afectadas al pago de los gastos de urbanización y demás gastos inherentes al Proyecto de Reparcelación, que se harán constar como carga real de la parcela.			

DATOS PERSONALES PROPIETARIO

<i>Correspondencia</i>	CESIÓN DOTACIONAL	VIAL 1
------------------------	-------------------	---------------

DATOS PERSONALES PROPIETARIO

<i>Nombre</i>	AYUNTAMIENTO DE CANALS	<i>CIF</i>	██████████
<i>Domicilio</i>	██		
<i>Carácter</i>	En pleno dominio		

DATOS REALES DE LA FINCA

<i>Descripción</i>	Parcela, en término municipal de Canals de forma sensiblemente rectangular.				
<i>Lindes</i>	Norte	Límite de la Reparcelación			
	Sur	Parcelas 12, 11, 10, 9, 9', 8, 7, 6, 13, 1, y vial 4..			
	Este	Límite de la Reparcelación			
	Oeste	Vial 2			
<i>Uso</i>	Residencial ensanche	<i>Superficie</i>	m ²	<i>Edificabilidad</i>	0 m ² t

DATOS ECONÓMICOS

<i>Coefficiente de adjudicación: 0% de la total edificabilidad adjudicada</i>	<i>Aportación de Financiación</i>	0.- €
	<i>Valor de la parcela</i>	0.- €

REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE LA PARCELA RESULTANTE

--

DATOS REGISTRALES

Registro de la Propiedad de Xàtiva

Tomo	Libro	Folio	Finca	Inscripción
Título	Se adjudica al Ayuntamiento de Canals por aprobación del Proyecto de Reparcelación Forzosa de la Unidad de Ejecución en Suelo Urbano Residencial Ensanche. C/ Castell de Montesa de Canals (Valencia)			
Cargas	Libre de cargas y gravámenes.			

DATOS PERSONALES PROPIETARIO

<i>Correspondencia</i>	CESIÓN DOTACIONAL	VIAL 2
------------------------	-------------------	---------------

DATOS PERSONALES PROPIETARIO

<i>Nombre</i>	AYUNTAMIENTO DE CANALS	<i>CIF</i>	██████████
<i>Domicilio</i>	██		
<i>Carácter</i>	En pleno dominio		

DATOS REALES DE LA FINCA

<i>Descripción</i>	Parcela, en término municipal de Canals de forma poligonal.				
<i>Lindes</i>	Norte	Límite de la Reparcelación			
	Sur	Límite de la Reparcelación			
	Este	Vial 1, parcelas 12,5, y 4			
	Oeste	Límite de la Reparcelación			
<i>Uso</i>	Residencial ensanche	<i>Superficie</i>	m ²	<i>Edificabilidad</i>	0 m ² t

DATOS ECONÓMICOS

<i>Coefficiente de adjudicación: 0% de la total edificabilidad adjudicada</i>	<i>Aportación de Financiación</i>	0.- €
	<i>Valor de la parcela</i>	0.- €

REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE LA PARCELA RESULTANTE

--

DATOS REGISTRALES

Registro de la Propiedad de Xàtiva

Tomo	Libro	Folio	Finca	Inscripción
Título	Se adjudica al Ayuntamiento de Canals por aprobación del Proyecto de Reparcelación Forzosa de la Unidad de Ejecución en Suelo Urbano Residencial Ensanche. C/ Castell de Montesa de Canals (Valencia)			
Cargas	Libre de cargas y gravámenes.			

DATOS PERSONALES PROPIETARIO

<i>Correspondencia</i>	CESIÓN DOTACIONAL	VIAL 3
------------------------	-------------------	---------------

DATOS PERSONALES PROPIETARIO

<i>Nombre</i>	AYUNTAMIENTO DE CANALS	<i>CIF</i>	██████████
<i>Domicilio</i>	██		
<i>Carácter</i>	En pleno dominio		

DATOS REALES DE LA FINCA

<i>Descripción</i>	Parcela, en término municipal de Canals de forma sensiblemente rectangular.		
<i>Lindes</i>	Norte	Parcelas 3, 2, y 1	
	Sur	Límite de la Reparcelación	
	Este	Vial 4	
	Oeste	Vial 2	

<i>Uso</i>	Residencial ensanche	<i>Superficie</i>	m ²	<i>Edificabilidad</i>	0 m ² t
------------	----------------------	-------------------	----------------	-----------------------	--------------------

DATOS ECONÓMICOS

<i>Coefficiente de adjudicación: 0% de la total edificabilidad adjudicada</i>	<i>Aportación de Financiación</i>	0.- €
	<i>Valor de la parcela</i>	0.- €

REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE LA PARCELA RESULTANTE

--

DATOS REGISTRALES

Registro de la Propiedad de Xàtiva

Tomo	Libro	Folio	Finca	Inscripción
Título	Se adjudica al Ayuntamiento de Canals por aprobación del Proyecto de Reparcelación Forzosa de la Unidad de Ejecución en Suelo Urbano Residencial Ensanche. C/ Castell de Montesa de Canals (Valencia)			
Cargas	Libre de cargas y gravámenes.			

DATOS PERSONALES PROPIETARIO

<i>Correspondencia</i>	CESIÓN DOTACIONAL	VIAL 4
------------------------	-------------------	---------------

DATOS PERSONALES PROPIETARIO

<i>Nombre</i>	AYUNTAMIENTO DE CANALS	<i>CIF</i>	██████████
<i>Domicilio</i>	██		
<i>Carácter</i>	En pleno dominio		

DATOS REALES DE LA FINCA

<i>Descripción</i>	Parcela, en término municipal de Canals de forma poligonal.				
<i>Lindes</i>	Norte	Vial 1			
	Sur	Límite de la Reparcelación			
	Este	Límite de la Reparcelación			
	Oeste	Vial 3 y parcela 1			
<i>Uso</i>	Residencial ensanche	<i>Superficie</i>	m ²	<i>Edificabilidad</i>	0 m ² t

DATOS ECONÓMICOS

<i>Coefficiente de adjudicación: 0% de la total edificabilidad adjudicada</i>	<i>Aportación de Financiación</i>	0.- €
	<i>Valor de la parcela</i>	0.- €

REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE LA PARCELA RESULTANTE

--

DATOS REGISTRALES

Registro de la Propiedad de Xàtiva

Tomo	Libro	Folio	Finca	Inscripción
Título	Se adjudica al Ayuntamiento de Canals por aprobación del Proyecto de Reparcelación Forzosa de la Unidad de Ejecución en Suelo Urbano Residencial Ensanche. C/ Castell de Montesa de Canals (Valencia)			
Cargas	Libre de cargas y gravámenes.			

8 INDEMNIZACIONES

Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse por la ejecución del plan.

Con carácter general, los propietarios de suelo y titulares de derechos sobre bienes inmuebles afectados por la ordenación urbanística tienen las facultades y los deberes previstos por la legislación autonómica y por la legislación estatal en materia de suelo, urbanismo y ordenación del territorio.

Según establece el TRLOTUP en su artículo 72, la gestión del planeamiento urbanístico se rige por los principios de justa distribución de beneficios y cargas, de participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas y de prevención activa de la especulación.

El artículo 150.2 del TRLOTUP incluye como carga de urbanización variable:

- El coste de indemnización a cuenta de construcciones, instalaciones, plantaciones y sembrados que, en ejecución del programa de actuación integrada se hayan de derribar, arrancar o destruir, o ceder a la administración; y las indemnizaciones por traslado o cese de actividades, resolución de arrendamientos y extinción de servidumbres prediales.

Por tanto, y de acuerdo también con lo establecido en el artículo 18 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación (en adelante TRLSRU), las actuaciones de urbanización deberán indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 84.3 de la LOTUP, la valoración de los bienes y derechos correspondientes será, en su defecto, conforme con la legislación estatal de suelo.

Actualmente, la norma estatal que regula los criterios de valoración se encuentra en el TRLSRU así como en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (en adelante, RD 1492/2011).

Las valoraciones necesarias a los efectos del reparto de beneficios y cargas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística se referirán a la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que las motive, de acuerdo con el artículo 34 del TRLSRU.

Y como establece el artículo 35.3 del TRLSRU, las edificaciones, construcciones e instalaciones, los sembrados y las plantaciones en el suelo rural, se tasarán con independencia de los terrenos y para ello se tendrá en cuenta su antigüedad y su estado de conservación. Si han quedado incursas en la situación de fuera de ordenación, su valor se reducirá en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil.

Se entenderá que no pueden conservarse los elementos mencionados cuando sea necesaria su destrucción para realizar las obras de urbanización o estén situados en superficies que no se deban adjudicar íntegramente a su propietario, o su conservación sea radicalmente incompatible con el planeamiento. Si los elementos se encuentran en estos casos, se indemnizarán. En otro caso, se conservarán para su propietario y, por tanto, no serán objeto de indemnización.

En lo relativo a los derechos reales y cargas con que esté gravada la finca, en los certificados obtenidos en el Registro de la Propiedad, no existen ninguno a tener en cuenta.

En lo relativo a los derechos de realojamiento en favor de los ocupantes legales de viviendas, no procede en este caso concreto.

8.1 Criterios específicos de valoración de indemnizaciones

De acuerdo con los criterios generales de valoración de indemnizaciones contenidas en el apartado anterior, a continuación, se explicitan diversos criterios específicos relativos a la indemnización de bienes y derechos que hayan de destruirse o extinguirse como consecuencia del plan, existentes en el presente Proyecto de Reparcelación.

8.1.1 Derechos por plantaciones

No existen en el ámbito reparcelable derechos por plantaciones que, se tengan que indemnizar.

8.1.2 Valoración de las edificaciones, construcciones e instalaciones

La valoración de las edificaciones, construcciones e instalaciones se realizará, de acuerdo con el artículo 18 del RD 1492/2011, aplicando la siguiente expresión:

$$V = VR - (VR - Vr) \cdot \beta$$

Siendo:

- V Valor de la edificación, construcción o instalación, en euros.
- VR Valor de reposición bruto, en euros.
- Vr Valor residual al final de la su vida útil en euros.
- β Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación.

El valor de reposición bruto será el resultado de sumar al valor de mercado de los elementos que integran los costes de ejecución material de la obra en la fecha a la que debe entenderse referida la valoración, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para construir una edificación, construcción o instalación de similares características utilizando tecnología y materiales de construcción actuales.

El valor residual al final de la vida útil de la edificación, construcción e instalación se determinará de acuerdo con las características de la misma y no podrá ser superior al 10 por ciento del valor de reposición bruto.

El coeficiente corrector β , por antigüedad y estado de conservación, será:

$$\beta = 1 - \left[1 - \frac{(a + a^2)}{2} \right] \cdot C$$

Siendo:

a = Antigüedad

C = Coeficiente corrector según estado de conservación

Como antigüedad se tomará el porcentaje transcurrido de la vida útil de la edificación, construcción o instalación. A tal efecto, se considerarán los años completos transcurridos desde la fecha de su construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, hasta la fecha a la que deba entenderse referida la valoración y la vida útil se establecerá en función de las características de la edificación, construcción o instalación sin que pueda ser superior a los valores establecidos en la tabla adjunta:

Vida útil máxima de edificaciones, construcciones e instalaciones

	vida útil máxima (años)
Edificaciones y construcciones:	
Edificios de uso residencial	100
Edificios de oficinas y administrativos	75
Edificios comerciales y de servicios	50
Edificios industriales y almacenes	35
Casetas, cobertizos, tinglados, barracones y similares de construcción liviana fija	30
Viales, patios pavimentados, aparcamientos al aire libre y similares	40
Pozos	75
Infraestructuras de transporte sobre raíles, carriles y cable	50
Parques	20
Vallado:	
Madera	10
Alambre	20
Otros	40
Instalaciones:	
Instalaciones eléctricas	25
Instalaciones de almacenamiento, tratamiento y distribución de fluidos	35
Otras instalaciones	20

El estado de conservación de las edificaciones, construcciones e instalaciones se determinará de acuerdo con los siguientes criterios:

- Normal: Cuando a pesar de su edad, cualquiera que fuera ésta, no necesiten reparaciones importantes.
- Regular: Cuando presenten defectos permanentes, sin que comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.
- Deficiente: Cuando precisen reparaciones de relativa importancia, comprometiendo las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.

d) Ruinoso: Cuando se trate de edificaciones, construcciones o instalaciones manifiestamente inhabitables o declaradas legalmente en ruina.

El Coeficiente C adoptará, uno de los siguientes valores:

C = 1,00 en caso de estado normal.

C = 0,85 en caso de estado regular.

C = 0,50 en caso de estado deficiente.

C = 0,00 en caso de estado ruinoso.

A los efectos de la determinación de la fecha de construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, cuando sobre la edificación, construcción o instalación se hubieran realizado obras de reforma o rehabilitación posteriores a su fecha de construcción o implantación, la fecha de antigüedad de cálculo se determinará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$Fa = Fc + (Fr - Fc) \times i$$

Siendo:

Fa la fecha de antigüedad a efectos del cálculo del VRN.

Fc la fecha de la construcción de la edificación.

Fr la fecha de la reforma.

i un índice que contempla el tipo de reforma.

El Coeficiente i adoptará un valor entre 0 y 1, según el grado de reforma o rehabilitación parcial, en función del coste de las obras en relación con el total de una rehabilitación integral.

Para graduar la corrección de la antigüedad, se ha establecido las siguientes definiciones de las posibles obras de reforma y su influencia en la modificación de la antigüedad a los efectos de cálculo de esta:

1. Rehabilitación integral. Sus características constructivas permiten suponer que el uso, función y condiciones de construcción, han alcanzado una situación equivalente a su primer estado de vida (reforma mayor 75% valor obra nueva).
2. Reforma total. Elementos fundamentales de la construcción (entre 50 y 75%).
3. Reforma media. Fachada o a algún elemento que suponga alteración de las características constructivas (entre 25 y 50%).
4. Reforma mínima. Elementos constructivos no fundamentales (reforma menor 25% valor obra nueva).

El Coeficiente i adoptará, por tanto, uno de los siguientes valores:

i = 1,00 en caso de rehabilitación integral.

i = 0,75 en caso de reforma total.

i = 0,50 en caso de reforma media.

$i = 0,25$ en caso de reforma mínima.

En resumen, se aplicará el método de reposición para determinar el coste bruto de la edificación y luego se depreciará el valor obtenido según su estado de conservación y antigüedad.

El valor de reposición bruto, que será el coste del edificio a valorar si fuera nuevo, teniendo en cuenta la medición realizada de la superficie construida. Para su valoración se determinará el precio unitario para cada tipo de construcción, definido en euros por metro cuadrado construido.

El módulo empleado será el Módulo Básico de la Construcción (MBC) asignado al municipio por la correspondiente ponencia catastral -valoración administrativa existente-, actualizado de acuerdo con la variación correspondiente al Índice de Precios de Consumo desde la fecha de aprobación de la correspondiente ponencia, hasta la actualidad.

Este módulo vendrá corregido por el coeficiente que le corresponda, según su uso, calidad y carácter, del Cuadro de Coeficientes del Valor de las Construcciones de la Norma 20 del Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana (en adelante, RD 1020/1993), o en su defecto, los contemplados en la Circular 03.04/07, de 17 de Mayo, sobre Procedimiento de Valoración de Construcciones en Suelo Rustico, de la Dirección General del Catastro.

La Norma 11 (Valor de las construcciones. Definiciones) del RD 1020/1993 regula que:

“1. La asignación de una área económica homogénea de las definidas en la norma 15 de este Real Decreto lleva inherente la asignación de un módulo básico de construcción (MBC), definido en pesetas/metro cuadrado, al que se aplicará el coeficiente del cuadro que se menciona en la norma 20 que corresponde, resultando un valor en pesetas/metro cuadrado para cada tipo de construcción.

2.El valor de una construcción será el resultado de multiplicar la superficie construida por el precio unitario obtenido a partir del cuadro y por los coeficientes correctores del valor de las construcciones definido en la norma 13 siguiente que le fuera de aplicación.

3.Se entiende como superficie construida la superficie incluida dentro de la línea exterior de los parámetros perimetrales de una edificación y, en su caso, de los ejes de las medianeras, deducida la superficie de los patios de luces.

Los balcones, terrazas, porches y demás elementos análogos, que estén cubiertos se computarán al 50 % de su superficie, salvo que estén cerrados por tres de sus cuatro orientaciones, en cuyo caso se computarán al 100%.

En uso residencial, no se computarán como superficie construida los espacios de altura inferior a 1,50 m.”

En el caso del presente Proyecto de Reparcelación las zonas y valores correspondientes, son los siguientes:

- Canals (Valencia)
- Código del municipio: 46083
- Zona de valor de repercusión: R.28
- MBC (2023) aplicable en 2024 = 600,00 €/m²

A partir de este módulo se establecerán los valores definidos en el Cuadro de Coeficientes de Valor de las Construcciones de la Norma 20 del RD 1020/1993.

Tal y como ya se ha mencionado, este valor vendrá multiplicado por el coeficiente 1,4 de gastos-beneficios de la promoción, necesarios, en su día para materializar la edificación.

$$MBC2 = 600,00 \text{ €/m}^2 \times 1,4 = 840 \text{ €/m}^2$$

A dicho módulo se aplicarán los correspondientes coeficientes correctores:

$$\text{Valoración} = MBC \times C$$

Donde:

MBC = Módulo Básico de la Construcción.

C = Coeficiente de tipología y categoría.

CUADRO DE COEFICIENTES DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

USO	TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS		CATEGORÍA									
	CLASE	MODALIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1 RESIDENCIAL	1.1 VIVIENDAS COLECTIVAS de CARÁCTER URBANO	1.1.1 EDIFICACIÓN ABIERTA	1,65	1,40	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65	0,55	
		1.1.2 EN MANZANA CERRADA	1,60	1,35	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50	
		1.1.3 GARAGES, TRASTEROS Y LOCALES EN ESTRUCTURA	0,80	0,70	0,62	0,53	0,46	0,40	0,30	0,26	0,20	
	1.2 VIV. UNIFAMILIARES de CARÁCTER URBANO	1.2.1 EDIFICACIÓN AISLADA O PAREADA	2,15	1,80	1,45	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70	
		1.2.2 EN LINEA O MANZANA CERRADA	2,00	1,65	1,35	1,15	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65	
		1.2.3 GARAGES Y PORCHES EN PLANTA BAJA	0,90	0,85	0,75	0,65	0,60	0,55	0,45	0,40	0,35	
	1.3 EDIFICACIÓN RURAL	1.3.1 USO EXCLUSIVO DE VIVIENDA	1,35	1,20	1,05	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50	0,40	
		1.3.2 ANEXOS	0,70	0,60	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,25	0,20	
	2 INDUSTRIAL	2.1 NAVES DE FABRICACIÓN Y ALMACENAMIENTO	2.1.1 FABRICACIÓN EN UNA PLANTA	1,05	0,90	0,75	0,60	0,50	0,45	0,40	0,37	0,35
2.1.2 FABRICACIÓN EN VARIAS PLANTAS			1,15	1,00	0,85	0,70	0,60	0,55	0,52	0,50	0,40	
2.1.3 ALMACENAMIENTO			0,85	0,70	0,60	0,50	0,45	0,35	0,30	0,25	0,20	
2.2 GARAGES Y APARCAMIENTOS		2.2.1 GARAJES	1,15	1,00	0,85	0,70	0,60	0,50	0,40	0,30	0,20	
		2.2.2 APARCAMIENTOS	0,60	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,20	0,10	0,05	
2.3 SERVICIOS DE TRANSPORTE		2.3.1 ESTACIONES DE SERVICIO	1,80	1,60	1,40	1,25	1,20	1,10	1,00	0,90	0,80	
		2.3.2 ESTACIONES	2,55	2,25	2,00	1,80	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00	
3 OFICINAS		3.1 EDIFICIO EXCLUSIVO	3.1.1 OFICINAS MÚLTIPLES	2,35	2,00	1,70	1,50	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80
			3.1.2 OFICINAS UNITARIAS	2,55	2,20	1,85	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90
	3.2 EDIFICIO MIXTO	3.2.1 UNIDO A VIVIENDAS	2,05	1,80	1,50	1,30	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70	
		3.2.2 UNIDO A INDUSTRIA	1,40	1,25	1,10	1,00	0,85	0,65	0,55	0,45	0,35	
	3.3 BANCA Y SEGUROS	3.3.1 EN EDIFICIO EXCLUSIVO	2,95	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	
		3.3.2 EN EDIFICIO MIXTO	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	
4 COMERCIAL	4.1 COMERCIOS en EDIFICIO MIXTO	4.1.1 LOCALES COMERCIALES Y TALLERES	1,95	1,60	1,35	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65	
		4.1.2 GALERÍAS COMERCIALES	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70	
	4.2 COMERCIOS en EDIFICIO EXCLUSIVO	4.2.1 EN UNA PLANTA	2,50	2,15	1,85	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00	0,85	
		4.2.2 EN VARIAS PLANTAS	2,75	2,35	2,00	1,75	1,50	1,35	1,20	1,05	0,90	
	4.3 MERCADOS Y SUPERMERCADOS	4.3.1 MERCADOS	2,00	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80	
		4.3.2 HIPERMERCADOS Y SUPERMERCADOS	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70	
5 DEPORTES	5.1 CUBIERTOS	5.1.1 DEPORTES VARIOS	2,10	1,90	1,70	1,50	1,30	1,10	0,90	0,70	0,50	
		5.1.2 PISCINAS	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	
	5.2 DESCUBIERTOS	5.2.1 DEPORTES VARIOS	0,70	0,55	0,50	0,45	0,35	0,25	0,20	0,10	0,05	
		5.2.2 PISCINAS	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50	0,40	0,35	0,30	0,25	
	5.3 AUXILIARES	5.3.1 VESTUARIOS, DEPURADORAS, CALEFACCIÓN, etc.	1,50	1,35	1,20	1,05	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50	
		5.4.1 ESTADIOS, PLAZAS DE TOROS	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95	
	5.4 ESPECTÁCULOS DEPORTIVOS	5.4.2 HIPÓDROMOS, CANÓDROMOS, VELÓDROMOS, etc.	2,20	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	

8.2 Fichas individualizadas de valoración de indemnizaciones por finca de aportación.

RELACIÓN Y VALORACIÓN DE EDIFICACIONES, OBRAS E INSTALACIONES QUE DEBAN DESTRUIRSE O DEMOLERSE.

FINCA APORTADA NUMERO		10
CONSTRUCCIONES:		
DESCRIPCIÓN:	Garaje	
IMAGEN:		
MEDICIÓN:	101,00 m ²	
VALORACIÓN:	<p>- Para el uso (2.2.1) Industrial Garajes y Aparcamientos, asociaremos una categoría (6) coeficiente tipología y categoría 2.2.1.6= 0,50, coeficiente por fuera de ordenación= 0,8.</p> <p>$V = VR - (VR - Vr) \cdot \beta$</p> <p>V Valor de la edificación, construcción o instalación, en euros. VR 420 €/m². Vr 42 €/m². β 1</p> <p>Coeficiente por fuera de ordenación: 0,8 Para un total de 101,00 m2 construidos</p> <p>Valor total de la construcción = 3.393,60 €.</p>	

RELACIÓN Y VALORACIÓN DE EDIFICACIONES, OBRAS E INSTALACIONES QUE DEBAN DESTRUIRSE O DEMOLERSE.

FINCA APORTADA NUMERO	16
CONSTRUCCIONES:	
DESCRIPCIÓN:	Nave Almacén
IMAGEN:	
MEDICIÓN:	1.743,00 m ²
VALORACIÓN:	<p>- Para el uso (2.1.3) Industrial naves de fabricación y almacenamiento, asociaremos una categoría (4) coeficiente tipología y categoría 2.1.3.4= 0,50</p> $V = VR - (VR - Vr) \cdot \beta$ <p>V Valor de la edificación, construcción o instalación, en euros. VR 420 €/m². Vr 42 €/m². β 1</p> <p>Para un total de 1.743,00 m² construidos</p> <p>Valor total de la construcción = 73.206,00 €.</p>

RELACIÓN Y VALORACIÓN DE EDIFICACIONES, OBRAS E INSTALACIONES QUE DEBAN DESTRUIRSE O DEMOLERSE.

FINCA APORTADA NUMERO	20
CONSTRUCCIONES:	
DESCRIPCIÓN:	Nave Almacén
IMAGEN:	
MEDICIÓN:	178,00 m ²
VALORACIÓN:	<p>- Para el uso (2.1.3) Industrial naves de fabricación y almacenamiento, asociaremos una categoría (4) coeficiente tipología y categoría 2.1.3.4= 0,50</p> $V = VR - (VR - Vr) \cdot \beta$ <p>V Valor de la edificación, construcción o instalación, en euros. VR 420 €/m². Vr 42 €/m². β 0,7292</p> <p>Para un total de 178,00 m² construidos</p> <p>Valor total de la construcción = 25.696,08 €.</p>

RELACIÓN Y VALORACIÓN DE EDIFICACIONES, OBRAS E INSTALACIONES QUE DEBAN DESTRUIRSE O DEMOLERSE.

FINCA APORTADA NUMERO		21
CONSTRUCCIONES:		
DESCRIPCIÓN:	Nave Almacén	
IMAGEN:		
MEDICIÓN:	1.341,00 m2	
VALORACIÓN:	<p>- Para el uso (2.1.3) Industrial naves de fabricación y almacenamiento, asociaremos una categoría (4) coeficiente tipología y categoría 2.1.3.4= 0,50</p> $V = VR - (VR - Vr) \cdot \beta$ <p>V Valor de la edificación, construcción o instalación, en euros. VR 420 €/m². Vr 42 €/m². β 1</p> <p>Para un total de 1.341,00 m² construidos</p> <p>Valor total de la construcción = 56.322,00 €.</p>	

9 CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

9.1 Concepto de Cuenta de Liquidación Provisional.

La Cuenta de Liquidación Provisional contiene, junto con la enumeración de todas las parcelas adjudicadas (con exclusión de los terrenos destinados a viales y equipamientos ya adscritos a su destino), las cantidades de signo positivo o negativo resultante de los siguientes conceptos:

- Costes de las obras de urbanización (incluidas las demoliciones).
- Gastos de Proyectos y otros.
- Indemnizaciones (positivas o negativas).
- Compensaciones en metálico, por diferencias de aprovechamiento (ya sean excesos o defectos).

La Cuenta de Liquidación Provisional será, por tanto, el resumen de un conjunto de cálculos contables que podrán englobarse dentro de lo que se denomina análisis económico-financiero.

9.2 Análisis Económico-Financiero

Para la determinación de la carga económica que ha de gravar las parcelas adjudicadas, es preciso realizar un cálculo previo que permita conocer con suficiente aproximación el coste de la actuación urbanística (incluyendo las previsiones del Proyecto de Urbanización, los honorarios profesionales y demás gastos, tales como el importe del propio Proyecto de Reparcelación, y las indemnizaciones procedentes). En los párrafos siguientes se procederá a la evaluación, o desarrollo en su caso, de las diversas partidas, para concluir con los sucesivos repartos que, tras las oportunas indemnizaciones y compensaciones den como resultado, la Cuenta de Liquidación Provisional.

9.2.1 Costes de urbanización

Como ya se encuentra redactado el proyecto de Urbanización, el coste de las obras de urbanización a cargo de las parcelas resultantes de la reparcelación se estima en 1.388.293,62 €. (I.V.A. no incluido)

Se cargarán como gastos repartibles a prorrata entre los adjudicatarios de las parcelas resultantes, los gastos de urbanización en sentido estricto (obras de urbanización), los gastos de proyecto y otros que se hayan producido antes del acuerdo de reparcelación y las indemnizaciones procedentes. **Por tanto, los gastos imputables al presente Proyecto de Reparcelación** son los indicados en el cuadro siguiente:

a) PRESUPUESTO DE LA OBRA DE URBANIZACIÓN.	
CAPITULO	PEM
DEMOLICIONES	156.258,81
ACONDICIONAMIENTO DEL TERRENO	155.632,98
FIRMES Y PAVIMENTOS URBANOS	343.677,01
INSTALACIONES	473.629,00
JARDINERÍA	2.808,30
EQUIPAMIENTO URBANO	1.316,84
GESTIÓN DE RESIDUOS	24.192,24
SEGURIDAD Y SALUD	11.345,00
CONTROL DE CALIDAD Y ENSAYOS	11.424,47
TOTAL PEM	1.180.284,65
13% GASTOS GENERALES	153.437,00
6% BENEFICIO INDUSTRIAL	70.817,08
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCION POR CONTRATA	1.404.538,73
DEDUCCIÓN COSTES DESCONTAMINACIÓN DEMOLICIONES	-53.363,02
DEDUCCIÓN COSTES PROPIETARIOS EXTERNOS	-83.654,24
DEDUCCIÓN COSTES ASUNCIÓN CONDICIONANTE EPSAR	-110.046,54
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCION POR CONTRATA	1.157.474,93
b) COSTES DE PROYECTOS	
LEVANTAMIENTOS TOPOGRÁFICOS Y REPLANTEOS	5.000,00
REDACCION ESTUDIO DE DETALLE	7.000,00
REDACCION ESTUDIO DE INUNDABILIDAD	3.100,00
REDACCION ALTERNATIVA TECNICA	5.000,00
REDACCION PROYECTO DE REPARCELACION	5.000,00
REDACCION PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y ESTUDIOS DE SEGURIDAD	25.000,00
DIRECCION DE LAS OBRAS Y COORDINACIÓN DE SEGURIDAD	25.000,00
ASESORIA JURÍDICA, NOTARIA Y OTROS	18.000,00
TOTAL COSTES PROYECTOS	93.100,00
DEDUCCIÓN PP COSTES PU+DO PROPIETARIOS EXTERNOS	-3.231,16
SUBTOTAL 1	1.247.343,77
c) GASTOS DE GESTION	
5% S/ EJECUCION POR CONTRATA Y GASTOS DE PROYECTO	62.367,19
SUBTOTAL 2	1.309.710,96
d) BENEFICIO DEL URBANIZADOR	
6% S/ EJECUCION POR CONTRATA, GASTOS DE PROYECTO Y GESTIÓN	78.582,66
TOTAL CARGAS DE URBANIZACIÓN SIN IVA	1.388.293,62

9.2.2 Distribución de los costes de urbanización

Los costes de urbanización se distribuirán entre los propietarios en proporción a la edificabilidad de las parcelas que le sean adjudicadas en la reparcelación, excluyéndose a la Administración como adjudicataria del exceso de aprovechamiento, participando en dichos costes en la proporción que le corresponda.

En consecuencia, el conjunto de partidas imputables a gastos en el Proyecto de Reparcelación, se distribuirá entre las parcelas resultantes en función de sus valores, indicándose en el Cuadro General los números de éstas, la superficie edificable de cada una, su porcentaje de participación en la adjudicación y, finalmente, la aportación financiera bruta (obras, proyectos e indemnizaciones), es decir, el resultado de repartir a prorrata entre las parcelas adjudicadas el montante total de los gastos del Proyecto de Reparcelación.

9.2.3 Compensaciones en metálico

Las valoraciones de las compensaciones se han realizado calculando la superficie edificable de techo que les correspondía por su aportación inicial y valorándola con los mismos parámetros que las fincas adjudicadas (20,82 €/m²t).

9.3 Cuenta de Liquidación

La aportación financiera que ha de imputarse a cada parcela resultante es la contenida en el Cuadro General.

Los valores obtenidos como consecuencia de la Liquidación Provisional de cada parcela se llevarán a las FICHAS del APARTADO 7 de este Proyecto, para completar las mismas a efectos económicos, registrales, etc.

Propietario	Nombre	Dirección	Categoría	Riesgo	Fecha Registro	Superficie registral (m²)	Superficie afectada (m²)	Derechos Inhabilitados %	Referencial Catastral	Situación	Nº Parcela PAI	Derechos Inhabilitados (m²)	Medición definitiva (m²)	Superficie	Nº	Exceso DMF	Valor Emisor DMF	Costo de Emisión €	Integración	Reparto Inhabilitación	Comparto del Emisor	
1	José Ramón Pareda Esteban		Precio dominio privado	1	08/06/1987/2522	310,00	310,00	1,45%	9054107010500010D	Casal de Moredas, 21	1	483,01	473,47	158,66	12	-1,24	-281,15	13,977	18.086,10	2.884,47	20.866,57	
2	Marta de Carmen Martínez Sancha		Precio Dominio privado	2	09/07/87/193200	248,00	248,00	1,06%	9054107010500010D	Casal de Moredas, 19	2	391,51	523,41	174,47	11	14,16	2094,37	1,936	20.062,70	2.886,21	23.948,91	
3	Inmaculada Yrueco		Precio dominio privado	3	04/03/1982/25107	218,70	218,70	0,90%	9054107010500010D	Casal de Moredas, 17	3	335,92	590,52	189,84	10	23,36	4990,71	1,638	22.744,14	2.986,80	25.730,94	
4	Isabel Yrueco		Precio dominio privado	4	4/31/87/10838	274,48	274,48	1,20%	9054107010500010D	Casal de Moredas, 15A	4	421,16	823,32	274,48	9	40,18	871,66	2,386	24.253,00	3.766,09	28.019,09	
5	Inmaculada Yrueco		Precio dominio	5	7/31/84/72924596	300,00	300,00	1,32%	9054107010500010D	Casal de Moredas, 7	5	400,39	21173,84	997,62	1	207,32	43194,97	60,908	846.562,49	9.616,93	13.794,529	
6	Inmaculada Yrueco		Precio dominio	6	13/10/12961093	900,00	900,00	3,36%	9054107010500010D	Casal de Moredas, 5	6	1.381,17	900,44	439,84	2	-40,77	-834,01	2,402	31.162,89	4.473,38	35.636,27	
7	Inmaculada Yrueco		Precio dominio	7	13/07/146822173	482,28	482,28	2,12%	9054107010500010D	Casal de Moredas, 3B	7	743,01	3113,2	209,29	5	207,26	4.992,22	8,898	12.5.580,76	14.927,90	16.996,78	
8	Inmaculada Yrueco		Precio dominio	8	24/07/1201835212	270,00	270,00	1,20%	9054107010500010D	Av. Cors Valenciennes, 79	8	428,16	100,00	30,00	13	-326,16	-695,76	0,107	4.310,51	339,00	-426,99	
9	Inmaculada Yrueco		Precio dominio	9	13/07/146822173	167,78	167,78	0,78%	9054107010500010D	Casal de Moredas, 3C	9	272,90	272,90	272,90	13	-272,90	-579,62	-	-	-	-	5675,46
10	Inmaculada Yrueco		Precio dominio	10	13/47/10710365	215,00	215,00	9,46%	9054107010500010D	Av. Cors Valenciennes, 77C	10	3.207,13	4.694,46	3.207,13	14	-3307,13	-4.694,46	-	-	-	-	-4.694,46
11	Inmaculada Yrueco		Precio dominio	11	25/04/87/1089	831,00	831,00	3,61%	9054107010500010D	Av. Cors Valenciennes, 77B	11	1.272,98	1.272,98	1.272,98	15	-1272,98	-2.633,32	-	-	-	-	-3.906,30
12	Inmaculada Yrueco		Precio dominio	12	8/03/80/273115	281,00	281,00	11,83%	9054107010500010D	Av. Cors Valenciennes, 77A	12	4.128,16	4.128,16	4.128,16	16	-4128,16	-8.594,30	-	-	-	-	-10.722,46
13	Inmaculada Yrueco		Precio dominio	13	03/08/147022099	1454,00	1500,00	6,64%	9054107010500010D	Av. Cors Valenciennes, 73E	13	2.314,20	2.314,20	2.314,20	17	-2314,20	-4.918,17	-	-	-	-	-4.918,17
14	Inmaculada Yrueco		Precio dominio	14	03/08/147022099	1454,00	1500,00	6,64%	9054107010500010D	Av. Cors Valenciennes, 73D	14	2.314,20	2.314,20	2.314,20	17	-2314,20	-4.918,17	-	-	-	-	-4.918,17
15	Inmaculada Yrueco		Precio dominio	15	03/08/147022099	1454,00	1500,00	6,64%	9054107010500010D	Av. Cors Valenciennes, 73E	15	2.314,20	2.314,20	2.314,20	17	-2314,20	-4.918,17	-	-	-	-	-4.918,17
16	Inmaculada Yrueco		Precio dominio	16	03/08/147022099	1454,00	1500,00	6,64%	9054107010500010D	Av. Cors Valenciennes, 73D	16	2.314,20	2.314,20	2.314,20	17	-2314,20	-4.918,17	-	-	-	-	-4.918,17
17	Inmaculada Yrueco		Precio dominio	17	03/08/147022099	1454,00	1500,00	6,64%	9054107010500010D	Av. Cors Valenciennes, 73E	17	2.314,20	2.314,20	2.314,20	17	-2314,20	-4.918,17	-	-	-	-	-4.918,17
18	Inmaculada Yrueco		Precio dominio	18	03/08/147022099	1454,00	1500,00	6,64%	9054107010500010D	Av. Cors Valenciennes, 73D	18	2.314,20	2.314,20	2.314,20	17	-2314,20	-4.918,17	-	-	-	-	-4.918,17
19	Inmaculada Yrueco		Precio dominio	19	08/01/87/22698	243,16	243,16	1,07%	9054107010500010D	Av. Cors Valenciennes, 76C	19	373,16	373,16	373,16	19	-373,16	-778,90	-	-	-	-	-778,90
20	Inmaculada Yrueco		Precio dominio	20	5/22/147022401	256,86	256,86	11,30%	9054107010500010D	Av. Cors Valenciennes, 75A	20	3.373,94	3.373,94	3.373,94	20	-3.373,94	-8.191,46	-	-	-	-	-10.572,92
21	Inmaculada Yrueco		Precio dominio	21	24/05/146822087	1193,00	1193,00	5,07%	9054107010500010D	Av. Cors Valenciennes, 75	21	1.766,36	1.766,36	1.766,36	21	-1.766,36	-3.677,65	-	-	-	-	-5.096,01
22	Inmaculada Yrueco		Precio dominio	22	08/08/91/13117	3976,00	3976,00	14,50%	4063AA0000020	Av. Cors Valenciennes, 76C	22	5.079,60	5.079,60	5.079,60	22	-5.079,60	-10.677,96	-	-	-	-	-15.757,92
23	Inmaculada Yrueco		Precio dominio	23	6/07/77/10849	1842,00	1842,00	7,70%	9054107010500010D	Av. Cors Valenciennes, 76B	23	2.882,54	2.882,54	2.882,54	24	-2.882,54	-6.060,42	-	-	-	-	-8.942,96
24	Inmaculada Yrueco		Precio dominio	24	02/07/77/10849	2463,96	2463,96	13,64%	9054107010500010D	Casal de Moredas, 15	24	454,16	862,24	289,18	9	441,16	913,31	2,574	33.763,96	4.085,02	40.848,98	
25	Inmaculada Yrueco		Precio dominio	25	5/22/147022401	180,00	180,00	0,73%	9054107010500010D	Casal de Moredas, 13	25	276,23	276,23	178,25	8	258,03	582,21	1,518	21.386,57	2.439,06	23.825,63	
26	Inmaculada Yrueco		Precio dominio	26	13/07/1300109170	601,00	327,18	14,17%	9054107010500010D	Casal de Moredas, 11	26	922,07	89,42	276,50	7	327,42	6917,09	2,391	33.139,00	3.794,84	43.933,84	
27	Inmaculada Yrueco		Precio dominio	27	12/24/87/10830	707,00	273,84	1,50%	9054107010500010D	Casal de Moredas, 9	27	403,24	603,3	231,16	6	273,08	5685,01	1,644	21.667,31	3.163,38	24.830,69	
28	Inmaculada Yrueco		Precio dominio	28	12/24/87/10830	1061,17	707,00	3,11%	9054107010500010D	Casal de Moredas, 9A	28	1.084,98	4643,04	1973,22	4	268,19	6.187,54	11,600	18.146,00	18447,74	24.994,74	
29	Inmaculada Yrueco		Precio dominio	29	12/24/87/10830	1061,17	707,00	3,11%	4803AA0000000		29	0,00	0,00	0,00	3	0,00	0,00	-	-	-	-	-
30	Inmaculada Yrueco		Precio dominio	30	12/24/87/10830	1061,17	707,00	3,11%	sin habilitación		30	0,00	0,00	0,00	3	0,00	0,00	-	-	-	-	-
31	Inmaculada Yrueco		Precio dominio	31	12/24/87/10830	1061,17	707,00	3,11%	sin habilitación		31	0,00	0,00	0,00	3	0,00	0,00	-	-	-	-	-
32	Inmaculada Yrueco		Precio dominio	32	12/24/87/10830	1061,17	707,00	3,11%	sin habilitación		32	0,00	0,00	0,00	3	0,00	0,00	-	-	-	-	-
33	Inmaculada Yrueco		Precio dominio	33	12/24/87/10830	1061,17	707,00	3,11%	sin habilitación		33	0,00	0,00	0,00	3	0,00	0,00	-	-	-	-	-
34	Inmaculada Yrueco		Precio dominio	34	12/24/87/10830	1061,17	707,00	3,11%	sin habilitación		34	0,00	0,00	0,00	3	0,00	0,00	-	-	-	-	-
35	Inmaculada Yrueco		Precio dominio	35	12/24/87/10830	1061,17	707,00	3,11%	sin habilitación		35	0,00	0,00	0,00	3	0,00	0,00	-	-	-	-	-
36	Inmaculada Yrueco		Precio dominio	36	12/24/87/10830	1061,17	707,00	3,11%	sin habilitación		36	0,00	0,00	0,00	3	0,00	0,00	-	-	-	-	-
37	Inmaculada Yrueco		Precio dominio	37	12/24/87/10830	1061,17	707,00	3,11%	sin habilitación		37	0,00	0,00	0,00	3	0,00	0,00	-	-	-	-	-
38	Inmaculada Yrueco		Precio dominio	38	12/24/87/10830	1061,17	707,00	3,11%	sin habilitación		38	0,00	0,00	0,00	3	0,00	0,00	-	-	-	-	-
39	Inmaculada Yrueco		Precio dominio	39	12/24/87/10830	1061,17	707,00	3,11%	sin habilitación		39	0,00	0,00	0,00	3	0,00	0,00	-	-	-	-	-
40	Inmaculada Yrueco		Precio dominio	40	12/24/87/10830	1061,17	707,00	3,11%	sin habilitación		40	0,00	0,00	0,00	3	0,00	0,00	-	-	-	-	-
41	Inmaculada Yrueco		Precio dominio	41	12/24/87/10830	1061,17	707,00	3,11%	sin habilitación		41	0,00	0,00	0,00	3	0,00	0,00	-	-	-	-	-
42	Inmaculada Yrueco		Precio dominio	42	12/24/87/10830	1061,17	707,00	3,11%	sin habilitación		42	0,00	0,00	0,00	3	0,00	0,00	-	-	-	-	-
43	Inmaculada Yrueco		Precio dominio	43	12/24/87/10830	1061,17	707,00	3,11%	sin habilitación		43	0,00	0,00	0,00	3	0,00	0,00	-	-	-	-	-
44	Inmaculada Yrueco		Precio dominio	44	12/24/87/10830	1061,17	707,00	3,11%	sin habilitación		44	0,00	0,00	0,00	3	0,00	0,00	-	-	-	-	-
45	Inmaculada Yrueco		Precio dominio	45	12/24/87/10830	1061,17	707,00	3,11%	sin habilitación		45	0,00	0,00	0,00	3	0,00	0,00	-	-	-	-	-
46	Inmaculada Yrueco		Precio dominio	46	12/24/87/10830	1061,17	707,00	3,11%	sin habilitación		46	0,00	0,00	0,00	3	0,00	0,00	-	-	-	-	-
47	Inmaculada Yrueco		Precio dominio	47	12/24/87/10830	1061,17	707,00	3,11%	sin habilitación		47	0,00	0,00	0,00	3	0,00	0,00	-	-	-	-	-
48	Inmaculada Yrueco		Precio dominio	48	12/24/87/10830	1061,17	707,00	3,11%	sin habilitación		48	0,00	0,00	0,00	3	0,00	0,00	-	-	-	-	-
49	Inmaculada Yrueco		Precio dominio	49	12/24/87/10830	1061,17	707,00	3,11%	sin habilitación		49	0,00	0,00	0,00	3	0,00	0,00	-	-	-	-	-
50	Inmaculada Yrueco		Precio dominio	50	12/24/87/10830	1061,17	707,00	3,11%	sin habilitación		50	0,00	0,00	0,00	3	0,00	0,00	-	-	-	-	-
51	Inmaculada Yrueco		Precio dominio	51	12/24/87/10830	1061,17	707,00	3,11%	sin habilitación		51	0,00	0,00	0,00	3	0,00	0,00	-	-	-	-	-
52	Inmaculada Yrueco		Precio dominio	52	12/24/87/10830	1061,17	707,00	3,11%	sin habilitación		52	0,00	0,00	0,00	3	0,00	0,00	-	-	-	-	-
53	Inmaculada Yrueco		Precio dominio	53	12/24/87/10830	1061,17	707,00	3,11%	sin habilitación		53	0,00	0,00	0,00	3	0,00	0,00	-	-	-	-	-
54	Inmaculada Yrueco		Precio dominio	54	12/24/87/10830	1061,17	707,00	3,11%	sin habilitación		54	0,00	0,00	0,00	3	0,00	0,00	-	-	-	-	-
55	Inmaculada Yrueco		Precio dominio	55	12/24/87/10830	1061,17	707,00	3,11%	sin habilitación		55	0,00	0,00	0,00	3	0,00	0,00	-	-	-	-	-
56	Inmaculada Yrueco		Precio dominio	56	12/24/87/10830	1061,17	707,00	3,11%	sin habilitación		56	0,										

Propietario
1
2
3
4
5
6
7
8

Nombre
Antonia Pilar Juan Martí
Ayuntamiento de Canals
Begoña Paz TormoSergio Cerveró Gomis
Inversora Tyrís Holding
Joaquín , Juan José, Jordi, y Miguel Ballester Paz
José Ramón Perales Barberán
Maria del Carmen Martínez Sancho
Ramón Navarro NadalFrancisca Moltó Ballester

Nombre	Superficie afectada	Derecho Inicial %	Derechos Iniciales % Techo	Adjudicación def Techo	Superficie m2	Exc/Def	Valor Exc/Def	% Adjudicación	Cargas def €	Indemnización	Cuenta+W63 Liquidación Provisional
Antonia Pilar Juan Martí	180,000	0,793	276,234	534,750	176,250	258,516	5382,307	1,538	21355,57		29177,83
Ayuntamiento de Canals			1832,930	1895,370	631,790	62,440	1300,001		0,00		1300,00
Begoña Paz TormoSergio Cerveró Gomis	707,000	3,115	1084,985	4043,080	1873,220	2958,095	61587,539	11,630	161462,92		24.1498,19
Inversora Tyrís Holding	20342,650	89,642	31218,485	26768,490	12978,090	-4449,995	-92648,896	77,002	1069016,31	158617,680	939888,80
Maria del Carmen Martínez Sancho	248,600	1,095	381,510	523,410	174,470	141,900	2954,367	1,506	20902,70		26245,28
Ramón Navarro NadalFrancisca Moltó Ballester	295,960	1,304	454,190	895,290	298,430	441,100	9183,708	2,575	35753,96		49022,69
Joaquín , Juan José, Jordi, y Miguel Ballester Paz	601,000	2,648	922,314	1522,800	507,600	600,486	12502,120	4,380	60813,97		80264,31
José Ramón Perales Barberán	318,000	1,401	488,013	475,470	158,490	-12,543	-261,146	1,368	18988,19		20896,52
Total general	22693,21	100,00	36658,66	36658,66	16800,34	0,00	0,00	100,00	1388293,62	158617,68	1388293,63

10 PLANOS

- 01. LOCALIZACIÓN.
- 02. CATASTRAL/PARCELAS APORTADAS.
- 03. TOPOGRÁFICO.
- 04. ORDENACIÓN.
- 05. PARCELAS DE RESULTADO.
- 06. SUPERPUESTO FINCAS APORTADAS/PARCELAS DE RESULTADO.
- 07. REPLANTEO PARCELAS DE RESULTADO.

Firmado
digitalmente por
**MARIA
ENCARNACION|
BOSCH|FERRER**
Fecha: 2024.12.30
20:18:24 +01'00'



Fdo. Encarna Bosch Ferrer
Arquitecta urbanista
Espec. Univ. en Regeneración Urbana

Diciembre, 2024



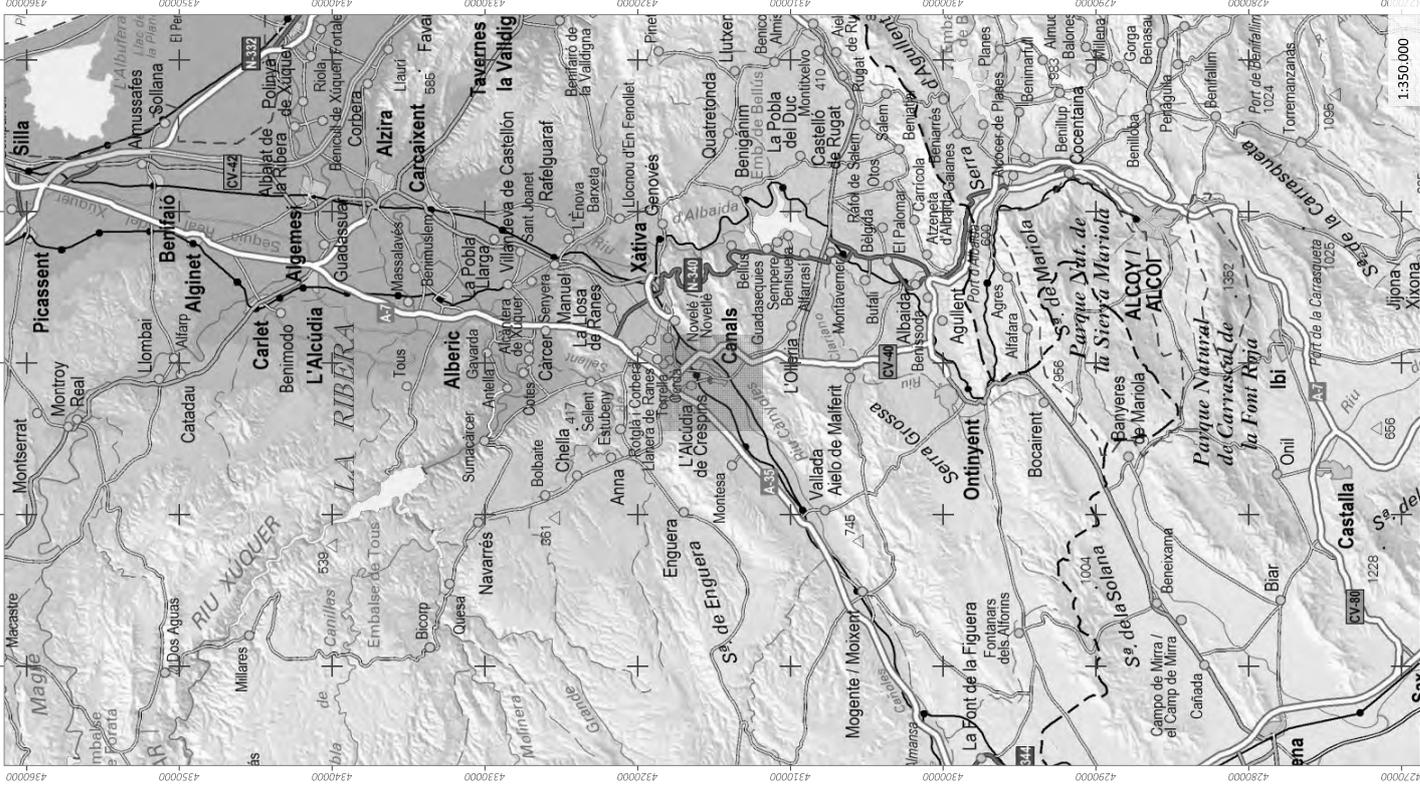
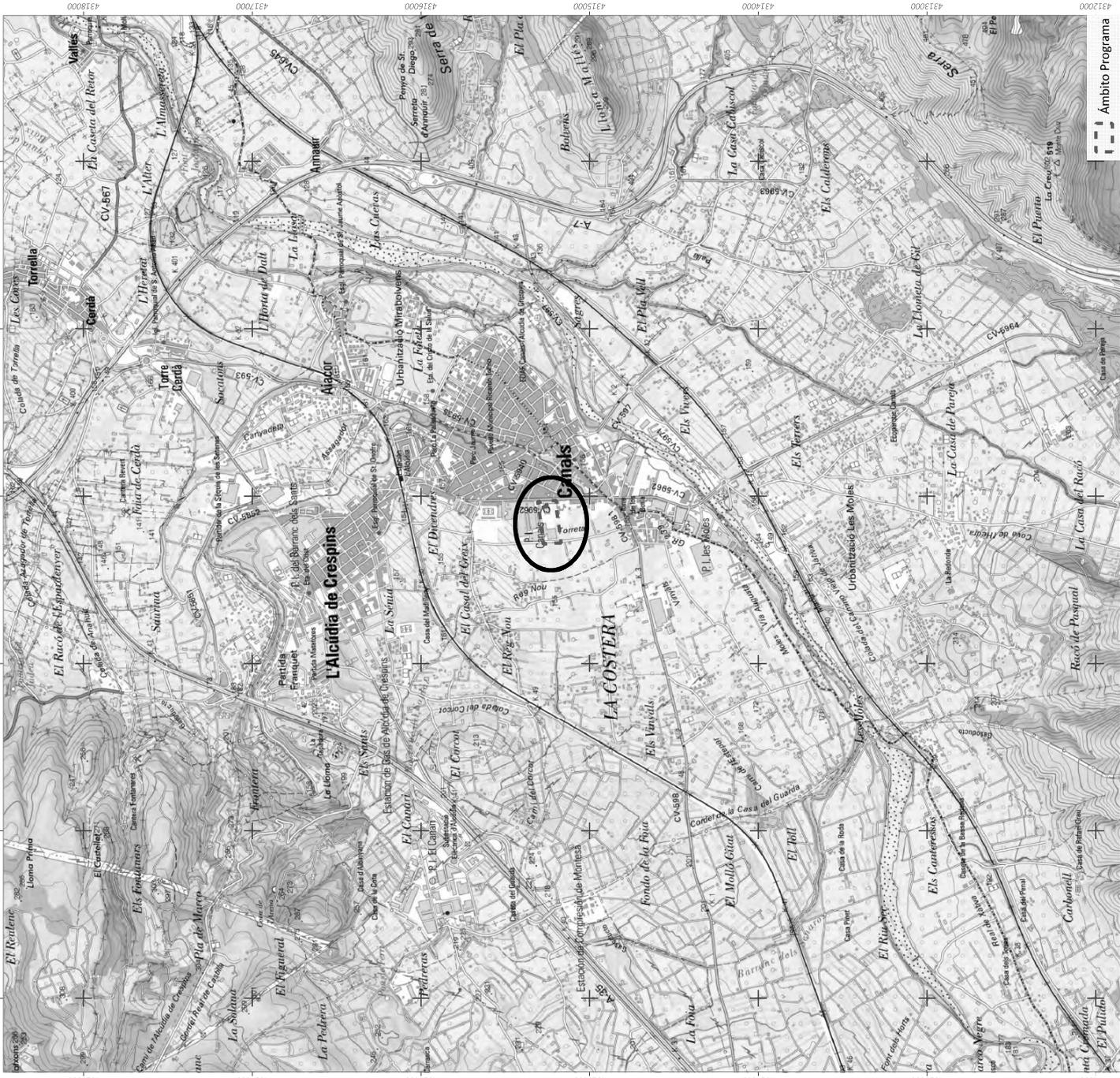
Firmado
digitalmente por
**SANCHIS BLAY JOSE
ANDRES - 19997557T**
Fecha: 2024.12.30
20:25:13 +01'00'

Fdo. José Andrés Sanchis Blay
Lic. C. ambientales e ing. téc. agrícola

**NOMBRE
FERRANDO
CALATAYUD
JOSE LUIS - NIF
20002326P**

Firmado digitalmente
por **NOMBRE
FERRANDO
CALATAYUD JOSE LUIS**
- NIF 20002326P
Fecha: 2024.12.30
20:43:50 +01'00'

Fdo. Josep Lluís Ferrando i Calatayud
Abogado urbanista



<p>PROJECTO DE REPARCELACION FORZOSA DEL PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA DE LA UNIDAD DE EJECUCION EN SUELO URBANO RESIDENCIAL ENSANCHE. C/ CASTELL DE MONTESA DE CANALS (VALENCIA)</p>	<p>promotor INVERSORA TYRIS HOLDING SL</p>	<p>redactores ENCARNA BOSCH FERRER Arquitecto JOSE LLUÍS FERRANDO I CALATAYUD Abogado Urbanístico JOSE ANDRÉS SANCHIS BLAY Lc. Genéricas-Ambientales e Ing. T. Agrícola</p>	<p>plano LOCALIZACION</p>	<p>nº 01</p> <p>escala 1:25.000 Original en A3</p> <p>fecha Diciembre 2024</p>
---	--	---	-------------------------------	--



Ambito Programa

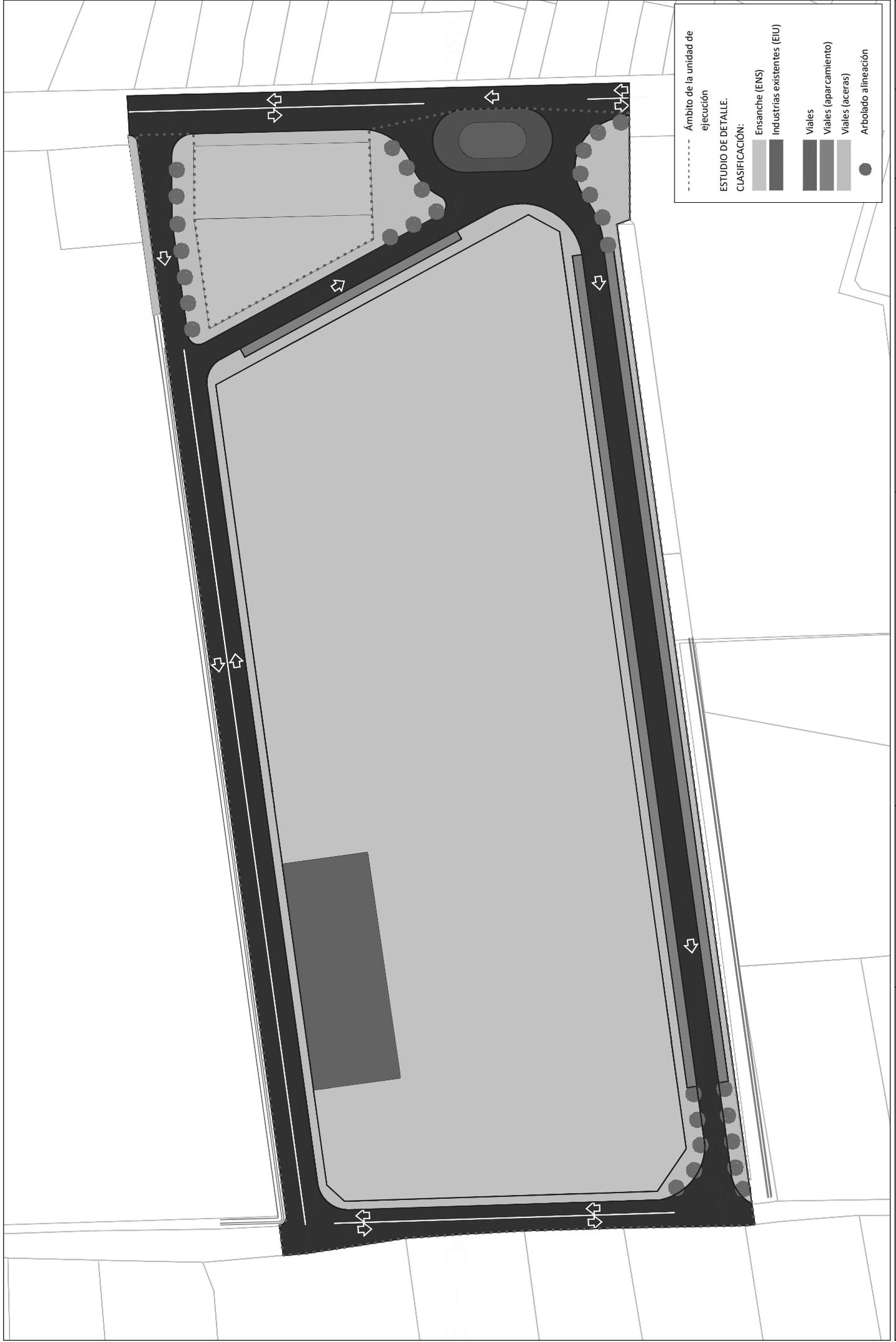


<p>PROYECTO DE REPARCELACIÓN FORZOSA DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO RESIDENCIAL ENSANCHE. C/ CASTELL DE MONTESA DE CANALS (VALENCIA)</p>	<p>promotor INVERSORA TYRIS HOLDING S.L.</p>	<p>redactores ENCARNA BOSCH FERRER Arquitecto JOSEP LLUÍS FERRANDO I CALATAYUD Abogado Urbanístico JOSE ANDRÉS SANCHIS BLAY L.c. Ciencias Ambientales e Ing. T. Agrícola</p>	<p>plano CATASTRAL / PARCELAS APORTADAS</p>	<p>nº 02</p>	<p>escala 1:750 Original: A8</p>	<p>fecha Diciembre 2024</p>
---	--	--	---	------------------	--	---------------------------------

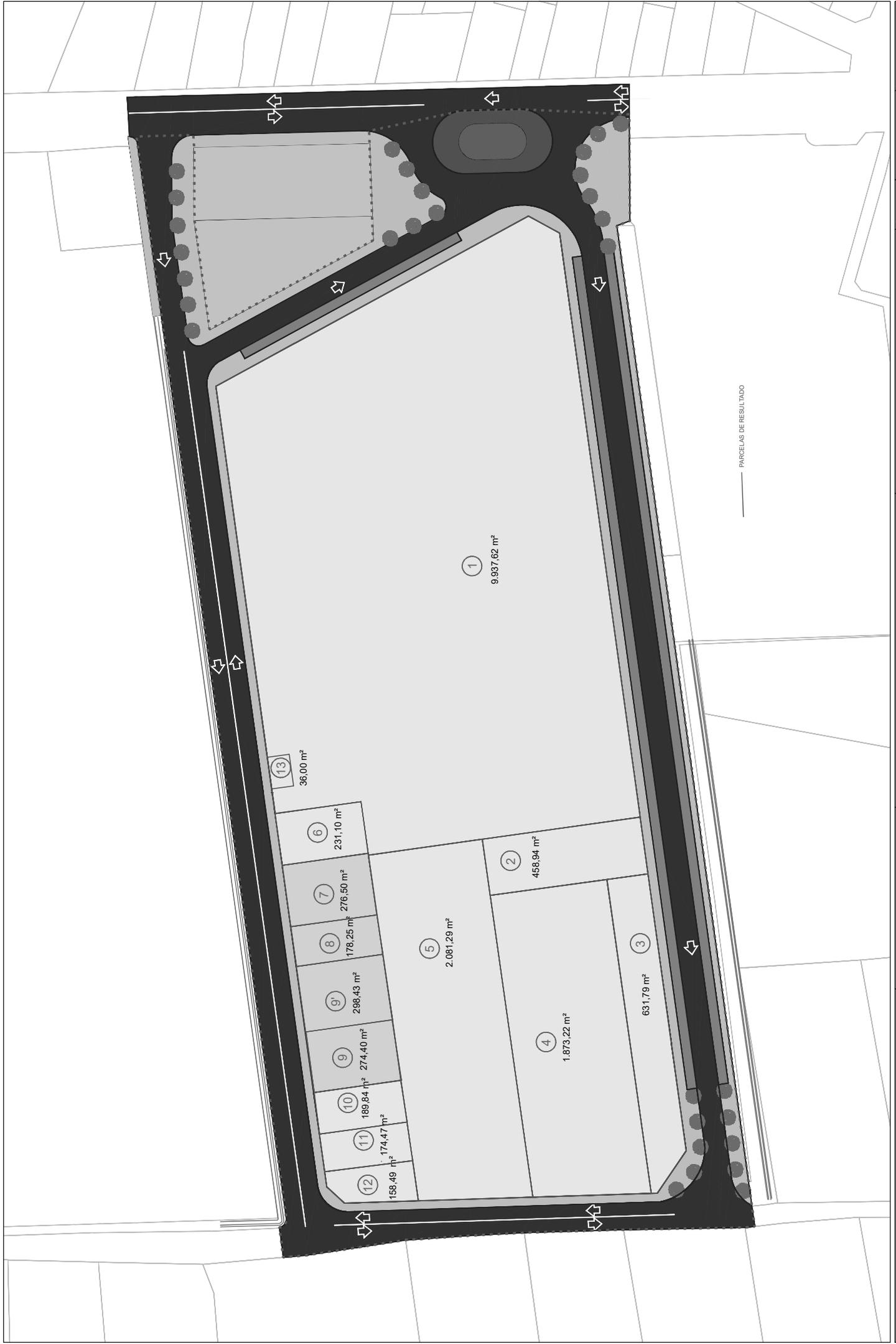


ALBERGO	ALBERGO	HERBIA
AGUA POTABLE	ALBERGO	FACIA
SANEAMIENTO	ALBERGO	POSTE
SERVICIO DESCONOCIDO	ALBERGO	TORRE
GAS	ALBERGO	PETALIA
REGISTRO SANEAMIENTO	ALBERGO	BOLARDO
REGISTRO AGUA POTABLE	ALBERGO	BASE TOPOGRAFICA
REGISTRO PLUMALES	ALBERGO	
REGISTRO BERRIOLA	ALBERGO	
REGISTRO DESCONOCIDO	ALBERGO	
Cada símbolo se usa con un color distinto (ver instrucciones de firma)		
ASFA	ALBERGO	
BORDILLO	ALBERGO	
REGIA	ALBERGO	
EDIFICACION	ALBERGO	
ESCALERA Y PASAYAS	ALBERGO	
URBINAL	ALBERGO	
MURO	ALBERGO	
PARETE	ALBERGO	
ASF ALTO	ALBERGO	
VALA	ALBERGO	
ACQUIA	ALBERGO	
SEÑALACION HORIZONTAL	ALBERGO	
SEÑALACION	ALBERGO	
ELECTRICA / TELECO	ALBERGO	

<p>PROYECTO DE REPARCELACIÓN FORZOSA DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO RESIDENCIAL ENSANCHE. C/ CASTELL DE MONTESA DE CANALS (VALENCIA)</p>	<p>promotor INVERSORA TYRIS HOLDING S.L.</p>	<p>redactores ENCARNA BOSCH FERRER, Arquitecto JOSEP LLUÍS FERRANDO I CALATAYUD, Abogado Urbanístico JOSE ANDRÉS SANCHIS BLAY, Lc. Ciencias Ambientales e Ing. T. Agrícola</p>	<p>plano TOPOGRÁFICO</p>	<p>nº 03</p>	<p>escala 1:750 Original: A3</p>	<p>fecha Diciembre 2024</p>
--	---	---	-------------------------------------	-------------------------	---	--



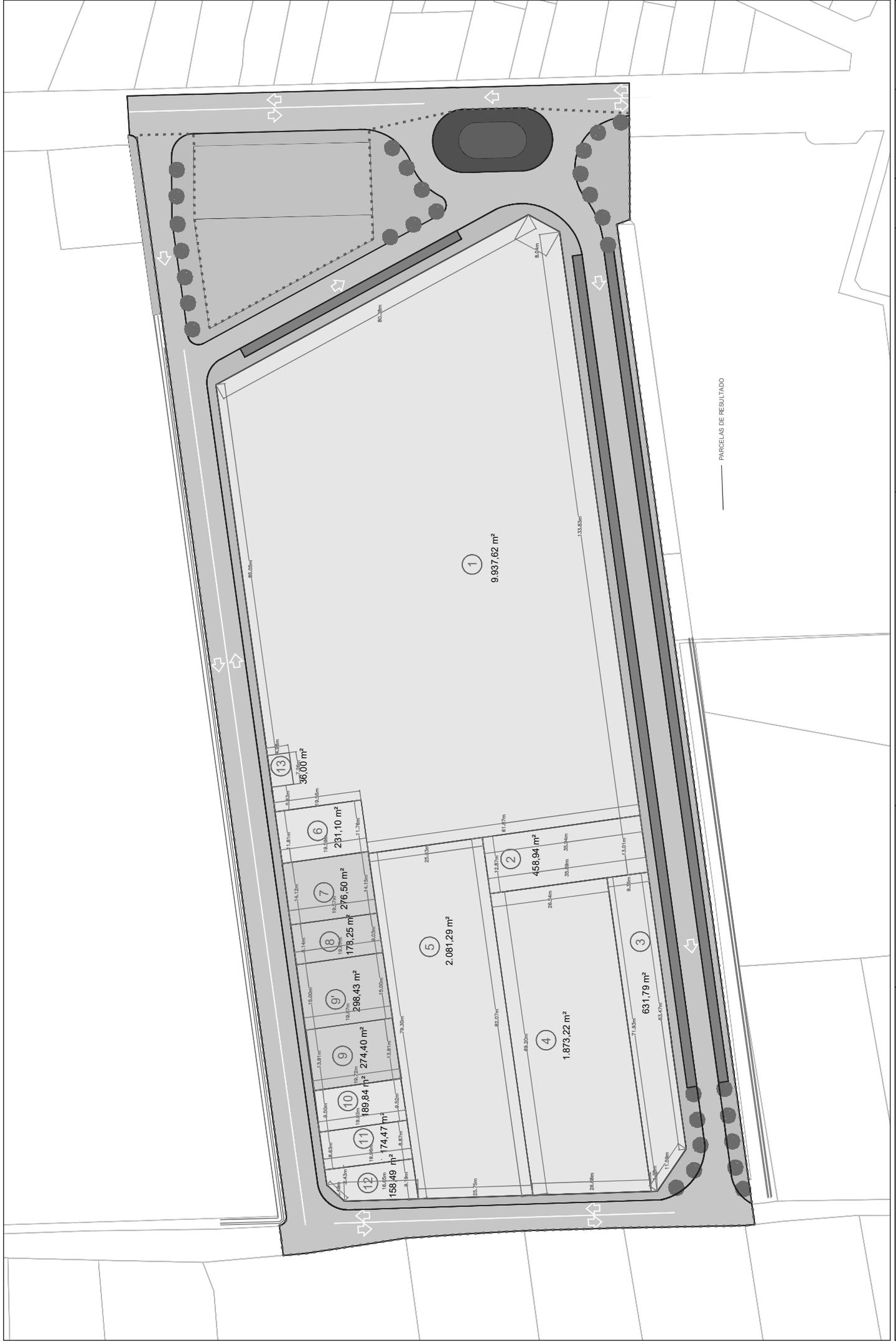
<p>PROYECTO DE REPARCELACIÓN FORZOSA DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO RESIDENCIAL ENSANCHE. C/ CASTELL DE MONTESA DE CANALS (VALENCIA)</p>	<p>promotor</p> <p>INVERSORA TYRIS HOLDING S.L.</p>	<p>redactores</p> <p>ENCARNA BOSCH FERRER Arquitecto JOSEP LLUIS FERRANDO I CALATAYUD Abogado Urbanístico JOSE ANDRÉS SANCHIS BLAY Lic. Ciencias Ambientales e Ing. T. Agrícola</p>	<p>plano</p> <p>ORDENACIÓN</p>	<p>nº</p> <p>04</p>	<p>escala</p> <p>1:750 Original en A3</p>	<p>fecha</p> <p>Diciembre 2024</p>
---	---	---	--------------------------------	---------------------	---	------------------------------------



<p>PROYECTO DE REPARCELACIÓN FORZOSA DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO RESIDENCIAL ENSANCHÉ. C/ CASTELL DE MONTESA DE CANALS (VALENCIA)</p>	<p>promotor INVERSORA TYRIS HOLDING S.L.</p>	<p>redactores ENCARNA BOSCH FERRER Arquitecto JOSEP LLUÍS FERRANDO I CALATAYUD Abogado Urbanístico JOSE ANDRÉS SANCHIS BLAY Lic. Ciencias Ambientales e Ing. T. Agrícola</p>	<p>plano PARCELAS DE RESULTADO</p>	<p>nº 05</p>	<p>escala 1:750 Original en A3</p>	<p>fecha Diciembre 2024</p>
---	--	--	--	------------------	--	---------------------------------



<p>PROYECTO DE REPARCELACIÓN FORZOSA DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO RESIDENCIAL ENSANCHE. C/ CASTELL DE MONTESA DE CANALS (VALENCIA)</p>	<p>promotor INVERSORA TYRIS HOLDING S.L.</p>	<p>redactores ENCARNA BOSCH FERRER Arquitecto JOSEP LLUIS FERRANDO I CALATAYUD Abogado Urbanístico JOSE ANDRÉS SANCHIS BLAY Lic. Ciencias Ambientales e Ing. T. Agrícola</p>	<p>plano SUPERPUUESTO DE FINCAS APORTADAS Y DE RESULTADO</p>	<p>nº 06</p>	<p>escala 1:750 Original en A3</p>	<p>fecha Diciembre 2024</p>
---	--	--	--	------------------	--	---------------------------------



<p>proyecto de reparcelación FORZOSA DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO RESIDENCIAL ENSANCHE. C/ CASTELL DE MONTESA DE CANALS (VALENCIA)</p>	<p>promotor INVERSORA TYRIS HOLDING S.L.</p>	<p>redactores ENCARNA BOSCH FERRER Arquitecto JOSEP LLUIS FERRANDO CALATAYUD Abogado Urbanístico JOSE ANDRÉS SANCHIS BLAY Lic. Ciencias Ambientales e Ing. T. Agrícola</p>	<p>plano REPLANTEO PARCELAS DE RESULTADO</p>	<p>nº 07</p>	<p>escala 1:750 Original en A3</p>	<p>fecha Diciembre 2024</p>
---	--	--	--	------------------	--	---------------------------------

NIF: [REDACTED]

PROYECTO REPARCELACIÓN DICIEMBRE 24 F

Puede acceder a este documento en formato PDF - PAdES y comprobar su autenticidad en la Sede Electrónica usando el código CSV siguiente:



URL (dirección en Internet) de la Sede Electrónica: <https://canals.sede.dival.es/>

Código Seguro de Verificación (CSV): M9AA AJZJ YNT7 CTKV DDM4

En dicha dirección puede obtener más información técnica sobre el proceso de firma, así como descargar las firmas y sellos en formato XAdES correspondientes.

Resumen de firmas y/o sellos electrónicos de este documento

Huella del documento para el firmante	Texto de la firma	Datos adicionales de la firma
	La persona interesada INVERSORA TYRIS HOLDING NIF [REDACTED]	Firma electrónica avanzada - FNMT-RCM - 30/12/2024 21:40 INVERSORA TYRIS HOLDING Representante: ANDRES SALES FRANCISCO
	Registrado el 30/12/2024 a las 21:40 Nº de entrada 13829 / 2024	Sello electrónico - 30/12/2024 21:40 Sede Electrónica AJUNTAMENT DE CANALS
	<i>El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.</i>	