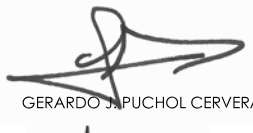
Firmado por :MANUEL JOSE ROS MORA
Fecha firma :17/01/2024 9:42:15



PROYECTO DE REPARCELACIÓN REFUNDIDO

0304 - ENE-2024

PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA

PROMOTOR: Mª ASUNCIÓN ROBLES MARTI - Mª CARMEN ROBLES MARTÍ

EMPLAZAMIENTO: C/ GÓMEZ FERRER 23 - C/ VIRGEN DE LOS DESAMPARADOS, 46900 TORRENT

ARQUITECTES ASSOCIATS PUCHOL - ROS,C.B.

AVDA. AL VEDAT Nº2-Pta1. 46900-TORRENT Telfs: 96 156 35 18 - 96 157 47 13 - email 09638@ctav.es

ÍNDICE

DOCUMENTO I: MEMORIA

1. INTRODUCCIÓN GENERAL
   - 1.1. Antecedentes
   - 1.2. Bases legales y justificación de la actuación
   - 1.3. Contenido del Proyecto de Reparcelación
   - 1.4. Descripción de la unidad reparcelable
   - 1.5. Situación urbanística de los terrenos objeto de reparcelación

2. CRITERIOS DE DEFINICIÓN Y VALORACIÓN DE LOS DERECHOS Y CARGAS DE LOS AFECTADOS. SU VALORACIÓN
   - 2.1. Criterio de definición y valoración de los derechos de los titulares de los terrenos aportados. Su valoración
   - 2.2. Criterios de definición y valoración de las cargas de los terrenos afectados

3. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES. SU VALORACIÓN
   - 3.1. Criterios generales de valoración de las parcelas resultantes
   - 3.2. Aprovechamientos

4. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE INDEMNIZACIONES
   - 4.1. Criterios generales de valoración de indemnizaciones

5. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN
   - 5.1. Criterios generales

DOCUMENTO II: RELACIÓN DE PROPIETARIOS E INTERESADOS Y SITUACIONES DE LAS FINCAS APORTADAS

1. FICHAS DE FINCAS APORTADAS

DOCUMENTO III: PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES

1. RELACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES

2. ADJUDICACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES

3. DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS ADJUDICADAS

4. FICHAS DE PARCELAS RESULTANTES

Firmado por :MANUEL JOSE ROS MORA
Fecha firma :17/01/2024 9:42:15

DOCUMENTO IV: TASACIÓN DE LOS DERECHOS, EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES O PLANTACIONES QUE DEBAN EXTINGUIRSE O DERRUIRSE PARA LA EJECUCIÓN DEL PLAN

DOCUMENTO V: CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

1. CONCEPTO DE CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.

2. ANÁLISIS ECONOMICO-FINANCIERO.

    2.1. Compensaciones en metálico

3. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

DOCUMENTO VI: PLANOS

1. PLANEAMIENTO. APROVECHAMIENTOS.
2. CATASTRAL
3. FINCAS APORTADAS.
4. FINCA RESULTANTE
5. FINCA RESULTANTE. GEORREFERENCIADA

DOCUMENTO VII: CERTIFICACIONES REGISTRALES

Firmado por :MANUEL JOSE ROS MORA
Fecha firma :17/01/2024 9:42:15

MEMORIA	DOCUMENTO I

1. INTRODUCCIÓN GENERAL

1.1. ANTECEDENTES

El presente Proyecto tiene por objeto la reparcelación forzosa de las parcelas comprendidas en la Actuación Aislada del solar emplazado en Torrent, c/ Gómez Ferrer 23 en su frente, y en su parte posterior, a la c/ Virgen de los Desamparados, con una superficie total de 101,37 m², dentro del Suelo Urbano de Torrent.

El pleno del Ayuntamiento de Torrent, en sesión ordinaria del siete de mayo de 2007, adoptó el acuerdo de aprobación el Programa para el desarrollo de una Actuación Aislada en la calle Gómez Ferrer 23 – Virgen de los Desamparados, siendo las adjudicatarias Mª Asunción Robles Martí y Mª Carmen Robles Martí, con carácter solidario.

En el presente proyecto de reparcelación se aplica la Disposición Transitoria duodécima *"Programas aprobados"* del Decreto Legisltivo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, de aprobación del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, que dice textualmente:

> *"1. Los programas de actuación adjudicados con anterioridad al 20 de agosto de 2014 se regirán, en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, incluida su duración y régimen de prórrogas, por la normativa anterior.*
>
> *2. No obstante lo anterior, en el procedimiento de resolución o prórroga del programa de actuación integrada o aislada no se deberá solicitar dictamen del Consejo Superior de Territorio y Urbanismo u órgano que ejercía sus funciones."*

Es por tanto, la legislación aplicable, en este caso, será la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, vigente en el momento que se presentó el Programa, 23 de julio de 2003.

De conformidad con la LRAU, el Proyecto de Reparcelación se redacta sobre lo que ésta denomina Actuación Aislada, al ser una parcela que cuenta con todas las dotaciones urbanísticas, pero que para que sea edificable es necesario la agregación de las dos fincas que conforman la parcela, al ser ambas inferiores a la mínima que define el plan y estar consolidados los lindantes al 100%.

A tal efecto, la gestión de la Actuación Aislada puede ser pública o privada. Los particulares están habilitados para llevarlas a cabo, salvo prohibición o contravención de la ordenación urbanística, cosa que no ocurre en este caso.

Las circunstancias que motivan la Programación de la Actuación Aislada y con ello el Proyecto de Reparcelación Forzosa es la existencia de dos fincas registrales distintas, con dos propietarios distintos, cuyos lindantes están consolidados al 100%, y cuya dimensión, de cada de una de ellas, es inferior a la parcela mínima definida en las ordenanzas de la subzona I-B a la que pertenecen. Por todo ello y tal y como se define en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Torrent, aprobado definitivamente el 26 de enero de 1990, en su titulo quinto "Normas de edificación" en el artículo 5.1.10 apartado 2

> *"Salvo especificación expresa en ordenanzas de la zona, se podrá consentir la edificación en las parcelas que teniendo un tamaño de parcela o ancho de fachada inferiores a los mínimos establecidos para la zona a la que pertenecen, se encuentren situadas entre dos parcelas edificadas con arreglo al Plan. En caso contrario deberá efectuarse la agregación de parcelas."*

a instancias de Asunción Martí Folgado, María Asunción Robles Martí y María del Carmen Robles Martí, como propietarias en proindiviso de una de las fincas registrales, y promotoras del Programa de Actuación Aislada se redacta el presente de Proyecto de Reparcelación Forzosa para efectuar la agregación de las dos

Firmado por :MANUEL JOSE ROS MORA
Fecha firma :17/01/2024 9:42:15

fincas registrales y poder obtener un solar edificable, ya que tras múltiples conversaciones con la otra propiedad no se ha podido llegar a ningún acuerdo en el precio de las fincas.

Consecuentemente, se puede proceder a la aprobación definitiva del presente proyecto de reparcelación, ya que se ha redactado y aprobado el correspondiente Programa, que identifica el ámbito de la Actuación Aislada, establece las bases económicas para gestionar la Actuación, regula los compromisos y obligaciones que asume el Urbanizador con la aprobación del programa, define, conforme a la LRAU, sus relaciones con los propietarios afectados, y fija las garantías de cumplimiento de dichas obligaciones.

1.2. BASES LEGALES Y JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN

El presente Proyecto de Reparcelación se redacta de acuerdo con la normativa contenida en los art. 68 a 71 de la LRAU y 168 a 170 del TRLS y 82 a 84 y concordantes del RG, referentes al contenido del proyecto de reparcelación.

De conformidad con el artículo 68 de la LRAU:

a) La reparcelación es la nueva división de fincas ajustadas al planeamiento, previa su agrupación, si es preciso, para adjudicarlas entre los afectados según su derecho.

b) La reparcelación tiene por objeto:

b.1. Regularizar urbanísticamente la configuración de fincas.

b.2. Adjudicar a la Administración los terrenos, tanto dotacionales como edificables que legalmente le corresponda.

b.3. Retribuir al Urbanizador por su labor, ya sea adjudicándole parcelas edificables, o bien afectando las parcelas edificables resultantes a sufragar esa retribución.

b.4. Permutar forzosamente, en defecto de previo acuerdo, las fincas originarias de los propietarios por parcelas edificables que se adjudicarán a estos según su derecho.

1.3. CONTENIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN

El presente Proyecto de Reparcelación se ajusta en sus documentos y contenido a las prescripciones de los art. 82 y siguientes del R.G.

Los documentos que integran el presente Proyecto de Reparcelación son los siguientes:
Documento I: Memoria.
Documento II: Relación de propietarios interesados y situaciones de las fincas aportadas.
Documento III: Propuesta de adjudicación de las parcelas resultantes.
Documento IV: Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o derruirse para la ejecución del plan.
Documento V: Cuenta de liquidación provisional.
Documento VI: Planos.

La Memoria, Documento I, englobando los distintos apartados del art. 83 RG contiene, formando parte de una introducción general y además de los antecedentes, las bases legales y la justificación de la actuación y del presente contenido descriptivo del Proyecto, los siguientes aspectos:

Descripción de la unidad reparcelable, con la superficie y linderos de la misma.

Situación urbanística de los terrenos objeto de la reparcelación, con indicación del estado actual y de las determinaciones específicas del planeamiento a ejecutar.

Además de dicha introducción general, la Memoria se completa con los siguientes extremos:

a) Criterios de definición y valoración de los derechos y cargas de los afectados y valoración de las aportaciones a la reparcelación.

b) Criterios de valoración de las parcelas resultantes, así como su valoración.

Firmado por :MANUEL JOSE ROS MORA
Fecha firma :17/01/2024 9:42:15

c) Criterios de valoración de las indemnizaciones por bienes o derechos que se han de extinguir como consecuencia de la ordenación.

d) Criterios de adjudicación de las parcelas resultantes.

La relación de propietarios e interesados y situación de las fincas aportadas, Documento II, contiene:

a) La relación de titulares, conteniendo la enumeración de éstos con relación a las fincas de que son propietarios o sobre las que inciden sus derechos, con indicación de sus respectivos domicilios y, en su caso, las representaciones que existieren.

b) La descripción de las fincas afectadas, tanto desde el punto de vista de la realidad de hecho, naturaleza, superficie, linderos y descripción, como desde el punto de vista registral, con indicación de su superficie, descripción, titular, título de adquisición, inscripción, derechos y cargas, así como la indicación expresa de aquellos elementos que sean incompatibles con el planeamiento.

La propuesta de adjudicación de las parcelas resultantes, Documento III, consta de tres aspectos diferenciados:

a) Una escueta relación de las parcelas resultantes.

b) La propuesta propiamente dicha de adjudicación de las parcelas resultantes, en virtud de los criterios de adjudicación explicitados anteriormente y conforme a los derechos de cada participante en la reparcelación. Se indican los titulares a los que se adjudica cada parcela y la correspondencia con las fincas o derechos aportados.

c) La descripción pormenorizada de las parcelas adjudicadas.

La tasación de los derechos, edificaciones, construcción o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan, Documento IV, donde, de acuerdo con los art. 98 y 99 RG, se valoran dichos bienes o derechos con independencia del suelo, satisfaciéndose su importe a los propietarios y titulares interesados, con cargo al proyecto, en concepto de gastos de urbanización.

La cuenta de liquidación provisional, Documento V, determina la aportación financiera que ha de imponerse sobre las diferentes parcelas resultantes como consecuencia de la ejecución del planeamiento y, a tenor del art. 100 RG, las compensaciones que procedan por las diferencias de adjudicación y que hayan de compensarse en metálico, de acuerdo con lo dispuesto por el art. 89 RG.

Los planos, Documento VI, contienen las determinaciones gráficas indispensables de apoyo al texto, referidas, entre otros aspectos, a la situación, delimitación de la UE, fincas aportadas, ordenación que se ejecuta, clasificación y valoración de las fincas aportadas y parcelas resultantes, adjudicación de las parcelas y superposición de información y adjudicación.

1.4. DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD REPARCELABLE

La unidad reparcelable está constituida por la parcela emplazada en la calle Gómez Ferrer nº 23 de Torrent con una superficie total de 101,37 m².

Sus linderos son los siguientes:

NORTE:	Edificio de viviendas c/ Gómez Ferrer nº 25, Torrent
SUR:	Edificio de viviendas c/ Gómez Ferrer nº 21, Torrent
ESTE:	c/ Gómez Ferrer.
OESTE:	c/ Virgen de los Desamparados

1.5. SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS OBJETO DE REPARCELACIÓN

Las características de los terrenos objeto de la reparcelación estarán afectadas por la situación actual de los mismos y el planeamiento vigente, analizándose a continuación:

A) La situación de los terrenos en el momento actual.

B) Las características del planeamiento que se ejecute.

A) DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS EN SU SITUACIÓN ACTUAL

Firmado por :MANUEL JOSE ROS MORA
Fecha firma :17/01/2024 9:42:15

Están compuestos por 2 fincas completas, cuya descripción esquemática de la situación actual se concreta en el Documento II "Relación de propietarios interesados y situaciones de las fincas aportadas".

Los terrenos afectados por la reparcelación disponen de todas las dotaciones urbanísticas, encintado y pavimento de aceras, acceso rodado pavimentado, red de alcantarillado, abastecimiento de agua potable, alumbrado público, suministro de energía eléctrica en baja tensión y red de telefonía.

La representación gráfica actual está contenida en el PLANO "FINCAS APORTADAS. DELIMITACIÓN DE PROPIEDADES".

B) DESCRIPCIÓN DEL PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA

Según lo dispuesto en el PGOU de Torrent, el ámbito objeto de la Actuación Aislada se encuentra clasificado como suelo urbano e inserto en la subzona de ordenanzas 1B de las normas urbanísticas del citado plan general.

Las fincas se encuentran afectadas por el Área de Vigilancia Arqueológica y emplazadas en Núcleo Histórico Tradicional, con la Categoría de Bien de Relevancia Local, según lo dispuesto en el artículo 4.1 de la Ley 9/2017, de 7 de abril, de la Generalitat, de modificación de la Ley 4/1998 del Patrimonio Cultural Valenciano.

Firmado por :MANUEL JOSE ROS MORA
Fecha firma :17/01/2024 9:42:15

2. CRITERIOS DE DEFINICIÓN Y VALORACIÓN DE LOS DERECHOS Y CARGAS DE LOS AFECTADOS. SU VALORACIÓN

En este apartado se indican los criterios de definición de los derechos de los titulares de los terrenos ajustados a la reparcelación (2.1) y, finalmente, se indican los criterios de definición y valoración de las cargas que pesan sobre ellos (2.2).

2.1. CRITERIOS GENERALES DE DEFINICIÓN DE LOS DERECHOS DE LOS TITULARES DE LOS TERRENOS APORTADOS

Los derechos de los afectados del suelo urbano se definirán de acuerdo con los preceptos contenidos en los artículos 85 y 86 del RG.

Cuando existan diferencias entre los títulos aportados y la realidad física de las fincas, se resolverán de acuerdo con el art. 103.3 RG:

"En caso de discordancia entre los títulos y la realidad física de las fincas, prevalecerá esta sobre aquellos en el expediente de reparcelación".

Por tanto, los derechos de los afectados del suelo urbano se definirán con base a la medición real de las fincas aportadas.

En el caso de discrepancias a la titularidad de los derechos, se atenderá a lo dispuesto en el art. 103.4 RG.

"Si la discrepancia se plantea en el orden de la titularidad de los derechos, la resolución definitiva corresponde a los tribunales ordinarios. El Proyecto de Reparcelación se limitará, en tal caso a calificar la titularidad de dudosa o litigiosa, según proceda. La Administración actuante asumirá la representación de los derechos e intereses de esas titularidades a efectos de la tramitación del expediente. Los gastos que sean imputables a las titularidades referidas podrán hacerse efectivos por la vía de apremio en caso de impago".

Cuando los problemas sean relativos a los linderos, el art. 103.5 RG explícita:

"No obstante, las cuestiones de linderos podrán resolverse en el propio expediente de reparcelación, si media la conformidad de los interesados, acreditada mediante comparecencia o en cualquier otra forma fehaciente".

La fecha de determinación de los derechos se fija como expresa el art. 86.3 RG:

"La fecha para determinar el derecho de los propietarios afectados será de iniciación del expediente de reparcelación".

El derecho de los propietarios del suelo urbano lo recoge el art. 86.1 RG.

"El derecho de los propietarios afectados será proporcional a la superficie de sus respectivas fincas que quede comprendida en la unidad reparcelable".

Por otra parte el artículo 70.A) de la LRAU determina que:

El aprovechamiento objetivo de la finca adjudicada a un propietario debe ser proporcional a la superficie de su finca originaria, según el aprovechamiento subjetivo del que por ella es titular". En éste caso de conformidad con el art. 19 de la Ley 14/1997 de 26 de diciembre, de Medidas de Gestión Administrativa y Financiera y de Organización de la Generalitat, y art. 60.2 de la LRAU, el aprovechamiento urbanístico subjetivo que corresponde al titular de un terreno en suelo urbano, coincidirá con el aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentra.

Las superficies de las fincas aportadas por cada propietario, así como el coeficiente de reconocimiento de derechos para la adjudicación de las parcelas resultantes se expresan en el cuadro siguiente:

Firmado por :MANUEL JOSE ROS MORA
Fecha firma :17/01/2024 9:42:15

RELACIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS					
Nº DE FINCA	TITULARES	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE SUELO	APROVECHAMIENTO EDIFICABILIDAD	DERECHOS %
A	MARÍA ASUNCIÓN MAGDALENA ROBLES MARTÍ C/ Cerdá y Rico 12-10ª, Valencia, 46018 Mª DEL CARMEN ROBLES MARTÍ c/ Maestro Sosa 13-2ª, Valencia, 46018	8386106YJ1688N0002DZ	97,87 m²	406,27 m² techo	47,9352% 47,9352%
B	CONCEPCIÓN ALMERICH VICHE	8386106YJ1688N0002DZ	3,50 m²	17,50 m² techo	4,1296%
	TOTAL		101,37 m²	423,77 m² techo	100,0000%

En relación a la referencia catastral, en el catastro sólo existe una única finca catastral, que aglutina las dos fincas, es por ello que la referencia catastral es la misma para ambas propiedades.

2.2. CRITERIOS DE DEFINICIÓN Y VALORACIÓN DE LAS CARGAS DE LOS TERRENOS AFECTADOS

Las cargas existentes sobre los bienes y derechos incluidos en la unidad reparcelable podrán ser de dos tipos: las que se extinguen con la ejecución del planeamiento y las que no se extinguen.

Los términos en los que se expresa el art. 85.2 RG para la generalización de los efectos de la reparcelación sobre los titulares de derechos reales que no se extinguen con la misma son:
"Los titulares de derechos reales que no se extingan con la reparcelación, aunque no se les mencione en el proyecto, serán adjudicatarios en el mismo concepto, en el que lo fueron anteriormente, por aplicación del principio de subrogación real".

Las cargas y servidumbres incompatibles con el nuevo planeamiento se extinguirán, teniendo lugar la correspondiente indemnización a los titulares de las mismas si la supresión de la carga o servidumbre supone detrimento de sus derechos.

La valoración de las indemnizaciones correspondientes a bienes y derechos que se extinguen como consecuencia de la ejecución del planeamiento se realizará en el Apartado 4 de esta Memoria, respecto de los criterios de valoración.

En el presente Proyecto, las cargas y derechos que existen en la UE serán definidas con mayor detalle en el DOCUMENTO II (Relación de propietarios e interesados y situaciones de las fincas aportadas).

3. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES

En este apartado se indican los criterios generales que rigen la valoración de las parcelas resultantes, de acuerdo a lo dispuesto en el RG y, posteriormente, se aplican esos criterios en la valoración de este caso.

3.1. CRITERIOS GENERALES DE VALORACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES

La valoración de las parcelas resultantes se efectuará de acuerdo con lo preceptuado en los artículos 87 y ss. RG.

La prevalencia de los criterios manifestados por los interesados se cita en el art. 87 RG:

Firmado por :MANUEL JOSE ROS MORA
Fecha firma :17/01/2024 9:42:15

"Para la definición, valoración y adjudicación de las resultantes se aplicarán, en primer lugar, los criterios expresamente manifestados por los interesados, siempre que no sean contrarios a la Ley o al Planeamiento ni ocasionen perjuicio al interés público o a tercero".

La objetivación y generalización de los criterios de valoración queda expresada en el art. 88.1 RG:
"La superficie susceptible de edificación o aprovechamiento privado, conforme al plan que se ejecute, que deba ser objeto de adjudicación, se valorará con criterios objetivos y generales para toda la unidad reparcelable".

El modo de valoración se expresa en el art. 28.1 de la Ley 6/1998 de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones (LS).
"El valor del suelo urbano sin urbanización consolidada, se determinará,..., por aplicación al aprovechamiento resultante del correspondiente ámbito de gestión en que esté incluido, del valor básico de repercusión más específico recogido en las ponencias de valores catastrales para el terreno concreto a valorar".

El valor urbanístico de las parcelas resultantes de la parcelación se puede obtener a partir de los valores unitarios que le asigna la Ponencia de Valores de la Gerencia Territorial del Catastro de Valencia y Provincia, redactada en 1997 y corregida por los coeficientes del IPC anuales, vigente para Torrent, que concretamente para este emplazamiento es de 79.794 pts/m²suelo multiplicado por el coeficiente de actualización 1,125056, lo que supone un valor total de 539,55 €/m²suelo. Pero también se puede obtener por el valor unitario de repercusión de suelo por metro cuadrado de edificabilidad de mercado en esa zona, que tras un estudio de mercado realizado, es de **202,50 €/m²techo**, este último valor será el que consideraremos para determinar las COMPENSACIONES EN METÁLICO a las que hubiera por diferencias de adjudicación.

3.2. APROVECHAMIENTOS

Los aprovechamientos objetivo y subjetivo en esta unidad de ejecución coinciden y es el determinado por el Plan General de Ordenación Urbana de Torrent para esta parcela, y que se concreta en su edificabilidad, que es para la parte recayente a la c/ Gómez Ferrer de 5 alturas, en una profundidad edificable de 13 metros, y de 3 alturas para el resto de parcela que recae a la c/ Virgen de los Desamparados, todo ello supone una edificabilidad total de 423,77 m²techo.

4.- CRITERIOS DE VALORACIÓN E INDEMNIZACIONES

En la unidad reparcelable no existen obras, edificaciones, plantaciones, servidumbres, cargas o derechos de arrendamientos, que deban ser indemnizados, salvo aquelllos que son debidos a diferencias de adjudicación que ya han sido tenidos en cuenta en el punto anterior y que se verán reflejados en la cuenta de liquidación provisional.

5. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

5.1. CRITERIOS GENERALES

Los criterios básicos de adjudicación, al tratarse de una Actuación Aislada, son los contenidos en el decreto de aprobación del Programa y acordados en el convenio firmado.

Firmado por :MANUEL JOSE ROS MORA
Fecha firma :17/01/2024 9:42:15

RELACIÓN DE PROPIETARIOS E INTERESADOS Y SITUACION DE LAS FINCAS APORTADAS.	DOCUMENTO II

El presente Documento II. Relación de propietarios e interesados y situaciones de las fincas aportadas, contiene:

El estado de las propiedades que componen la unidad de ejecución, con sus respectivas superficies y linderos.

Los datos correspondientes a los propietarios de los terrenos afectados por la actuación.

La información referida relativa a las fincas aportadas se sistematiza en las fichas de las que se compone el presente documento.

Según el certificado catastral que se adjunta en el programa, solo existe una única finca catastral, del conjunto a nombre de herederos de Asunción Martí Folgado, no quedando ahí reflejado la existencia de las dos fincas registrales.

Firmado por :MANUEL JOSE ROS MORA
Fecha firma :17/01/2024 9:42:15

FICHAS FINCAS APORTADAS	PROYECTO DE REPARCELACIÓN ACTUACIÓN AISLADA C/ GÓMEZ FERRER 23. TORRENT	Nº	A

PROPIETARIO **DOMICILIO**	MARÍA ASUNCIÓN MAGDALENA ROBLES MARTÍ c/ Cerdà y Rico, 12 – 10ª, Valencia, 46018 (1/2 parte indivisa del pleno dominio) MARÍA DEL CARMEN ROBLES MARTÍ c/ Maestro Sosa 13-2ª, Valencia, 46007 (1/2 parte indivisa del pleno dominio)	**DNI**	73.651.104-K 73.651.105-E

DATOS DE LA PARCELA			
DESCRIPCIÓN: URBANA, solar, que mide diecisiete palmos de fachada o latitud, equivalentes a tres metros ochocientos cincuenta y nueve milímetros en toda su longitud, tiene una superficie de 40 m², que, de reciente medición han resultado 97,87 m²		**LINDES PARCELA**	
		FRENTE	C/ GÓMEZ FERRER nº 23
		DERECHA	CONCEPCIÓN ORTÍ
		IZQUIERDA	ENRIQUE GUIX GARCÍA
CLASIFICACIÓN SUELO	URBANO RESIDENCIAL	**FONDO**	C/ NTRA. SRA. DE LOS DESAMPARADOS
SUPERFICIE AFECTADA	97,87 m²s	**TIPO AFECCION**	TOTAL
ACTIVIDAD	SIN ACTIVIDAD	**FORMA**	RECTANGULAR
REFERENCIA CATASTRAL	8386106YJ1688N0002DZ	**% PARTICIPACION**	95,8704%

DATOS REGISTRALES

REGISTRO	TOMO	LIBRO	FOLIO	Nº FINCA	Nº INSCRIPCIÓN	SUPERFICIE
TORRENT-UNO	2.578	939 de Torrent	17	4.097	5ª 22/12/2021	40 m²s

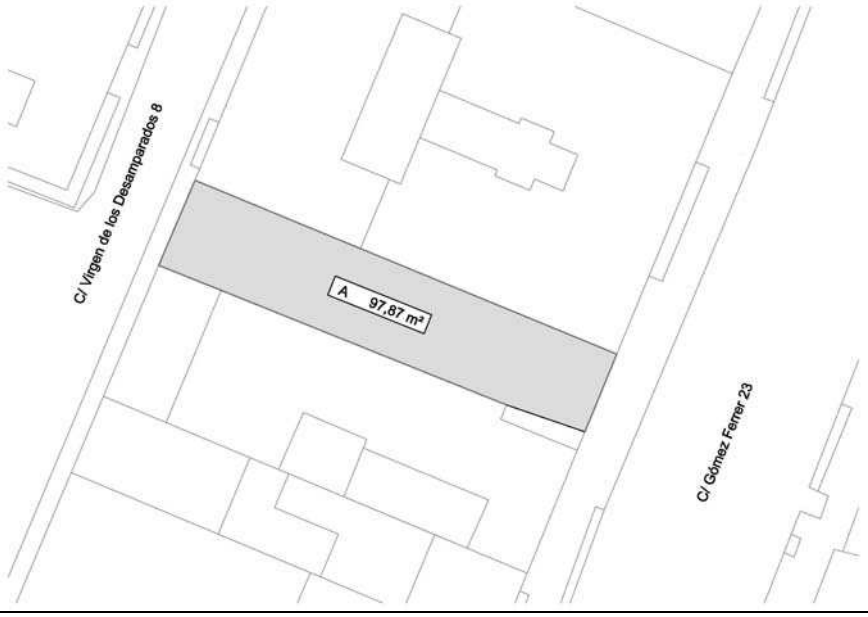
TITULO

Una doceava parte del pleno dominio, con carácter privativo de Dª Mª Asunción Magdalena Robles Martí, por herencia, mediante escritura pública otorgada el 06-11-1997 ante el notario de Torrent D. José Luis Domenech Alba.
Una doceava parte del pleno dominio, con carácter privativo de Dª Mª Carmen Robles Martí, por herencia, mediante escritura pública otorgada el 06-11-1997 ante el notario de Torrent D. José Luis Domenech Alba.
Cinco doceavas partes del pleno dominio, con carácter privativo de Dª Mª Asunción Magdalena Robles Martí, por herencia, mediante escritura otorgada el 03-05-2007 ante el notario de Torrent D. Agustín Verdera Server.
Cinco doceavas partes del pleno dominio, con carácter privativo de Dª Mª Carmen Robles Martí, por herencia, mediante escritura otorgada el 03-05-2007 ante el notario de Torrent D. Agustín Verdera Server.

CARGAS

Además de las afecciones fiscales, esta finca ha sido incluida en un Proyecto de Reparcelación forzosa de una Unidad de Actuación Aislada Urbanística, por lo que de conformidad en el artículo 69,1B de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística 6/94 de 15 de Noviembre de la Generalitat Valenciana, queda directamente afectada a las obligaciones inherentes al programa de actuación de dicho proyecto; y expedida el 25/08/2003 la certificación prevista en la citada disposición.

PLANO GENERAL DE SITUACIÓN



Firmado por :MANUEL JOSE ROS MORA

Fecha firma :17/01/2024 9:42:15

FICHAS FINCAS APORTADAS	PROYECTO DE REPARCELACIÓN ACTUACIÓN AISLADA C/GÓMEZ FERRER	Nº	B

PROPIETARIO DOMICILIO	La totalidad del pleno dominio con carácter privativo CONCEPCIÓN ALMERICH VICHE C/ Gómez Ferrer 21-3ª	**DNI**	

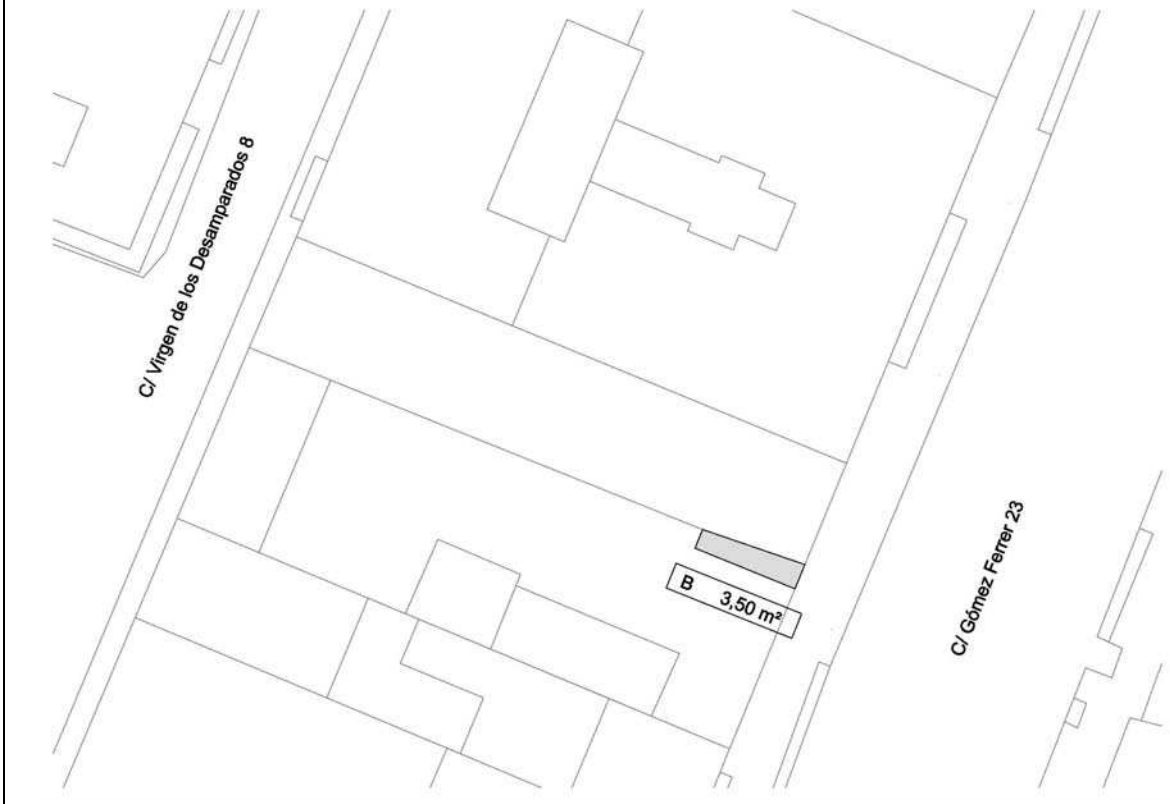
DATOS DE LA PARCELA			
DESCRIPCIÓN: URBANA, solar, c/ Gómez Ferrer, 3,50 m² de superficie.		**LINDES PARCELA**	
		FRENTE	C/ GÓMEZ FERRER nº 23
		DERECHA	DOLORES MARTÍ
		IZQUIERDA	Resto de la total finca de la que segrega
CLASIFICACIÓN SUELO	URBANO RESIDENCIAL	**FONDO**	Resto de la total finca de la que segrega
SUPERFICIE AFECTADA	3,50 m²s	**TIPO AFECCION**	TOTAL
ACTIVIDAD	SIN ACTIVIDAD	**FORMA**	RECTANGULAR
REFERENCIA CATASTRAL	8386106YJ1688N0002DZ	**% PARTICIPACION**	4,1296%

DATOS REGISTRALES						
REGISTRO	**TOMO**	**LIBRO**	**FOLIO**	**Nº FINCA**	**Nº INSCRIPCIÓN**	**SUPERFICIE**
TORRENT-TRES	2.087	489 de Torrent	163	43145	1ª 24/11/1981	3,50 m^2s

TITULO
Adquirida por segregación, en escritura otorgada en Torrent el 28-05-1981 ante su Notario José María Millet Sastre

CARGAS
Además de las afecciones fiscales, esta finca ha sido incluida en un Proyecto de Reparcelación forzosa de una Unidad de Actuación Aislada Urbanística, por lo que de conformidad en el artículo 69,1B de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística 6/94 de 15 de Noviembre de la Generalitat Valenciana, queda directamente afectada a las obligaciones inherentes al programa de actuación de dicho proyecto; y expedida el 25/08/2003 la certificación prevista en la citada disposición.

PLANO GENERAL DE SITUACIÓN



Firmado por :MANUEL JOSE ROS MORA

Fecha firma :17/01/2024 9:42:15

PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES — DOCUMENTO III

En el presente documento se procede a RELACIONAR, adjudicar y describir las parcelas resultantes de la actuación conforme a las determinaciones del PGOU.

La descripción de cada una de dichas parcelas contiene, de acuerdo con el art. 82.c. RG, la expresión del aprovechamiento urbanístico que a cada una corresponde por analogía a lo dispuesto en art. 172.b) RG, además de los requisitos de la legislación hipotecaria para su inscripción en el Registro de la Propiedad, la indicación de los titulares a quienes se adjudican, con referencia a las fincas aportadas y, en su caso, las compensaciones en metálico correspondientes a cargas, gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que puedan afectarlas por su incompatibilidad con el planeamiento urbanístico.

1. RELACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES

La relación de las parcelas resultantes, así como la superficie de las mismas y la edificabilidad que el planeamiento les otorga, se encuentra contenida en el CUADRO RESUMEN.

La expresión gráfica de la situación de cada parcela puede observarse en el PLANO, "PLANO DE ADJUDICACIONES".

2. ADJUDICACIÓNES DE LAS FINCAS RESULTANTES

De acuerdo con los coeficientes porcentuales de participación de cada propietario en las aportaciones de terrenos a la operación reparcelatoria, la edificabilidad resultante que el Plan otorga se distribuirá entre los propietarios afectados (se contiene en el CUADRO ANEXO).

En consecuencia, la asignación individual a cada uno de los adjudicatarios, incluido el municipio, con expresión de la superficie de suelo, forma, uso, altura de la edificación y aprovechamientos relativos a la parcela resultante, será la indicada en las fichas de las parcelas resultantes.

Por tanto, la adjudicación propuesta se concreta en una única parcela resultante. La definición gráfica de las parcela resultante se acompaña en el plano correspondiente.

La adjudicación se realizará con base a los criterios indicados en el punto 5 del Documento I.

De acuerdo con todo lo anterior, se procede a la propuesta de adjudicación de las parcelas resultantes, a partir de las fincas aportadas

RELACIÓN DE FINCAS RESULTANTES					
Nº DE FINCA	TITULARES	PORCENTAJE ADJUDICADO	M² TECHO ADJUDICADO	M² SUELO ADJUDICADO	DIFERENCIAS ADJUDICACIÓN
A1	MARÍA ASUNCIÓN MAGDALENA ROBLES MARTÍ C/ Cerdá y Rico 12-10ª, Valencia, 46018 Mª DEL CARMEN ROBLES MARTÍ c/ Maestro Sosa 13-2ª, Valencia, 46018	50,00% 50,00%	423,77 m² t	101,37 m²s	+17,50 m²t
	Concepción Almerich Viche	0,0000%	0,00 m² t	0,00 m²s	-17,50 m²t
	TOTAL	100,0000%	423,77 m² t	101,37 m²s	0,00 m²s

Firmado por :MANUEL JOSE ROS MORA
Fecha firma :17/01/2024 9:42:15

3. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES

De acuerdo con las determinaciones del PGOU, se describen en el presente epígrafe las parcelas adjudicadas según el procedimiento seguido en el apartado 2 de este documento.

La descripción de las parcelas adjudicadas contiene lo dispuesto en el art. 82.1.c RG, complementándose por analogía a lo dispuesto en el art. 172.b RG con los requisitos de la legislación hipotecaria para su inscripción y plenitud a los efectos en el Registro de la Propiedad.

De esta forma las FICHAS, que se acompañan a continuación, incluyen:
a) Titular al que se adjudica cada parcela (o titular proindiviso).
b) Identificación de la parcela.
c) Aprovechamiento urbanístico que le corresponde.
d) Finca o fincas aportadas de las que se deriva.
e) Descripción de la parcela conforme a la legislación hipotecaria.
f) Construcciones y suelos que, en su caso, permanecen.
g) Cargas, gravámenes, etc.
h) Plano de la parcela y plano de emplazamiento en el conjunto de la Unidad de Ejecución.

Se adjuntan a continuación las FICHAS de las parcelas resultantes.

Firmado por :MANUEL JOSE ROS MORA
Fecha firma :17/01/2024 9:42:15

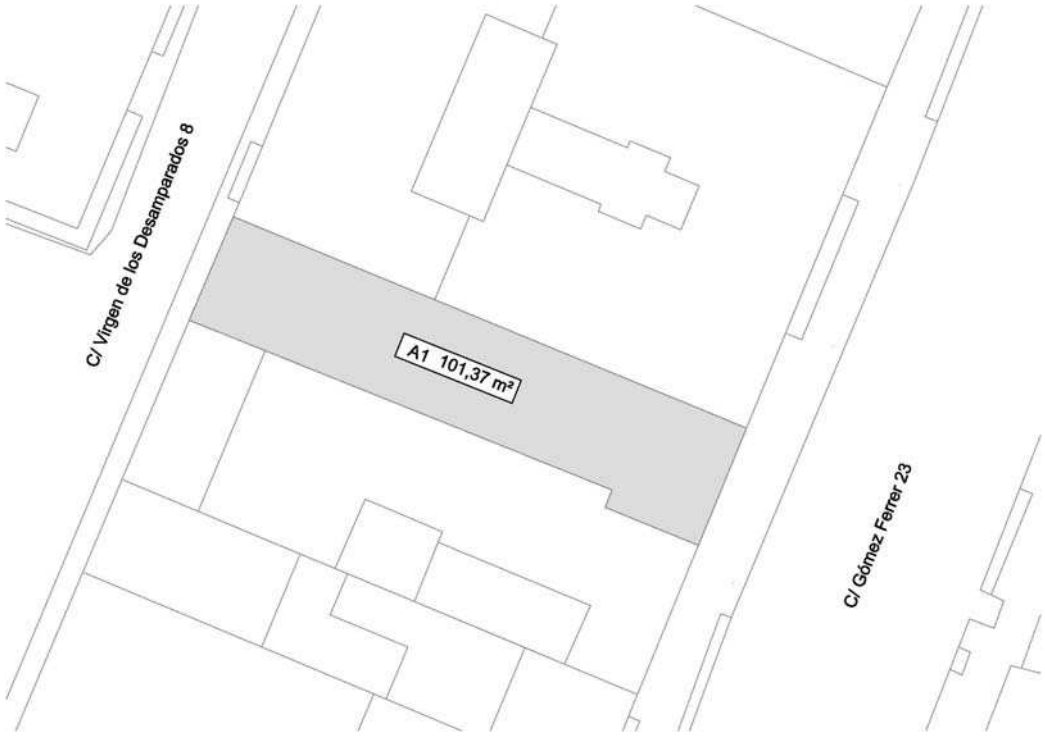
FICHAS FINCAS RESULTANES	PROYECTO DE REPARCELACIÓN ACTUACIÓN AISLADA C/ GÓMEZ FERRER 23. TORRENT	Nº	A1

ADJUDICATARIOS DOMICILIO	MARÍA ASUNCIÓN MAGDALENA ROBLES MARTÍ c/ Cerdà y Rico, 12 – 10ª, Valencia, 46018 (1/2 parte indivisa del pleno dominio) MARÍA DEL CARMEN ROBLES MARTÍ c/ Maestro Sosa 13-2ª, Valencia, 46007 (1/2 parte indivisa del pleno dominio)	**DNI**	73.651.104-K 73.651.105-E
ADJUDICADA	Por la aportación de la finca inicial nº A		

DATOS DE LA PARCELA			
DESCRIPCIÓN	PARCELA PRIVADA EDIFICABLE, SITA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE TORRENT, CALLE GÓMEZ FERRER 23		
CLASIFICACIÓN SUELO	URBANO RESIDENCIAL	**LINDES PARCELA**	
SUPERFICIE SUELO	101,37 m²s	**FRENTE**	C/ Gómez Ferrer 23
EDIFICABILIDAD	423,77 m²t	**DERECHA**	C/ Gómez Ferrer 25
DIFERENCIA ADJUDICACIÓN	+17,50 m²t	**IZQUIERDA**	C/ Gómez Ferrer 21
% PARTICIPACIÓN	100,00%	**FONDO**	C/ Virgen de los Desamparados

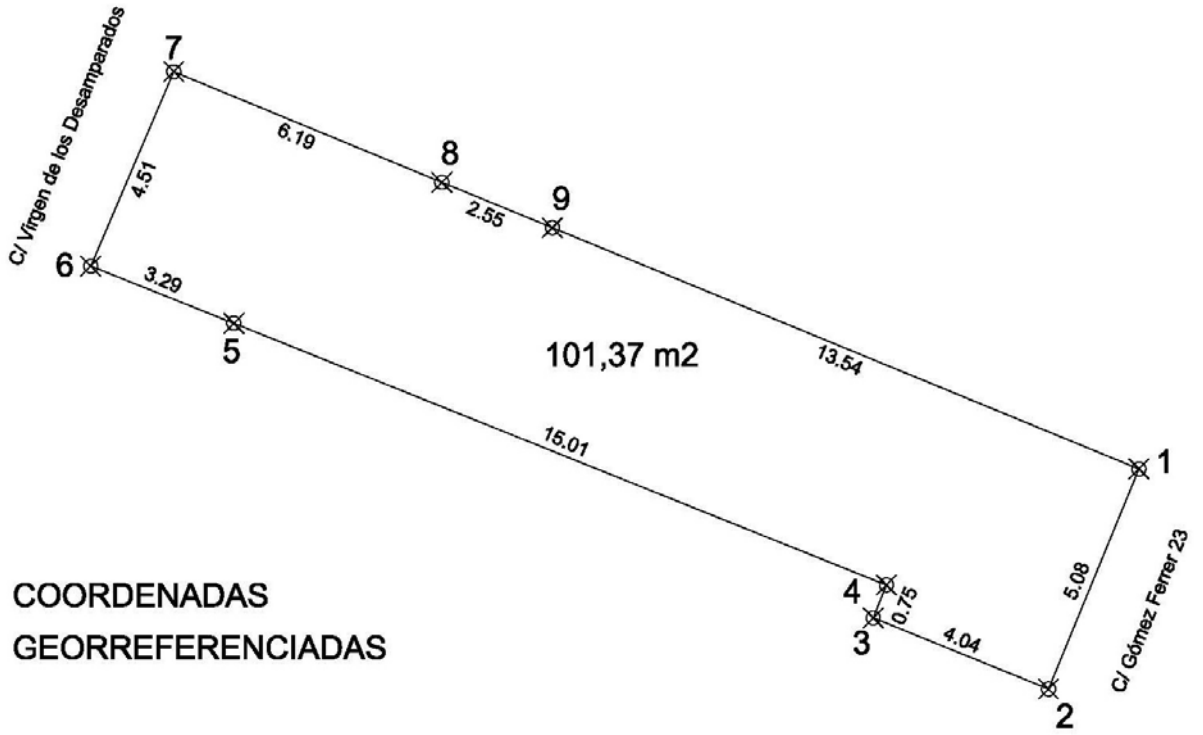
CARGAS
CUANTÍA POR LA QUE QUEDA AFECTA AL PAGO DEL SALDO DE LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN, QUE ES DE 3.543,75 € EN CONCEPTO DE PAGO EN METÁLICO POR EXCESO DE APROVECHAMIENTO ADJUDICADO.

PLANO GENERAL DE SITUACIÓN



Firmado por :MANUEL JOSE ROS MORA
Fecha firma :17/01/2024 9:42:15

PLANO DE LA PARCELA - LISTADO DE COORDENADAS DE LOS VERTICES GEORREFERENCIADOS ETRS89



COORDENADAS
GEORREFERENCIADAS

1 X=718203.4240 Y=4368460.1720
2 X=718201.4940 Y=4368455.4725
3 X=718197.7540 Y=4368456.9920
4 X=718198.0340 Y=4368457.6920
5 X=718184.1045 Y=4368463.2820
6 X=718181.0545 Y=4368464.5020
7 X=718182.8245 Y=4368468.6520
8 X=718188.5445 Y=4368466.2920
9 X=718190.9045 Y=4368465.3220

Firmado por :MANUEL JOSE ROS MORA

Fecha firma :17/01/2024 9:42:15

TASACIÓN DE LOS DERECHOS, EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES O PLANTACIONES QUE DEBAN EXTINGUIRSE O DERRUIRSE PARA LA EJECUCIÓN DEL PLAN.	DOCUMENTO IV

Conforme a lo preceptuado en los art. 98 y 99 RG, y según lo explicitado en los Apartados 4.1 y 4.2 del DOCUMENTO I, MEMORIA, los bienes y derechos reales que no puedan conservarse o deban extinguirse por ser incompatibles con la ejecución de planeamiento, se valorarán conforme a los criterios de la legislación de expropiación forzosa, según los art. 98.3 y 99 RG, satisfaciéndose su importe a los titulares afectados con cargo al Proyecto de Reparcelación en concepto de gastos de urbanización.

En este caso no existen tales elementos.

Firmado por :MANUEL JOSE ROS MORA
Fecha firma :17/01/2024 9:42:15

CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL	DOCUMENTO V

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), las cantidades de signo positivo o negativo resultantes de los siguientes conceptos:

- Costes de las obras de urbanización (incluidas las demoliciones), art. 100.3 RG.
- Gastos de Proyectos y otros, art. 100.4 RG.
- Indemnizaciones (positivas o negativas), art. 98 y 99 RG.
- Compensaciones en metálico por diferencias de aprovechamiento (ya sean excesos o defectos), art. 100.1 y 100.2 RG.

La Cuenta de Liquidación Provisional en este caso solamente nos ocupará el último punto, las compensaciones en metálico por diferencias de aprovechamiento, al no haber obras de urbanización que ejecutar.

2. ANÁLISIS ECONÓMICO- FINANCIERO

2.1. COMPENSACIÓN EN METÁLICO

La adjudicación se ha producido, por la agregación de dos parcelas enteras de dos propietarios distintos a una parcela única. Por tanto se generan derechos residuales y se producen compensaciones sustitutivas por indemnizaciones en metálico, cuyo valor unitario de repercusión de suelo sobre superficie construida es de **202,50 €/m²techo.**

Firmado por :MANUEL JOSE ROS MORA
Fecha firma :17/01/2024 9:42:15

3. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

	APORTACIÓN			ADJUDICACIÓN					LIQUID. PROVIS.
TITULARES	Ref. Fincas Aport.	m²suelo Aportado	% de Aport.	Ref. Parcela Adjudic	m²techo Adjudic.	m²suelo Adjudic.	% de Adjudic.	Diferen. Adjudic. m²techo	Indemniza. Diferencias Adjudic.
Asunción Robles Martí	A	97,87	47,9352	A1	423,77	101,37	50,00	+8,75	+1.771,88€
Mª Carmen Robles Martí			47,9352				50,00	+8,75	+1.771,87€
Concepción Almerich Viche	B	3,50	4,1296		0,00	0,00	0,00	-17,50	-3.543,75€
TOTAL		101,37	100,0000		423,77	101,37	100,00	0,00	0,00€

En Torrent, a 17 de enero de 2024

GERARDO PUCHOL CERVERA **MANUEL ROS MORA**

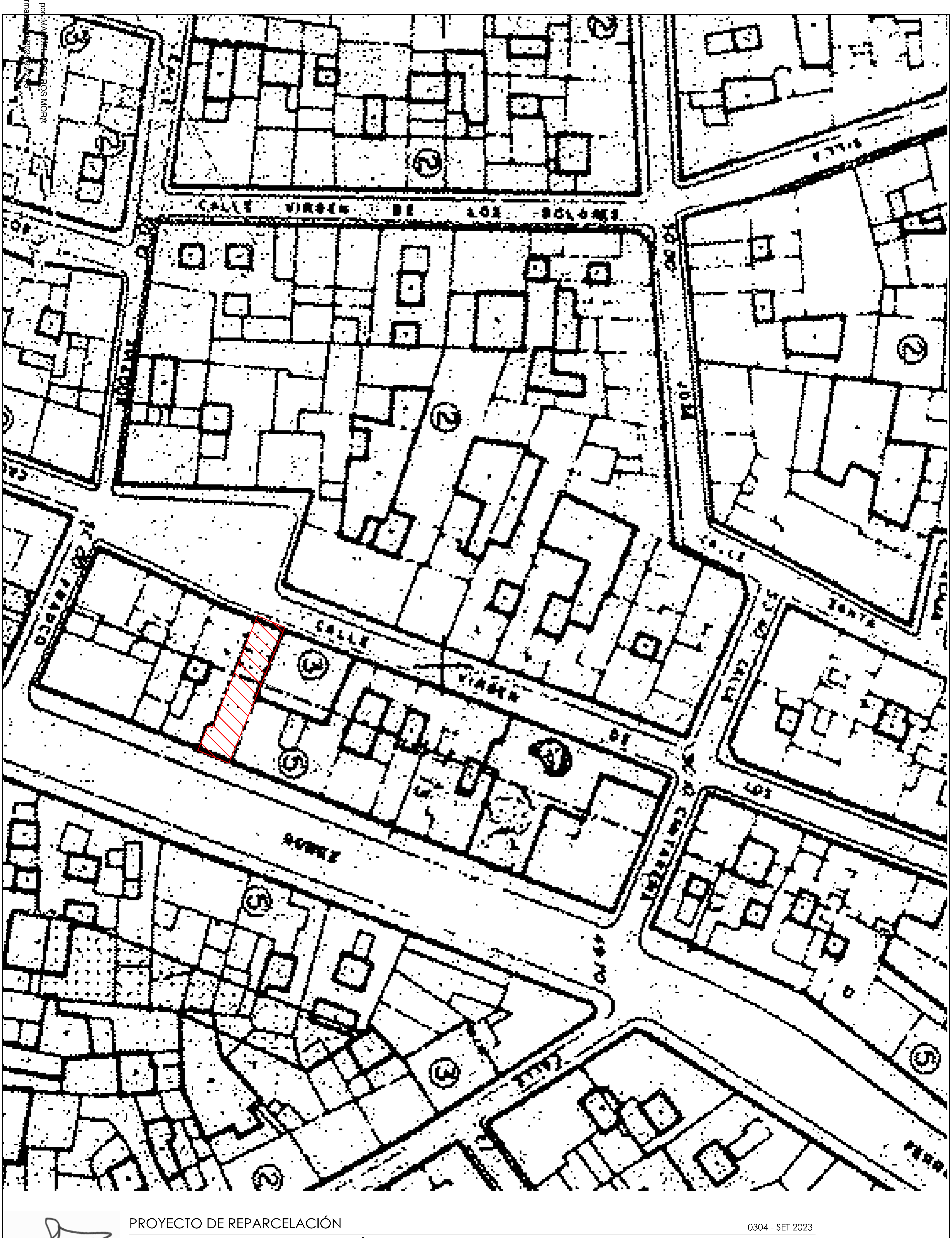
ARQUITECTES ASSOCIATS PUCHOL – ROS C.B.

Firmado por :MANUEL JOSE ROS MORA
Fecha firma :17/01/2024 9:42:15

PLANOS	DOCUMENTO VI

1. PLANEAMIENTO. APROVECHAMIENTOS.
2. CATASTRAL
3. FINCAS APORTADAS.
4. FINCA RESULTANTE
5. FINCA RESULTANTE. GEORREFERENCIADA

Firmado por :MANUEL JOSE ROS MORA
Fecha firma :17/01/2024 9:42:15



PROYECTO DE REPARCELACIÓN

0304 - SET 2023

PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA

PROMOTOR: Mª ASUNCIÓN ROBLES MARTI - Mª CARMEN ROBLES MARTÍ

EMPLAZAMIENTO: C/ GÓMEZ FERRER 23 - C/ VIRGEN DE LOS DESAMPARADOS, 46900 TORRENT

PLANEAMIENTO
APROVECHAMIENTOS

01
ESCALA
1/500

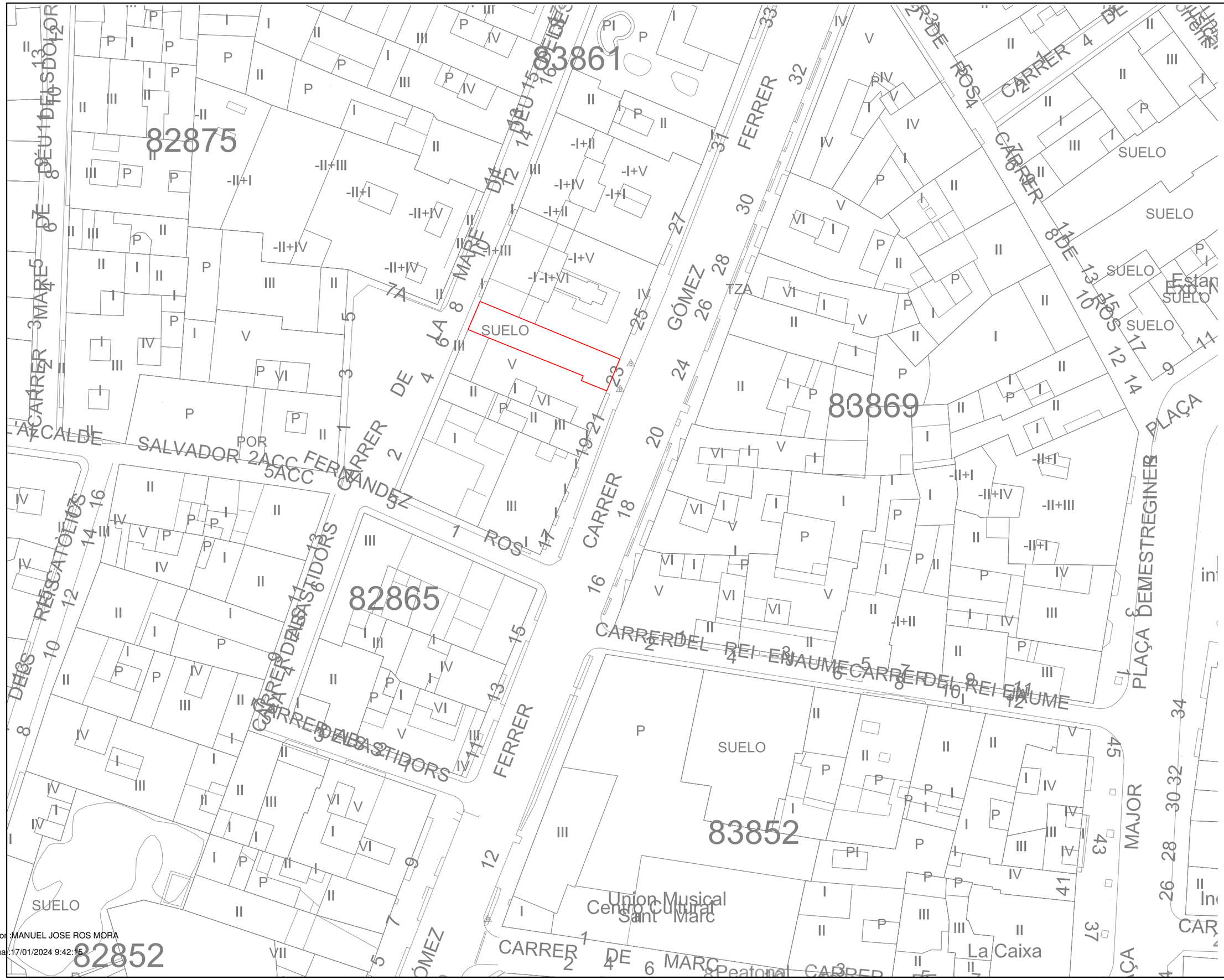
GERARDO J. PUCHOL CERVERA

MANUEL J. ROS MORA

ARQUITECTES ASSOCIATS PUCHOL - ROS,C.B.

AVDA. AL VEDAT Nº2-Pta1. 46900-TORRENT Telfs: 96 156 35 18 - 96 157 47 13 - email 09638@ctav.es

Firmado por: MANUEL JOSE ROS MORA
Fecha firma: 17/01/2024 9:42:45



Firmado por :MANUEL JOSE ROS MORA
Fecha firma:17/01/2024 9:42:15

CATASTRAL

02
ESCALA
1/500

0304 - SET 2023

PROYECTO DE REPARCELACIÓN

PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA

PROMOTOR: Mª ASUNCIÓN ROBLES MARTI - Mª CARMEN ROBLES MARTÍ

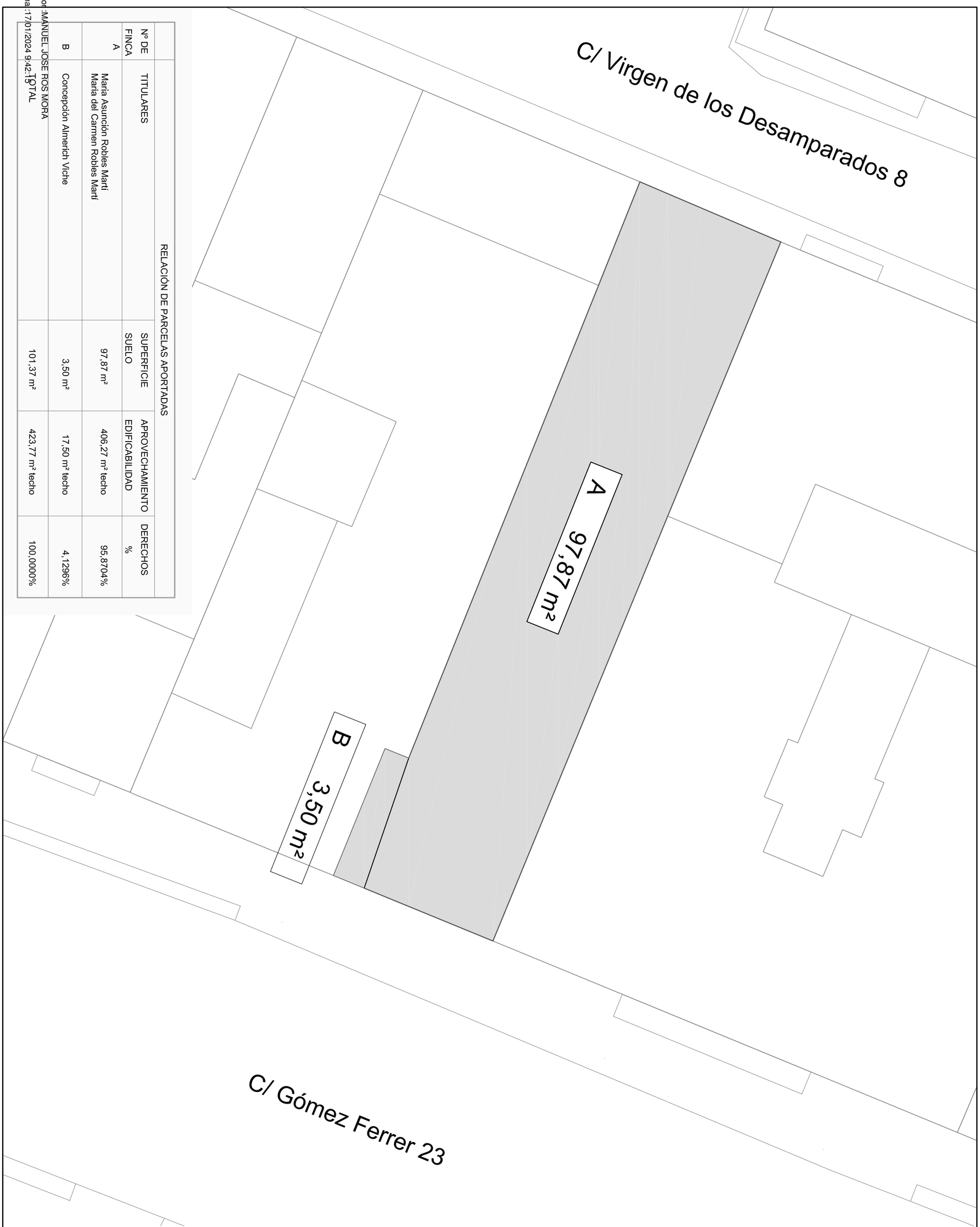
EMPLAZAMIENTO: C/ GÓMEZ FERRER 23 - C/ VIRGEN DE LOS DESAMPARADOS. 46900 TORRENT

ARQUITECTES ASSOCIATS PUCHOL - ROS,C.B.
AVDA. AL VEDAT Nº2-Pta1. 46900-TORRENT Telfs: 96 156 35 18 - 96 157 47 13 - email 09638@ctav.es
GERARDO J. PUCHOL CERVERA
MANUEL J. ROS MORA

Firmado por: MANUEL JOSE ROS MORA
Fecha firma: 17/01/2024 9:42:19

RELACIÓN DE PARCELAS APORTADAS

Nº DE FINCA	TITULARES	SUPERFICIE SUELO	APROVECHAMIENTO EDIFICABILIDAD	DERECHOS %
A	Maria Asunción Robles Martí Maria del Carmen Robles Martí	97,87 m²	406,27 m² techo	95,8704%
B	Concepción Almerich Viche	3,50 m²	17,50 m² techo	4,1296%
TOTAL		101,37 m²	423,77 m² techo	100,0000%



GERARDO J. PUCHOL CERVERA

MANUEL J. ROS MORA

PROYECTO DE REPARCELACIÓN

0304 - SET 2023

PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA

PROMOTOR: Mª ASUNCIÓN ROBLES MARTI - Mª CARMEN ROBLES MARTÍ

EMPLAZAMIENTO: C/ GÓMEZ FERRER 23 - C/ VIRGEN DE LOS DESAMPARADOS, 46900 TORRENT

FINCAS APORTADAS

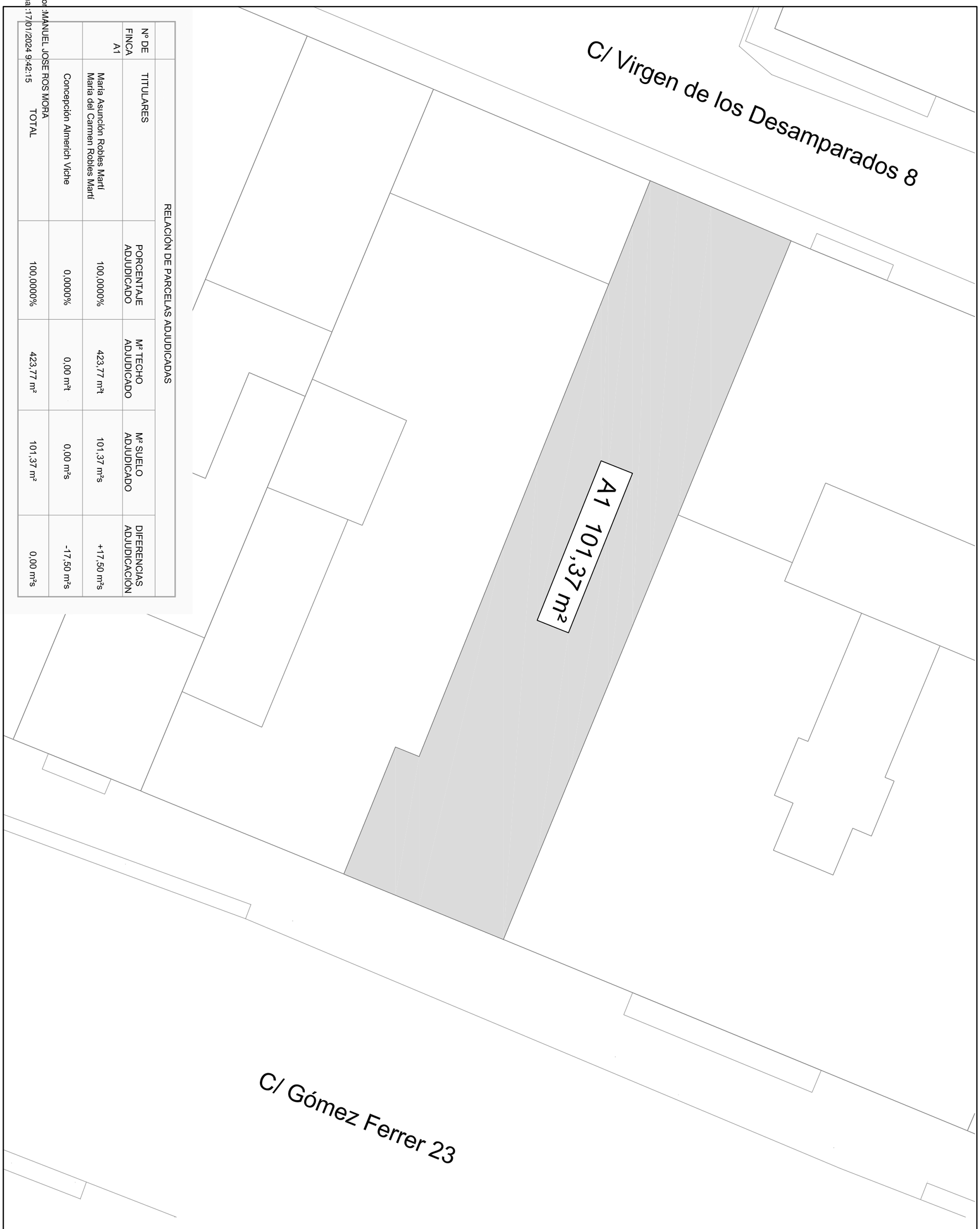
03

ESCALA 1/100

ARQUITECTES ASSOCIATS PUCHOL - ROS,C.B.

AVDA. AL VEDAT Nº2-Pta1. 46900-TORRENT Telfs: 96 156 35 18 - 96 157 47 13 - email 09638@ctav.es

Firmado por: MANUEL JOSE ROS MORA
Fecha firma: 17/01/2024 9:42:15



RELACIÓN DE PARCELAS ADJUDICADAS

Nº DE FINCA	TITULARES	PORCENTAJE ADJUDICADO	Mª TECHO ADJUDICADO	Mª SUELO ADJUDICADO	DIFERENCIAS ADJUDICACIÓN
A1	Maria Asunción Robles Martí Maria del Carmen Robles Martí	100,0000%	423,77 m²t	101,37 m²s	+17,50 m²s
	Concepción Almerich Viche	0,0000%	0,00 m²t	0,00 m²s	-17,50 m²s
	TOTAL	100,0000%	423,77 m²	101,37 m²	0,00 m²s

GERARDO J. PUCHOL CERVERA

MANUEL J. ROS MORA

PROYECTO DE REPARCELACIÓN

0304 - SET 2023

PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA

PROMOTOR: Mª ASUNCIÓN ROBLES MARTI - Mº CARMEN ROBLES MARTÍ

EMPLAZAMIENTO: C/ GÓMEZ FERRER 23 - C/ VIRGEN DE LOS DESAMPARADOS, 46900 TORRENT

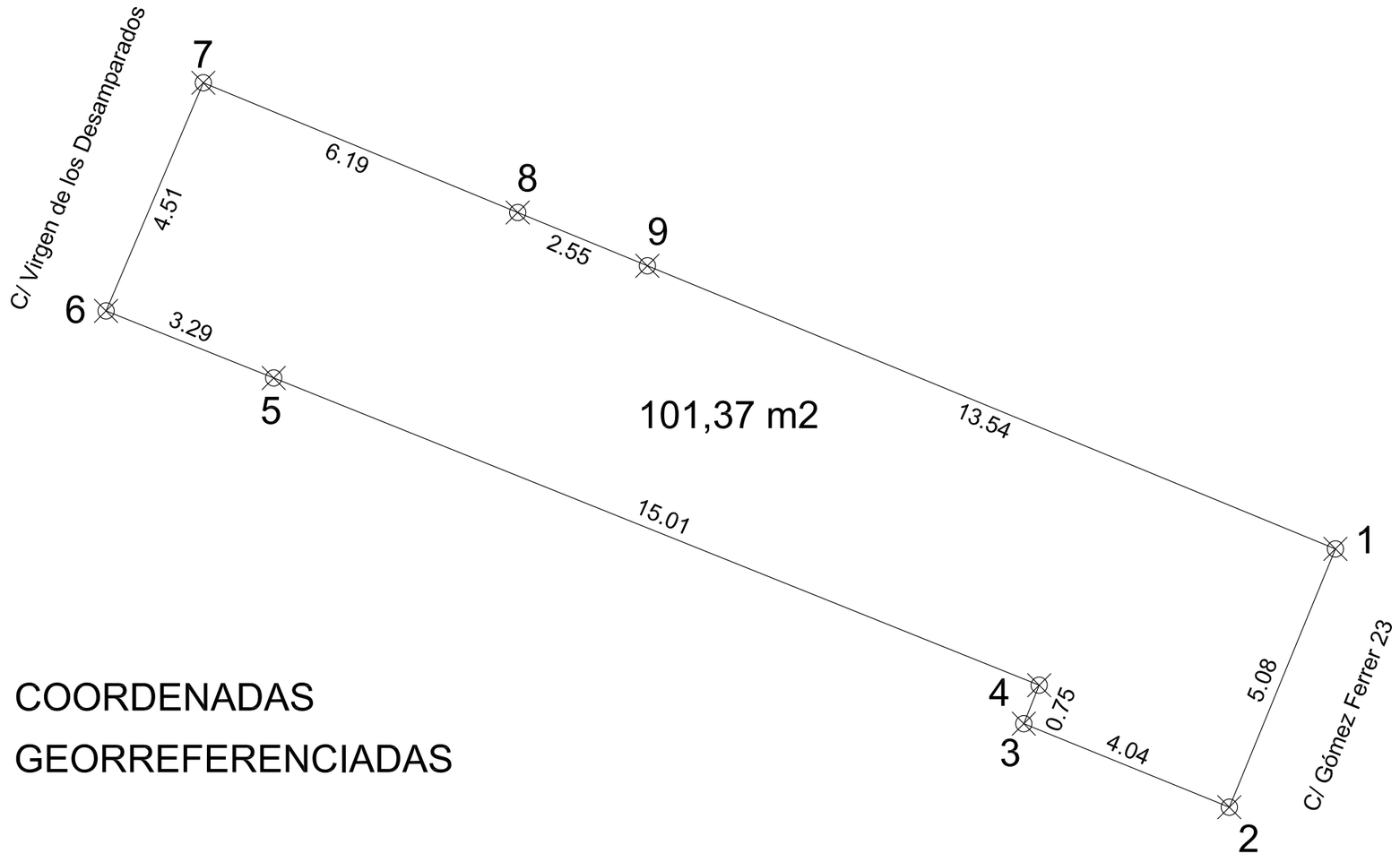
FINCA RESULTANTE

04

ESCALA 1/100

ARQUITECTES ASSOCIATS PUCHOL - ROS,C.B.

AVDA. AL VEDAT Nº2-Pta1. 46900-TORRENT Telfs: 96 156 35 18 - 96 157 47 13 - email 09638@ctav.es



COORDENADAS GEORREFERENCIADAS

1 X=718203.4240 Y=4368460.1720

2 X=718201.4940 Y=4368455.4725

3 X=718197.7540 Y=4368456.9920

4 X=718198.0340 Y=4368457.6920

5 X=718184.1045 Y=4368463.2820

6 X=718181.0545 Y=4368464.5020

7 X=718182.8245 Y=4368468.6520

8 X=718188.5445 Y=4368466.2920

9 X=718190.9045 Y=4368465.3220

0304 - SET 2023

FINCA RESULTANTE GEORREFERENCIADA

05

ESCALA 1/100

PROYECTO DE REPARCELACIÓN

PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA

PROMOTOR: Mª ASUNCIÓN ROBLES MARTI - Mª CARMEN ROBLES MARTÍ

EMPLAZAMIENTO: C/ GÓMEZ FERRER 23 - C/ VIRGEN DE LOS DESAMPARADOS, 46900 TORRENT

ARQUITECTES ASSOCIATS PUCHOL - ROS,C.B.

AVDA. AL VEDAT Nº2-Pta1. 46900-TORRENT Telfs: 96 156 35 18 - 96 157 47 13 - email 09638@ctav.es

GERARDO J. PUCHOL CERVERA

MANUEL J. ROS MORA

Firmado por :MANUEL JOSE ROS MORA
Fecha firma :17/01/2024 9:42:15

CERTIFICADOS REGISTRALES	DOCUMENTO VII

Firmado por :MANUEL JOSE ROS MORA
Fecha firma :17/01/2024 9:42:15

CERTIFICACIÓN

C21A17896456

MARIA ROSA NAVARRO DIAZ, Registradora Accidental del Registro de la Propiedad de Torrent-Uno, provincia de Valencia, y Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Autónoma Valenciana,

C E R T I F I C O, con el valor establecido en el artículo 225 de la Ley Hipotecaria: Que con vistas a la instancia que precede formulada por Don Roberto Donat Torres con N.I.F. número 22.523.593-S y acomodándome a los términos en que está redactada, he examinado en todo lo necesario los libros del Archivo a mi cargo, en relación con la finca a que se refiere la citada instancia, registrales 4097 y 43145 de Torrent, de los cuales resulta:----------

FINCA REGISTRAL 4097 DE TORRENT:----------

DESCRIPCIÓN: URBANA.- Solar, antes casa de planta baja y altos, en esta ciudad de Torrent, calle Gómez Ferrer, número **veintitrés** de la manzana cincuenta y siete. Mide diecisiete palmos de fachada o latitud, equivalentes a tres metros, ochocientos cincuenta y nueve milímetros en toda su longitud, o sea cuarenta metros cuadrados; lindante: derecha, la de Concepción Ortí; izquierda, Enrique Guix García; y fondo, calle Nuestra Señora de los Desamparados. **Referencia Catastral**: 8386106YJ1688N0002DZ.----------

Conforme al artículo 10.4 de la Ley Hipotecaria, en su redacción dada por la Ley 13/2015 de Reforma de la Ley Hipotecaria, se hace constar que la finca de este número NO ESTA COORDINADA GRAFICAMENTE con el Catastro, ni tampoco inscrita la representación gráfica georreferenciada, a fecha de hoy dieciocho de octubre del año dos mil veintitrés.----------

TITULARIDAD: Según las inscripciones 4ª y 5ª respectivamente, practicadas con fechas veinticinco de agosto de dos mil tres y veintidós de diciembre del año dos mil veintidós, **está inscrita** por mitades indivisas y con carácter privativo, a favor de **Doña MARIA ASUNCION MAGDALENA -conocida por María Asunción- ROBLES MARTI**, con N.I.F. número 73.651.104-K, y **Doña MARIA CARMEN ROBLES MARTI**, con N.I.F. número 73.651.105-E, por títulos de herencia, la primera en virtud de escritura otorgada el seis de noviembre del año mil novecientos noventa y siete, ante el Notario de Torrent, Don Jose Luis Domenech Alba, y la segunda en virtud de escritura otorgada el tres de mayo del año dos mil siete, ante el Notario de Torrent, Don Agustín Verdera Server, número 727 de su protocolo.----------

Constan inscritas en el tomo 2578 del Archivo, Libro 939 de Torrent, folios 17 y 18, finca número 4097, inscripciones 4ª y 5ª respectivamente.----------

Firmado por: MANUEL JOSE ROS MORA
Fecha firma: 17/01/2024 9:42:15

Art. 225 de la Ley Hipotecaria: *La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.*
Art. 221 del Reglamento Hipotecario: *Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.*
Art. 77 del Reglamento del Registro Mercantil: *La facultad de certificar de los asientos del Registro corresponderá exclusivamente a los Registradores Mercantiles .... La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.*
Art. 31.3 de la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles: *Los derechos y garantías inscritas sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.*

CARGAS: Que la finca descrita, además de las afecciones fiscales que indican las notas puestas al margen de la inscripción 5ª, está gravada con las siguientes:----------

Primera.- Según nota al margen de la inscripción 4ª, extendida con fecha veinticinco de agosto de dos mil tres, que literalmente dice: "REPARC FORZOSA ATº 69, 1B. Esta finca ha sido incluida en un Proyecto de Reparcelación forzosa de una Unidad de Actuación Aislada Urbanística, por lo que de conformidad con el Artículo 69, 1B de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística 6/94 de 15 de Noviembre de la Generalidad Valenciana, queda directamente afectada al cumplimiento de las obligaciones inherentes al programa de actuación de dicho proyecto; y expedida el 25/08/2003 la certificación prevista en la citada disposición, según indica la nota al margen de la misma.".----------

FINCA REGISTRAL 43145 DE TORRENT:----------

DESCRIPCIÓN: URBANA.- Solar situado en término municipal de Torrent, calle Gómez Ferrer, con una superfice de tres metros cincuenta decímetros cuadrados, lindante: frente, dicha calle; derecha entrando, de Dolores Martí; izquierda y fondo, resto de la total finca de donde se segrega.----------

Conforme al artículo 10.4 de la Ley Hipotecaria, en su redacción dada por la Ley 13/2015 de Reforma de la Ley Hipotecaria, se hace constar que la finca de este número NO ESTA COORDINADA GRAFICAMENTE con el Catastro, ni tampoco inscrita la representación gráfica georreferenciada, a fecha de hoy dieciocho de octubre del año dos mil veintitrés.----------

TITULARIDAD: Según las inscripción 1ª, practicada con fecha veinticuatro de noviembre de mil novecientos ochenta y uno, **está inscrita** con carácter privativo, a favor de **Doña CONCEPCIÓN ALMERICH VICHE**, por título de segregación, en virtud de escritura otorgada el veintiocho de mayo del año mil novecientos ochenta y uno, ante el Notario de Torrent, Don Jose María Millet Sastre.----------

Consta inscrita en el tomo 2087 del Archivo, Libro 489 de Torrent, folio 163, finca número 43145, inscripción 1ª.----------

CARGAS: Que la finca descrita está gravada con las siguientes:----------

Primera.- Según nota al margen de la inscripción 1ª, extendida con fecha veinticinco de agosto de dos mil tres, que literalmente dice: "REPARC FORZOSA ATº 69, 1B. Esta finca ha sido incluida en un Proyecto de Reparcelación forzosa de una Unidad de Actuación Aislada Urbanística, por lo que de conformidad con el Artículo 69, 1B de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística 6/94 de 15 de Noviembre de la Generalidad Valenciana, queda directamente afectada al cumplimiento de las obligaciones inherentes al programa de actuación de dicho proyecto; y expedida el 25/08/2003 la certificación prevista en la citada disposición, según indica la nota al margen de la misma.".----------

Todos los asientos relacionados se hallan vigentes.----------

Que de los asientos practicados bajo el expresado números de finca 4097 y 43145 de Torrent, no consta que sobre dichas fincas se hayan impuesto otros gravámenes que los relacionados; ni haya

Firmado por :MANUEL JOSE ROS MORA
Fecha firma :17/01/2024 9:42:15

CERTIFICACIÓN

C21A17896455

presentado en el Libro Diario documento alguno referente a la citada finca, que se halle pendiente de inscripción.----------

DOCUMENTACIÓN PENDIENTE DE DESPACHO: NO hay documentos pendientes de despacho.----------

No se han hecho constar los domicilios por estar especialmente protegidos conforme a la Ley Orgánica 3/2018 de 5 de Diciembre de Protección de Datos Personales y de Garantía de los derechos digitales.----------

Así resulta de los citados libros del Registro de mi cargo, a que me remito. Y para que conste, expido la presente que firmo en Torrent, a dieciocho de octubre del año dos mil veintitrés.

ADVERTENCIAS

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

-De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el

Firmado por :MANUEL JOSE ROS MORA
Fecha firma: 30/10/2024 9:42:15

Art. 225 de la Ley Hipotecaria: *La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.*
Art. 1 del Reglamento Hipotecario: *Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.*
Art. 77 del Reglamento del Registro Mercantil: *La facultad de certificar de los asientos del Registro corresponderá exclusivamente a los Registradores Mercantiles .... La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.*
Art. 31.3 de la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles: *Los derechos y garantías inscritas sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.*

Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

Firmado por :MANUEL JOSE ROS MORA
Fecha firma :17/01/2024 9:42:15