

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN D-1, 2, 4.1 REDELIMITADA DEL PGOU DE BURRIANA



Fecha: Mayo 2016

Redactor: José Manuel Miquel Alcañiz

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

Promotor: URBANIZADORA CAMÍ VELL DE VALENCIA, S.L.

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN. ANTECEDENTES. BASES LEGALES Y JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN. CONTENIDO FORMAL DEL PROYECTO.

DOCUMENTO NÚM. 1. MEMORIA DE LA REPARCELACIÓN DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA "D-1, 2, 4-1 REDELIMITADA" EN SUELO URBANO INDUSTRIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BURRIANA

DOCUMENTO NÚM. 2. RELACIÓN DE PROPIETARIOS E INTERESADOS Y DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS.

DOCUMENTO NÚM. 3. PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES

DOCUMENTO NÚM. 4. TASACIONES DE LOS DERECHOS, EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES O PLANTACIONES QUE DEBAN EXTINGUIRSE PARA LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO

DOCUMENTO NÚM. 5. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

DOCUMENTO NÚM. 6. MEMORIA DE FIJACIÓN DE CUOTAS DE URBANIZACIÓN

DOCUMENTO NÚM. 7. RELACIÓN DE FINCAS APORTADAS Y PROPUESTA DE FINCAS ADJUDICADAS EN LA REPARCELACIÓN

DOCUMENTO NÚM. 8. PLANOS

ANEXO I. ESCRITO DE IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A.U. Y ANEXO INFORMATIVO SOBRE LAS CARGAS URBANÍSTICAS POR CONEXIONES ELÉCTRICAS DE LA UE D-1, 2, 4-1 REDILIMITADA PRESENTADO EN EL AYUNTAMIENTO.

ANEXO II. MEMORIA ECONÓMICA JUSTIFICATIVA.

ANEXO III. VALOR ACTUAL EN VENTA DE LOS INMUEBLES EN RÉGIMEN DE SITUACIÓN SEMICONSOLIDADA.

INTRODUCCIÓN

REPARCELACIÓN DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA "D-1, 2, 4-1 Redelimitada" EN SUELO URBANO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BURRIANA

1. INTRODUCCIÓN GENERAL

1.1. Antecedentes

El actual Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) del municipio de Burriana fue aprobado definitivamente mediante Resolución del Conseller de Obras Públicas de la Generalitat Valenciana de fecha 21 de abril de 1995, publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de 30 de mayo de 1995 y sus Normas Urbanísticas fueron publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Castellón de fecha 3 de junio de 1995. Todo ello de acuerdo con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.

El conjunto de esta Actuación Urbanística abarca parte del camino conocido como "Camí Vell de Valencia", de la Avenida del Transporte y de la carretera de Nules, en Suelo Urbano Industrial del Plan General de Ordenación Urbana de Burriana.

El Ayuntamiento aprobó definitivamente en fecha 5 de abril de 2012 el Plan de Reforma Interior que se incluía en el Programa de Actuación Integrada y que sirve para redelimitar el ámbito de la actuación que nos ocupa y diferenciaba los terrenos que debían quedar sujetos al régimen de actuaciones aisladas de los que sometía al régimen de actuaciones integradas. Junto con el presente documento se presenta la modificación del mismo para adecuarlo a la legislación urbanística actual Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.

En diciembre de 2014, la Urbanizadora Camí Vell de Valencia S.L., presentó solicitud ante el Registro de la Propiedad de Nules núm. 1, a fin de proceder a la expedición de Certificación de dominio y cargas de las fincas afectadas por la actuación, a los efectos de lo previsto en el artículo 5 del Real Decreto 1.093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

Como se ha indicado, el conjunto de la presente actuación urbanística abarca el suelo urbano industrial de la actuación urbanística "D-1, 2, 4-1 Redelimitada" del Plan General de Ordenación Urbana de Burriana y, en este sentido, el Ayuntamiento de Burriana optó a proceder por gestión indirecta para la urbanización de la misma.

El Pleno del Ayuntamiento de Burriana en su sesión de 4 de noviembre de 2010 acordó iniciar el procedimiento para la gestión indirecta del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la Unidad de Ejecución "D-1, 2, 4-1 Redelimitada", del suelo urbano industrial del Plan General de Ordenación Urbana de Burriana.

Las bases generales que regularon el procedimiento son las aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento de Burriana el 5 de febrero de 2009 y publicadas en el *Boletín Oficial de la Provincia* núm. 24 de 24 de febrero de 2009.

Las bases particulares por las que se rigió el concurso de selección y adjudicación del citado programa se publicaron en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana* el 2 de diciembre de 2010, habiendo sido redactadas el 5 de octubre de 2010 por los técnicos municipales.

La base IX. *Prescripciones técnicas de los documentos de ordenación y de gestión* de las bases particulares establecía que para el desarrollo del ámbito se deberá presentar un plan de reforma interior, que diferencie los terrenos que han de quedar sujetos al régimen de las actuaciones aisladas de los que someta al régimen de las actuaciones integradas.

La superficie total de la actuación "D-1, 2, 4-1 Redelimitada", redelimitada por su Plan de Reforma Interior es de 71.916,26 m²s.

Se pretende en el presente proyecto la reparcelación de la actuación "D-1, 2, 4-1 Redelimitada", en suelo urbano del PGOU de Burriana.

1.2. Bases legales y justificación de la actuación

Conforme a lo establecido en el artículo 68 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, la gestión urbanística tiene como fines rectores: "*La gestión del planeamiento urbanístico se rige por los principios de justa distribución de beneficios y cargas y de participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas*". Recordemos que el párrafo segundo del artículo 47 de la Constitución Española establece que "*La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos*".

Según la propia Ley, 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.

Conforme a lo establecido en el artículo 70 de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, "Toda actividad de transformación o gestión urbanística deberá estar legitimada por planeamiento aprobado y vigente, salvo en los casos de fuera de ordenación, ruina o ausencia de planeamiento previstos en esta ". El Planeamiento que determina la ordenación pormenorizada a desarrollar se determinó mediante el proyecto de modificación puntual núm. 14 del Plan General relativo a la "Homologación modificativa del vigente PGOU en suelos contiguos a la ronda de circunvalación", aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 20 de abril de 2005, publicado en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana* de 24 de agosto de 2005 y Boletín Oficial de la Provincia de 5 de julio de 2005 (acuerdo plenario de aprobación del Texto Refundido de 3 de marzo de 2005).

El objeto de la reparcelación viene definido en el artículo 80 de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, según el cual la reparcelación 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 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 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 propietario la parte correspondiente de las cargas de urbanización y establecer las condiciones y garantías del pago de las mismas.*

1.3. Contenido formal del proyecto de reparcelación

El presente Proyecto de Reparcelación se ajusta en sus documentos y en su contenido a las prescripciones de los artículos 91 y siguientes de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo

y Paisaje.

El contenido de la reparcelación se concreta en un proyecto, que consta de los siguientes documentos:

a) **DOCUMENTO 1. Memoria**

La Memoria del proyecto expresa y justifica los siguientes extremos (art. 91.1.a de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje):

- a) Circunstancias o acuerdos que motivan la reparcelación y peculiaridades que en su caso concurren.
- b) Descripción de la unidad reparcelable.
- c) Criterios utilizados para definir y cuantificar los derechos de los afectados.
- d) Criterios de valoración de las superficies adjudicadas y coeficientes de homogeneización, de acuerdo con el artículo 84.2 de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.
- e) Criterios de adjudicación.
- f) Criterios de valoración de los edificios y demás elementos que deban destruirse y de las cargas y gastos que correspondan a los adjudicatarios.
- g) Cualquier otra circunstancia que contribuya a explicar los acuerdos que se propongan.

b) **DOCUMENTO 2. Relación de propietarios e interesados**

La relación de propietarios e interesados con expresión de la cuantía y naturaleza de su derecho. (Art. 91.1 b) de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje) **y Descripción de las fincas o partes de fincas, bienes y derechos aportados** a la Reparcelación (Art. 91.1.c) de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje).

La relación de fincas aportadas expresará la naturaleza y cuantía de las fincas y derechos aportados por los propietarios con descripción de las fincas o partes de fincas aportadas a la Reparcelación, así como la descripción de los restos de las fincas aportadas.

c) **DOCUMENTO 3.- Propuesta de adjudicación de las fincas resultantes**

La propuesta de adjudicación de las fincas resultantes, expresa el aprovechamiento urbanístico que a cada una corresponda y la designación nominal de los adjudicatarios (Art. 91.1.c) de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje).

Las adjudicaciones de las fincas de resultado y su descripción cumplirán los requisitos establecidos en la legislación hipotecaria para permitir la inscripción del Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad (art. 89.2 de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje).

d) DOCUMENTO 4.- Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan

El Proyecto de Reparcelación contiene la tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan (Art. 91.1e) de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje).

e) DOCUMENTO 5.- Cuenta de liquidación provisional y cuenta de liquidación individual respecto a cada propietario.

La Cuenta de liquidación provisional indicará la cuantía que corresponde a cada propietario, así como la cuota de participación en la liquidación definitiva (Art. 91.1 f) de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje).

g) DOCUMENTO 6.- Memoria de fijación de cuotas de urbanización en los términos establecidos en la Ley.

h) DOCUMENTO 7.-Relación de fincas aportadas y propuesta de fincas adjudicadas en la reparcelación.

i) DOCUMENTO 8.-Planos que expresen las determinaciones anteriores que tengan una plasmación gráfica.

A continuación se da la relación de planos del proyecto de reparcelación que nos ocupa:

1. SITUACION
2. CATASTRAL
3. TOPOGRÁFICO
4. ORDENACIÓN
5. APORTADAS y DELIMITACION PARCELAS SEMICONSOLIDADAS
6. PREEXISTENCIAS Y ELEMENTOS INDEMNIZABLES
7. ADJUDICADAS
8. SUPERPUESTO

DOCUMENTO NÚM. 1

MEMORIA

A) CIRCUNSTANCIAS O ACUERDOS QUE MOTIVAN LA REPARCELACIÓN Y PECULIARIDADES QUE EN SU CASO CONCURRAN

No existe ninguna circunstancia a destacar.

A) DESCRIPCIÓN DEL ÁREA REPARCELABLE "D-1, 2, 4-1 REDELIMITADA" EN SUELO URBANO INDUSTRIAL

1. Límites

Norte: Sector de Suelo Urbanizable Industrial NPI-5 y, en parte, resto de la Unidad de Ejecución D-1, 2, 4.

Sur: Camino Viejo de Valencia y Carretera de Nules.

Este: Ronda límite del suelo urbano residencial.

Oeste: Sector de suelo Urbanizable Industrial NPI-5, y en parte, resto de la Unidad de Ejecución D-1 2, 4-1.

SUPERFICIE:

Superficie del área reparcelable.....71.916,26 m²s

Uso: Industrial.

2. Situación urbanística de los terrenos

Para describir la situación urbanística de los terrenos procederemos a analizar:

A. Situación de los terrenos en el momento actual.

B. Características del planeamiento que se ejecuta.

C. Relación entre ambas situaciones.

A. Descripción de los terrenos en su situación actual

Los terrenos se encuentran parcialmente edificados con naves y almacenes. La propiedad del suelo es la característica de la costa levantina, con gran número de propietarios dueños de fincas de pequeña y mediana superficie, como se refleja en el plano catastral que acompaña a este documento.

Los terrenos totalizan, según medición para la reparcelación una superficie de 71.916,26 m²s, y abarca la zona "D-1, 2, 4-1 Redelimitada" de suelo urbano industrial del PGOU de Burriana, con una distribución de titularidades que es la siguiente:

-Terrenos de titularidad privada	66.386,36 m ² s
-Terreno de titularidad pública (camino)	5.529,90 m ² s
TOTAL	71.916,26 m²s

En los cuadros núm. 1 a y b se incluye la relación de propietarios y fincas aportadas y se describen pormenorizadamente todos y cada uno de ellos, incluyendo al mismo tiempo un cuadro con expresión de las superficies de cada parcela según, el Registro de la Propiedad y la medición real efectuada, que será la que se tome como válida a los efectos de determinación de derechos y cargas.

Entre las parcelas aportadas núm. 6 y 7 discurre la Acequia del Rovellat, la cual se transformará, tras el proceso reparcelatorio, en el que se canaliza y desvía de su ubicación actual, en una servidumbre sobre las fincas adjudicadas D y E.

B. Características del planeamiento que se ejecuta.

a) Características de la Ordenación

El área reparcelable en la que se incluye la actuación urbanística "D-1, 2, 4-1 Redelimitada" del suelo urbano industrial del Plan General de Ordenación Urbana de Burriana, se encuentra ubicada al oeste del núcleo urbano de Burriana. La superficie total es de 71.916,26 m²s.

El uso característico es industrial.

b) Cuadro de Superficies

Las superficies resultantes de la reparcelación según su ordenación y medición real para la reparcelación son las siguientes:

- Superficie total del área de reparcelación "D-1, 2, 4-1 Redelimitada"..... 71.916'26 m²s
- Espacios libres de dominio y uso público tras la reparcelación: Red Viaria.....11.409,01 m²s
- Superficie suelo lucrativo industrial..... 60.507,25 m²s

c) Ficha de características de la unidad de ejecución.

En el PRI aparece la siguiente ficha de características de la unidad de ejecución que nos ocupa:

Superficie Total (m ²)	71.916,26
Superficie Neta (m ²)	67.615,41

Zona Calificación Urbanística	Superficie (m ² s)
IND-1	60.507,25
EQUIPAMIENTOS	
EC	
EL 1	
RV	9.779,75
EL 1(RV)	1.629,26
RV afecta destino	5.529,90
TOTAL EQ	11.409,01
Aprovechamiento tipo (m ² tEDC/m ² s)	0,551

C. Relación entre ambas situaciones

El aprovechamiento que le corresponde a la parcela aportada se materializa en una edificabilidad sobre la parcela que se adjudica.

Debido a la existencia de situaciones semiconsolidadas en el área reparcelable, hemos de recurrir a lo establecido en los artículos 193 a 195 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.

El artículo 193 indica:

- 1. La parcelación del plan procurará respetar aquellos usos y edificaciones lícitos existentes que sean conformes con el nuevo planeamiento y se ajusten a sus alineaciones o se integren en ellas sin desajustes relevantes.*
- 2. A tal fin, en el plan o en el proyecto de reparcelación que lo desarrolle se delimitará la parcela neta que sirva de soporte al uso o edificación, con su espacio funcionalmente anexo, deslindándola de otras partes de la finca originaria susceptibles de integrarse en otras parcelas o elementos urbanos. La forma y dimensión de la parcela neta será coherente con las características generales de la ordenación proyectada, en cuanto a su relación espacial con el edificio. También se ajustará a las necesidades funcionales de la manzana y calle en que se integre, armonizando con el parcelario previsto.*
- 3. La superficie de parcela neta, cuando contenga una edificación lícita que deba conservarse, no computa dentro del ámbito o sector al aplicarle los aprovechamientos tipo o reglas de equidistribución u otros índices o estándares generales, sino que, posterior y autónomamente, deberá compensar su excedente de aprovechamiento, en régimen de actuaciones aisladas, cuando su titular reedifique o inste un incremento de construcción, un cambio de uso o una rehabilitación que revistan un alcance equivalente a la reedificación. De ello se dejará constancia en la descripción de la finca configurada en la reparcelación.*

El artículo 194 establece:

- 1. Se podrán adjudicar a su antiguo titular las parcelas netas lícitamente consolidadas, salvo cuando ello desequilibre la reparcelación por exceso de adjudicación sobre su derecho. Se considera que hay desequilibrio cuando tal exceso supere un quince por cien del valor de reedificación de la parcela y este también supere, en la misma medida, el valor actual en venta del inmueble atendidas sus condiciones presentes de edificación.*
- 2. Si, en la reparcelación, el inmueble se adjudica a nuevo dueño, se indemnizará al anterior, bien por la construcción, cuando vaya a participar en los beneficios de la reparcelación, o por el valor total previo de su finca con exclusión de dichos beneficios, cuando no se haya adherido al programa.*
- 3. La adjudicación a favor de su dueño de la parcela neta se efectuará en todo caso como nueva finca registral y el resto de la finca será siempre incluido en el proyecto de reparcelación, cualquiera que sea el posicionamiento del dueño respecto del programa.*
- 4. El exceso de edificación consolidado fuera de ordenación no consume aprovechamiento ni computa como adjudicación, aunque quede en propiedad y beneficio de su antiguo titular.*

Mientras que el artículo 195 nos indica los deberes urbanísticos de los propietarios en situaciones semiconsolidadas:

- 1. El propietario del edificio lícitamente consolidado contribuye al pago de las cuotas de urbanización cuando esta le depare un aumento inmediato en el valor comercial de su propiedad, sin que le sean exigibles otros costes que superen dicho aumento de valor, ni costear obras o servicios distintos de los que específicamente lo generen. De la cuota que le correspondería en la reparcelación, por tales concretos servicios, se deducirá una parte proporcional a cuenta de los que antes ya dispusiera, debiendo elaborarse una memoria justificativa a estos efectos.*
- 2. El resto de cargas de urbanización, que exceda de lo susceptible de ser liquidado conforme al apartado anterior, si es asumido por terceros afectados, se traducirá en aprovechamiento conforme al coeficiente de canje aplicable.*
- 3. Los beneficios antes regulados son renunciables, en todo o parte, si el propietario prefiere la inmediata liquidación de sus obligaciones urbanísticas en el seno del correspondiente programa.*

Así pues, se delimitan en esta reparcelación conforme a dichos artículos diferentes parcelas netas soporte de la edificaciones lícitas existentes en las aportadas 3, 6, 14, 15, 19, las cuales no han de hacer frente a la cesión establecida para el ámbito (5% del aprovechamiento), sino que lo harán posteriormente conforme a la ley, y únicamente han de hacer frente a los gastos que les deparen un aumento inmediato en el valor comercial de su propiedad. Las cuantías que se detraerán del presupuesto para cada una de las parcelas se explican en la memoria justificativa económica correspondiente que figura en el anexo II.

Para su delimitación se han hallado las distintas edificaciones lícitamente construidas conforme a los antecedentes de disciplina urbanística existentes sobre las parcelas de las Fincas de (parcela 3), (parcela 6); la de (parcela 14) y la de J(parcela 15). Igualmente se ha tenido en cuenta, para este mismo hecho el convenio urbanístico suscrito entre el Excmo. Ayuntamiento de Burriana y D. J en nombre y representación de las mercantiles de fecha 26 de julio de 2013 (parcelas 19 y 20). Posteriormente y conforme a las mismas se delimita la parcela neta que le

sirve de soporte con los espacios que funcionalmente le son necesarios.

Respecto a las parcelas de se ha contemplado conforme a la disciplina urbanística obrante en el ayuntamiento y a los informes del arquitecto municipal de fechas 18/05/2015 y 14/10/2015, que sólo cabe considerar las dos naves existentes en el lateral derecho señaladas en el plano de fincas aportadas, como edificación lícita, con una superficie construida de 2.637,00m², puesto que la edificación recayente a fachada ha sido demolida. La empresa allí ubicada se dedica al transporte de mercancía siendo necesario un amplio espacio delantero a dichas naves para su carga y descarga con trailers, situado al este, en fachada, que es el que se considera como espacio funcional, así como una superficie por sus lados norte y oeste de ancho útil 3m para el paso y mantenimiento de la edificación.

En cuanto a la parcela 6 se considera una superficie construida lícita de 3.627,00m², siendo que la empresa instalada se dedica a la fabricación de envases para fruta, desarrollándose la actividad industrial dentro de la construcción. Es por ello que al igual que en el caso anterior se consideran dentro de la superficie soporte el espacio delantero situado en la fachada para entrada de materia prima y salida de producto y un espacio lateral de anchura 3m en sus lindes norte y sur de paso y servicio propios.

La edificación de la parcela 12, si bien es una edificación lícitamente construida, tiene una tipología de casa-alquería, y aunque en la actualidad se utilice su parte superior a modo de almacén, se considera no reúne las características de tipología industrial o almacén que son los usos permitidos por el plan, de acuerdo con el informe municipal de fecha 14/10/2015.

En relación a la parcela 14, señalar que la industria allí ubicada se dedica a la elaboración y reparación de maquinaria asociada a la tría, lavado y preparación de la naranja. La superficie construida lícita considerada es de 2.133,00m². Se observa que la construcción se realizó a línea en su linde norte, dejando un espacio en el linde sur mayor de los 3m habituales de retranqueo a linde con las parcelas colindantes. Se entiende que este espacio es necesario para la circulación de toretes y elementos similares de cara al movimiento de las piezas entre los diferentes procesos productivos. Igualmente se incluye en la parcela soporte el espacio situado en fachada.

La parcela 15 actualmente se utiliza como almacén, siendo que con anterioridad albergaba una industria dedicada al sector de sanitarios. La superficie construida lícita considerada es de

1.183,00m², y como en el caso anterior se ubicó pegada a su linde norte dejando un espacio de servicio al sur (actualmente construido) y en fachada, que es la superficie considerada. Queda claramente definida por el cambio de tipología en la edificación.

En el caso de la parcela 19 existe una edificación que actualmente tiene uso comercial y respecto de la cual se respetan los parámetros y dimensiones establecidos en el convenio urbanístico existente ya mencionado.

La superficie de suelo aportada por la Acequia de Rovellat de 212,01 m² se materializará en una servidumbre que gravará las fincas adjudicadas D y E.

Del mismo modo, sobre la finca adjudicada G se ubicará un centro de transformación eléctrica necesario para la dotación eléctrica de la actuación, dando lugar a la creación de una servidumbre, la cual será debidamente indemnizada.

B. CRITERIOS UTILIZADOS PARA DEFINIR Y CUANTIFICAR LOS DERECHOS DE LOS AFECTADOS.

En este apartado se definen los derechos de los titulares de los terrenos aportados a la reparcelación y los criterios de valoración de los mismos a efectos de su participación en el resultado de la reparcelación en función de sus aportaciones así como la definición y valoración de las cargas que pesan sobre ellos.

Para la valoración de los bienes y derechos correspondientes a las fincas aportadas se aplicarán los criterios expresamente manifestados por los interesados y, en defecto de acuerdo, en lo establecido en la legislación estatal sobre valoraciones, conforme establece el artículo 84 de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.

Los derechos de los propietarios se definen de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 12 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.

La fecha de determinación de los derechos se fija en la del inicio del expediente de reparcelación, que, en nuestro caso, coincide con la exposición al público mediante publicación en el Diario Oficial de la Comunitat Valenciana (DOCV).

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

Como criterio general y atendiendo a la legislación citada anteriormente, el derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de las parcelas respectivas en el momento de la aprobación de la delimitación del área reparcelable. Por otra parte y según se desprende de las ordenanzas y de las características del planeamiento, el valor urbanístico por metro cuadrado es el mismo para cada una de las fincas originales.

Se tendrán en cuenta aquellos terrenos que hayan sido cedidos a cuenta a la Administración.

Con ello se confecciona la tabla que se acompaña y en la que puede apreciarse el nombre del propietario, la superficie de finca aportada y el porcentaje del derecho de propiedad.

Es importante hacer notar que a los distintos propietarios de las fincas de titularidad compartida se les afecta una superficie que es el resultado de multiplicar la superficie total de dicha finca por el porcentaje de propiedad individual que figura en el Registro de la Propiedad.

El suelo público (caminos) se considerará suelo dotacional ya obtenido por la administración aplicando el criterio de sustitución.

Las superficies aportadas por cada parcela original pueden observarse en el cuadro núm. 1.b que figura en el Documento núm. 2 del presente proyecto.

Conforme al informe técnico del ayuntamiento de fecha 14/10/2015 *"De acuerdo con el apartado primero de la Disposición Transitoria Primera de la LOTUP, para la correcta tramitación del proyecto de reparcelación, procede ajustar el tratamiento de las situaciones semiconsolidadas y los deberes urbanísticos de los propietarios en dichas situaciones a los artículos 193 a 195 de la citada Ley, tal y como ya se indicó en el informe precedente. Al efecto, se debe corregir la delimitación de las parcelas netas del proyecto:*

- *Con carácter general, se deben excluir de los ámbitos de parcela neta las superficies del Camí Vell de Valencia y Camí de Nules ya afectas a destino público.*
- *En el ámbito AA3 se deben suprimir las edificaciones más próximas al Camí Vell de Valencia por haberse demolido y, consecuentemente, modificar la superficie de parcela neta.*
- *Se debe eliminar la superficie AA12 por no considerarse situación consolidada por tener un uso disconforme con el planeamiento ("parcela con vivienda", según descripción de la finca aportada*

12).

- *Procede justificar el límite oeste de la superficie AA14.*"

Por lo tanto, respecto de las edificaciones lícitamente construidas se tratan conforme a los artículos 193 a 195 de la LOTUP ya que el ayuntamiento de Burriana considera que no es de aplicación el régimen de actuaciones aisladas conforme al art. 73 de la misma ley, al considerar que no sería posible conectar la urbanización que se pudiera llegar a realizar de manera independiente en ninguno de los semivales que se incluirían en dichas actuaciones con las infraestructuras existentes ya que actualmente carecen entre otras cosas de red de saneamiento o encintado de aceras.

C CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS SUPERFICIES ADJUDICADAS Y COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN.

La valoración de las parcelas se establece aplicando al aprovechamiento de cada una de ellas el valor medio del suelo urbano industrial del municipio de Burriana. En el caso de las parcelas semiconsolidadas se hacen en función del aprovechamiento teórico. De dicho valor se ha partido para hallar el valor de repercusión del suelo bruto sin urbanizar de cara a la compensación de excesos y defectos de aprovechamiento.

Según el art. 84.2 de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, 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 74.1 de esta ley mediante estudios de mercado referidos al momento de inicio de la reparcelación.

No se varía el coeficiente de homogeneización del uso IND-1 respecto del EDC.1 que establece el Plan General de Ordenación Urbana.

D. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.

1 Adjudicaciones de parcela

Los criterios generales que rigen en la reparcelación y en la valoración de las parcelas resultantes se adaptan a lo dispuesto en el contenido del artículo 85 y siguientes de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.

La descripción de las fincas resultantes tras la adjudicación se ajustará a las determinaciones establecidas en los artículos 4 y siguientes del Real Decreto 1.093/1997, de 4 de julio por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

La distribución de las parcelas resultantes entre los propietarios se realiza de acuerdo con los porcentajes de derecho ya definidos anteriormente según sus aportaciones y puede observarse, igualmente, en el cuadro núm.1.b.

En el art.1 del Decreto-Ley 1/2008, de 27 de junio, del Consell, de medidas urgentes para el fomento de la vivienda y el suelo, en relación con el artículo 18.1.b del Real Decreto Legislativo 7/2015 y el actual artículo 77.1.c de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje se establece la obligatoriedad de ceder un 5% de los derechos de aprovechamiento en beneficio, en el caso que nos ocupa, del Ayuntamiento de Burriana en el ámbito de la Actuación Integrada.

Como resumen de todo lo especificado hasta este momento puede hacerse el siguiente desglose:

Datos Área Reparcelable

-Superficie terrenos titularidad privada antes de la reparcelación.....	66.386,36 m ² s
-Superficie de titularidad pública afecta a su destino antes de la reparcelación.....	5.529,90 m ² s
-Superficie neta suelo industrial tras la reparcelación.....	60.507'25 m ² s
-Superficie dotacional-viaria de la actuación tras la reparcelación.....	11.409,01 m ² s

<u>Datos coste de la obra</u>	<u>Euros</u>
COSTES DE OBRA URBANIZADORA	962.345,50 €
COSTES DE PROYECTOS	117.390,00 €
GASTOS DE GESTIÓN	75.332,08 €
BENEFICIO DEL URBANIZADOR	126.557,89 €
TOTAL COSTE DE URBANIZACIÓN	1.281.625,47 €
IVA (21%)	269.141,35 €

2. Valoración de los derechos

Para el cálculo del valor del suelo a efectos de compensaciones por excesos y defectos de adjudicación, el art. 40 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, indica que: *"1. Cuando, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados, deban valorarse las aportaciones de suelo de los propietarios partícipes en una actuación de urbanización en ejercicio de la facultad establecida en la letra c) del apartado 1 del artículo 8, para ponderarlas entre sí o con las aportaciones del promotor o de la Administración, a los efectos del reparto de los beneficios y cargas y la adjudicación de parcelas resultantes, el suelo se tasaré por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación.*

2. En el caso de propietarios que no puedan participar en la adjudicación de parcelas resultantes de una actuación de urbanización por causa de la insuficiencia de su aportación, el suelo se tasaré por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación, descontados los gastos de urbanización correspondientes incrementados por la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo."

Por otro lado, el art.34 de la misma Ley, nos indica que dichas valoraciones se entienden referidas, cuando se trate de la verificación de operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística, a la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que las motive, es decir la información pública del proyecto de reparcelación.

El art. 27 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de

valoraciones de la Ley de Suelo, nos remite al art.22.3 del mismo, que dice que *"En el caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:*

$$VSo = VS - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

VSo = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.

G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.

PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV de este Reglamento en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales."

Para hallar la repercusión de los costes de urbanización sobre el m²tIND computaremos todo el suelo privado ya que según lo anteriormente indicado todo el suelo privado entra dentro del régimen de actuaciones integradas.

Así $66.386,36 \text{ m}^2 \text{s} \times 0,551 \text{ m}^2 \text{tEDC.1/m}^2 \text{s} = 36.578,88436 \text{ m}^2 \text{tEDC.1}$. Como en el ámbito de la reparcelación los excesos y defectos están cuantificados en m²tIND hallaremos dicha correspondencia con el coeficiente de ponderación entre ambos de 0.80, luego $36.578,88436 \text{ m}^2 \text{tEDC.1} \div 0,8 \text{ m}^2 \text{tEDC.1/m}^2 \text{tIND} = 45.723,61 \text{ m}^2 \text{tIND}$. De ahí el 5% debe cederse al Ayuntamiento libre de cargas por lo tanto las cargas de urbanización deberán ser repercutidas

sobre 43.437,43m²tIND.

Así tenemos:

$$Cu = 1.155.067,58 \text{ €} / 43.437,43\text{m}^2\text{tIND} = 26,5915 \text{ €/m}^2\text{tIND}$$

$$Bp = 126.557,89 \text{ €} / 43.437,43\text{m}^2\text{tIND} = 2,9136 \text{ €/m}^2\text{tIND}$$

$$Cu + Bp = 29,5051 \text{ €/m}^2\text{tIND}$$

Según el informe del arquitecto municipal de fecha 14/10/2015, se entiende que el valor más ajustado a mercado para la valoración del suelo urbanizado es el del programa. Tomamos el valor de la repercusión en m²tIND cuantificado en 116,14€/m²tIND. La tasa libre de riesgo es la correspondiente a la publicada en el BOE de fecha 2 de abril de 2016 de 0,455%, y la prima de riesgo la establecida en el anexo IV del decreto mencionado del 14%.

Por tanto al aplicar la fórmula $V_{So} = V_{S-G} \cdot (1 + TLR + PR)$ tendremos:

$$V_{so} = 116,14 - 29,5051 \cdot (1 + 0,00455 + 0,14) = 116,14 - 33,77 = 82,37 \text{ €/m}^2\text{tIND}$$

E. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LOS EDIFICIOS Y DEMÁS ELEMENTOS QUE DEBAN DESTRUIRSE Y DE LAS CARGAS Y GASTOS QUE CORRESPONDAN A LOS ADJUDICATARIOS.

Según lo establecido en el artículo 144.2 de la Ley de Ordenación Del Territorio, Urbanismo y Paisaje, son cargas de urbanización, en la categoría de cargas variables, 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.

El propietario deberá asumir la indemnización de las cargas y gravámenes que afecte a su propia finca y que no puedan mantenerse sobre ésta por subrogación real.

En la presente reparcelación no consta la existencia de suelos contaminados que sea necesaria su descontaminación.

A los efectos de esta reparcelación no se considera la existencia de elementos indemnizables en el suelo de la actuación urbanística.

Las normas de valoración, en caso de que surgiera algún elemento indemnizable, son las

especificadas en la legislación expropiatoria.

Al final del documento 4 aparece la relación de fichas con los bienes indemnizables.

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

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.

F. OTRAS CIRCUNSTANCIAS QUE CONTRIBUYEN A EXPLICAR LOS ACUERDOS QUE SE PROPONEN.

Entre los propietarios se han producido determinados acuerdos por los que varios de ellos renuncian a todo su derecho ya sea porque no alcanzan el 15% de aprovechamiento mínimo indicado en la ley para poder ser adjudicatario de parcela o porque no desean estar en proindiviso (parcelas aportadas, 9, 10, 11, 18 y Comunidad de Regantes). Otros (propietarios parcelas aportadas 4, 5, 16, 21 y 22) renuncian a todo o parte de su derecho en aras a facilitar la configuración idónea de las parcelas adjudicadas, así como SL que igualmente renuncia a su derecho y prefiere cobrar su porcentaje de propiedad en las parcelas 17,19 y 20, tras el requerimiento de , S.L. (artículo 86 de la LOTUP).

Por otro lado existe un convenio urbanístico firmado entre el Ayuntamiento de Burriana y las mercantiles de fecha 26 de julio de 2013, a cuyos antecedentes, estipulaciones y compromisos nos remitimos, entre los que cabe destacar como antecedentes:

- Permitir el otorgamiento de licencias y autorizaciones de terrenos en el ámbito de actuación del programa de la Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución D-1, 2, 4-1 redelimitada.
- El interés que para el municipio supone el desarrollo urbanístico del suelo urbano de la Carretera de Nules, con el consiguiente movimiento económico.
- La Ley 12/2010, de 21 de julio, de la Generalitat, de Medidas Urgentes para Agilizar el Ejercicio de Actividades Productivas y la Creación de Empleo.
- No sustituye el procedimiento de aprobación del Programa de la Actuación Integrada

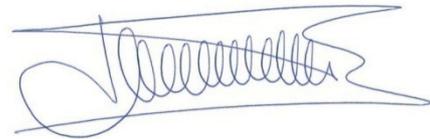
D1, 2, 4-1.

- No perjudica derechos de terceros.

G. CONCLUSIONES.

Con el contenido de esta memoria, así como con los restantes documentos que acompañan a este Proyecto de Reparcelación, se entiende que se cumplen todos los requisitos exigibles al mismo, a los efectos de llevar a cabo el expediente de reparcelación del área reparcelable "D-1, 2, 4-1 Redelimitada" en suelo urbano industrial del Plan General de Ordenación Urbana de Burriana.

Burriana, Mayo 2016



José Manuel Miquel Alcañiz
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Nº colegiado: 15.641

DOCUMENTO NÚM. 2

RELACIÓN DE PROPIETARIOS E INTERESADOS Y DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS

1. RELACIÓN NOMINAL DE PROPIETARIOS Y DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS.

a. Investigación de la titularidad.

El Urbanizador ha procedido a investigar las titularidades de las fincas afectadas por la actuación con razonable diligencia profesional. Para ello, y de acuerdo con lo establecido en el artículo 141.1.f) de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, se ha procedido a efectuar el pertinente recordatorio mediante remisión de carta certificada y con acuse de recibo a quienes constan como interesados en los diversos registros públicos reclamando la documentación necesaria para identificar sus derechos, calificarlos y valorarlos y recordando a éstos que los propietarios y titulares de fincas, bienes y derechos afectados están obligados 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. Todo ello, tal como establecen los artículos 87.1 y 87.2 de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.

En la redacción del proyecto de reparcelación se han observado las presunciones y beneficios legales reconocidos a los titulares de derechos inscritos según la legislación hipotecaria, prevaleciendo, no obstante, las mediciones reales y actualizadas sobre las descripciones documentales que contradigan la realidad según lo establecido en el artículo 87.4 de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.

Conforme a lo establecido en el apartado 3 del citado artículo, el Agente Urbanizador ha procedido a delimitar los terrenos afectados deslindándolos. Todo ello sin perjuicio de que, con motivo de las alegaciones presentadas, existieran dudas que justifiquen un deslinde específico.

Las peticiones de delimitación deberán efectuarse durante el período de información pública del proyecto de reparcelación y ésta llevarse a cabo en los diez días posteriores a la finalización de ésta, con presencia en el acto de delimitación de los técnicos redactores del proyecto y los

servicios técnicos que asesoren al ayuntamiento. Del acto de delimitación se levantará acta administrativa que se incluirá en el expediente de reparcelación (Art. 87.3 de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje).

La relación nominal de propietarios y la descripción de las parcelas originales figura en el Documento núm. 7.

Para mayor facilidad de comprensión se acompañan los cuadros núm. 1 a y b en los que se puede observar los propietarios, las superficies de terrenos y los coeficientes de participación de cada propietario en su parcela y el porcentaje de la superficie de esta respecto del total de parcelas privadas de la unidad de ejecución.

b. Bienes de titularidad dudosa, litigiosa o desconocida

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. (Art. 88.1 de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje).

Si se plantea discrepancia en orden a la titularidad de los derechos, el proyecto de reparcelación se limitará a calificar la titularidad de dudosa o litigiosa, según proceda. La resolución definitiva sobre las cuestiones de titularidad corresponde a los tribunales ordinarios. (Art. 88.1 de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje).

En el supuesto de que la titularidad no resultase cierta o cuando el titular tenga el domicilio desconocido, la adjudicación se efectuará en favor de la administración actuante con carácter fiduciario, a expensas de su atribución al verdadero propietario cuando este comparezca o acredite su derecho. La administración asumirá la representación de los derechos e intereses de esas titularidades a efectos de la tramitación del expediente, en el que se tendrá también como parte a cualquier otro legítimo interesado, todo ello sin perjuicio de la superior tutela judicial de sus derechos. Si los presuntos titulares no prestan garantía de retribución, esta se acordará en terrenos. En el caso de que el titular de la finca no comparezca o no acredite el mejor derecho durante el plazo de dos años contados desde la aprobación del proyecto de reparcelación, se aplicará la legislación general sobre patrimonio de las administraciones públicas. (Art. 88.2 de la

Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje).

En el caso de que el titular tuviese la condición de extranjero o no residente, y no hubiera designado fehacientemente un representante en el territorio español, se dará también cuenta al consulado correspondiente.(Art. 88.3 de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje).

c. Bienes de titularidad pública.

En la presente reparcelación no consta la existencia de bienes patrimoniales de las administraciones públicas así como de bienes de dominio público adquiridos onerosamente, que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 83.1 de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, pudieran dar lugar a la correspondiente adjudicación de aprovechamiento subjetivo a favor de las administraciones titulares de tales bienes.

El art. 83.2 de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje establece *“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”, siendo que en el caso que nos ocupa las superficies de dominio público preexistente son menores que las que tras el proyecto de reparcelación se adjudican a la administración, se entenderán la primeras sustituidas por las segundas.*

En la presente unidad de ejecución no se precisa la ocupación de bienes de dominio público de titularidad de otra Administración distinta de la local, cumpliendo con la premisa del artículo 83.3 de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.

2. CUADROS DESCRIPTIVOS

Núm. 1.a Relación de fincas originales con propietarios y domicilios.

Núm. 1.b Relación de fincas, propietarios y superficies.

Núm. 2. Datos registrales

CUADRO Nº 1 a: RELACIÓN DE FINCAS ORIGINALES CON PROPIETARIOS Y DOMICILIOS

PARCELA APORTADA	REFERENCIA CATASTRAL	DATOS REGISTRALES PROPIETARIOS	DOMICILIOS DIRECCIÓN, MUNICIPIO Y CÓDIGO POSTAL
Nº			
1	8191903YK4189S0001BW		
2	8191902YK4189S0001AW		
3	8191901YK4189S0001WW		
4	8292903YK4189S0001JW		
5	8292902YK4189S0001IW		
6	8292901YK4189S0001XW 8292931YK4189S0001RW		
7	8393906YK4189S0001KW		
8	8292907YK4189S0001UW		
9	8292906YK4189S0001ZW		
10	8292905YK4189S0001SW		
11	8292904YK4189S0001EW		
12	8393905YK4189S0001OW		
13.1	8393904YK4189S0001MW		
13.2	8393904YK4189S0001MW		
13.3	8393904YK4189S0001MW		
14	8393903YK4189S0001FW		
15	8393902YK4189S0001VW 8393907YK4189S0001RW		
16	8393908YK4189S0001DW		
17	8492910YK4189S0001FW		
18	8492902YK4189S0001GW		
19	8492909YK4189S0001OW 8492908YK4189S0001MW		
20	8492901YK4189S0001YW		
21	8492903YK4189S0001QW		
22	8492903YK4189S0001QW		
REG			
EF.1			
EF.2			

CUADRO N° 1 b: RELACIÓN DE FINCAS, PROPIETARIOS Y SUPERFICIES

PARCELA APORTADA NÚM.	DATOS REGISTRALES		SUPERFICIES			
	PROPIETARIOS		REGISTRAL	MEDICIÓN (FINCA COMPLETA)	MEDICIÓN (FINCA APORTADA)	% DE PROPIEDAD
1			2.493,00	2.419,54	1.405,75	2,117528%
2			2.493,00	2.673,13	2.468,12	3,717812%
3			11.196,00	11.912,28	11.671,62	17,581352%
4			4.870,00	4.441,26	4.441,26	6,690019%
5			3.808,00	4.313,75	4.313,75	6,497946%
6			9.621,00	9.673,56	9.673,56	14,571608%
7			2.341,00	2.348,59	2.348,59	3,537760%
8			3.437,00	3.463,53	77,21	0,116304%
9			4.570,00	4.678,62	286,35	0,431339%
10			3.408,00	3.359,32	246,00	0,370558%
11			5.817,00	5.710,32	279,01	0,420282%
12			2.493,00	2.321,67	2.321,67	3,497209%
13.1			1.039,00	1.042,09	1.042,09	1,569735%
13.2			1.862,00	1.866,50	1.866,50	2,811572%
13.3			1.039,00	1.042,09	1.042,09	1,569735%
14			4.387,00	3.642,99	3.642,99	5,487558%
15			4.248,00	4.052,85	4.052,85	6,104944%
16			8.451,00	8.207,69	2.105,48	3,171555%
17			8.300,00	5.193,51	5.193,51	7,823158%
18			395,45	395,45	395,45	0,595680%
19			1.978,12	4.254,00	4.254,00	6,407943%
20			450,78	450,78	450,78	0,679025%
21			2.684,59	2.510,86	2.510,86	3,782193%
22			84,86	84,86	84,86	0,127827%
REG			-	-	212,01	0,319358%
EF.1			-	-	4.653,55	
EF.2			-	-	876,35	

CUADRO NÚM. 2 : DATOS REGISTRALES

PARCELA APORTADA NÚM.	DATOS REGISTRALES	TOMO	LIBRO (BURRIANA)	FOLIO	FINCA	INSCRIPCIÓN
	PROPIETARIOS					
1		1.646	722	99	10.953	13ª extensa
2		1.646	722	105	32.299	3ª
3		1.702	762	36	44.530	7ª
4		1.214	439	161	24.459	4ª
5		1.214	439	159	24.455	4ª y 6ª
6		1.170	413	140	35.231	3ª y 4ª
7		106	60	18	7.983	3ª y 4ª
8			267	206	11.347	7ª y 8ª
9		1.705	764	174	11.346	2ª
10		1.038	361	155	2.584	5ª
11		1.507	624	119	1.562	6ª
12		1.587	679	222	9.637	8ª
13.1		1.548	652	154	25.394	6ª
13.2		1.248	461	166	42.472	3ª
13.3		1.548	652	152	14.742	5ª
14		1.248	461	169	18.418	8ª extensa
15		1.275	479	157	29.010	6ª
16		1.587	679	191	27.460	3ª
17		2.027	997	131	60.167	1ª
18		1.509	625	95	6.641	11ª
19		2.027	997	127	60.165	1ª
20		2.027	997	130	60.166	1ª
21		1.733	782	88	5.719	6ª
22		2.027	997	134	60.168	1ª
REG		-	-	-	-	-
EF.1		-	-	-	-	-
EF.2		-	-	-	-	-

DOCUMENTO NÚM. 3

PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES

1. RELACIÓN DE PARCELAS RESULTANTES

La relación de las parcelas resultantes, así como la superficie de las mismas y la asignación a los propietarios originales se encuentran contenidas en el cuadro núm. 3 que se acompaña a este documento.

Asimismo la expresión gráfica de las parcelas puede observarse en los respectivos planos de reparcelación.

2. ADJUDICACION DE LAS PARCELAS RESULTANTES

a. Derechos de los afectados por la reparcelación

Conforme a lo establecido en el artículo 82 de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje sobre los derechos de los afectados por la reparcelación, los propietarios 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 al propietario disminuye en la parte que corresponde percibir al urbanizador en pago de cargas de urbanización.

b) Si, conforme al plan, las diversas fincas de origen presentan aprovechamientos tipo heterogéneos, corresponderá a cada propietario 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 78.4 de esta ley.

d) Las mismas reglas son aplicables cuando la aportación de un propietario consista en una reserva de aprovechamiento en vez de ser un terreno.

b. Criterios de definición de los bienes y derechos.

1. Proporcionalidad del derecho

El derecho de cada propietario es proporcional entre el aprovechamiento objetivo homogeneizado de la parcela adjudicada y la superficie de su finca originaria (Art. 82 de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje). Excepto los terrenos ocupados por la acequia que han transformado su derecho en una indemnización.

2. Discordancia de los títulos con la realidad

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

En este Proyecto de Reparcelación, hemos encontrado discordancias de medición entre los títulos y la realidad física. Estas discordancias se pueden observar en el Cuadro 1.b).

3. Condominios

El proyecto de reparcelación ha preferido la adjudicación de fincas independientes al mayor número posible de propietarios, que la adjudicación en proindiviso, y ésta última a la indemnización en metálico, (Art. 85.2 d) de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje), en los casos que así lo han manifestado los propietarios en la fase previa de elaboración del proyecto en reuniones convocadas al efecto.

El Proyecto de Reparcelación propone la adjudicación de finca de resultado o porción indivisa de ella a los propietarios de fincas aportadas, aun cuando ello determine la propuesta de adjudicación de fincas resultantes en régimen de condominio. Los condominios contenidos en la propuesta de adjudicación podrán quedar resueltos por el procedimiento previsto en el artículo 86.2 de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje. Aunque los mismos han sido constituidos a solicitud de los afectados o venían ya constituidos en la propiedad original.

El acuerdo aprobatorio de la reparcelación podrá adjudicar una misma finca en proindiviso a propietarios cuyo derecho supere la mitad de la parcela mínima, incluso contra la voluntad de los interesados, aunque no se produce en nuestro caso.

El acuerdo aprobatorio de la Reparcelación podrá extinguir, total o parcialmente, los condominios existentes sobre las fincas aportadas, salvo oposición expresa de todos los afectados.

A tal fin, el proyecto de reparcelación propondrá las adjudicaciones en finca independiente de los derechos correspondientes a las cuotas indivisas de cada copropietario.

Tras la exposición al público de la reparcelación, y a fin de evitar el proindiviso, durante un plazo máximo de quince días, los interesados, podrán efectuarse requerimientos recíprocos para sustituir las cuotas de condominio previstas en el proyecto con 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 no atiende un requerimiento debidamente formulado se entenderá que prefiere cobrar y la reparcelación se aprobará en consecuencia (Art. 86.2 de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje).

4. Indemnización económica sustitutoria (Art. 85.2 e) de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje)

Procede la **indemnización económica sustitutoria** de adjudicación cuando las fincas aportadas se encuentren en alguno de los siguientes supuestos:

- Si la cuantía de los derechos de los propietarios, una vez deducida la retribución al urbanizador, en su caso, no alcanzase el quince por cien de la parcela adjudicable de menor aprovechamiento, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico.
- La misma regla se aplicará cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios en proindiviso no alcance el quince por cien de la parcela adjudicable.

En nuestro caso, se ha excluido del proceso urbanizador al propietario de la finca aportada núm. 22 por incurrir en la primera de las causas más arriba mencionadas (no alcanzar el quince por cien de la parcela adjudicable) y previo acuerdo con el mismo.

Respecto a los propietarios de las parcelas aportadas 9, 10, 11, 16, 18, 21, Comunidad de regantes y la parte de la mercantil de las parcelas 17, 19 y 20, aunque conforme al art. 85.2 de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje tienen derecho a adjudicación de parcela, han renunciado al mismo por lo que se procede a la indemnización de sus derechos conforme al valor del suelo sin urbanizar estipulado en este documento de reparcelación, no existiendo en dicha propiedad ningún elemento indemnizable. Igualmente se indemnizan los derechos de la parcela 22.

c.- Criterios de adjudicación. (Art. 85 de la LOTUP)

1. Retribución al urbanizador.

La retribución al Agente Urbanizador será necesariamente en metálico.

2. Reglas para la adjudicación.

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

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

- La parcela se adjudicará al mismo propietario de la finca de origen si esta engloba toda la superficie de aquella y su dueño tiene derecho bastante para eso o, también, en el caso de edificación consolidada previsto en el artículo 193 y siguientes de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.
- Se procurará que las fincas adjudicadas estén situadas en el lugar más próximo posible a las antiguas propiedades de las que traigan causa.

En este proyecto de reparcelación del área reparcelable "D-1, 2, 4-1 Redelimitada" del Plan General de Ordenación Urbana de Burriana, la práctica totalidad de las parcelas adjudicadas se encuentran situadas en clara superposición o proximidad.

3. Parcela mínima

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

4. Restos. Excesos y defectos de adjudicación (Art. 85.1 e) de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje)

Si la cuantía de los derechos de los propietarios, una vez deducida la retribución al urbanizador, en su caso, no alcanzase el quince por cien 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.

El valor de la unidad de suelo sin urbanizar que se considera es de 82,37 €/m² t IND-1 (sin IVA).

5. Terrenos edificados en el área reparcelable

En el área reparcelable existen los siguientes terrenos edificados:

- En la finca aportada núm. 3, propiedad de , existen dos naves adosadas de una sola planta, sin distribución interior lícitamente construidas, con una superficie de 2.637m²t. Conforme al informe municipal de fecha 14/10/2015 no se tienen en cuenta un pequeño edificio de oficinas situado en fachada, construcción que aún siendo lícita se ha demolido con anterioridad a este proyecto de reparcelación. Además existen otras tres naves ampliación de una sola planta, y sin distribución interior.

- En la finca aportada núm. 6, propiedad de , existe una edificación industrial compuesta de cuatro naves yuxtapuestas, en las que se comprende nave

industrial, almacén, oficinas, vestuario y aseos y otras destinadas a almacenaje. De ellas, 3.627,00m²t están contruidos de manera lícita.

- En la finca aportada núm. 12, propiedad de , existe una casa alquería de planta baja y una planta alta, comunicadas entre sí por medio de escalera interior, rematando el inmueble con tejado de teja. Dicha construcción aunque lícitamente construida, se encuentra en fuera de ordenación por uso.
- En la finca aportada núm. 14, propiedad de , existen dos edificaciones industriales, con estructura metálica en pilares y cerchas triangulares de cubierta, sobre cimentación de hormigón armado, siendo la cubierta de chapa galvanizada con un diez por ciento de placas translucidas y un cobertizo, cubierto a un agua, con los laterales libres, siendo el cerramiento frontal y la cubierta de placas de fibrocemento sobre estructura metálica, anclada esta a zapatas de cimentación de hormigón ligeramente armado. De ellas, 2.133,00m²t se consideran lícitamente contruidos.
- En la finca aportada núm. 15, propiedad de , existe una nave industrial de forma rectangular, construida con pilares de hormigón, cerramientos exteriores de fábrica de ladrillo, siendo la cubierta de cuchillos metálicos y fibrocemento con lucernarios. La superficie lícitamente construida es de 1.183,00m²t.
- En la finca aportada núm. 19, propiedad , existe una edificación con uso comercial que según el convenio ya mencionado tiene una superficie lícitamente construida de 1.147,00m²t.

d.- Adjudicación del aprovechamiento municipal.

En el acuerdo de adjudicación del Programa, dentro del apartado sobre "las magnitudes urbanísticas relevantes" se hacía mención al aprovechamiento a adjudicar al ayuntamiento en los siguientes términos:

"La Alternativa Técnica del Programa de Actuación Integrada por gestión indirecta de la Unidad de Ejecución D-1, 2, 4 redelimitada, de suelo urbano industrial del Plan General de Burriana, tiene carácter de actuación de transformación urbanística, de las previstas en el artículo 14 del

Real Decreto legislativo 2/2008, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo. Por ello, conforme al artículo 1 del Decreto-Ley 1/2008, de 27 de junio, del Consell, de medidas urgentes para el fomento de la vivienda y el suelo, en relación con el artículo 16.1.b del citado Real Decreto Legislativo 2/2008, los propietarios deberán entregar al Ayuntamiento, libres de cargas de urbanización, las parcelas edificables correspondientes al 5 por 100 del aprovechamiento tipo. Por lo tanto, para los terrenos sujetos al régimen de actuación integrada, el aprovechamiento subjetivo es el 95% del aprovechamiento tipo.

Teniendo en cuenta la superficie adjudicable y la tipología de la edificación (Industrial), en este caso, es procedente la sustitución económica del excedente de aprovechamiento, que deberá quedar integrada en el patrimonio público de suelo, conforme al artículo 1 del Decreto-Ley 1/2008"

Estos derechos, tras establecer las parcelas netas que sirven de soporte a las edificaciones lícitamente consolidadas, y conforme a las tablas de la cuenta de liquidación se establecen en 1.782,96 m²tIND que se transforman en una parcela adjudicada de 2.294,70 m² y no en una indemnización sustitutoria.

El porqué de la adjudicación de una parcela de suelo industrial viene determinado por:

- * Los acuerdos anteriormente mencionados con los propietarios que no deseando estar en proindiviso renuncian a su aprovechamiento.
- * La adjudicación de las parcelas respetando la consolidación urbanística existente, no solamente respecto de las edificaciones que se consideran lícitamente construidas en este proyecto de reparcelación sino todas las existentes, para incurrir en el menor coste posible de indemnizaciones y no perjudicar las diferentes actividades económicas que en las mismas se están llevando a cabo.
- * El deseo de los propietarios de las parcelas 4 y 5 (sin ninguna construcción sobre las mismas) de no obtener parcela por todo su aprovechamiento para disminuir las cargas urbanísticas, lo cual garantiza el cobro de las cuotas de urbanización y sirve para poder articular el art.195 de la LOTUP.

En relación con la adjudicación del 5% de aprovechamiento que por efecto de la reparcelación hay que adjudicar al Ayuntamiento, al art. 93.1 de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje que dice que "*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..."

Respecto al concepto de cargas quedan definidas en el art. 144 de la misma ley que indica que

"1. Son cargas de urbanización, en la categoría de cargas fijas, a los efectos de esta ley:

a) Las obras programadas necesarias para la consecución de los objetivos legales del programa de actuación integrada enunciados en el artículo 110 de esta ley.

b) La redacción de los proyectos técnicos y la dirección de obra necesarios con el fin antes indicado.

c) Los gastos de gestión del urbanizador, cuantificados como un porcentaje de la suma de los dos conceptos anteriores, tal como figuren en el programa de actuación integrada, que incluyen sus gastos generales y financieros, relativos a:

1.º El mantenimiento y conservación de la urbanización durante el periodo que corresponda hasta su recepción por la administración.

2.º Los gastos, aranceles, tasas y honorarios correspondientes a la tramitación de las actuaciones que ha de gestionar e impulsar.

3.º Los controles de calidad y peritajes presupuestados en el programa de actuación integrada, a cuenta de empresas o profesionales independientes del urbanizador, para controlar la ejecución y recepción de las obras o el cumplimiento de las obligaciones y la mayor objetividad de las actuaciones.

d) El beneficio empresarial del urbanizador, calculado como un porcentaje, de hasta el diez por cien, del valor de los conceptos referidos en los apartados anteriores.

2. Son cargas de urbanización, en la categoría de cargas variables, las siguientes:

a) 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.

b) Las indemnizaciones a propietarios por obras de urbanización que ya hayan sufragado y sean útiles a la actuación.

c) Los gastos por realojo y retorno de ocupantes a los que estos tengan derecho conforme a la legislación vigente.

d) En su caso, el importe del canon de urbanización devengado a favor de la administración o el reintegro que proceda a favor de otras actuaciones conforme al artículo 146 de esta ley.

El importe total de las cargas de urbanización variables se repercutirá entre todos los propietarios en régimen de equidistribución. Posteriormente, se asignará a cada propietario o titular de derecho indemnizable el importe que le corresponda percibir por los conceptos indicados en los

apartados anteriores.

Por todo ello la parcela B adjudicada al Ayuntamiento no quedará afectada a ninguna carga de urbanización.

3. DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS ADJUDICADAS.

La descripción de las fincas resultantes tras la adjudicación se ajustará a las determinaciones establecidas en los artículos 4 y siguientes del Real Decreto 1.093/1997, de 4 de julio por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

Para la descripción registral de las fincas resultantes se efectuará referencia a la unidad de ejecución y a la aprobación definitiva del Programa que se ejecuta y al expediente de delimitación de la propia unidad, con especificación de la fecha de aprobación del proyecto de equidistribución y de su publicación en el Diario Oficial que corresponda, todo ello con carácter general.

Se describirá cada una de las fincas, partes de fincas y unidades de aprovechamiento incluidas en la unidad de ejecución o adscritas a ésta, con especificación de su titularidad y de las cargas y gravámenes inscritos sobre las mismas y, en su caso, de sus datos registrales.

Se especificará respecto de cada finca de origen las modificaciones que se produzcan en su descripción o en su titularidad, cuando los datos resultantes del Registro no coincidieren con los del proyecto.

Se determinará la correspondencia entre las superficies o aprovechamientos aportados al proyecto y las fincas de resultado adjudicadas, conforme al mismo, a los titulares de las primeras.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 10.2 del Real Decreto 1.093/1997, cuando la finca de origen fuere de titular desconocido, la finca de resultado se inscribirá a favor de la Administración actuante, con carácter fiduciario y para su entrega a quien acredite mejor derecho sobre la misma.

Si el titular de la finca de origen estuviere en ignorado paradero, la defensa de sus intereses, durante la tramitación del proceso, corresponderá al Ministerio Fiscal, salvo que el ausente

tuviese designado representante con facultades suficientes.

Se especificarán las cargas y derechos inscritos sobre las fincas de origen que han de ser objeto de traslado o de cancelación.

Se describirán las fincas de resultado formadas en virtud del proyecto de reparcelación, conforme a lo dispuesto en la Legislación Hipotecaria, bien por sustitución de las fincas originarias, bien por segregación de la agrupada instrumentalmente a estos efectos.

Quedará determinada la cuota que se atribuya a cada una de las fincas de resultado en la cuenta de liquidación del proyecto de equidistribución.

Se adjudicarán las fincas de resultado a los titulares a quienes correspondan por título de subrogación o de cesión obligatoria.

La descripción de las parcelas, entre otras cosas a los efectos de facilitar su inscripción registral, se realiza individualmente en el Documento núm. 7.

El valor que se le da a la finca de cara a su inscripción registral, se efectúa en función del aprovechamiento al que tiene derecho. En el caso de las parcelas semiconsolidadas, este valor se halla en función del aprovechamiento que le correspondería a dicho suelo si no estuviera sometido al régimen de situaciones semiconsolidadas.

Siendo necesario para la viabilidad técnica de la urbanización se constituye una servidumbre de centro de transformación de tres con setenta y cuatro metros de ancho por once con sesenta y tres metros de largo que grava la parcela adjudicada G como predio sirviente y a favor de Iberdrola Distribución Eléctrica SA y donde se instalará un centro de transformación eléctrica.

Siendo necesario para la viabilidad técnica de la urbanización se constituye una servidumbre de acequia de un metro de ancho por treinta y tres metros y once centímetros en el tramo que discurre por la parcela D y de un metro de ancho por ciento dieciséis metros y treinta centímetros en el tramo que discurre por la parcela E. En ambos casos la acequia se ha ubicado junto a los lindes norte y oeste respectivamente de las parcelas para minimizar los perjuicios de dicha servidumbre. Las adjudicadas D y E son los predios sirvientes a favor de la Comunidad de Regantes Acequia del Rovellat.

4. ADJUDICACIÓN DE PARCELAS EN RELACIÓN CON EL ARTÍCULO 194 DE LA LOTUP

En relación con las situaciones semiconsolidadas, el artículo 194.3 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje dice: *"La adjudicación a favor de su dueño de la parcela neta se efectuará en todo caso como nueva finca registral y el resto de la finca será siempre incluido en el proyecto de reparcelación, cualquiera que sea el posicionamiento del dueño respecto al programa."*

Existen varias situaciones por las cuales no se realiza una adjudicación separada en ninguno de los casos de parcelas semiconsolidada. En el caso de las adjudicadas D y G no sería posible una adjudicación separada de la parcela neta que sirve de soporte a la edificación lícita porque no se puede adjudicar una parcela que tenga las características de solar cumpliendo las normas urbanísticas para el resto del terreno, dada la configuración de la Unidad de Ejecución.

En el caso de las parcelas A, F e I si sería posible una adjudicación separada que cumpliera las condiciones de solar. Sin embargo las edificaciones existentes en la parcela (lícita y no lícitamente construidas) así como el espacio exterior se utilizan de una manera unitaria en la actividad que se desarrolla. Por ello los propietarios prefieren, y así se entiende en el proyecto, una adjudicación única.

En todos los casos, aunque en la descripción de la finca adjudicada se indica la parcela neta soporte, la carga que establece el art. 193.3 de la misma ley por el cual *"...posterior y autónomamente, deberá compensar su excedente de aprovechamiento, en régimen de actuaciones aisladas, cuando su titular reedifique o inste un incremento de construcción, un cambio de uso o una rehabilitación que revistan un alcance equivalente a la reedificación..."* recaerá sobre el total de la finca adjudicada.

4. CUADROS DESCRIPTIVOS

Núm. 3 Parcelas resultantes y asignación a fincas originales. Valoración.

CUADRO NÚM. 3 : FINCAS RESULTANTES Y ASIGNACIÓN A FINCAS ORIGINALES. VALORACIÓN

FINCA ADJUDICADA	FINCA APORTADA	TITULAR	SUPERFICIE PARCELA NO CONSOLIDADA m2	SUPERFICIE PARCELA SEMICONSOLIDADA m2	SUPERFICIE TOTAL m2	CARGAS URBANIZACIÓN PARCELA NO CONSOLIDADA €	CARGAS URBANIZACIÓN PARCELA SEMICONSOLIDADA €	CARGAS TOTALES€	% ADJUDICACIÓN	%AFECCIÓN CUENTA DE LIQUIDACIÓN	VALOR ADJUDICACIÓN PARCELA NO CONSOLIDADA €	VALOR ADJUDICACIÓN PARCELA SEMICONSOLIDADA €	VALOR TOTAL PARCELA €
A	1		1.493,33		16.251,44	58.247,52		508.123,08	26,8024%	27,8900%	134.753,76		1.423.298,70
	2		2.621,92			102.278,38					236.595,76		
	3		7.920,08	4.216,11		310.410,48	37.186,70				714.696,53	337.252,65	
B			2.294,70		2.294,70	0,00		0,00	3,8994%	0,0000%	207.072,97		207.072,97
C	4		2.878,05		5.673,49	10.372,85		20.481,84	9,6409%	10,0321%	259.708,78		511.963,70
	5		2.795,44			10.108,99					252.254,92		
D	6		5.740,52	4.533,75	12.983,62	238.302,32	39.988,33	392.595,18	21,1881%	22,0478%	518.013,44	362.661,12	1.125.159,71
	7		2.623,10			110.663,68					236.703,77		
	8		86,25			3.640,85					7.781,38		
E	12		2.368,28		2.368,28	84.047,65		84.047,65	4,0244%	4,1877%	213.710,38		213.710,38
F	13.1		1.045,96		7.611,01	37.205,44		188.346,97	12,3641%	12,8657%	94.386,98		656.575,14
	13.2		1.873,51			66.643,39					169.061,51		
	13.3		1.045,96			37.205,44					94.386,98		
	14		695,05	2.950,53		21.268,60	26.024,10				62.722,57	236.017,10	
G	15		4.052,61	1.478,75	5.531,36	239.638,22	13.661,39	253.299,61	9,1141%	9,4839%	365.700,47	118.287,32	483.987,79
H	17		1.014,29		1.014,29	65.166,25		65.166,25	1,7236%	1,7936%	91.529,93		91.529,93
I	19		2.629,96	1.433,75	4.484,11	199.799,29	65.490,34	297.228,22	7,3432%	7,6412%	237.325,12	114.687,71	389.948,80
	20		420,40			31.938,59					37.935,97		
J	17		2.294,95		2.294,95	147.443,54		147.443,54	3,8998%	4,0580%	207.092,72		207.092,72

DOCUMENTO NÚM. 4

TASACIONES DE LOS DERECHOS, EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES O PLANTACIONES QUE DEBAN EXTINGUIRSE PARA LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO

1. INTRODUCCIÓN

Conforme a lo preceptuado en el artículo 144.2 de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje los bienes y derechos reales que no puedan conservarse o deban extinguirse *serán tasados al valor que objetivamente corresponda según las normas que lo regulan.*

2. VALORACIÓN DE LAS INDEMNIZACIONES POR EDIFICACIONES AFECTADAS

Ninguna de las construcciones existentes en el ámbito reparcelable se considera que deba ser indemnizada, aunque si fuera necesario su desmontaje, éste correrá a cargo de la urbanización.

3. OTRAS INDEMNIZACIONES

Conforme al art. 35.3 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, se indemnizan los vallados y otros elementos por resultar necesario para la correcta urbanización de la actuación. Dicha valoración se realiza a tenor de lo dispuesto en el art. 18.1 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, que dice: La valoración de las edificaciones, construcciones e instalaciones que sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidas en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes entendiendo por tales aquellas que no hayan participado en modo alguno en la obtención de las rentas consideradas en la valoración ni sean susceptibles de generar rentas de explotación, se realizará aplicando la siguiente expresión:

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

Siendo:

V = Valor de la edificación, construcción o instalación, en euros.

VR = Valor de reposición bruto, en euros.

VF = Valor de la edificación, construcción o instalación al final de su vida útil en euros.

β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación.

Las indemnizaciones del ámbito consisten en cerramientos de muro de bloque de hormigón o mampostería con puertas metálicas, por lo que la vida útil máxima a considerar del anexo III es la de otros vallados, es decir, 40 años. Con ello y en función de la edad de cada una de las construcciones en particular hallaremos el coeficiente β del anexo II.

Las fichas individuales de las indemnizaciones que corresponden a cada una de las parcelas aparecen al final de este documento

Por otro lado en base a las características del ámbito, se constituyen dos servidumbres, gravamen que debe ser compensado a su titular.

La indemnización como requisito para la constitución de la servidumbre forzosa de paso tiene por finalidad compensar el disfrute del terreno ocupado. El propio artículo 564 del Código Civil estipular cuáles serán los criterios para su determinación, diferenciando entre dos situaciones:

Que la servidumbre forzosa de paso se constituya como permanente.

El artículo 564 del Código Civil, establece que *"Si esta servidumbre se constituye de manera que pueda ser continuo su uso para todas las necesidades del predio dominante estableciendo una vía permanente, la indemnización consistirá en el valor del terreno que se ocupe y en el importe de los perjuicios que se causen en el predio sirviente."*

Cuando la servidumbre forzosa de paso se constituye como no permanente.

Para este caso, de conformidad con el artículo 564 del Código Civil, *"Cuando se limite al paso necesario para el cultivo de la finca enclavada entre otras y para la extracción de sus cosechas a través del predio sirviente sin vía permanente, la indemnización consistirá en el abono del perjuicio que ocasione este gravamen."*

Esta valoración deberá hacerse en todo caso partiendo de que la servidumbre no supondrá una expropiación de la propiedad, que seguirá siendo de su titular, sino que supone una pérdida de disfrute del terreno dónde esté constituida y que podrá materializarse el aprovechamiento de dicha superficie sobre el resto de la parcela.

En la valoración de estos perjuicios se incluyen los que derivan de las obras que resulten necesarias para habilitar el paso o tránsito hábil pero, también si lo hubiese, del perjuicio que resulta de la posible depreciación que la finca padezca una vez se haya constituido la

servidumbre.

El valor a aplicar será el resultado de estimar un porcentaje que cuantifique los dos conceptos del punto a) anterior sobre el valor del suelo. El valor del suelo será el indicado en el art.27 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo. (Ver valoración del suelo en el punto D de la memoria)

Para la servidumbre de paso de la acequia, que discurrirá enterrada, se divide en dos tramos. El primero ocupará una superficie de 33,11 metros de largo por 1 metro de ancho y grava la parcela adjudicada D como predio sirviente y que se sitúa en su linde norte. El segundo ocupará una superficie de 116,30 metros de largo por 1 metro de ancho y grava la parcela adjudicada E como predio sirviente y que se sitúa en su linde oeste. Se constituyen ambas a favor de la Comunidad de Regantes Acequia Rovellat, por la que transcurrirá la acequia del mismo nombre, se establece un porcentaje del 15% del valor del suelo. Esto es debido a que por un lado, como ya se ha dicho, podemos materializar el aprovechamiento sobre el resto de la parcela. En segundo lugar, al ir enterrada la conducción, podrá utilizarse la superficie como zona de paso. En tercer lugar, como ya se ha dicho, se encuentra situada un lateral de cada una de las parcelas.

Indemnización parcela D = $92,72 \times 33,11 \times 15\% = 460,49\text{€}$

Indemnización parcela E = $92,72 \times 116,30 \times 15\% = 1.617,50\text{€}$

La indemnización asciende a **CUATROCIENTOS SESENTA EUROS Y CUARENTA Y NUEVE CÉNTIMOS** (460,49 €) para el tramo que discurre por la parcela D, y **MIL SEISCIENTOS DIECISIETE EUROS Y CINCUENTA CÉNTIMOS** (1.617,50€) para el tramo que discurre por la parcela E.

Para la servidumbre de centro de transformación eléctrica se estima un 25% del valor del suelo. En este caso existe una mayor privación del dominio, puesto que no se podrá acceder a dicho espacio que quedará totalmente ajeno al resto del recinto. Ocupará una superficie de tres con setenta y cuatro metros de ancho por once con sesenta y tres metros de largo, que grava la parcela adjudicada G como predio sirviente y a favor de Iberdrola Distribución Eléctrica SA

Indemnización parcela G = $92,72 \times 43,50 \times 25\% = 1.008,33\text{€}$

La indemnización asciende a **MIL OCHO EUROS CON TREINTA Y TRES CÉNTIMOS** (1.008,33€)

UNIDAD DE EJECUCIÓN D-1, 2, 4-1 REDELIMITADA

FICHAS DE DERECHOS INDEMNIZABLES

FINCA APORTADA: 1	PROPIETARIO:
--	---------------------

IDENTIFICACIÓN FOTOGRÁFICA



DESCRIPCIÓN

1-Murete de mampostería

VALORACIÓN

<u>Precio</u>	<u>Cantidad</u>	<u>Antigüedad</u>	<u>Conservación</u>	<u>Valor</u>
24,04 €/m	15,00 m	15 años	NORMAL	276,92 €

IMPORTE TOTAL DE INDEMNIZACIONES: 276,92 €

UNIDAD DE EJECUCIÓN D-1, 2, 4-1 REDELIMITADA

FICHAS DE DERECHOS INDEMNIZABLES

FINCA APORTADA: 2	PROPIETARIO:
-------------------------------------	---------------------

IDENTIFICACIÓN FOTOGRÁFICA



DESCRIPCIÓN

1-Murete de mapostería

VALORACIÓN

<u>Precio</u>	<u>Cantidad</u>	<u>Antigüedad</u>	<u>Conservación</u>	<u>Valor</u>
24,04 €/m	26,00 m	15 años	NORMAL	479,99 €

IMPORTE TOTAL DE INDEMNIZACIONES: 479,99 €

UNIDAD DE EJECUCIÓN D-1, 2, 4-1 REDELIMITADA

FICHAS DE DERECHOS INDEMNIZABLES

FINCA APORTADA: 4	PROPIETARIO:
-------------------------------------	---------------------

IDENTIFICACIÓN FOTOGRÁFICA



DESCRIPCIÓN

1-Murete de mampostería

VALORACIÓN

<u>Precio</u>	<u>Cantidad</u>	<u>Antigüedad</u>	<u>Conservación</u>	<u>Valor</u>
24,04 €/m	34,00 m	15 años	REGULAR	545,81 €

IMPORTE TOTAL DE INDEMNIZACIONES: 545,81 €

UNIDAD DE EJECUCIÓN D-1, 2, 4-1 REDELIMITADA

FICHAS DE DERECHOS INDEMNIZABLES

FINCA APORTADA: 5	PROPIETARIO:
-------------------------------------	---------------------

IDENTIFICACIÓN FOTOGRÁFICA



DESCRIPCIÓN

1-Murete de mampostería

VALORACIÓN

<u>Precio</u>	<u>Cantidad</u>	<u>Antigüedad</u>	<u>Conservación</u>	<u>Valor</u>
24,04 €/m	31,00 m	15 años	REGULAR	497,64 €

IMPORTE TOTAL DE INDEMNIZACIONES: 497,64 €

UNIDAD DE EJECUCIÓN D-1, 2, 4-1 REDELIMITADA

FICHAS DE DERECHOS INDEMNIZABLES

FINCA APORTADA: 6	PROPIETARIO:
--	---------------------

IDENTIFICACIÓN FOTOGRÁFICA



DESCRIPCIÓN

- 1-Cerramiento de fábrica de bloque de hormigón enfoscado y pintado más seto**
- 2-Puerta metálica de 8 m de longitud**
- 3-Puerta metálica de 10 m de longitud**

VALORACIÓN

Precio	Cantidad	Antigüedad	Conservación	Valor
42,08 €/m	60,00 m	15 años	NORMAL	1.938,88 €
900,00 €/ud	1,00 ud	15 años	NORMAL	691,14 €
1.300,00 €/ud	1,00 ud	15 años	NORMAL	998,32 €

IMPORTE TOTAL DE INDEMNIZACIONES: 3.628,34 €

UNIDAD DE EJECUCIÓN D-1, 2, 4-1 REDELIMITADA

FICHAS DE DERECHOS INDEMNIZABLES

FINCA APORTADA: 7	PROPIETARIO:
--	---------------------

IDENTIFICACIÓN FOTOGRÁFICA



DESCRIPCIÓN

1-Muro fábrica ladrillo

VALORACIÓN

<u>Precio</u>	<u>Cantidad</u>	<u>Antigüedad</u>	<u>Conservación</u>	<u>Valor</u>
24,04 €/m	7,00 m	20 años	REGULAR	97,28 €

IMPORTE TOTAL DE INDEMNIZACIONES: 97,28 €

UNIDAD DE EJECUCIÓN D-1, 2, 4-1 REDELIMITADA

FICHAS DE DERECHOS INDEMNIZABLES

FINCA APORTADA: 12	PROPIETARIO:
-----------------------------------	---------------------

IDENTIFICACIÓN FOTOGRÁFICA



DESCRIPCIÓN

- 1-Valla con zócalo de bloque y malla metálica
- 2-Puerta metálica abandonada
- 3.-Valla medianera con zócalo de bloque y malla metálica
- 4.- Valla medianera bloque hormigón

VALORACIÓN

<u>Precio</u>	<u>Cantidad</u>	<u>Antigüedad</u>	<u>Conservación</u>	<u>Valor</u>
24,04 €/m	4,60 m	26 años	REGULAR	50,29 €
650,00 €/ud	1,00 ud	26 años	RUINOSOS	65,00 €
24,04 €/m	14,22 m	26 años	REGULAR	155,47 €
36,06 €/m	48,63 m	26 años	REGULAR	797,50 €

IMPORTE TOTAL DE INDEMNIZACIONES: 1.068,26 €

UNIDAD DE EJECUCIÓN D-1, 2, 4-1 REDELIMITADA

FICHAS DE DERECHOS INDEMNIZABLES

FINCA APORTADA: 14	PROPIETARIO:
-----------------------------------	---------------------

IDENTIFICACIÓN FOTOGRÁFICA



DESCRIPCIÓN

1-Valla con zócalo de hormigón de altura media 1,50m, rematada en coronación por barras metálicas.

2-Puerta metálica de 8,10 m de longitud

VALORACIÓN

<u>Precio</u>	<u>Cantidad</u>	<u>Antigüedad</u>	<u>Conservación</u>	<u>Valor</u>
103,40 €/m	26,00 m	3 años	NORMAL	2.590,77 €
900,00 €/ud	1,00 ud	3 años	NORMAL	867,32 €

IMPORTE TOTAL DE INDEMNIZACIONES: 3.458,09 €

DOCUMENTO NÚM. 5

CUENTA DE LIQUIDACIÓN

1. CONCEPTO DE CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

La Cuenta de Liquidación Provisional contiene, junto con la enumeración de todas las parcelas adjudicadas, las cantidades resultantes de los siguientes conceptos:

1.-Cargas de urbanización, en la categoría de cargas fijas, a los efectos de esta ley: (Artículo 144 de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje)

a) Las obras programadas necesarias para la consecución de los objetivos legales del programa de actuación integrada enunciados en el artículo 110 de esta ley.

b) La redacción de los proyectos técnicos y la dirección de obra necesarios con el fin antes indicado.

c) Los gastos de gestión del urbanizador, cuantificados como un porcentaje de la suma de los dos conceptos anteriores, tal como figuren en el programa de actuación integrada, que incluyen sus gastos generales y financieros, relativos a:

1. º El mantenimiento y conservación de la urbanización durante el periodo que corresponda hasta su recepción por la administración.

2. º Los gastos, aranceles, tasas y honorarios correspondientes a la tramitación de las actuaciones que ha de gestionar e impulsar.

3. º Los controles de calidad y peritajes presupuestados en el programa de actuación integrada, a cuenta de empresas o profesionales independientes del urbanizador, para controlar la ejecución y recepción de las obras o el cumplimiento de las obligaciones y la mayor objetividad de las actuaciones.

d) El beneficio empresarial del urbanizador, calculado como un porcentaje, de hasta el diez por cien, del valor de los conceptos referidos en los apartados anteriores.

2. Indemnizaciones. Según se establece en el artículo 144.2 de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje,

Son cargas de urbanización, en la categoría de cargas variables, las siguientes:

a) 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.

b) Las indemnizaciones a propietarios por obras de urbanización que ya hayan sufragado y sean útiles a la actuación.

c) Los gastos por realojo y retorno de ocupantes a los que estos tengan derecho conforme a la legislación vigente.

d) En su caso, el importe del canon de urbanización devengado a favor de la administración o el reintegro que proceda a favor de otras actuaciones conforme al artículo 146 de esta ley.

El importe total de las cargas de urbanización variables se repercutirá entre todos los propietarios sujetos a actuación integrada en régimen de equidistribución.

Posteriormente, se asignará a cada propietario o titular de derecho indemnizable el importe que le corresponda percibir por los conceptos indicados en los apartados anteriores.

3. Otros gastos por la recaudación ejecutiva, serán considerados conforme lo establecido por el artículo 149.8 de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, *"En lo no previsto en este artículo respecto del pago de las cuotas de urbanización, regirá lo establecido en la legislación en materia de tributos respecto del pago y las actuaciones y procedimientos de recaudación de las deudas tributarias."*

4. Compensaciones en metálico por diferencias de aprovechamiento, si es oportuno.

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.

2. ANÁLISIS ECONÓMICO FINANCIERO

Para la determinación de la carga económica que ha de gravar a las parcelas adjudicadas se tiene en cuenta el coste de la actuación urbanística tanto en lo referente al importe de las obras como a los honorarios profesionales de la redacción del proyecto de urbanización así como de la dirección de las obras y otros gastos incluyendo los honorarios del propio proyecto de reparcelación y las indemnizaciones procedentes.

2.1. Costes de la urbanización

Para su obtención, se parte de los costes de urbanización estimados en la oferta económica financiera para el desarrollo del Programa de la Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución "D-1, 2, 4-1 Redelimitada" en suelo urbano del PGOU de Burriana. Así, de dichos costes se mantiene conforme al acuerdo de adjudicación los costes de proyectos, los gastos de gestión y el beneficio del urbanizador, pero se rebaja en un 30,72% aproximadamente el presupuesto de contrata, ya que el ayuntamiento en Decreto de Alcaldía 2142 de fecha 26 de junio de 2014 ratificó la propuesta del urbanizador y adjudicó la condición de empresario constructor a la mercantil JUAN JOSÉ SÁNCHEZ LÓPEZ, SA "JUJOSA" por el precio de 640.844,00 €, a lo que se añade el coste final de la ejecución del convenio urbanístico con , S.L. por un importe de 63.943,46€ y el importe de ejecución del convenio de electrificación con Iberdrola de 257.558,04€, todo lo cual se explica más detalladamente en el anexo II, páginas 163 y 164 de este proyecto.

Datos coste de la obra

Euros

COSTES DE OBRA URBANIZADORA	962.345,50 €
COSTES DE PROYECTOS	117.390,00 €
GASTOS DE GESTIÓN	75.332,08 €
BENEFICIO DEL URBANIZADOR	126.557,89 €
TOTAL COSTE DE URBANIZACIÓN	1.281.625,47 €
IVA (21%)	269.141,35 €

2.2. Distribución de los costes de urbanización.

De acuerdo con el artículo 140.3 a) de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, la adhesión al programa de actuación integrada implica ejercer la facultad de participar en la actuación en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, de conformidad con lo regulado en esta ley y en la legislación estatal de suelo. Los propietarios que se adhieren al programa de actuación integrada están obligados a asumir las cargas y obligaciones establecidas en el mismo, con el alcance necesario para cumplir los objetivos y previsiones del programa de actuación integrada; en concreto, las siguientes:

a) Retribuir al urbanizador por el coste de las obras, proyectos y gestiones necesarias para

realizar el programa de actuación integrada, en justa proporción al valor de los solares adjudicados en la reparcelación y compensando las indemnizaciones que se les adeuden en su cuenta de liquidación.

En consecuencia, el importe indicado se distribuirá entre las parcelas resultantes en función del aprovechamiento adjudicado y teniendo en cuenta para las parcelas semiconsolidadas el art.195 de la LOTUP, que indica que sólo contribuirán al pago de las cuotas de urbanización en la parte de los costes que les generen un aumento del valor comercial de la parcela. La justificación en base a las partidas del presupuesto de ejecución material del proyecto de urbanización, viene detallada en el anexo II.

Para poder imputar dichos costes a los propietarios de parcela semiconsolidada, se ha hallado el aprovechamiento teórico de la parcela adjudicada del cual se han deducido las cantidades que corresponden según la memoria económica justificativa. Estas cantidades son asumidas por los propietarios que reciben exceso de aprovechamiento y sólo por estos de manera proporcional a dicho exceso. Cuadro núm. 4.

En la cuenta de liquidación se computan diversas partidas y conceptos, cualquiera que sea su signo (acreedor o deudor), siendo exigibles sólo los saldos resultantes, que son deudas líquidas y exigibles que median entre cada uno de los interesados y la Administración actuante. En caso de impago procede al cobro en vía ejecutiva, prevista en el artículo 149.5 de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.

3. COMPENSACIONES POR DIFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO

Los propietarios, en reuniones previas a la redacción del documento de reparcelación, de acuerdo con el art. 85 de la LOTUP llegaron a determinados acuerdos consistentes en que:

- El propietario de la parcela aportada 22 no tiene aprovechamiento suficiente para ser adjudicatario, con lo que este se distribuirá entre los restantes propietarios con el objeto de que éstos consigan completar el aprovechamiento necesario para mantener los límites de sus parcelas actuales. Se procede a indemnizar su derecho conforme al valor del suelo sin urbanizar estipulado en este documento.
- Respecto a los propietarios de las parcelas aportadas 9, 10, 11, 16, 18, 21, Comunidad de regantes y la parte de la mercantil, SL de las parcelas 17, 19 y 20, aunque conforme al art. 85.2 de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, tienen derecho a adjudicación de parcela han renunciado al mismo pues no desean estar en

proindiviso, por lo que se procede a la indemnización de sus derechos conforme al valor del suelo sin urbanizar estipulado en este documento de reparcelación, no existiendo en dicha propiedad ningún elemento indemnizable.

- Los propietarios de las fincas aportadas 4, y 5 presentarán un defecto de aprovechamiento urbanístico a petición propia. Junto con el resto de aprovechamiento anteriormente mencionado, este se repartirá entre los propietarios de las fincas aportadas 1, 2, 3, 6, 7, 8, 12, 13.1, 13.2, 13.3, 14, y 15 y la parte de las aportadas 17, 19 y 20 perteneciente a la mercantil, SL.

4. JUSTIFICACIÓN DEL EQUILIBRIO ECONÓMICO DE LA REPARCELACIÓN Y DE LA ASUMCIÓN DE CARGAS POR OTROS PROPIETARIOS, CONFORME A LOS ART.194 Y 195.2 DE LA LOTUP.

Para realizar las justificaciones partimos de los datos de la repercusión económica establecidos en la adjudicación del programa. El valor que nos interesa es el del valor del m2sIND urbanizado de 92,72€

Por otro lado la superficie de suelo de propiedad privada en el ámbito de la UE es de 66.386,36m². A ese suelo le corresponde un aprovechamiento de 66.386,36 x 0,551/ 0,8 = 45.723,61m²tIND. Estos derechos se materializarían en una superficie de parcela de 60.507,25m²sIND. Podríamos hallar así la parcela objetiva que le corresponde a cada m² de suelo bruto, de la cual habría que detraer el 5% de cesión al ayuntamiento. Con ellos hallaríamos los derechos de las parcelas en situación de semiconsolidadas:

PARCELA SEMICON-SOLIDADA	SUP. BRUTA m2s	% APORTADA SOBRE EL TOTAL	APROVE-CHAMIENTO TEÓRICO OBJETIVO m2t _{IND}	PARCELA TEÓRICA SUBJETIVA m2s _{IND}	PARCEL REAL ADJUDICADA m2s _{IND}	EXCESO DE APROVE-CHAMIENTO m2s _{IND}
3	4.216,11	6,3509%	2.903,85	3.650,60	4.216,11	565,51
6	4.533,75	6,8293%	3.122,62	3.925,63	4.533,75	608,12
14	2.950,53	4,4445%	2.032,18	2.554,77	2.950,53	395,76
15	1.478,75	2,2275%	1.018,49	1.280,40	1.478,75	198,35
19	1.433,75	2,1597%	987,50	1.241,44	1.433,75	192,31
	14.612,89	22,0119%	10.064,63	12.652,85	14.612,89	1.960,04

Ese exceso tiene un valor según las magnitudes del programa de 92,72€/m²sIND.

El valor de reedificación de las parcelas se debe computar conforme al aprovechamiento teórico que le correspondería, utilizándose un valor medio de construcción de nave industrial de 275€/m²t.

Por otro lado, el valor actual en ventas de los inmuebles atendidas sus condiciones de edificación, de urbanización y de tipología se establecen en función de la valoración que se

aporta en el anexo III. No se ha establecido un valor medio porque en este caso se entiende que la casuística influye en dichos valores.

En ambos casos el valor del exceso adjudicado no supera el 15% ni del valor de reedificación ni del valor en venta en cada uno de las parcelas, por lo cual se considera que no existe desequilibrio en la reparcelación.

PARCELA SEMICON-SOLIDADA	EXCESO DE APROVECHAMIENTO m ² _{SIND}	VALOR DEL EXCESO €	VALOR DE REEDIFICACIÓN €	15% VALOR DE REEDIFICACIÓN €
3	565,51	52.434,09	798.558,75	119.783,81
6	608,12	56.384,89	858.720,50	128.808,08
14	395,76	36.694,87	558.849,50	83.827,43
15	198,35	18.391,01	280.084,75	42.012,71
19	192,31	17.830,98	271.562,50	40.734,38

PARCELA SEMICON-SOLIDADA	EXCESO DE APROVECHAMIENTO m ² _{SIND}	VALOR DEL EXCESO €	EDIFICABILIDAD REAL DEL INMUEBLE m ² t	VALOR ACTUAL VENTA INMUEBLE €	15% VALOR ACTUAL VENTA €
3	565,51	52.434,09	2.637,00	429.405,51	64.410,83
6	608,12	56.384,89	3.627,00	414.384,75	62.157,71
14	395,76	36.694,87	2.133,00	278.505,81	41.775,87
15	198,35	18.391,01	1.183,00	173.770,87	26.065,63
19	192,31	17.830,98	1.147,00	187.201,87	28.080,28

El artículo 195.2 indica que las cargas que no son asumidas por los propietarios de parcelas en situación de semiconsolidadas conforme al punto 1 del mismo artículo, si las asumen terceros se traducirá en aprovechamiento conforme al coeficiente de canje aplicable y, en consecuencia se les debe compensar con aprovechamiento.

Como no es posible imputárselo a sólo una parte de los propietarios que tienen exceso de adjudicación respecto a su derecho, procedemos a distribuir la cuantía económica que los propietarios de parcela semiconsolidada no deben pagar entre todos ellos.

5. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

La cuenta de liquidación provisional establecerá, respecto a cada propietario, 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 urbanizador de la efectividad del pago o de la consignación del importe correspondiente. El secretario del ayuntamiento certificará el hecho de haberse pagado o consignado las

indemnizaciones de los acreedores netos. Todo ello, tal y como establece el artículo 90.1 de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.

La aprobación de la reparcelación forzosa producirá, entre otros efectos, la afección real de las fincas resultantes privadas al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos inherentes al proceso urbanizador. Todo ello, según establece el artículo 93.1 c) de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.

De conformidad con todo lo anterior se elabora el cuadro núm. 4 Cuenta de Liquidación Provisional donde se encuentran resumidos todos los valores de interés antes evaluados así como las cantidades líquidas a pagar y a percibir por cada propietario y las superficies de suelo reparcelado asignada a cada uno.

6. CUENTA DE LIQUIDACIÓN DEFINITIVA

Los saldos resultantes de la cuenta de liquidación devengan intereses desde el momento de su aprobación definitiva, y no desde la fecha de la cuenta de liquidación provisional.

Al término de la urbanización y, en todo caso, antes de los cinco años desde la aprobación de la reparcelación, se aprueba su liquidación definitiva, que se sujeta a los mismos trámites que el propio proyecto de reparcelación.

En la cuenta de liquidación definitiva se tienen en cuenta los gastos producidos y los errores u omisiones advertidos, con posterioridad al acuerdo aprobatorio de la reparcelación, así como las rectificaciones impuestas por resoluciones administrativas o judiciales también posteriores a dicho acuerdo, y a cualquiera que sea el resultado que arroje dicha cuenta, sus efectos se limitan al ámbito estrictamente económico, no afectando a la titularidad real sobre los terrenos.

Las fincas resultantes quedarán afectadas, con carácter real, al pago del saldo de la cuenta de liquidación del proyecto de reparcelación aprobado que a cada una se le asigne. Esta afección será preferente a cualquier otra y a todas las hipotecas y cargas anteriores, excepto a los créditos a favor del Estado a que se refiere el artículo 1.923.1 del Código Civil y a los demás créditos tributarios a favor del Estado, que estén vencidos y no satisfechos y se hayan hecho constar en el Registro antes de practicarse la afección.

La afección se cancela a instancia de parte interesada, una vez acreditado que está pagada la cuenta de liquidación definitiva referente a una finca.

En todo caso, la afección caducará a los dos años de haberse hecho constar el saldo de la liquidación definitiva, y si no consta, a los siete años de haberse extendido la nota de afección.

Se cancelará a instancia de parte interesada o de oficio al practicarse algún otro asiento o expedirse la certificación relativa a la finca afectada.

Si una vez aprobada, definitivamente la cuenta de liquidación se produjera resoluciones administrativas o judiciales que incidieran sobre los intereses económicos de los afectados se tramitará expediente nuevo y distinto para su ejecución.

7. CUENTA DE LIQUIDACION INDIVIDUAL

A continuación se insertan las fichas individuales de cada parcela con la propuesta de liquidación individual.

CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

Nº PARCELA APORTADA ACTUACION INTEGRADA	REFERENCIA CATASTRAL	DATOS REGISTRALES			SUPERFICIE PARCELA m2	SUPERFICIE APORTADA AFECTA A ACTUACION INTEGRADA m2 (1)	APROVECHAMIENTOS			APROVECHAMIENTO A ADJUDICADO m2IND (5)	% DERECHOS EN LA ACTUACION INTEGRADA (6)=(5)/(15)	m2 SOLAR ADJUDICADO (7)	% DERECHOS ADJUDICADOS ACTUACION INTEGRADA (8)=(7)/(17)	DIFERENCIAS DE ADJUDICACIÓN DE APROVECHAMIENTO		PARCELA ADJUDICADA	COSTES DE URBANIZACIÓN ACTUACION INTEGRADA € (17)	EXCESO COSTE SEGUN ART.195.2 LOTUP € (18)	TOTAL COSTES DE URBANIZACIÓN ACTUACION INTEGRADA € (19)=(17)+(18)	COSTES DE PROYECTOS ACTUACION INTEGRADA € (20)=(19)*12,317394%	GASTOS DE GESTIÓN ACTUACION INTEGRADA € (21)=(19)*7,904378%	BENEFICIO DEL URBANIZADOR ACTUACION INTEGRADA € (22)=(19)*13,279354%	INDEMNIZACIONES FINCAS APORTADAS VALLADOS Y OTROS €		INDEMNIZACIONES FINCAS ADJUDICADAS €		TOTAL CCARGAS (IMPUESTOS EXCLUIDOS) €		TOTAL COBROS (IMPUESTOS EXCLUIDOS) €		SALDO RESULTANTE IMPUESTOS EXCLUIDOS € (30)=(27)-(14)+(28)-(12)-(29)	VALOR FINCA RESULTANTE € (31)=(9)*116,14€/m2					
		TITULARES	FINCA REGISTRAL	SUPERFICIE REGISTRAL			CORRESPONDIENTE A LA PARCELA m2IND (2)=(1)*0,551/0,8	APROV. SUBJETIVO PROPIETARIO m2IND (3)=(2)*0,95	CESIÓN (%) AYUNTAMIENTO m2IND (4)=(2)*0,05					DEFECTOS m2 (11)=(9)-(5)	EXCESOS m2 (12)=(12)-(11)*13								VALOR € (13)=(12)/(13)*(13)	% REPARTO CARGAS ACTUACION INTEGRADA (15)=(9)/(19)*(19)AYTO	% REPARTO CARGAS ART.195 LOTUP (16)=(13)/(13)	INDEMNIZACIONES ELEMENTOS A INDEMNIZAR (COBRAR) (23)	REPARTO INDEMNIZACIONES (PAGAR) (24)=(23)*(15)	SERVIDUMBRES A INDEMNIZAR (COBRAR) (25)	REPARTO INDEMNIZACIONES SERVIDUMBRE (PAGAR) (26)=(25)*(15)	COSTES URB. + CP+GG+BU (27)=(19)+(20)+(21)+(22)			EXCESOS DE ADJUDICACION (14)	SERVIDUMBRES APORT. + ADJUD. (28)=(24)+(26)	VALOR DE LOS DEFECTOS DE APROVECHAMIENTO € (12)	OTROS COSTES SERVIDUMBRES ADJUD. + APORT. (29)=(23)-(25)	
1	8191901YK418950010W		10.953	2.493,00	2.419,54	1.405,75	968,21	919,80	48,41	919,80	2,5294%	1.493,33	3,2538%	1.160,27	19.807,51	3.4250%	2.7073%	25.411,11	3.322,72	28.733,83	3.505,05	2.246,27	3.778,78			276,92	344,29	105,71	38.266,93	19.807,51	490,00	276,92	58.247,52	134.753,76			
2	8191902YK418950010W		32.299	2.493,00	2.673,13	2.468,12	1.699,92	1.614,92	85,00	1.614,92	4,5388%	2.621,92	5,7129%	2.037,16	34.779,91	6,0130%	4,7538%	44.615,90	5.834,42	50.450,32	6.154,09	3.949,23	6.634,71			479,99	604,51	185,60	67.188,35	34.779,91	790,11	479,99	102.278,38	236.595,76			
3	8191901YK418950010W		44.530	11.196,00	11.912,28	7.455,51	5.134,99	4.878,24	256,75	4.878,24	13,6802%	7.920,08	17,2572%	6.153,75	105.063,77	18,1669%	14,3695%	134.773,48	17.624,90	152.398,38	18.590,03	11.929,68	20.941,89				1.826,07	566,66	202.959,98	105.063,77	2.386,73		310.410,48	714.696,53			
4	8292903YK418950010W		24.459	4.870,00	4.441,26	4.441,26	3.058,92	2.905,97	152,95	2.905,97	8,1493%	2.878,05	6,2710%	2.236,17	1.788,94	6,6010%		48.974,43		48.974,43	5.974,06	3.833,70	6.440,62			545,81	663,55	203,73	65.222,81		867,28	55.171,43	545,81	10.372,85	259.708,78		
5	8292902YK418950010W		24.455	3.808,00	4.313,75	4.313,75	2.971,10	2.822,55	148,55	2.822,55	7,9154%	2.795,44	6,9910%	2.171,99	1.737,59	6,4116%		47.568,82		47.568,82	5.802,60	3.723,67	6.255,77			497,64	644,52	197,88	63.350,86		842,40	53.586,63	497,64	10.108,99	252.254,92		
6	8292901YK418950010W		35.231	9.621,00	9.673,56	5.139,81	3.540,04	3.363,04	177,00	3.363,04	9,4311%	5.746,52	12,5081%	4.460,25	3.568,20	13,1665%	12,3530%	97.684,07	15.161,05	112.845,12	13.765,21	8.833,48	14.840,24			3.628,34	1.323,54	460,49	406,36	150.284,05	90.377,20	1.729,90	4.888,83	238.302,32	518.033,44		
7	8393906YK418950010W		7.983	2.341,00	2.348,59	2.348,59	1.617,59	1.536,71	80,88	1.536,71	4,3895%	2.423,10	5,7155%	2.038,09	1.630,47	6,0163%	5,6448%	44.636,27	6.927,96	51.564,23	6.289,97	4.036,43	6.781,20			97,28	604,78	185,68	68.671,83	41.298,67	790,46	97,28	110.663,68	236.703,77			
8	8292907YK418950010W		11.347	1.437,00	3.463,53	77,21	53,18	50,52	2,66	50,52	0,1417%	86,25	0,1879%	67,00	53,60	0,1525%		1.467,37	227,67	1.695,04	206,77	132,69	222,91				19,88	6,10	2.257,41	1.357,46	25,98		3.640,85	7.781,38			
9	8292905YK418950010W		11.346	4.570,00	4.678,62	286,35	197,22	187,36	9,86	187,36	0,5254%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-											15.432,84	-	15.432,84		
10	8292905YK418950010W		2.584	3.408,00	3.359,32	246,00	169,43	169,96	8,47	169,96	0,4514%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-												13.258,28	-	13.258,28	
11	8292906YK418950010W		1.562	5.812,00	5.710,32	279,91	192,17	182,56	9,61	182,56	0,5120%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-												15.037,47	-	15.037,47	
12	8393909YK418950010W		9.637	2.493,00	2.321,67	2.321,67	1.599,05	1.519,10	79,95	1.519,10	4,2601%	2.368,28	5,1603%	1.840,11	1.472,09	4,1877%		40.300,31	4.435,65	44.735,96	5.457,04	3.501,92	5.881,22			1.068,26	546,03	1.617,50	167,65	59.578,14	26.441,59	713,68		2.685,76	84.947,65	213.710,38	
13.1	8393904YK418950010W		25.394	1.039,00	1.042,99	1.042,99	717,74	681,85	35,89	681,85	1,9121%	1.045,46	2,7294%	812,70	650,16	1,8495%		17.798,97	1.808,08	19.607,05	2.391,73	1.594,63	2.578,52				241,16		74,04	26.112,13	10.778,11	315,20		37.205,44	94.386,98		
13.2	8393904YK418950010W		42.472	1.862,00	1.866,50	1.866,50	1.285,55	1.221,27	64,28	1.221,27	3,4249%	1.873,51	4,8822%	1.455,67	1.164,54	3,3128%		31.880,67	3.236,89	35.117,56	4.284,00	2.749,15	4.618,57				431,96		132,62	46.771,28	19.307,53	564,58		66.643,39	169.061,51		
13.3	8393904YK418950010W		14.742	1.039,00	1.042,99	1.042,99	717,74	681,85	35,89	681,85	1,9121%	1.045,46	2,7294%	812,70	650,16	1,8495%		17.798,97	1.808,08	19.607,05	2.391,73	1.594,63	2.578,52				241,16		74,04	26.112,13	10.778,11	315,20		37.205,44	94.386,98		
14	8393903YK418950010W		18.418	4.387,00	3.642,99	692,46	476,93	453,08	23,85	453,08	1,2706%	695,05	1,5145%	540,06	432,05	1,2291%		11.827,87	1.201,91	13.029,78	1.589,41	1.019,97	1.713,54			3.458,09	160,25	49,20	17.352,70	7.164,54	209,45		21.268,60	62.722,57			
15	8393902YK418950010W		29.010	4.248,00	4.052,85	2.574,10	1.772,91	1.684,26	88,65	1.684,26	4,7232%	4.052,61	8,8303%	3.148,79	2.533,03	7,1660%		1.464,53	120.633,35	9,2590%	16.4885%	10.880,71	6.962,42				934,36	1.008,33	286,87	118.791,97	120.633,35	1.221,23	1.008,33	239.638,22	365.700,47		
16	8393908YK418950010W		27.460	8.451,00	8.207,69	2.105,48	1.450,15	1.377,64	72,51	1.377,64	3,8634%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-												113.476,21	-	113.476,21	
17	8492901YK418950010W		7962/60,167	8.300,00	5.193,51	5.193,51	3.577,03	3.398,18	178,85	3.398,18	3,4088%	1.014,29	2,2101%	788,10	630,48	1,7936%		17.260,20	5.741,76	23.001,96	2.805,85	1.800,59	3.024,98				233,86		71,80	30.633,38	34.227,21	305,66		65.166,25	91.529,93		
18	8492902YK418950010W		6.641	395,45	395,45	395,45	272,37	258,75	13,62	258,75	0,7256%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-												21.313,24	-	21.313,24	
19	8492909YK418950010W		43815/60165	1.978,12	4.254,00	2.820,25	1.942,45	1.845,33	97,12	1.845,33	1,8511%	2.829,96	5,7305%	2.043,44	1.634,75	4,8505%		44.753,44	19.115,22	63.868,66	7.790,90	4.999,63	8.399,36				606,37		186,17	85.058,55	113.948,20	792,54		199.799,29	237.325,12		
20	8492908YK418950010W		60.166	450,78	450,78	450,78	310,47	294,95	15,52	294,95	0,2999%	400,40	0,9186%	288,64	261,31	0,7494%		7.153,75	3.055,65	10.209,40	1.245,38	799,19	1.342,64				96,92		29,76	13.596,61	18.215,30	126,68		15.605,00	31.538,59		
21	8492903YK418950010W		5.719	2.684,59	2.510,86	2.510,86	1.729,35	1.642,88	86,47	1.642,88	4,6072%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-												135.324,03	-	135.324,03	
22	8492904YK418950010W		60.168	84,86	84,86	84,86	58,45	55,53	2,92	55,53	0,1557%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-												4.574,01	-	4.574,01	
REG						212,01	146,02	138,72	7,30	138,72	0,3890%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-												11.426,37	-	11.426,37	
EF.1						4.653,55																															
EF.2						876,35																															
TOTALES						57.303,37		35.658,98	33.876,02	1.782,96	35.658,98	100,0000%	45.884,36	100,0000%	35.658,98	28.527,19	77,0949%		741.919,77	122.731,74	864.651,51	105.472,97	67.684,63	113.710,17			10.052,33	10.052,33	3.086,32	3.086,32	1.151.519,26	731.620,26	13.138,65	731.620,26	13.138,65	1.151.519,28	4.141.433,94

Nº PARCELA AREAS SEMI-CONSOLIDADAS	REFERENCIA CATASTRAL	DATOS REGISTRALES			SUPERFICIE PARCELA m2	SUPERFICIE APORTADA AFECTA A ACTUACION INTEGRADA m2 (32)	APROVECHAMIENTO TEORICO QUE LE CORRESPONDE A LA PARCELA m2IND (33)=(32)*0,551/0,8	SOLAR ADJUDICADO m2 (34)
------------------------------------	----------------------	-------------------	--	--	-----------------------	--	---	--------------------------

FINCA APORTADA	1, 2, 3
-----------------------	---------

FINCA ADJUDICADA	A
-------------------------	---

PROPIETARIOS	
---------------------	--

DATOS REGISTRALES	Tomo:	1646	Libro:	722	Folio:	99	Finca:	10953
DATOS REGISTRALES	Tomo:	1646	Libro:	722	Folio:	105	Finca:	32299
DATOS REGISTRALES	Tomo:	1702	Libro:	762	Folio:	36	Finca:	44530
DATOS REGISTRALES	Tomo:		Libro:		Folio:		Finca:	

SUPERFICIE BRUTA APORTADA (m ² s)	15.545,49
--	-----------

SUPERFICIE NETA ADJUDICADA (m ² s)	16.251,44
---	-----------

CUENTA DE LIQUIDACIÓN

DEBE PAGAR

Por exceso de Aprovechamiento (1.938,22 m ² t IND-1)	159.651,19 €.-
Por Costes de Proyectos	31.655,27 €.-
Por Gastos de Gestión	20.313,96 €.-
Por Beneficio del Urbanizador	34.127,49 €.-
Por Costes de Urbanización	259.505,24 €.-
Por Indemnizaciones en fincas aportadas*	2.774,87 €.-
Por Indemnizaciones en fincas adjudicadas*	851,97€.-
Total	508.879,99€.-

DEBE COBRAR

Por defectos de Aprovechamiento (0,00m ² t IND-1)	0,00 €.-
Por Indemnizaciones en fincas aportadas*	756,91 €.-
Por Indemnizaciones en fincas adjudicadas*	0€.-
Total	756,91€.-

SALDO 508.123,08€.-

FINCA APORTADA	4, 5
-----------------------	------

FINCA ADJUDICADA	C
-------------------------	---

PROPIETARIOS	
---------------------	--

DATOS REGISTRALES
DATOS REGISTRALES
DATOS REGISTRALES
DATOS REGISTRALES

Tomó:	1214	Libro:	439	Folio:	161	Finca:	24459
Tomó:	1214	Libro:	439	Folio:	159	Finca:	24455
Tomó:		Libro:		Folio:		Finca:	
Tomó:		Libro:		Folio:		Finca:	

SUPERFICIE BRUTA APORTADA (m²s)	8.755,01
---	----------

SUPERFICIE NETA ADJUDICADA (m²s)	5.673,49
--	----------

CUENTA DE LIQUIDACIÓN

DEBE PAGAR

Por exceso de Aprovechamiento (0,00 m ² t IND-1)	0,00 €.-
Por Costes de Proyectos	11.776,66 €.-
Por Gastos de Gestión	7.557,37 €.-
Por Beneficio del Urbanizador	12.696,39 €.-
Por Costes de Urbanización	96.543,25 €.-
Por Indemnizaciones en fincas aportadas*	1.308,07 €.-
Por Indemnizaciones en fincas adjudicadas*	401,61€.-
Total	130.283,35€.-

DEBE COBRAR

Por defectos de Aprovechamiento (1.320,36m ² t IND-1)	108.758,06 €.-
Por Indemnizaciones en fincas aportadas*	1.043,45 €.-
Por Indemnizaciones en fincas adjudicadas*	0€.-
Total	109.801,51€.-

SALDO 20.481,84€.-

FINCA APORTADA	6, 7, 8
-----------------------	---------

FINCA ADJUDICADA	D
-------------------------	---

PROPIETARIOS	
---------------------	--

DATOS REGISTRALES	Tomo:	1170	Libro:	413	Folio:	140	Finca:	35231
DATOS REGISTRALES	Tomo:	106	Libro:	60	Folio:	18	Finca:	7983
DATOS REGISTRALES	Tomo:	0	Libro:	267	Folio:	206	Finca:	11347
DATOS REGISTRALES	Tomo:		Libro:		Folio:		Finca:	

SUPERFICIE BRUTA APORTADA (m ² s)	12.099,36
--	-----------

SUPERFICIE NETA ADJUDICADA (m ² s)	12.983,62
---	-----------

CUENTA DE LIQUIDACIÓN

DEBE PAGAR

Por exceso de Aprovechamiento (1.615,07 m ² t IND-1)	133.033,33 €.-
Por Costes de Proyectos	23.924,67 €.-
Por Gastos de Gestión	15.353,05 €.-
Por Beneficio del Urbanizador	25.793,12 €.-
Por Costes de Urbanización	196.130,78 €.-
Por Indemnizaciones en fincas aportadas*	1.948,20 €.-
Por Indemnizaciones en fincas adjudicadas*	598,14€.-
Total	396.781,29€.-

DEBE COBRAR

Por defectos de Aprovechamiento (0,00m ² t IND-1)	0,00 €.-
Por Indemnizaciones en fincas aportadas*	3.725,62 €.-
Por Indemnizaciones en fincas adjudicadas*	460,49000000000001€.-
Total	4.186,11€.-

SALDO 392.595,18€.-

FINCA APORTADA	9, 10
-----------------------	-------

FINCA ADJUDICADA	
-------------------------	--

PROPIETARIOS	
---------------------	--

DATOS REGISTRALES	Tomo:	1705	Libro:	764	Folio:	174	Finca:	11346
DATOS REGISTRALES	Tomo:	1038	Libro:	361	Folio:	155	Finca:	2584
DATOS REGISTRALES	Tomo:		Libro:		Folio:		Finca:	
DATOS REGISTRALES	Tomo:		Libro:		Folio:		Finca:	

SUPERFICIE BRUTA APORTADA (m²s)	532,35
---	--------

SUPERFICIE NETA ADJUDICADA (m²s)	0,00
--	------

CUENTA DE LIQUIDACIÓN

DEBE PAGAR

Por exceso de Aprovechamiento (0,00 m ² t IND-1)	0,00 €.-
Por Costes de Proyectos	0,00 €.-
Por Gastos de Gestión	0,00 €.-
Por Beneficio del Urbanizador	0,00 €.-
Por Costes de Urbanización	0,00 €.-
Por Indemnizaciones en fincas aportadas*	0,00 €.-
Por Indemnizaciones en fincas adjudicadas*	0,00€.-
Total	0,00€.-

DEBE COBRAR

Por defectos de Aprovechamiento (348,32m ² t IND-1)	28.691,12 €.-
Por Indemnizaciones en fincas aportadas*	0,00 €.-
Por Indemnizaciones en fincas adjudicadas*	0€.-
Total	28.691,12€.-

SALDO -28.691,12€.-

FINCA APORTADA	11
-----------------------	----

FINCA ADJUDICADA	
-------------------------	--

PROPIETARIOS	
---------------------	--

DATOS REGISTRALES	Tomo:	1507	Libro:	624	Folio:	119	Finca:	1562
DATOS REGISTRALES	Tomo:		Libro:		Folio:		Finca:	
DATOS REGISTRALES	Tomo:		Libro:		Folio:		Finca:	
DATOS REGISTRALES	Tomo:		Libro:		Folio:		Finca:	

SUPERFICIE BRUTA APORTADA (m ² s)	279,01
--	--------

SUPERFICIE NETA ADJUDICADA (m ² s)	0,00
---	------

CUENTA DE LIQUIDACIÓN

DEBE PAGAR

Por exceso de Aprovechamiento (0,00 m ² t IND-1)	0,00 €.-
Por Costes de Proyectos	0,00 €.-
Por Gastos de Gestión	0,00 €.-
Por Beneficio del Urbanizador	0,00 €.-
Por Costes de Urbanización	0,00 €.-
Por Indemnizaciones en fincas aportadas*	0,00 €.-
Por Indemnizaciones en fincas adjudicadas*	0,00€.-
Total	0,00€.-

DEBE COBRAR

Por defectos de Aprovechamiento (182,56m ² t IND-1)	15.037,47 €.-
Por Indemnizaciones en fincas aportadas*	0,00 €.-
Por Indemnizaciones en fincas adjudicadas*	0€.-
Total	15.037,47€.-

SALDO

-15.037,47€.-

FINCA APORTADA	12
-----------------------	----

FINCA ADJUDICADA	E
-------------------------	---

PROPIETARIOS	
---------------------	--

DATOS REGISTRALES	Tomo:	1587	Libro:	679	Folio:	222	Finca:	9637
DATOS REGISTRALES	Tomo:		Libro:		Folio:		Finca:	
DATOS REGISTRALES	Tomo:		Libro:		Folio:		Finca:	
DATOS REGISTRALES	Tomo:		Libro:		Folio:		Finca:	

SUPERFICIE BRUTA APORTADA (m²s)	2.321,67
---	----------

SUPERFICIE NETA ADJUDICADA (m²s)	2.368,28
--	----------

CUENTA DE LIQUIDACIÓN

DEBE PAGAR

Por exceso de Aprovechamiento (321,01 m ² t IND-1)	26.441,59 €.-
Por Costes de Proyectos	5.457,04 €.-
Por Gastos de Gestión	3.501,92 €.-
Por Beneficio del Urbanizador	5.883,22 €.-
Por Costes de Urbanización	44.735,96 €.-
Por Indemnizaciones en fincas aportadas*	546,03 €.-
Por Indemnizaciones en fincas adjudicadas*	167,65€.-
Total	86.733,41€.-

DEBE COBRAR

Por defectos de Aprovechamiento (0,00m ² t IND-1)	0,00 €.-
Por Indemnizaciones en fincas aportadas*	1.068,26 €.-
Por Indemnizaciones en fincas adjudicadas*	1617,5€.-
Total	2.685,76€.-

SALDO 84.047,65€.-

FINCA APORTADA	13.1, 13.2, 13.3, 14
-----------------------	-------------------------

FINCA ADJUDICADA	F
-------------------------	---

PROPIETARIOS	
---------------------	--

DATOS REGISTRALES
DATOS REGISTRALES
DATOS REGISTRALES
DATOS REGISTRALES

Tomo:	1548	Libro:	652	Folio:	154	Finca:	25394
Tomo:	1248	Libro:	461	Folio:	166	Finca:	42472
Tomo:	1548	Libro:	652	Folio:	152	Finca:	14742
Tomo:	1248	Libro:	461	Folio:	169	Finca:	18418

SUPERFICIE BRUTA APORTADA (m ² s)	7.593,67
--	----------

SUPERFICIE NETA ADJUDICADA (m ² s)	7.611,01
---	----------

CUENTA DE LIQUIDACIÓN

DEBE PAGAR

Por exceso de Aprovechamiento (583,08 m ² t IND-1)	48.028,29 €.-
Por Costes de Proyectos	13.040,54 €.-
Por Gastos de Gestión	8.368,44 €.-
Por Beneficio del Urbanizador	14.058,98 €.-
Por Costes de Urbanización	106.904,38 €.-
Por Indemnizaciones en fincas aportadas*	1.074,53 €.-
Por Indemnizaciones en fincas adjudicadas*	329,90€.-
Total	191.805,06€.-

DEBE COBRAR

Por defectos de Aprovechamiento (0,00m ² t IND-1)	0,00 €.-
Por Indemnizaciones en fincas aportadas*	3.458,09 €.-
Por Indemnizaciones en fincas adjudicadas*	0€.-
Total	3.458,09€.-

SALDO

188.346,97€.-

FINCA APORTADA	15
-----------------------	----

FINCA ADJUDICADA	G
-------------------------	---

PROPIETARIOS	
---------------------	--

DATOS REGISTRALES	Tomo:	1275	Libro:	479	Folio:	157	Finca:	29010
DATOS REGISTRALES	Tomo:		Libro:		Folio:		Finca:	
DATOS REGISTRALES	Tomo:		Libro:		Folio:		Finca:	
DATOS REGISTRALES	Tomo:		Libro:		Folio:		Finca:	

SUPERFICIE BRUTA APORTADA (m²s)	4.052,85
---	----------

SUPERFICIE NETA ADJUDICADA (m²s)	5.531,36
--	----------

CUENTA DE LIQUIDACIÓN

DEBE PAGAR

Por exceso de Aprovechamiento (1.464,53 m ² t IND-1)	120.633,35 €.-
Por Costes de Proyectos	12.132,02 €.-
Por Gastos de Gestión	7.785,42 €.-
Por Beneficio del Urbanizador	13.079,49 €.-
Por Costes de Urbanización	99.456,43 €.-
Por Indemnizaciones en fincas aportadas*	934,36 €.-
Por Indemnizaciones en fincas adjudicadas*	286,87€.-
Total	254.307,94€.-

DEBE COBRAR

Por defectos de Aprovechamiento (0,00m ² t IND-1)	0,00 €.-
Por Indemnizaciones en fincas aportadas*	0,00 €.-
Por Indemnizaciones en fincas adjudicadas*	1008,33€.-
Total	1.008,33€.-

SALDO

253.299,61€.-

FINCA APORTADA	16
-----------------------	----

FINCA ADJUDICADA	
-------------------------	--

PROPIETARIOS	
---------------------	--

DATOS REGISTRALES	Tomo:	1587	Libro:	679	Folio:	191	Finca:	27460
DATOS REGISTRALES	Tomo:		Libro:		Folio:		Finca:	
DATOS REGISTRALES	Tomo:		Libro:		Folio:		Finca:	
DATOS REGISTRALES	Tomo:		Libro:		Folio:		Finca:	

SUPERFICIE BRUTA APORTADA (m ² s)	2.105,48
--	----------

SUPERFICIE NETA ADJUDICADA (m ² s)	0,00
---	------

CUENTA DE LIQUIDACIÓN

DEBE PAGAR

Por exceso de Aprovechamiento (0,00 m ² t IND-1)	0,00 €.-
Por Costes de Proyectos	0,00 €.-
Por Gastos de Gestión	0,00 €.-
Por Beneficio del Urbanizador	0,00 €.-
Por Costes de Urbanización	0,00 €.-
Por Indemnizaciones en fincas aportadas*	0,00 €.-
Por Indemnizaciones en fincas adjudicadas*	0,00€.-
Total	0,00€.-

DEBE COBRAR

Por defectos de Aprovechamiento (1.377,64m ² t IND-1)	113.476,21 €.-
Por Indemnizaciones en fincas aportadas*	0,00 €.-
Por Indemnizaciones en fincas adjudicadas*	0€.-
Total	113.476,21€.-

SALDO -113.476,21€.-

FINCA APORTADA	17
-----------------------	----

FINCA ADJUDICADA	H
-------------------------	---

PROPIETARIOS	
---------------------	--

DATOS REGISTRALES	Tomo:	2027	Libro:	997	Folio:	131	Finca:	60167
DATOS REGISTRALES	Tomo:		Libro:		Folio:		Finca:	
DATOS REGISTRALES	Tomo:		Libro:		Folio:		Finca:	
DATOS REGISTRALES	Tomo:		Libro:		Folio:		Finca:	

SUPERFICIE BRUTA APORTADA (m²s)	1.857,72
---	----------

SUPERFICIE NETA ADJUDICADA (m²s)	1.014,29
--	----------

CUENTA DE LIQUIDACIÓN

DEBE PAGAR

Por exceso de Aprovechamiento (415,53 m ² t IND-1)	34.227,21 €.-
Por Costes de Proyectos	2.805,85 €.-
Por Gastos de Gestión	1.800,59 €.-
Por Beneficio del Urbanizador	3.024,98 €.-
Por Costes de Urbanización	23.001,96 €.-
Por Indemnizaciones en fincas aportadas*	233,86 €.-
Por Indemnizaciones en fincas adjudicadas*	71,80€.-
Total	65.166,25€.-

DEBE COBRAR

Por defectos de Aprovechamiento (0,00m ² t IND-1)	0,00 €.-
Por Indemnizaciones en fincas aportadas*	0,00 €.-
Por Indemnizaciones en fincas adjudicadas*	0€.-
Total	0,00€.-

SALDO 65.166,25€.-

FINCA APORTADA	17
-----------------------	----

FINCA ADJUDICADA	J
-------------------------	---

PROPIETARIOS	
---------------------	--

DATOS REGISTRALES	Tomo:	2027	Libro:	997	Folio:	131	Finca:	60167
DATOS REGISTRALES	Tomo:		Libro:		Folio:		Finca:	
DATOS REGISTRALES	Tomo:		Libro:		Folio:		Finca:	
DATOS REGISTRALES	Tomo:		Libro:		Folio:		Finca:	

SUPERFICIE BRUTA APORTADA (m²s)	1.857,72
---	----------

SUPERFICIE NETA ADJUDICADA (m²s)	2.294,95
--	----------

CUENTA DE LIQUIDACIÓN

DEBE PAGAR

Por exceso de Aprovechamiento (940,17 m ² t IND-1)	77.441,80 €.-
Por Costes de Proyectos	6.348,44 €.-
Por Gastos de Gestión	4.073,95 €.-
Por Beneficio del Urbanizador	6.844,24 €.-
Por Costes de Urbanización	52.043,54 €.-
Por Indemnizaciones en fincas aportadas*	529,12 €.-
Por Indemnizaciones en fincas adjudicadas*	162,45€.-
Total	147.443,54€.-

DEBE COBRAR

Por defectos de Aprovechamiento (0,00m ² t IND-1)	0,00 €.-
Por Indemnizaciones en fincas aportadas*	0,00 €.-
Por Indemnizaciones en fincas adjudicadas*	0€.-
Total	0,00€.-

SALDO 147.443,54€.-

FINCA APORTADA	18
-----------------------	----

FINCA ADJUDICADA	
-------------------------	--

PROPIETARIOS	
---------------------	--

DATOS REGISTRALES	Tomo:	1509	Libro:	625	Folio:	95	Finca:	6641
DATOS REGISTRALES	Tomo:		Libro:		Folio:		Finca:	
DATOS REGISTRALES	Tomo:		Libro:		Folio:		Finca:	
DATOS REGISTRALES	Tomo:		Libro:		Folio:		Finca:	

SUPERFICIE BRUTA APORTADA (m ² s)	395,45
--	--------

SUPERFICIE NETA ADJUDICADA (m ² s)	0,00
---	------

CUENTA DE LIQUIDACIÓN

DEBE PAGAR

Por exceso de Aprovechamiento (0,00 m ² t IND-1)	0,00 €.-
Por Costes de Proyectos	0,00 €.-
Por Gastos de Gestión	0,00 €.-
Por Beneficio del Urbanizador	0,00 €.-
Por Costes de Urbanización	0,00 €.-
Por Indemnizaciones en fincas aportadas*	0,00 €.-
Por Indemnizaciones en fincas adjudicadas*	0,00€.-
Total	0,00€.-

DEBE COBRAR

Por defectos de Aprovechamiento (258,75m ² t IND-1)	21.313,24 €.-
Por Indemnizaciones en fincas aportadas*	0,00 €.-
Por Indemnizaciones en fincas adjudicadas*	0€.-
Total	21.313,24€.-

SALDO

-21.313,24€.-

FINCA APORTADA	19, 20
-----------------------	--------

FINCA ADJUDICADA	I
-------------------------	---

PROPIETARIOS	
---------------------	--

DATOS REGISTRALES	Tomo:	2027	Libro:	997	Folio:	127	Finca:	60165
DATOS REGISTRALES	Tomo:	2027	Libro:	997	Folio:	130	Finca:	60166
DATOS REGISTRALES	Tomo:		Libro:		Folio:		Finca:	
DATOS REGISTRALES	Tomo:		Libro:		Folio:		Finca:	

SUPERFICIE BRUTA APORTADA (m²s)	1.682,90
---	----------

SUPERFICIE NETA ADJUDICADA (m²s)	4.484,11
--	----------

CUENTA DE LIQUIDACIÓN

DEBE PAGAR

Por exceso de Aprovechamiento (2.238,78 m ² t IND-1)	184.408,17 €.-
Por Costes de Proyectos	10.249,51 €.-
Por Gastos de Gestión	6.577,38 €.-
Por Beneficio del Urbanizador	11.049,98 €.-
Por Costes de Urbanización	84.023,96 €.-
Por Indemnizaciones en fincas aportadas*	703,29 €.-
Por Indemnizaciones en fincas adjudicadas*	215,93€.-
Total	297.228,22€.-

DEBE COBRAR

Por defectos de Aprovechamiento (0,00m ² t IND-1)	0,00 €.-
Por Indemnizaciones en fincas aportadas*	0,00 €.-
Por Indemnizaciones en fincas adjudicadas*	0€.-
Total	0,00€.-

SALDO **297.228,22€.-**

FINCA APORTADA	17, 19, 20
-----------------------	------------

FINCA ADJUDICADA	
-------------------------	--

PROPIETARIOS	
---------------------	--

DATOS REGISTRALES	Tomo:	2027	Libro:	997	Folio:	131	Finca:	60167
DATOS REGISTRALES	Tomo:	2027	Libro:	997	Folio:	127	Finca:	60165
DATOS REGISTRALES	Tomo:	2027	Libro:	997	Folio:	130	Finca:	60166
DATOS REGISTRALES	Tomo:		Libro:		Folio:		Finca:	

SUPERFICIE BRUTA APORTADA (m ² s)	6.357,67
--	----------

SUPERFICIE NETA ADJUDICADA (m ² s)	0,00
---	------

CUENTA DE LIQUIDACIÓN

DEBE PAGAR

Por exceso de Aprovechamiento (0,00 m ² t IND-1)	0,00 €.-
Por Costes de Proyectos	0,00 €.-
Por Gastos de Gestión	0,00 €.-
Por Beneficio del Urbanizador	0,00 €.-
Por Costes de Urbanización	0,00 €.-
Por Indemnizaciones en fincas aportadas*	0,00 €.-
Por Indemnizaciones en fincas adjudicadas*	0,00€.-
Total	0,00€.-

DEBE COBRAR

Por defectos de Aprovechamiento (4.191,63m ² t IND-1)	345.264,42 €.-
Por Indemnizaciones en fincas aportadas*	0,00 €.-
Por Indemnizaciones en fincas adjudicadas*	0€.-
Total	345.264,42€.-

SALDO

-345.264,42€.-

FINCA APORTADA	21
-----------------------	----

FINCA ADJUDICADA	
-------------------------	--

PROPIETARIOS	
---------------------	--

DATOS REGISTRALES	Tomo:	1733	Libro:	782	Folio:	88	Finca:	5719
DATOS REGISTRALES	Tomo:		Libro:		Folio:		Finca:	
DATOS REGISTRALES	Tomo:		Libro:		Folio:		Finca:	
DATOS REGISTRALES	Tomo:		Libro:		Folio:		Finca:	

SUPERFICIE BRUTA APORTADA (m²s)	2.510,86
---	----------

SUPERFICIE NETA ADJUDICADA (m²s)	0,00
--	------

CUENTA DE LIQUIDACIÓN

DEBE PAGAR

Por exceso de Aprovechamiento (0,00 m ² t IND-1)	0,00 €.-
Por Costes de Proyectos	0,00 €.-
Por Gastos de Gestión	0,00 €.-
Por Beneficio del Urbanizador	0,00 €.-
Por Costes de Urbanización	0,00 €.-
Por Indemnizaciones en fincas aportadas*	0,00 €.-
Por Indemnizaciones en fincas adjudicadas*	0,00€.-
Total	0,00€.-

DEBE COBRAR

Por defectos de Aprovechamiento (1.642,88m ² t IND-1)	135.324,03 €.-
Por Indemnizaciones en fincas aportadas*	0,00 €.-
Por Indemnizaciones en fincas adjudicadas*	0€.-
Total	135.324,03€.-

SALDO -135.324,03€.-

FINCA APORTADA	22
-----------------------	----

FINCA ADJUDICADA	
-------------------------	--

PROPIETARIOS	
---------------------	--

DATOS REGISTRALES	Tomo:	2027	Libro:	997	Folio:	134	Finca:	60168
DATOS REGISTRALES	Tomo:		Libro:		Folio:		Finca:	
DATOS REGISTRALES	Tomo:		Libro:		Folio:		Finca:	
DATOS REGISTRALES	Tomo:		Libro:		Folio:		Finca:	

SUPERFICIE BRUTA APORTADA (m²s)	84,86
---	-------

SUPERFICIE NETA ADJUDICADA (m²s)	0,00
--	------

CUENTA DE LIQUIDACIÓN

DEBE PAGAR

Por exceso de Aprovechamiento (0,00 m ² t IND-1)	0,00 €.-
Por Costes de Proyectos	0,00 €.-
Por Gastos de Gestión	0,00 €.-
Por Beneficio del Urbanizador	0,00 €.-
Por Costes de Urbanización	0,00 €.-
Por Indemnizaciones en fincas aportadas*	0,00 €.-
Por Indemnizaciones en fincas adjudicadas*	0,00€.-
Total	0,00€.-

DEBE COBRAR

Por defectos de Aprovechamiento (55,53m ² t IND-1)	4.574,01 €.-
Por Indemnizaciones en fincas aportadas*	0,00 €.-
Por Indemnizaciones en fincas adjudicadas*	0€.-
Total	4.574,01€.-

SALDO -4.574,01€.-

FINCA APORTADA	REG
-----------------------	-----

FINCA ADJUDICADA	
-------------------------	--

PROPIETARIOS	
---------------------	--

DATOS REGISTRALES
DATOS REGISTRALES
DATOS REGISTRALES
DATOS REGISTRALES

Tomo:		Libro:		Folio:		Finca:	
Tomo:		Libro:		Folio:		Finca:	
Tomo:		Libro:		Folio:		Finca:	
Tomo:		Libro:		Folio:		Finca:	

SUPERFICIE BRUTA APORTADA (m ² s)	212,01
--	--------

SUPERFICIE NETA ADJUDICADA (m ² s)	0,00
---	------

CUENTA DE LIQUIDACIÓN

DEBE PAGAR

Por exceso de Aprovechamiento (0,00 m ² t IND-1)	0,00 €.-
Por Costes de Proyectos	0,00 €.-
Por Gastos de Gestión	0,00 €.-
Por Beneficio del Urbanizador	0,00 €.-
Por Costes de Urbanización	0,00 €.-
Por Indemnizaciones en fincas aportadas*	0,00 €.-
Por Indemnizaciones en fincas adjudicadas*	0,00€.-
Total	0,00€.-

DEBE COBRAR

Por defectos de Aprovechamiento (138,72m ² t IND-1)	11.426,37 €.-
Por Indemnizaciones en fincas aportadas*	0,00 €.-
Por Indemnizaciones en fincas adjudicadas*	0€.-
Total	11.426,37€.-

SALDO

-11.426,37€.-

FINCA APORTADA	
-----------------------	--

FINCA ADJUDICADA	B
-------------------------	----------

PROPIETARIOS	
---------------------	--

DATOS REGISTRALES
DATOS REGISTRALES
DATOS REGISTRALES
DATOS REGISTRALES

Tomo:		Libro:		Folio:		Finca:	
Tomo:		Libro:		Folio:		Finca:	
Tomo:		Libro:		Folio:		Finca:	
Tomo:		Libro:		Folio:		Finca:	

SUPERFICIE BRUTA APORTADA (m ² s)	
--	--

SUPERFICIE NETA ADJUDICADA (m ² s)	2.294,70
---	----------

CUENTA DE LIQUIDACIÓN

DEBE PAGAR

Por exceso de Aprovechamiento (0,00 m ² t IND-1)	0,00 €.-
Por Costes de Proyectos	0,00 €.-
Por Gastos de Gestión	0,00 €.-
Por Beneficio del Urbanizador	0,00 €.-
Por Costes de Urbanización	0,00 €.-
Por Indemnizaciones en fincas aportadas*	0,00 €.-
Por Indemnizaciones en fincas adjudicadas*	0,00€.-
Total	0,00€.-

DEBE COBRAR

Por defectos de Aprovechamiento (0,00m ² t IND-1)	0,00 €.-
Por Indemnizaciones en fincas aportadas*	0,00 €.-
Por Indemnizaciones en fincas adjudicadas*	0€.-
Total	0,00€.-

SALDO 0,00€.-

DOCUMENTO NÚM. 6

MEMORIA DE FIJACIÓN DE CUOTAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 149 Pago de la retribución al urbanizador

1. Cuando el propietario opte por la retribución al urbanizador en suelo, el pago se realiza en el proyecto de reparcelación.
2. Cuando el propietario opte por la retribución al urbanizador en metálico, el pago se materializa mediante el ingreso del importe correspondiente en el patrimonio del urbanizador, según la cuenta de liquidación y el plan de pagos establecido en la reparcelación, o aprobados posteriormente. Para el cobro de los pagos se girarán cuotas de urbanización por el urbanizador, previa autorización administrativa de cobro. Ésta se instará acompañando las certificaciones o facturas justificativas y debe ser resuelta en el plazo de un mes. La falta de resolución expresa determinará las responsabilidades que procedan para mantener la indemnidad del urbanizador.
3. Las cuotas de urbanización se devengarán a medida que el urbanizador presente ante la administración las correlativas certificaciones de obra o facturas justificativas. El cobro anticipado de inversiones futuras es posible en caso de gestión directa, pero solo tratándose de gastos previamente comprometidos y a ejecutar antes de seis meses y siempre que se haya inscrito la reparcelación en el registro de la propiedad. En todo caso, antes del inicio de las obras y después de la aprobación de la reparcelación, podrán girarse cuotas a cuenta del coste de los proyectos y de las indemnizaciones, según los documentos de programación aprobados.
4. Los cambios o suplementos en la liquidación provisional requieren audiencia a los afectados antes de su aprobación administrativa.
5. Los requerimientos de pago de las cuotas de urbanización, del urbanizador al propietario, establecerán los plazos y revestirán las garantías legales exigibles para los actos de recaudación tributaria en período voluntario. La falta de pago en período voluntario determinará su cobro en vía ejecutiva; a tal efecto, la autorización para ejecutar garantías puede ser instada por el urbanizador a la administración, quien la acordará si procede.
6. Las cuotas impagadas en período voluntario se cobrarán ejecutando la garantía presentada para garantizar la retribución en metálico.
7. La administración, tan pronto advierta un exceso en el cobro de cuotas de urbanización, procederá a suspenderlo, requiriendo justificación al urbanizador.
8. En lo no previsto en este artículo respecto del pago de las cuotas de urbanización, regirá lo establecido en la legislación en materia de tributos respecto del pago y las actuaciones y procedimientos de recaudación de las deudas tributarias.

Sección IV

Garantías del proceso urbanizador

Artículo 150 Garantías de cumplimiento de las obligaciones urbanísticas

1. Las garantías urbanísticas que haya de presentar el urbanizador a favor de la administración o de los propietarios afectados, o las que estos aporten en beneficio de esta o aquel, sea para el desarrollo de programas de actuación integradas, programas de actuaciones aisladas, o para la obtención de licencias urbanísticas, podrán constituirse, de acuerdo con los apartados siguientes:

a) Mediante garantía personal o fianza, con las condiciones, modalidades y efectos previstos por la legislación de contratos del sector público. La transmisión de la finca reparcelada no libera al avalista del transmitente hasta que lo sustituya plenamente el del adquirente.

b) Por garantía real de hipoteca, en los términos que autorice la administración actuante y que reglamentariamente podrán precisarse. En todo caso, ha de tratarse de primera hipoteca sobre bien libre de cargas, de ocupantes y de compromisos comerciales que dificulten su futura liquidación. Su valor ha de garantizar con suficiencia la obligación de la que responden, según tasación reciente.

2. La ejecución de garantías requiere autorización o certificación administrativa, que se emitirá a los diez días de constatado el incumplimiento. El documento que formalice la garantía puede ser depositado en poder del beneficiario.

3. Las garantías se cancelarán por cumplimiento del obligado.

4. La ley no ampara la responsabilidad personal ilimitada del propietario no urbanizador por sus deudas urbanísticas, quien solo responde con las garantías personales o reales prestadas.

Artículo 151 Garantía de promoción del programa de actuación integrada

1. En atención a las circunstancias concurrentes, el ayuntamiento podrá exigir a los licitadores la constitución de una garantía provisional que responda del mantenimiento de sus ofertas hasta la aprobación del proyecto de reparcelación, debiendo justificar suficientemente en el expediente las razones de su exigencia. Esta garantía no podrá ser superior al dos por cien de la estimación aproximada de las cargas del programa de actuación integrada efectuada por el ayuntamiento.

2. Los urbanizadores designados asegurarán sus compromisos con una garantía definitiva del cinco por cien del valor de las cargas de urbanización previstas en el programa de actuación integrada. Esta fianza responde de sus obligaciones generales ante la administración y es independiente y adicional respecto a las previstas por esta ley en desarrollo del programa de actuación integrada que regulan los artículos siguientes. Las bases de programación podrán

umentar justificadamente el importe de la garantía definitiva hasta el diez por cien. Esta garantía se constituirá antes de la aprobación del proyecto de reparcelación.

En los supuestos de gestión directa mediante empresa o sociedad del sector público, deberá constituirse la garantía prevista en este apartado.

3. En gestión directa, la administración que asuma la ejecución de un programa de actuación integrada debe comprometer crédito, con cargo a su presupuesto, que le permita asumir los gastos de urbanización en la medida necesaria para hacer frente a la retribución en suelo, y, en su caso, la financiación de las obras de urbanización.

Artículo 152 Garantía de aportación a favor del propietario

1. El urbanizador, con motivo de la reparcelación, debe garantizar el valor íntegro de las parcelas recibidas de los propietarios que le retribuyen en suelo, mediante garantía en alguna de las modalidades previstas en el artículo 150 de esta ley.

2. Esta garantía se cancelará, totalmente o por fases, a medida que cumpla la obligación de urbanizar y dotar de la condición de solar las otras parcelas adjudicadas a aquellos propietarios que correlativamente le retribuyeron en suelo.

3. Se admitirá como garantía el propio terreno constitutivo de la retribución, cuando su adjudicación al urbanizador quede bajo condición resolutoria, por incumplimiento de sus obligaciones o bajo poder dispositivo fiduciario de la administración actuante. Cualquiera de las dos modalidades se inscribirá en el registro de la propiedad. en el primer caso, el título inscribible deberá determinar la forma de constar en el registro el cumplimiento o incumplimiento de la condición resolutoria, con indicación de los requisitos para su inscripción. En caso de titularidad fiduciaria de la administración, dicha circunstancia constará en la inscripción, recogiendo asimismo la forma en que habrá de cancelarse esta titularidad fiduciaria si el urbanizador cumple sus obligaciones. También se podrá establecer que la adjudicación al urbanizador de los terrenos correspondientes a la retribución se haga bajo la condición suspensiva de que los efectos traslativos de la propiedad se demoren hasta que se ejecute la obra de urbanización.

Artículo 153 Garantía de retribución al urbanizador

1. Al optar un propietario por la retribución en metálico al urbanizador, los terrenos de su propiedad incluidos en el ámbito de la actuación, y los adscritos a ella, están afectados, con carácter de garantía real, al cumplimiento de los deberes urbanísticos, de conformidad con lo establecido en la legislación estatal de suelo. La afección real podrá sustituirse por garantía financiera o garantía hipotecaria, de acuerdo con el artículo 150 de esta ley y en los términos de la legislación estatal de suelo respecto de las obligaciones derivadas de la cuenta de liquidación

provisional. No obstante, deberá mantenerse la afección real o, en su caso, la garantía financiera que se establezca por el urbanizador y apruebe por la administración, respecto de la diferencia entre la liquidación provisional y la definitiva.

2. La afección real de la propiedad de quienes retribuyan en terrenos desaparecerá tras la aprobación de la reparcelación.

3. Una vez aprobada la cuenta de liquidación definitiva, podrá cancelarse la afección real a instancia del titular del dominio o cualquier otro derecho real sobre la finca, acompañando a la solicitud certificación del órgano actuante expresiva de haber sido garantizado mediante fianza la cuenta de liquidación definitiva referente a la cuenta de que se trate.

Artículo 154 Aplicación de las anteriores modalidades de garantía a programas de actuación aislada cuyo objeto sea la edificación o rehabilitación

Las anteriores modalidades de garantía son igualmente exigibles en los programas de actuación aislada cuyo objeto sea una obra de edificación o rehabilitación. Los importes a garantizar corresponderán al valor de la obra de edificación, y urbanización en su caso, que se prevea en el programa de actuación aislada.

Artículo 155 Garantía de simultaneidad de las obras de urbanización y edificación

La garantía de ejecutar las obras de urbanización de modo simultáneo a las de edificación, regulada en el artículo 178.1 de esta ley, puede ser suplida, en beneficio del propietario que retribuye, por la garantía de retribución o la de aportación que, con idéntico fin, ya obre a disposición del ayuntamiento.

1. PROCEDIMIENTO DE COBRO O EJECUCIÓN DE LAS CUOTAS DE URBANIZACIÓN.

BASE PRIMERA. APLICABILIDAD

El procedimiento que se regula en esta Base se aplicará al cobro de las cuotas aprobadas y liquidadas junto con el proyecto de reparcelación. El acto de aprobación autorizará el cobro inmediato de las cuotas.

BASE SEGUNDA. PLAZO

Una vez recibida la notificación del acto o acuerdo de aprobación y liquidación de la cuota de urbanización, el interesado dispondrá del plazo de un mes para hacer efectivo su importe al

urbanizador en el lugar que éste designe y que se le comunicará, con el expresado acto o acuerdo.

Con motivo de la aprobación de la reparcelación, el Urbanizador comunicará el calendario de pagos previsible y pondrá al cobro la primera cuota de urbanización por gastos de gestión, honorarios, gastos generales y beneficio profesional, excesos y defectos de adjudicación e indemnizaciones.

BASE TERCERA. FORMA DE PAGO

El pago se efectuará siempre en metálico o mediante cheque o talón conformado por la Entidad bancaria correspondiente.

BASE CUARTA.- MORA

Concluido el plazo de un mes a que se refiere el apartado anterior, el deudor incurrirá en mora y devengará a favor del Ayuntamiento el interés legal del dinero.

BASE QUINTA. PLAZO PARA COMUNICAR LA MORA

El Ayuntamiento comunicará a los correspondientes deudores y advertirá a éstos de que disponen de plazo de tres días para formular alegaciones en relación con su inclusión en la relación de deudores, haciéndoles saber que concluido tal plazo el Interventor municipal, si el deudor no acredita el pago de la cuota correspondiente, expedirá certificación de descubierto y el Tesorero Municipal dictará providencia de apremio y embargo.

BASE SEXTA. TÍTULO EJECUTIVO

La providencia de apremio constituirá título ejecutivo y tendrá el contenido a que se refiere el art. 105 del Reglamento General de Recaudación, aprobado por Real Decreto 1.684/1990, de 20 de diciembre, pero la mención que en apartado 2.c) del mismo se hace a los intereses de demora se sustituirá por la del interés legal del dinero.

La providencia de embargo ordenará el embargo de la finca afectada por la cuota de urbanización impagada más interés legal del dinero y gastos de cobro justificados.

BASE SÉPTIMA. EJECUCIÓN DEL EMBARGO

Una vez dictadas las providencias a que se refiere el apartado anterior y éstas notificadas a los interesados, el Ayuntamiento, en el plazo máximo de un mes desde la fecha de aquéllas:

- a) Procederá a ejecutar las garantías de la deuda ya sean reales o financieras.
- b) Si no existieren o fueran insuficientes las garantías, se ejecutará el embargo practicado sobre la finca afectada.

Para poner en práctica las actuaciones a que se refieren los dos últimos apartados, se seguirán las reglas del Reglamento General de Recaudación antes citado, en el bien entendido que las diligencias que para ello se practiquen se efectuarán a favor del urbanizador.

BASE OCTAVA. RÉGIMEN DE LAS CUOTAS

Las cuotas quedan aprobadas en el mismo acto de aprobación de este documento, con su régimen de recursos, de tal forma que el giro efectivo de las cuotas, según el calendario establecido en el apartado correspondiente de este documento, **no implica la producción de un nuevo acto administrativo** sino mero trámite recaudatorio con plazo para el pago en periodo voluntario, o bien el inicio del periodo y procedimiento de recaudación ejecutiva, en caso de impago en voluntario en los plazos de pago establecidos en el calendario que, conviene insistir, no serán nuevos actos de liquidación.

CALENDARIO DE PAGO

El calendario de pagos previsto se regirá por la siguiente relación:

PLAZO 0.- A la aprobación definitiva de la reparcelación y a requerimiento del urbanizador, en el plazo de un mes se harán efectivas a los titulares de bienes y derechos las indemnizaciones por preexistencias incompatibles con la actuación, y/o excesos y defectos de adjudicación por diferencias de suelo. Hay que diferenciar los siguientes casos:

Propietarios con saldo negativo (a cobrar por el propietario) en la cuenta de liquidación provisional: Se hará efectiva dicha cantidad por ser el resultado final de la cuenta de liquidación provisional.

Propietarios con saldo positivo (a pagar por el propietario) en la cuenta de liquidación provisional: En el supuesto de aquellos propietarios que tengan que satisfacer cuotas de urbanización por tener derecho a parcela edificable, las indemnizaciones a cobrar se restarán de cada cuota de urbanización a pagar que le corresponda abonar en cada uno de los plazos programados, hasta compensar la totalidad de dicho saldo indemnizatorio.

PLAZO 1.- Una vez suscrita el Acta de Replanteo, cada propietario dispondrá del plazo de un mes para hacer efectivo al urbanizador el 82,90 % de los gastos de gestión que le corresponda satisfacer más el prorrateo del correspondiente Beneficio del Urbanizador y la cuota total de obra.

Con respecto a este punto hay que decir que los Gastos Generales pendientes a la aprobación del Proyecto de Reparcelación representan un 17,10% de los Gastos Generales totales, siendo 32.957,50 €, desglosados y justificados en la siguiente tabla son los siguientes:

Conceptos Pendientes	Justificación	Presupuesto Previsto
Dirección de Obra	Honorarios según Colegio Oficial de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos.	27.535 €
Inscripción Registral	450 € / parcela	4.500 €
Cuenta de Liquidación Definitiva	5% Honorarios Proyecto de Reparcelación (según honorarios del Colegio Oficial de Arquitectos)	922,50 €
	TOTAL	32.957,50 €

El 82,90% restante de los Gastos Generales ya han sido satisfechos por esta mercantil, proponiendo entonces su cobro en el Plazo 1.

PLAZO 2 a PLAZO 6-. Se liquidarán tras la presentación de las certificaciones de obra del constructor ante el Ayuntamiento de Burriana.

El propietario satisfará la cuota de urbanización correspondiente donde se incluirá el coste de la obra ejecutada hasta ese momento, incrementada en los gastos de gestión de la obra

ejecutada, más el prorrateo del correspondiente Beneficio del Urbanizador, en proporción a la obra ejecutada en cada plazo.

LIQUIDACION DEFINITIVA.- Si por alguna razón y con motivo de la liquidación definitiva de la reparcelación, ésta quedara afectada en su contenido económico, la misma se tramitará independientemente y con audiencia a los interesados.

DOCUMENTO NÚM. 7

RELACIÓN DE FINCAS APORTADAS Y PROPUESTA DE FINCAS ADJUDICADAS EN LA REPARCELACIÓN

RELACIÓN DE FINCAS APORTADAS

FINCA 1

DESCRIPCIÓN REGISTRAL.- URBANA: Solar en suelo urbano, situado en Burriana, Partida Camino de Valencia, señalada con el número 28 de tres hanegadas equivalentes a VEINTICUATRO ÁREAS NOVENTA Y TRES CENTIÁREAS, y según medición para la reparcelación de 2.419,54 m². Lindante: por Norte, finca de Vicente Blanch; Sur y Oeste, Camino de Valencia; y Este, finca de José Gil.

REFERENCIA CATASTRAL Y SUPERFICIE AFECTADA.- Es la parcela con referencia catastral 8191903YK4189S0001BW. Participa en la reparcelación con 1.405,75 m² que se segregan de su linde Sudeste.

PARTE DE LA FINCA QUE PARTICIPA EN LA REPARCELACIÓN.- URBANA: Solar en suelo urbano, situada en Burriana, Partida Camino de Valencia de 1.405,75 m². Linda: Norte y Oeste, resto de la registral 10.953 de la que se segrega; Sur, Camino de Valencia; y Este, finca de José Gil.

TITULARIDAD REGISTRAL.- Es propiedad en pleno dominio para la sociedad mercantil

TÍTULO.- La adquirió por compraventa en virtud de escritura pública otorgada en Burriana, ante el Notario Doña ANA ISABEL VALDIVIELSO GAGO, el veintidós de marzo del año dos mil cinco, con número de su protocolo 509 a Don Pascual Miguel Agut Andreu.

INSCRIPCIÓN.- Inscrita en el Registro de la Propiedad Número 1 de Nules en el Tomo 1.646, libro 722, Folio 99, Finca 10.953, inscripción 13ª extensa.

CARGAS.- Que con independencia de las afecciones de tipo fiscal por razón de TP y AJD que puedan afectar a esta finca pesan las siguientes CARGAS:

- Según su inscripción 4ª de fecha 2 de junio de 2005, al folio 75 del libro 782 de Burriana, el pleno dominio de la finca se encuentra GRAVADO CON UNA **HIPOTECA** constituida a de la **CAIXA D'ESTALVIS DE CATALUNYA**, en garantía de un préstamo concedido a la mercantil FRUTAS GIMENEZ SA, de **CIENTO CINCUENTA MIL EUROS**, con garantía hipotecaria sobre la finca que nos ocupa y otra, por plazo de **DOCE AÑOS**, a partir del día 1 DE ABRIL DE 2005, que devengará un interés nominal inicial del 3,25% hasta el día 31 DE MARZO DE 2006, después variable EURIBOR más un punto, que no podrá superar , a efectos hipotecarios, el inicial más 5 puntos; devengará un intereses de demora al tipo que resulte de incrementar en DIEZ PUNTOS el que devengue en cada momento el préstamo; siendo causa de vencimiento anticipado, entre otras, la falta de pago de una cuota de interés o amortización. **La finca que nos ocupa queda hipotecada respondiendo de: SETENTA Y CINCO MIL EUROS** de principal, del pago de sus intereses hasta el máximo de DOS AÑOS, al tipo máximo del OCHO COMA VEINTICINCO POR CIENTO, de los intereses de demora hasta un máximo de DIECINUEVE MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO EUROS Y de la cantidad de NUEVE MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO EUROS para costas y gastos.

Que en la fecha en que se solicitó el certificado de dominio y cargas al Registro de la Propiedad número 1 de Nules, constaba en el Libro Diario **pendiente de despacho el asiento 238 del tomo 161**, presentado en fecha 17 de octubre de 2014, que literalmente dice:

ROSARIO GÍMENEZ ORTIZ presenta a las 14.15 horas, primera copia de escritura otorgada en BURRIANA, el día diecisiete de Octubre del año dos mil catorce, número de protocolo 1.249/2.014, del Notario DON FRANCISCO JOSÉ MONDARAY PÉREZ, en la que la mercantil FRUTAS GÍMENEZ SA, es dueña de la siguiente finca: **Solar:** Situada en CAMINO DE VALENCIA con el número 28 la finca número 10953 del término municipal de Burriana; **Solar:** Situada en CAMINO DE VALENCIA con el número 28 finca número 32299 del término municipal de Burriana; **TIERRA HUERTO CON DOS NAVES:** Situada en CAMINO VALENCIA VIEJO con el número 26 finca número 44.530 del término municipal de Burriana. La citada mercantil, **RENUNCIA** a toda indemnización derivada de la orden de demolición o erradicación de uso en relación con el desarrollo tanto del ámbito de la Unidad de Ejecución D-1, 2, 4-1 Redelimitada como del desarrollo de la unidad.

Al margen de dicho asiento constan extendidas las siguientes notas:

- El 29 de febrero de 2014: **SUSPENDIDO** por los motivos que constan en la nota de calificación que archivo y **PRORROGO** conforme al artículo 324 de la LH.
- Notificado al Notario el 30/10/14 y presentante 31/10/2014.
- Retirado el 26/11/2014 por el presentante.

FINCA RESTO.- URBANA: Solar en suelo urbano, situada en Burriana, Partida Camino de Valencia de 1.013,79 m². Linda: Norte, Vicente Blanch; Sur y Este, suelo industrial de la Unidad de Ejecución D-1, 2, 4-1 redelimitada; y Oeste, Camino de Valencia.

FINCA 2

DESCRIPCIÓN REGISTRAL.- URBANA: Solar en suelo urbano situada en BURRIANA en CAMINO DE VALENCIA con el número 28 con una superficie de veinticuatro áreas noventa y tres centiáreas y, según medición para la reparcelación de 2.673,13 m². LINDEROS: Norte, herederos de Teresa María Vaquer Aymerich, mediante acequia de servidumbre; Sur, Camino de Valencia, por donde tiene su acceso y señalada en la actualidad con el número 28 A de policía; Este, Josefa María Gil Viñes y herederos de Miguel Gil Viñes y Oeste, Francisco Obón.

REFERENCIA CATASTRAL Y SUPERFICIE AFECTADA.- Es la parcela con referencia catastral 8191902YK4189S0001AW. Participa en la reparcelación con 2.468,12 m² que se segregan de su linde Sudeste.

PARTE DE LA FINCA QUE PARTICIPA EN LA REPARCELACIÓN.- URBANA: Solar en suelo urbano situada en BURRIANA en CAMINO DE VALENCIA con una superficie de 2.468,12 m². Linda: Norte, resto de la registral 32.299 de la que se segrega; Sur, Camino de Valencia, por donde tiene su acceso y señalada en la actualidad con el número 28 A de policía; Este, Josefa María Gil Viñes y herederos de Miguel Gil Viñes; y Oeste, Francisco Obón.

TITULARIDAD REGISTRAL.- Es propiedad en pleno dominio para la sociedad mercantil

TÍTULO.- La adquirió por compraventa en virtud de escritura pública otorgada en Burriana, ante el Notario Doña ANA ISABEL VALDIVIELSO GAGO, el veintidós de marzo del año dos mil cinco, con número de su protocolo 509 a Don Pascual Miguel Agut Andreu.

INSCRIPCIÓN.- Inscrita en el Registro de la Propiedad Número 1 de Nules en el Tomo 1.646, libro 722, Folio 105, Finca 32.299, inscripción 3ª.

CARGAS.- Que con independencia de las afecciones de tipo fiscal por razón de TP y AJD que puedan afectar a esta finca pesan las siguientes CARGAS:

- Según su inscripción 4ª de fecha 2 de junio de 2005, al folio 105 del libro 722 de Burriana, el pleno dominio de la finca se encuentra GRAVADO CON UNA **HIPOTECA** constituida a de la **CAIXA D'ESTALVIS DE CATALUNYA**, en garantía de un préstamo concedido a la mercantil

FRUTAS GIMENEZ SA, de **CIENTO CINCUENTA MIL EUROS**, con garantía hipotecaria sobre la finca que nos ocupa y otra, por plazo de **DOCE AÑOS**, a partir del día 1 DE ABRIL DE 2005, que devengará un interés nominal inicial del 3,25% hasta el día 31 DE MARZO DE 2006, después variable EURIBOR más un punto, que no podrá superar , a efectos hipotecarios, el inicial más 5 puntos; devengará un intereses de demora al tipo que resulte de incrementar en DIEZ PUNTOS el que devengue en cada momento el préstamo; siendo causa de vencimiento anticipado, entre otras, la falta de pago de una cuota de interés o amortización. **La finca que nos ocupa queda hipotecada respondiendo de: SETENTA Y CINCO MIL EUROS** de principal, del pago de sus intereses hasta el máximo de DOS AÑOS, al tipo máximo del OCHO COMA VEINTICINCO POR CIENTO, de los intereses de demora hasta un máximo de DIECINUEVE MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO EUROS Y de la cantidad de NUEVE MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO EUROS para costas y gastos.

Que en la fecha en que se solicitó el certificado de dominio y cargas al Registro de la Propiedad número 1 de Nules, constaba en el Libro Diario **pendiente de despacho el asiento 238 del tomo 161**, presentado en fecha 17 de octubre de 2014, que literalmente dice:

ROSARIO GÍMENEZ ORTIZ presenta a las 14.15 horas, primera copia de escritura otorgada en BURRIANA, el día diecisiete de Octubre del año dos mil catorce, número de protocolo 1.249/2.014, del Notario DON FRANCISCO JOSÉ MONDARAY PÉREZ, en la que la mercantil FRUTAS GÍMENEZ SA, es dueña de la siguiente finca: **Solar:** Situada en CAMINO DE VALENCIA con el número 28 la finca número 10953 del término municipal de Burriana; **Solar:** Situada en CAMINO DE VALENCIA con el número 28 finca número 32299 del término municipal de Burriana; **TIERRA HUERTO CON DOS NAVES:** Situada en CAMINO VALENCIA VIEJO con el número 26 finca número 44.530 del término municipal de Burriana. La citada mercantil, **RENUNCIA** a toda indemnización derivada de la orden de demolición o erradicación de uso en relación con el desarrollo tanto del ámbito de la Unidad de Ejecución D-1, 2, 4-1 Redelimitada como del desarrollo de la unidad.

Al margen de dicho asiento constan extendidas las siguientes notas:

- El 29 de febrero de 2014: **SUSPENDIDO** por los motivos que constan en la nota de calificación que archivo y **PRORROGO** conforme al artículo 324 de la LH.
- Notificado al Notario el 30/10/14 y presentante 31/10/2014.
- Retirado el 26/11/2014 por el presentante.

FINCA RESTO.- URBANA: Solar en suelo urbano situada en BURRIANA en CAMINO DE VALENCIA con una superficie de 205,01 m². Linda: Norte, herederos de María Teresa Vaquer Aymerich, mediante acequia de servidumbre; Sur, suelo industrial de la Unidad de Ejecución D-1, 2, 4-1 redelimitada; Este, Josefa María Gil Viñes y herederos de Miguel Gil Viñes; y Oeste, Francisco Obón.

FINCA 3

DESCRIPCIÓN REGISTRAL.- Dos naves almacén adosadas para la conservación y manipulación de frutas u hortalizas, compuesta de una sola planta sin distribución interior estando provistas de cámaras frigoríficas para conservación y desverdización con dependencias para oficinas y servicios. Se hallan ubicadas sobre una finca sita en término de Burriana, partida Camino de Valencia o del Racholar, **hoy Camino Valencia Viejo número 26**, comprensiva de una hectárea, once áreas y noventa y seis centiáreas, y según medición para la reparcelación de 11.912,28 m², de cuya cabida ocupan las naves tan solo dos mil seiscientos veintiún metros cuadrados, destinándose el resto del solar a accesos y amplios. Las naves están ubicadas en el ángulo formado por los lindes Norte y Este. Linda por los cuatro puntos cardinales con el total terreno que las ocupa y circunda a través del cual tienen su acceso. La nave más próxima al linde Este mide mil cuatrocientos cuarenta y siete metros cuadrados, de cuya cabida seiscientos ocho metros lo son de cámaras frigoríficas, y la otra nave adosada a la anterior mide mil ciento cuarenta y cuatro metros cuadrados, de cuya cabida quinientos doce metros cuadrados lo son de cámaras frigoríficas y cuarenta metros cuadrados corresponden a las dependencias destinadas a oficinas. La total finca se encuentra vallada por pared de ladrillo enlucido de mortero. Linda: Norte, Travesía Camino de la Regenta y Manuel Manzano Gavara; Sur, Camino Viejo de Valencia; Este, Maravillas Navarro Reig, mediante travesía II del Camino Viejo de Valencia y Oeste, Vicente Tomás Fandos.

REFERENCIA CATASTRAL Y SUPERFICIE AFECTADA.- Es la parcela con referencia catastral 8191901YK4189S0001WW. Participa en la reparcelación con 11.671,62 m² que se segregan de su linde Sur.

PORTE DE LA FINCA QUE PARTICIPA EN LA REPARCELACIÓN.- Finca sita en este término de Burriana, Partida Camino de Valencia o del Racholar, comprensiva de 11.671,62 m². Linda: Norte, resto de la registral 44.530 de la que se segrega; Sur, Camino Viejo de Valencia; Este, Maravillas Navarro Reig; y Oeste, Vicente Tomás Fandos.

TITULARIDAD REGISTRAL.- Es propiedad en pleno dominio para la sociedad mercantil

TÍTULO.- La adquirió por compraventa en virtud de escritura pública otorgada en Vila-real, ante el Notario Don JOSÉ MANUEL SÁNCHEZ ALMELA, el diez de mayo del año dos mil cinco.

INSCRIPCIÓN.- Inscrita en el Registro de la Propiedad Número 1 de Nules en el Tomo 1.702, libro 762, Folio 36, Finca 44.530, inscripción 7ª.

CARGAS.- Que con independencia de las afecciones de tipo fiscal por razón de TP y AJD que puedan afectar a esta finca pesan las siguientes CARGAS:

- Según la **inscripción 5ª** de fecha 6 de julio de 2004, al folio 163 del libro 741 de Burriana, tomo 1670, el pleno dominio de la finca se halla gravado con una **HIPOTECA** a favor de la entidad **CAJA RURAL SAN JOSÉ DE BURRIANA S. COOP. DE CRÉDITO V, en garantía de un préstamo de CUATROCIENTOS OCHENTA MIL euros de principal**; intereses ordinarios por dos años, hasta un tipo máximo del SIETE por ciento anual, por un total de SESENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS euros; intereses de demora del DIECIOCHO por ciento anual durante VEINTICUATRO meses por un total de CIENTO SETENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS euros; unas costas y gastos judiciales o extrajudiciales de NOVENTA Y SEIS MIL euros, con un plazo de **amortización** de 180 meses con fecha de vencimiento del 8 de junio de 2019, que devengará un **interés** del 3,32% durante 12 meses, después variable por periodos anuales, EURIBOR más 1 punto, y un **interés de demora** del 18%; con un valor de **subasta** de UN MILLÓN CUATROCIENTOS CUARENTA Y UN MIL SEISCIENTOS DIECINUEVE CON TREINTA Y SEIS euros
- Según la **inscripción 6ª** de fecha 12 de noviembre de 2004, al folio 101 del libro 749 de Burriana, tomo 1683, el pleno dominio se halla gravado con una **HIPOTECA DE MÁXIMO** constituida a favor de la entidad **CAJA RUIRAL SANJOSÉ DE BURRIANA S. COOP. DE CRÉDITO V, en garantía del posible saldo deudor de una cuenta de crédito por su límite máximo de TRESCIENTOS MIL euros**; de hasta CIENTO SESENTA Y DOS MIL EUROS para intereses de demora calculados al 18% y por un periodo de 3 años y SESENTA MIL euros para costas y gastos en su caso, o sea en total QUINIENTOS VEINTIDOS MIL EUROS. **Plazo improrrogable** de CINCO AÑOS a contar desde el 7 de octubre de 2004; que devengará un **interés** del 3,30% durante un año, después variable por periodos anuales, EURIBOR más 1 punto, y un **interés de demora y de excedidos** sobre límite del crédito del 18%; con un valor de subasta de UN MILLÓN SETENTA Y CINCO MIL euros.
- Según su **inscripción 9ª** de fecha 11 de noviembre de 2005, al folio 37 del libro 762 de Burriana, tomo 1702, el pleno dominio de la finca se encuentra GRAVADO CON UNA **HIPOTECA** constituida a favor de la entidad **CAJA RURAL SAN JOSÉ DE BURRIANA S.COOP. DE CRÉDITO V, en garantía de un préstamos de QUINIENTOS SETENTA MIL euros de principal**; SETENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS euros de intereses ordinarios

calculados al SIETE por ciento anual por dos años; de hasta DOSCIENTOS CINCO MIL DOSCIENTOS euros para intereses de demora al DIECIOCHO por ciento por un periodo máximo de 2 años; y de CIENTO CATORCE MIL euros para costas y gastos, en su caso de ejecución judicial o extrajudicial. **Vence** el 4 de octubre de 2025; que devengará un **interés** del 3,223% durante 12 meses, después variable por periodos anuales, EURIBOR más 1 punto, y un **interés de demora** del 18%; con un valor de **subasta** de QUINIENTOS SETENTA MIL euros.

- Según la **inscripción 10ª** de fecha 20 de marzo de 2007, al folio 135 del libro 797 de Burriana, tomo 1758, el pleno dominio se encuentra **GRAVADO con una HIPOTECA** constituida a favor de la entidad **CAJA RURAL SAN JOSÉ DE BURRIANA S. COOP. DE CRÉDITO V., en garantía de un préstamo de SETECIENTOS MIL euros de principal;** NOVENTA Y OCHO MIL euros intereses ordinarios hasta un tipo máximo del SIETE por ciento; intereses de demora DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL euros; unas costas y gastos de CIENTO CUARENTA MIL euros. **Plazo** 324 meses a contar desde el 20 de febrero de 2007; que devengará un **interés** del 5,06% durante un año, después variable por periodos anuales, EURIBOR más 1 punto, y un **interés de demora** del 18%; con un valor de **subasta** de DOS MILLONES CINCUENTA MIL euros.
- Según la **inscripción 11ª** de fecha 22 de septiembre de 2008, al folio 91 del libro 851 de Burriana, tomo 1839, **la HIPOTECA DE MÁXIMO de la inscripción 6ª SE MODIFICA** en cuanto a lo siguiente: la reducción del límite de crédito correspondiente al 30/08/2008 por importe de 60.000 euros, se producirá en la misma cuantía el día 30/10/2008, dejando la siguiente como estaba previsto para el 7 de octubre de 2009.
- Según la **inscripción 12ª** de fecha 1 de abril de 2011, al folio 92 del libro 851 de Burriana, tomo 1839, el pleno dominio de la finca se encuentra GRAVADO con una **HIPOTECA de MÁXIMO** a favor de la **CAJA RURAL SAN JOSÉ DE BURRIANA S. COOP. DE CRÉDITO V.,** que responde en restitución de: **1ª DOSCIENTOS MIL EUROS (€ 200.000) corresponden al límite del saldo deudor de la cuenta especial a que se refiere el clausulado de la póliza de afianzamiento. 2ª Hasta CINCUENTA MIL EUROS (€ 50.000) para intereses de demora, calculados al tipo del VEINTICINCO POR CIENTO y correspondientes a un periodo máximo de DOCE MESES. 3ª TREINTA Y CINCO MIL EUROS (€35.000) para costas y gastos, en su caso, de ejecución judicial o extrajudicial. 4ª Y los restantes CINCO MIL EUROS (€ 5.000) para atender las comisiones impagadas y los gastos cuyo impago pudiere dar lugar a cualquier gravamen o afección de rango preferente a la hipoteca constituida y aquellos otros que a tenor de lo expresamente pactado en la presente**

escritura sean satisfechos por LA CAJA RURAL en caso de impago de los mismos por la parte prestataria. **5ª. Siendo la total responsabilidad de DOSCIENTO NOVENTA MIL EUROS (€ 290.000).** 6ª El Valor a efectos de **SUBASTA** queda fijado en DOS MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA MIL OCHOCIENTOS CUARENTA EUROS (€ 2.830.840).

- Según la **inscripción 13ª** de fecha 16 de mayo de 2012, al folio 143 del libro 956 de Burriana, **el pleno dominio de la finca se encuentra GRAVADO con una HIPOTECA de MÁXIMO** constituida a favor de la entidad **CAJA RURAL SAN JOSÉ DE BURRIANA S. COOP. DE CRÉDITO V.**, respondiendo la finca por las siguientes cantidades: **1ª SETENTA Y CINCO MIL EUROS corresponden al límite del saldo deudor de la cuenta especial** a que se refiere una póliza de contrato de crédito. **2ª Hasta DIECIOCHO MIL SETECIENTOS CINCUENTA EUROS** para intereses de demora, calculados al tipo del **VEINTICINCO POR CIENTO** y correspondientes a un periodo máximo de **DOCE MESES.** **3ª QUINCE MIL EUROS** para costas y gastos, en su caso, de ejecución judicial o extrajudicial. **4ª Hasta TRES MIL SETECIENTOS CINCUENTA EUROS** para otros gastos. **5ª.** Siendo la total responsabilidad de **CIENTO DOCE MIL QUINIENTOS EUROS.- Se TASA** la finca de este número en la cantidad de DOS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL EUROS. La cuenta se conviene por un plazo que finalizará el día **2 de MAYO del año 2017.**
- Según la **ANOTACIÓN** letra A de fecha 2 de julio de 2013, al folio 21 del libro 978 de Burriana, tomo 2007, el pleno dominio de la finca se halla gravado con una **ANOTACIÓN DE EMBARGO** a favor del **MAGNIFICO AYUNTAMIENTO DE BURRIANA** en reclamación de CINCUENTA Y CUATRO MIL CINCO CINCUENTA EUROS DE PRINCIPAL, DIEZ MIL OCHOCIENTOS TREINTA EUROS de recargo, CUATRO MIL CIENTO NOVENTA Y UN EUROS CON SEIS CÉNTIMOS de intereses de demora y TRESCIENTOS EUROS de costas del procedimiento.

Que en la fecha en que se solicitó el certificado de dominio y cargas al Registro de la Propiedad número 1 de Nules, constaba en el Libro Diario **pendiente de despacho el asiento 238 del tomo 161**, presentado en fecha 17 de octubre de 2014, que literalmente dice:

ROSARIO GÍMENEZ ORTIZ presenta a las 14.15 horas, primera copia de escritura otorgada en BURRIANA, el día diecisiete de Octubre del año dos mil catorce, número de protocolo 1.249/2.014, del Notario DON FRANCISCO JOSÉ MONDARAY PÉREZ, en la que la mercantil FRUTAS GÍMENEZ SA, es dueña de la siguiente finca: **Solar:** Situada en

CAMINO DE VALENCIA con el número 28 la finca número 10953 del término municipal de Burriana; **Solar:** Situada en CAMINO DE VALENCIA con el número 28 finca número 32299 del término municipal de Burriana; **TIERRA HUERTO CON DOS NAVES:** Situada en CAMINO VALENCIA VIEJO con el número 26 finca número 44.530 del término municipal de Burriana. La citada mercantil, **RENUNCIA** a toda indemnización derivada de la orden de demolición o erradicación de uso en relación con el desarrollo tanto del ámbito de la Unidad de Ejecución D-1, 2, 4-1 Redelimitada como del desarrollo de la unidad.

Al margen de dicho asiento constan extendidas las siguientes notas:

- El 29 de febrero de 2014: **SUSPENDIDO** por los motivos que constan en la nota de calificación que archivo y **PRORROGO** conforme al artículo 324 de la LH.
- Notificado al Notario el 30/10/14 y presentante 31/10/2014.
- Retirado el 26/11/2014 por el presentante.

FINCA RESTO.- Finca sita en este término de Burriana, Partida Camino de Valencia o del Racholar, comprensiva de 240,66 m². Linda: Norte, Travesía Camino de la Regenta y Manuel Manzana Gavara; Sur, suelo industrial de la Unidad de Ejecución D-1, 2, 4-1 redelimitada; Este, Maravillas Navarro Reig; y Oeste, Vicente Tomás Fandos.

FINCA 4

DESCRIPCIÓN REGISTRAL.- RÚSTICA: Cinco hanegadas ciento cinco brazas y un tercio de hanegada o sean CUARENTA Y OCHO ÁREAS SETENTA CENTIÁREAS, y, según medición para la reparcelación de 4.441,26 m², en Burriana, Camino de Valencia, número 24. LINDEROS: Norte, María Palomero Ros; Sur, camino de Valencia; Este, herederos de Pedro Pascual Monsonís; Oeste, Camino Vecinal. Linda: Norte, María Palomero Ros; Sur, Camino de Valencia; Este, herederos de Pedro Pascual Monsonís y Oeste, camino vecinal.

REFERENCIA CATASTRAL Y SUPERFICIE AFECTADA.- Es la parcela con referencia catastral 8292903YK4189S0001JW. Participa en la reparcelación íntegramente.

TITULARIDAD REGISTRAL.- Son propietarios en las proporciones indicadas:

-

-

- Respecto a una octava parte, cada uno,

TÍTULO.- La adquirieron:

- par su sociedad de gananciales,
por compraventa, según escritura autorizada por el notario que fue de Burriana D. Carlos Bataller Soler, el 31 de agosto de 1.988, a Doña María Palomero Ros.

- por herencia de su esposo, en
escritura de protocolización de cuaderno particional autorizada por el Notario de Vila-real D. Ángel Olmos Martínez, el día 8 de octubre de 2001, con número de protocolo 1.572.

-

n escritura de protocolización de cuaderno particional autorizada por el Notario de Vila-real D. Ángel Olmos Martínez, el día 8 de octubre de 2001, con número de protocolo 1.572.

INSCRIPCIÓN.- Inscrita en el Registro de la Propiedad Número 1 de Nules en el Tomo 1.214, libro 439, Folio 161, Finca 24.459, inscripción 4ª.

CARGAS.- Que con independencia de las afecciones de tipo fiscal por razón de TP y AJD que puedan afectarle, sobre esta finca no pesan cargas ni gravámenes de clase alguna.

FINCA 5

DESCRIPCIÓN REGISTRAL.- RÚSTICA: Cuatro hanegadas y dos tercios de hanegada o sean TREINTA Y OCHO ÁREAS SETENTA Y OCHO CENTIÁREAS de tierra huerto, y según medición para la reparcelación de 4.313,75 m², en término de Burriana, Camino de Valencia, número 22. LINDEROS: Norte, herederos de María Vicent Rochera; Sur, María Palomero Ros; Este, herederos de Pedro Pascual Monsonis; Y Oeste, camino vecinal.

REFERENCIA CATASTRAL Y SUPERFICIE AFECTADA.- Es la parcela con referencia catastral 8292902YK4189S0001IW. Participa en la reparcelación íntegramente.

TITULARIDAD REGISTRAL.- Son propietarios en las proporciones indicadas:

- Respecto a una mitad indivisa, los consortes **J**

- Respecto a una octava parte indivisa,

- Respecto a una octava parte, cada uno, **L**

TÍTULO.- La adquirieron:

- Los consortes por su sociedad de gananciales,
por compraventa, según escritura autorizada por el notario que fue de Burriana D. Carlos Bataller Soler, el 31 de agosto de 1.988, a Doña María Palomero Ros.

- , por herencia de su esposo, en
escritura de protocolización de cuaderno particional autorizada por el Notario de Vila-real D. Ángel Olmos Martínez, el día 8 de octubre de 2001, con número de protocolo 1.572.

- , por herencia de su padre,
 , en escritura de protocolización de cuaderno particional autorizada por
 el Notario de Vila-real D. Ángel Olmos Martínez, el día 8 de octubre de 2001, con
 número de protocolo 1.572.

INSCRIPCIÓN.- Inscrita en el Registro de la Propiedad Número 1 de Nules en el Tomo 1.214, libro 439, Folio 159, Finca 24.455, inscripción 4ª y 6ª.

CARGAS.- Que con independencia de las afecciones de tipo fiscal por razón de TP y AJD que puedan afectarle, sobre esta finca no pesan cargas ni gravámenes de clase alguna.

FINCA 6

DESCRIPCIÓN REGISTRAL.- URBANA: Noventa y seis áreas veintiuna centiáreas de tierra huerto, y según medición para la reparcelación de 9.673,56 m² en término de Burriana, Partida Camino de Valencia, riego del Rovellat, dentro de cuyo perímetro y ocupando de la misma cuatro mil doscientos noventa y cuatro metros, existe una **edificación industrial** que comprende: Estación transformadora que ocupa una superficie de cuarenta y cuatro metros cuadrados. Edificación industrial, compuesta de cuatro naves yuxtapuestas, que ocupa una superficie de cuatro mil doscientos cincuenta metros cuadrados y en la que se comprende nave industrial, almacén, oficinas, vestuario y aseos y otras destinadas a almacenaje. Linda: Norte, Juan Musoles Fandos; Sur, Camino Viejo de Valencia; Este, acequia del Rovellat y Oeste, María Ros Palomero.

REFERENCIA CATASTRAL Y SUPERFICIE AFECTADA.- Es la parcela con referencia catastral 8292901YK4189S0001XW y 8292931YK4189S0001RW. Participa en la reparcelación íntegramente.

TITULARIDAD REGISTRAL.- Son propietarios en las proporciones indicadas:

- Respecto a una mitad indivisa, los consortes

- Respecto a la restante mitad indivisa,

TÍTULO.- La adquirieron:

- Cada uno de los hermanos en el caso de Vicente José para su sociedad de gananciales, un **18%**, por compra en escritura otorgada ante el Notario que fue de Onda, Don Cesar Belda Casanova, el día 11 de agosto de 1.989.

- Cada uno de los hermanos , en el caso de para su sociedad de gananciales, un **32%**, mediante escritura de agrupación y declaración de obra nueva, otorgada ante el Notario que fue de Burriana, Don Rafael Molla, el día 14 de

marzo de 1.975, habiéndose declarado la obra mediante escrituras de declaración de obra nueva otorgadas por el notario que fue de Burriana, Don Ángel Guardo Santamaría el 11 de septiembre de 1988 y el 14 de abril de 1988.

INSCRIPCIÓN.- Inscrita en el Registro de la Propiedad Número 1 de Nules en el Tomo 1.170, libro 413, Folio 140, Finca 35.231, inscripción 3ª y 4ª.

CARGAS.- Que con independencia de las afecciones de tipo fiscal por razón de TP y AJD que puedan afectarle, sobre esta finca no pesan cargas ni gravámenes de clase alguna.

FINCA 7

DESCRIPCIÓN REGISTRAL.- RÚSTICA: Dos hanegadas tres cuarterones y catorce brazas, o sean VEINTITRÉS ÁREAS CUARENTA Y UNA CENTIÁREAS y, según medición para la reparcelación de 2.348,59 m², de tierra huerto, en término de Burriana, Partida Camino de Valencia. Linda: Norte, Tierras de José Sales; Sur, Camino de Valencia; Este, tierras de Pascual Dosdá y Oeste, tierras de Pedro Monzonís.

REFERENCIA CATASTRAL Y SUPERFICIE AFECTADA.- Es la parcela con referencia catastral 8393906YK4189S0001KW. Participa en la reparcelación íntegramente.

TITULARIDAD REGISTRAL.- Son propietarios en las proporciones indicadas:

- Respecto a una mitad indivisa, los consortes

- Respecto a la restante mitad indivisa,

TÍTULO.- La adquirieron:

- Cada uno de los hermanos F, en el caso de para su sociedad de gananciales, un **18%**, por compra en escritura otorgada ante el Notario que fue de Onda, Don Cesar Belda Casanova, el día 11 de agosto de 1.989.

- Cada uno de los hermanos en el caso de para su sociedad de gananciales, un **32%**, mediante escritura de agrupación y declaración de obra nueva, otorgada ante el Notario que fue de Burriana, Don Rafael Molla, el día 14 de marzo de 1.975, habiéndose declarado la obra mediante escrituras de declaración de obra nueva otorgadas por el notario que fue de Burriana, Don Ángel Guardo Santamaría el 11 de septiembre de 1988 y el 14 de abril de 1988.

INSCRIPCIÓN.- Inscrita en el Registro de la Propiedad Número 1 de Nules en el Tomo 106, libro 60, Folio 18, Finca 7.983, inscripción 3ª y 4ª.

CARGAS.- Que con independencia de las afecciones de tipo fiscal por razón de TP y AJD que puedan afectarle, sobre esta finca no pesan cargas ni gravámenes de clase alguna.

FINCA 8

DESCRIPCIÓN REGISTRAL.- RUSTICA: TREINTA Y CUATRO ÁREAS TREINTA Y SIETE CENTIÁREAS, según medición para la reparcelación de 3.463,53 m², de tierra huerto en término de Burriana, Partida Camino de Valencia, riego de Vareta. Lindante: Norte, La Tanda o Acequia Real; Sur, Enrique Planelles Luis, Vicente José Fenollosa Ramos y José Luis Fenollosa Ramos; Este, la acequia del Rovellat; y Oeste, Dolores Cubedo Mesado.

REFERENCIA CATASTRAL Y SUPERFICIE AFECTADA.- Es la parcela con referencia catastral 8292907YK4189S0001UW. Participa en la reparcelación con 77,21 m² que se segregan de su linde Sur.

PARTE DE LA FINCA QUE PARTICIPA EN LA REPARCELACIÓN.- Tierra huerto, en término de Burriana, partida Camino de Valencia, riego de Vareta. Tiene una superficie de 77,21 m². Linda: Norte, finca registral 11.347 de la que se segrega, Sur, Enrique Planelles Luis, Vicente José Fenollosa Ramos y José Luis Fenollosa Ramos; Este, la Acequia del Rovellat y Oeste, Dolores Cubedo Mesado.

TITULARIDAD REGISTRAL.- Son propietarios en las proporciones indicadas:

- Respecto al **50%**, los consortes

- Respecto al **50%, J**

TÍTULO.- La adquirieron, en cuanto a 32 cien avas partes indivisas cada uno de ellos, por compraventa según escritura autorizada por el notario que fue de Burriana D. Rafael Molla Cambra, con número de su protocolo 665, el 24 de mayo de 1978 a Evaristo Guardino Clausell y Asunción Canuto Ferrer y, en cuanto a 18 cien avas partes indivisas cada uno de ellos, por compraventa según escritura autorizada por el notario que fue de Onda D. César Belda Casanova, como sustituto de la Notaria de Nules el 11 de agosto de 1989.

INSCRIPCIÓN.- Inscrita en el Registro de la Propiedad Número 1 de Nules en el Libro 267, Folio 206, Finca 11.347, inscripción 7ª y 8ª.

CARGAS.- Que con independencia de las afecciones de tipo fiscal por razón de TP y AJD que puedan afectarle, sobre esta finca no pesan cargas ni gravámenes de clase alguna.

FINCA RESTO.- Tierra huerto, en término de Burriana, partida Camino de Valencia, riego de Vareta. Tiene una superficie de 3.386,32 m². Linda: Norte, la Tanda o Acequia Real, Sur, suelo industrial de la Unidad de Ejecución D-1, 2, 4-1 redelimitada; Este, la Acequia del Rovellat y Oeste, Dolores Cubedo Mesado.

FINCA 9

DESCRIPCIÓN REGISTRAL.- URBANA: Tierra huerto en parte solar, en la Partida Camino de Valencia, riego de Vareta, de Burriana, polígono rústica 40,196 de CUARENTA Y CINCO ÁREAS SETENTA CENTIÁREAS, y según medición para la reparcelación de 4.678,62 m². Linda: Norte, la Tanda o Acequia Real, Sur, José Monsonís, Este, Francisco Cubedo y Oeste, Vicente Dosda. Es la parcela 196 del polígono 40.

REFERENCIA CATASTRAL Y SUPERFICIE AFECTADA.- Es la parcela con referencia catastral 8292906YK4189S0001ZW. Participa en la reparcelación con 286,35 m² que se segregan de su linde Sur.

PARTE DE LA FINCA QUE PARTICIPA EN LA REPARCELACIÓN.-Tierra huerto, partida camino de Valencia, riego de Vareta. Tiene una superficie de 286,35 m². Linda: Norte, finca registral 11.346 de la que se segrega; Sur, José Monsonís; Este, Francisco Cubedo y Oeste, Vicente Dosda.

TITULARIDAD

REGISTRAL.- Es propiedad en pleno de la sociedad minio para mercantil.

TÍTULO.- La adquirieron por compraventa según escritura autorizada por la notaria de Burriana Dña. Ana Valdivieso Gago, con número de su protocolo 1.735, el 21 de septiembre de 2004, a Dolores Cubedo Mesado.

INSCRIPCIÓN.- Inscrita en el Registro de la Propiedad Número 1 de Nules en el Tomo 1.705, libro 764, Folio 174, Finca 11.346, inscripción 2ª.

CARGAS.- Que con independencia de las afecciones de tipo fiscal por razón de TP y AJD que puedan afectarle, sobre esta finca pesan las siguientes cargas:

- **EL PLENO DOMICIO DE ESTA FINCA ESTÁ GRAVADO CON UNA HIPOTECA UNILATERAL, pendiente de aceptación, CUYO EXTRACTO ES EL SIGUIENTE:**

EXTRACTO DEL CRÉDITO GARANTIZADO.-

Entidad Acreedora: CR SAN JOSÉ DE BURRIANA, S. COOP. DE CRÉDITO V.

Titular registral y deudor: Progiagri SL

Operación garantizada: PRÉSTAMO HIPOTECARIO.

Principal: 270.000 euros, garantizados con hipoteca sobre esta finca y sobre 18 fincas más.

Capital recibido: Si

Duración: 180 meses a contar desde el día 13 de febrero de 2013

Amortización: 180 cuotas mensuales.

Interés Inicial: 6,750% nominal anual.

Periodo interés inicial: 36 meses

Interés variable: IRPH Entidades más un diferencial de 2,50 puntos.

Límites de variabilidad: no superior al 12% no inferior al 6,250%

Demora: 25%.

EXTRACTO DE CANTIDADES GARANTIZADAS CON LA HIPOTECA

Capital: 27.854,62 euros.

Intereses ordinarios: 6.685,11 euros.

Interés demora: 10.445,48 euros.

Costas y gastos: 5.570,92 euros.

Interés variable máximo a efectos hipotecarios: 12% nominal anual.

Tasación: 50.864,10 euros.

Domicilio: Burriana, Camino Viejo de Valencia, sin numero.

Se pacta expresamente, entre otras, el vencimiento anticipado por impago de las cuotas. Formalizada escritura autorizada por la Notario DOÑA ANA VALDIVIESO GAGO, de BURRIANA, el día trece de febrero del año dos mil trece, según su inscripción 3ª de fecha veintiuno de Marzo del año dos mil trece, al folio 174, del Libro 764 del término municipal de Burriana, Tomo 1705 del Archivo.

- Según la **ANOTACIÓN letra A** con fecha nueve de Mayo del año dos mil catorce, al folio 174, del Tomo 1705 del Archivo, Libro 764 del término municipal de Burriana, se halla gravada con una **ANOTACIÓN DE EMBARGO** a favor del **SERVICIO DE GESTIÓN, INSPECCIÓN Y RECAUDACIÓN EXCMA. DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE CASTELLÓN** con CIF: P1200000, contra PROGIAGRI SL. En expediente administrativo de apremio 2011/00002275-K-xss11 **en reclamación de TRES MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y UN EUROS CON CINCO CÉNTIMOS DE PRINCIPAL, SETECIENTOS SETENTA Y CUATRO EUROS CON VEINTIÚN CÉNTIMOS** de recargo, CUATROCIENTOS SESENTA Y SEIS EUROS CON CAURENTA Y DOS CÉNTIMOS de intereses, y TRESCIENTOS TREINTA Y CINCO EUROS CON OCHO CÉNTIMOS de costas presumibles. **TOTAL: CINCO MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y SEIS EUROS CON SETENTA Y SEIS CÉNTIMOS**, por Providencia dictada por doña Victoria Peris Martínez, Jefa de Negociado el 14 de abril de 2014. Mandamiento

expedido por duplicado por doña Victoria Peris Martínez, Jefa de Negociado, el 14 de abril y diligencia de igual fecha expedida por doña Mirian Sansano López, Auxiliar de Recaudación.

- **Según consta por nota al margen de la citada Anotación A**, en fecha 9 de mayo de 2014 fue **expedida la certificación** ordenada en el mismo mandamiento que la causa.

FINCA RESTO.-Tierra huerto, partida camino de Valencia, riego de Vareta. Tiene una superficie de 4.392,27 m². Linda: Norte, la Tanda Acequia Real, Sur, suelo industrial de la Unidad de Ejecución D-1, 2, 4-1 redelimitada, Este, Francisco Cubedo y Oeste, Vicente Dosda.

FINCA 10

DESCRIPCIÓN REGISTRAL.- RÚSTICA: Tierra huerta en Burriana, Partida Camino de Valencia, riego Ull del Pont, de Cuatro hanegadas y veinte brazas, equivalentes a TREINTA Y CUATRO ÁREAS OCHO CENTIÁREAS y según medición para la reparcelación de 3.359,32 m². Linda: Norte, Tanda; Sur, Bautista Rochera; Este, herederos de Pascual Albesa; y Oeste, Bautista Fandos. Es la parcela 195 del polígono 40.

REFERENCIA CATASTRAL Y SUPERFICIE AFECTADA.- Es la parcela con referencia catastral 8292905YK4189S0001SW. Participa en la reparcelación con 246,00 m² que se segregan de su linde Sur.

PARTE DE LA FINCA QUE PARTICIPA EN LA REPARCELACIÓN.- Tierra huerta, situada en término de Burriana, partida del Camino de Valencia, riego Ull del Pont Solar. Tiene una superficie de 246,00 m². Linda: Norte, finca registral 2.584 de la que se segrega; Bautista Rochera; Este, herederos de Pascual Albesa; y Oeste, Bautista Fandos.

TITULARIDAD

REGISTRAL.- E s

p r o p i e d a d e n p l e n o d o l a s o c i e d a d
m i n i o p a r a m e r c a n t i l .

TÍTULO.- La adquirió por compraventa según escritura autorizada por el notario de Castellón de la Plana D. Francisco Roca Falcó, con número de su protocolo 1.221, el 9 de mayo de 2000, a Enrique Traver Juan y Amparo Francisco Ferrara.

INSCRIPCIÓN.- Inscrita en el Registro de la Propiedad Número 1 de Nules en el Tomo 1.038, Libro 361, Folio 155, Finca 2.584, inscripción 5ª.

CARGAS.- Que con independencia de las afecciones de tipo fiscal por razón de TP y AJD que puedan afectarle, sobre esta finca pesan las siguientes cargas:

- **EL PLENO DOMICIO DE ESTA FINCA ESTÁ GRAVADO CON UNA HIPOTECA UNILATERAL, pendiente de aceptación, CUYO EXTRACTO ES EL SIGUIENTE:**

EXTRACTO DEL CRÉDITO GARANTIZADO.-

Entidad Acreedora: CR SAN JOSÉ DE BURRIANA, S. COOP. DE CRÉDITO V.

Titular registral y deudor: Progiagri SL

Operación garantizada: PRÉSTAMO HIPOTECARIO.

Principal: 270.000 euros, garantizados con hipoteca sobre esta finca y sobre 18 fincas más.

Capital recibido: Si

Duración: 180 meses a contar desde el día 13 de febrero de 2013

Amortización: 180 cuotas mensuales.

Interés Inicial: 6,750% nominal anual.

Periodo interés inicial: 36 meses

Interés variable: IRPH Entidades más un diferencial de 2,50 puntos.

Límites de variabilidad: no superior al 12% no inferior al 6,250%

Demora: 25%.

EXTRACTO DE CANTIDADES GARANTIZADAS CON LA HIPOTECA

Capital: 20.772,11 euros.

Intereses ordinarios: 4.985,31 euros.

Interés demora: 7.789,54 euros.

Costas y gastos: 4.154,42 euros.

Interés variable máximo a efectos hipotecarios: 12% nominal anual.

Tasación: 37.931,04 euros.

Domicilio: Burriana, Camino Viejo de Valencia, sin numero.

Se pacta expresamente, entre otras, el vencimiento anticipado por impago de las cuotas. Formalizada escritura autorizada por la Notario DOÑA ANA VALDIVIESO GAGO, de BURRIANA, el día trece de febrero del año dos mil trece, según su inscripción 6ª de fecha veintiuno de Marzo del año dos mil trece, al folio 155, del Libro 361 del término municipal de Burriana, Tomo 1038 del Archivo.

FINCA RESTO.- Tierra huerta, situada en término de Burriana, partida del Camino de Valencia, riego Ull del Pont Solar. Tiene una superficie de 3.113,32 m2. Linda: Norte, Tanda; Sur, suelo industrial de la Unidad de Ejecución D-1, 2, 4-1 redelimitada; este, herederos de Pascual Albesa; y Oeste, Bautista Fandos.

FINCA 11

DESCRIPCIÓN REGISTRAL.- RÚSTICA: Siete hanegadas, o sean, cincuenta y ocho áreas, diecisiete centiáreas, y según medición para la reparcelación de 5.710,32 m², de tierra huerto, con media casa-alquería en este término de Burriana, partida Camino de Valencia, hoy en parte solar denominado en IBI, PL. Polígono Rústica 40 194 Suelo. Linda: Norte, la Tanda; Sur, Bautista Palomero; Este, viuda de Vicente Dosdá y Oeste, Vicente Tarancón.

REFERENCIA CATASTRAL Y SUPERFICIE AFECTADA.- Es la parcela con referencia catastral 8292904YK4189S0001EW. Participa en la reparcelación con 279,01 m² que se segregan de su linde Sur.

PARTE DE LA FINCA QUE PARTICIPA EN LA REPARCELACIÓN.- Tierra huerto en la Partida del Camino de Valencia del término municipal de Burriana, con una superficie de 279,01 m². Linda: Norte finca registral 1.562 de la que se segrega; Sur, Bautista Palomero; Este, viuda de Vicente Dosdá y Oeste, Vicente Tarancón.

TITULARIDAD REGISTRAL.- Es propiedad en pleno dominio para

TÍTULO.- La adquirieron por compraventa según escritura autorizada por la notaria de Burriana Dña. María Jesús López Tena, con número de su protocolo 832, el 31 de mayo de 2000, a María Teresa, Juan y Manuel Tarancón Fandós.

INSCRIPCIÓN.- Inscrita en el Registro de la Propiedad Número 1 de Nules en el Tomo 1.507, libro 624, Folio 119, Finca 1.562, inscripción 6ª.

CARGAS.- Que con independencia de las afecciones de tipo fiscal por razón de TP y AJD que puedan afectarle, sobre esta finca pesan las siguientes cargas:

- Según su inscripción 5ª de fecha 28 de enero de 2000, al folio 119 del libro 624 de Burriana, tomo 1507, **UNA TERCERA PARTE INDIVISA de finca en USUFRUCTO VITALICIO** en su día adjudicada a , por herencia de su esposo, **sujeta a la condición** impuesta por el causante **de que no contraiga ulteriores**

nupcias. Resulta de escritura otorgada ante el Notario de Burriana, María Jesús López Tena el 24 de noviembre de 1999.

FINCA RESTO.- Tierra huerto en la Partida del Camino de Valencia del término municipal de Burriana, con una superficie de 5.431,31 m². Linda: Norte la Tanda; Sur, suelo industrial de la Unidad de Ejecución D-1, 2, 4-1 redelimitada; Este, viuda de Vicente Dosdá y Oeste, Vicente Tarancón.

FINCA 12

DESCRIPCIÓN REGISTRAL.- URBANA: Parcela con vivienda, que ocupa una superficie total de tres hanegadas o sea veinticuatro áreas, noventa y tres centiáreas (2.493 m²) y según medición para la reparcelación de 2.321,67 m², de suelo urbano (antes huerto), en este término de Burriana, partida Camino de Valencia Viejo, y en concreto en el Camino Valencia Viejo número dieciséis. Existe en su interior y rodeada por la misma, una casa alquería señalada con el número 16, antes veintidós, que ocupa una superficie de terreno de ciento veintidós metros cuadrados; consta de planta baja y una planta alta, comunicadas entre sí por medio de escalera interior, antes solo de planta baja y en parte cerrada de alambre; dividida en habitaciones; con acceso desde la parcela; su superficie construida total es de doscientos treinta y dos metros cuadrados de los que corresponden ciento veintidós metros cuadrados en planta baja y ciento un metros cuadrados en planta alta. Remata el inmueble con cubierta de teja. Linda la finca en su conjunto: al Norte, herederos de Pascual Albesa; Sur, Camino de Valencia, Este y Oeste, Amparo Peris.

REFERENCIA CATASTRAL Y SUPERFICIE AFECTADA.- Es la parcela con referencia catastral 8393905YK4189S0001OW. Participa en la reparcelación íntegramente.

TITULARIDAD REGISTRAL.- Es propiedad en pleno dominio para .

TÍTULO.- La adquirieron por compraventa según escritura autorizada por la notaria de Burriana Dña. María Jesús López Tena, con número de su protocolo 396, el 23 de mayo de 2002, a

INSCRIPCIÓN.- Inscrita en el Registro de la Propiedad Número 1 de Nules en el Tomo 1.587, libro 679, Folio 222, Finca 9.637, inscripción 8ª.

CARGAS.- Que con independencia de las afecciones de tipo fiscal por razón de TP y AJD que puedan afectar a esta finca pesan las siguientes cargas:

- Según su inscripción 9ª de fecha 22 de julio de 2002, al folio 222 del libro 679 de Burriana, tomo 1.587, resulta **GRAVADA CON UN AHIPOTECA constituida a favor del BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, SA**, en garantía de un préstamo concedido a

Álvaro Molés Llacer y Marta Casanova Peixó, de **NOVENTA MIL EUROS** de capital, por plazo de 240 meses contados a partir del 1 de junio de 2002 más el periodo de ajuste, fijándose inicialmente el número de cuotas mensuales en 180, que devengará durante los primeros seis meses un interés nominal anual del 4,50%, después variable EURIBOR más 1 punto, si bien en ningún caso podrá ser superior al 12% ni inferior al 3,50% y devengará un interés de demora del DIECINUEVE POR CIENTO nominal anual. En garantía de la devolución de dicho préstamo se constituye hipoteca sobre esta finca, **QUEDANDO HIPOTECADA Y RESPONDIENDO de: NOVENTA MIL EUROS de capital del préstamo**, y además: **a).**- Del pago de los **intereses ordinarios** convenidos que a efectos hipotecarios, se fijan en el tipo máximo del **doce por ciento** nominal anual, limitándose, además esta responsabilidad, a efectos de lo dispuesto en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria a la cantidad máxima de **DIEZ MIL OCHOCIENTOS EUROS. b)** .- Del pago de los **intereses de demora** convenidos en la estipulación 6ª al tipo máximo a efectos hipotecarios del DIECINUEVE POR CIENTO nominal anual, limitándose además esta responsabilidad, a efectos de lo dispuesto en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria, en la cantidad **máxima de TREINTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS EUROS. c).**- Del pago de las costas procesales, limitándose hipotecariamente esta responsabilidad a una cantidad máxima igual al DIECISIETE POR CIENTO del préstamo, y del pago de los gastos por tributos, gastos de comunidad y primas de seguro correspondientes a la finca hipotecada que fuesen anticipados por el Banco, limitándose hipotecariamente esta responsabilidad a una cantidad máxima igual al TRES POR CIENTO de dicho capital.

FINCA 13.1

DESCRIPCIÓN REGISTRAL.- URBANA: Solar en BURRIANA, PARTIDA CAMINO VALENCIA con una superficie de DIEZ ÁREAS TREINTA Y NUEVE CENTIÁREAS y, según medición para la reparcelación de 1.042,09 m². LINDANTE: Norte, Teresa Peris; Sur, Camino de la partida; Este, Vicente-Bautista y José Bodí Ros y Oeste, Vicente, Bautista y José Bodí Ros.

REFERENCIA CATASTRAL Y SUPERFICIE AFECTADA.- Es parte de la parcela con referencia catastral 8393904YK4189S0001MW. Participa en la reparcelación íntegramente.

TITULARIDAD REGISTRAL.- Son propietarios en las proporciones indicadas:

- Respecto a una mitad indivisa, los consortes

- Respecto a la restante mitad indivisa,

TÍTULO.- Se las adjudicaron en la proporción y carácter señalados, por extinción de comunidad con Don , en escritura autorizada por el entonces Notario de Vila-real Don Ángel Olmos Martínez, el día 3 de agosto de 2007, bajo el número 1.265 de su protocolo.

INSCRIPCIÓN.- Inscrita en el Registro de la Propiedad Número 1 de Nules en el Tomo 1.548, libro 652, Folio 154, Finca 25.394, inscripción 6ª.

CARGAS.- Que con independencia de las afecciones de tipo fiscal por razón de TP y AJD que puedan afectarle, sobre esta finca no pesan cargas ni gravámenes de clase alguna.

FINCA 13.2

DESCRIPCIÓN REGISTRAL.- URBANA: Solar en BURRIANA en Partida Carretera de Valencia o Camino de Valencia de DIECIOCHO ÁREAS SESENTA Y DOS CENTIÁREAS, o sean, dos hanegadas y cuarenta y ocho brazas aproximadamente y según medición para la reparcelación de 1.866,50 m². Linda: Norte, José Simó Aymerich; Sur, Camino viejo de Valencia; Este, Resto de la finca matriz; Oeste, Tomás Badal Fabregat.

REFERENCIA CATASTRAL Y SUPERFICIE AFECTADA.- Es parte de la parcela con referencia catastral 8393904YK4189S0001MW. Participa en la reparcelación íntegramente.

TITULARIDAD REGISTRAL.- Son propietarios en las proporciones indicadas:

- Respecto a una mitad indivisa, los consortes

- Respecto a la restante mitad indivisa,

TÍTULO.- Se las adjudicaron en la proporción y carácter señalados, por extinción de comunidad con Don Ramón José Casanova Casanova y esposa, en escritura autorizada por el entonces Notario de Vila-real Don Ángel Olmos Martínez, el día 3 de agosto de 2007, bajo el número 1.265 de su protocolo.

INSCRIPCIÓN.- Inscrita en el Registro de la Propiedad Número 1 de Nules en el Tomo 1.248, libro 461, Folio 166, Finca 42.472, inscripción 3ª.

CARGAS.- Que con independencia de las afecciones de tipo fiscal por razón de TP y AJD que puedan afectarle, sobre esta finca no pesan cargas ni gravámenes de clase alguna.

FINCA 13.3

DESCRIPCIÓN REGISTRAL.- URBANA: Solar en BURRIANA en Partida Camino de Valencia de DIEZ ÁREAS TREINTA Y NUEVE CENTIÁREAS, y según medición para la reparcelación de 1.042,09 m². Linda: Norte, Teresa Peris; Sur, Camino de la partida; Este, tierras de Dolores Martí Martínez y Oeste, Francisco Peris. **REFERENCIA CATASTRAL Y SUPERFICIE AFECTADA.-** Es parte de la parcela con referencia catastral 8393904YK4189S0001MW. Participa en la reparcelación íntegramente.

TITULARIDAD REGISTRAL.- Son propietarios en las proporciones indicadas:

- Respecto a una mitad indivisa, los consortes

- Respecto a la restante mitad indivisa,

TÍTULO.- Se las adjudicaron en la proporción y carácter señalados, por extinción de comunidad con Don Ramón José Casanova Casanova y esposa, en escritura autorizada por el entonces Notario de Vila-real Don Ángel Olmos Martínez, el día 3 de agosto de 2007, bajo el número 1.265 de su protocolo.

INSCRIPCIÓN.- Inscrita en el Registro de la Propiedad Número 1 de Nules en el Tomo 1.548, libro 652, Folio 152, Finca 14.742, inscripción 5ª.

CARGAS.- Que con independencia de las afecciones de tipo fiscal por razón de TP y AJD que puedan afectarle, sobre esta finca no pesan cargas ni gravámenes de clase alguna.

FINCA 14

DESCRIPCIÓN REGISTRAL.- URBANA.- PARCELA de TRES MIL SEISCIENTOS VEINTICUATRO METROS CUADRADOS, y según medición para la reparcelación de 3.642,99 m², sita en Burriana, partida Carretera de Valencia o Camino de Valencia, riego del Rovellat, y en concreto en el Camino Viejo de Valencia 156. **Existen en la parcela los siguientes edificios:**

- A) **Edificio destinado a almacén de uso industrial**, que ocupa una superficie de de mil cuatrocientos veintiséis metros cuadrados, compuesto de una sola nave, con seis puertas de entrada, dos recayentes al Norte, otras dos al Sur, y las dos restantes al Oeste, con dos rampas o foso para la carga de vehículos.

- B) **Edificio tipo nave de uso industrial**, adosada longitudinalmente a la anterior, que ocupa una superficie de seiscientos sesenta y cinco metros cuadrados, con cubierta a dos aguas en prolongación de la existente, de diecinueve metros de ancho por treinta y cinco metros de longitud y siete metros de altura libre de pilares, conecta con el anterior almacén a través de dos huecos de cuatro coma setenta y cinco metros cada uno y dispone de una puerta metálica corredera de diez metros de longitud por cinco coma cinco metros de altura en uno de los laterales de la nave y otra en el fondo de características similares de cinco por cinco coma cinco metros. El edificio está construido con estructura metálica en pilares y cerchas triangulares de cubierta, sobre cimentación de hormigón armado, siendo la cubierta de chapa galvanizada con un diez por ciento de placas translucidas.

- C) **Cobertizo**, situado a continuación de esta última nave b), ocupa una superficie de noventa y ocho metros cuadrados, de cinco coma cinco metros de altura media, cubierto a un agua, tiene los laterales libres, siendo el cerramiento frontal y la cubierta de placas de fibrocemento sobre estructura metálica, anclada esta a zapatas de cimentación de hormigón ligeramente armado, dispone de una puerta metálica que accede a la parte del fondo de la parcela no ocupada.

El resto de la superficie de la parcela no ocupada por las edificaciones, mil cuatrocientos treinta y cinco metros cuadrados que rodea a las mismas, por su frente, izquierda y fondo, se destina a zona de aparcamiento al frente, calle lateral que discurre a la izquierda de las edificaciones y patio trasero cerrado con vallade pared de bloque hueco de hormigón de dos coma sesenta metros de alto más un metro de valla.

Linda la finca en su conjunto: al frente, Camino Viejo de Valencia, derecha entrando, SANYC C.E.S. SL, izquierda, los comparecientes y fondo, José Simó Aymerich.

REFERENCIA CATASTRAL Y SUPERFICIE AFECTADA.- Es la parcela con referencia catastral 8393903YK4189S0001FW. Participa en la reparcelación íntegramente.

TITULARIDAD REGISTRAL.- Son propietarios en las proporciones indicadas:

- Respecto a una mitad indivisa, los consortes

- Respecto a la restante mitad indivisa,

TÍTULO.- Se las adjudicaron en la proporción y carácter señalados, por extinción de comunidad con Don Ramón José Casanova Casanova y esposa, en escritura autorizada por el entonces Notario de Vila-real Don Ángel Olmos Martínez, el día 3 de agosto de 2007, bajo el número 1.265 de su protocolo.

INSCRIPCIÓN.- Inscrita en el Registro de la Propiedad Número 1 de Nules en el Tomo 1.248, libro 461, Folio 169, Finca 18.418, inscripción 8ª extensa.

CARGAS.- Que con independencia de las afecciones de tipo fiscal por razón de TP y AJD que puedan afectarle, sobre esta finca no pesan cargas ni gravámenes de clase alguna.

FINCA 15

DESCRIPCIÓN REGISTRAL.- URBANA: Cinco hanegadas y veintidós brazas, o sea cuarenta y dos áreas y cuarenta y ocho centiáreas, y según medición para la reparcelación de 4.052,85 m², de tierra huerto en término de Burriana, partida del Camino de Valencia, **dentro de cuyo perímetro existe una NAVE INDUSTRIAL**, situada a diez metros de distancia del Camino Viejo de Valencia, de forma rectangular, de veintidós metros de ancha, con una superficie total de mil doscientos metros cuadrados construidos, destinada a la explotación de actividades agrícolas de cualquier tipo, entendiéndose incluidas en ella la producción, reparación, transformación, compraventa, comercialización, transporte, importación, exportación, congelación, refrigeración y conservación en general de toda clase de frutos y productos hortofrutícolas, construida con pilares de hormigón, cerramientos exteriores de fábrica de ladrillo, siendo la cubierta de cuchillos metálicos y fibrocemento con lucernarios. En la actualidad dicha nave carece de uso específico y no cuenta con instalación industrial alguna. El acceso a la referida nave es por dos puertas situadas y cubiertas de la fachada al Sur, o sea al Camino de Valencia y por tres puertas abiertas a la fachada Oeste en el acceso particular. En el interior de dicha nave en su parte delantera recayente a camino Viejo de Valencia, hay construido un altillo destinado a oficinas el que tiene su acceso por una escalerilla por el interior de la nave, que ocupa una superficie de dieciséis metros cuadrados, y al fondo en la repetida nave hay construidas tres habitaciones, y dos servicios, uno de caballeros y uno de señoras. La referida nave está dotada de los servicios de agua potable, luz eléctrica y desagües de agua pluviales y residuales, linda por los cuatro puntos cardinales con terrenos de la finca matriz donde está construida y por tanto **toda la finca**, linda Norte, Francisco Usó; Sur, Camino de Valencia; Este, herederos de Vicente Ramón Felis Oliver; y Oeste, Pedro Monsonís.

REFERENCIA CATASTRAL Y SUPERFICIE AFECTADA.- Es la parcela con referencias catastrales 8393902YK4189S0001TW y 8393907YK4189S0001RW. Participa en la reparcelación íntegramente.

TITULARIDAD REGISTRAL.- Es propiedad en pleno dominio, para su sociedad de gananciales, de

TÍTULO.- Adquirida por adjudicación en virtud de mandamiento expedido el 16 de abril de 1997 por el Juzgado de Primera Instancia número dos de Vila-real.

INSCRIPCIÓN.- Inscrita en el Registro de la Propiedad Número 1 de Nules en el Tomo 1.275, libro 479, Folio 157, Finca 29.010, inscripción 6ª.

CARGAS.- Que con independencia de las afecciones de tipo fiscal por razón de TP y AJD que puedan afectarle, sobre esta finca no pesan cargas ni gravámenes de clase alguna.

FINCA 16

DESCRIPCIÓN REGISTRAL.- URBANA.- Solar en BURRIANA en Camino de Valencia 8D, Partida Camino de Valencia de diez hanegadas y treinta y cuatro brazas, o sean OCHENTA Y CUATRO ÁREAS CINCUENTA Y UNA CENTIÁREAS y, según medición para la reparcelación de 8.207,69 m². Linderos: Norte, Vicente Broch Montoliu, Ana Soler Miguét y Bautista Rosell Ramos; Sur, Camino de Valencia; Este, Tierras de Virginia Sorolla y Oeste, Vicente Broch Montoliu.

REFERENCIA CATASTRAL Y SUPERFICIE AFECTADA.- Es la parcela con referencia catastral 8393908YK4189S0001DW. Participa en la reparcelación con 2.105,48 m² que se segregan de su linde Sudoeste.

PARTE DE LA FINCA QUE PARTICIPA EN LA REPARCELACIÓN.- URBANA.- Solar, partida del Camino de Valencia del término municipal de Burriana. Tiene una superficie de 2.105,48 m². Linda: Norte, Vicente Broch Montoliu y finca registral 27.460 de la que se segrega; Sur, Camino de Valencia; Este, Tierras de Virginia Sorolla y finca registral 27.460 de la que se segrega y Oeste, Vicente Broch Montoliu.

TITULARIDAD REGISTRAL.- Es propiedad en pleno dominio para la sociedad mercantil

TÍTULO.- La adquirieron por compraventa según escritura autorizada por la notaria de Burriana Dña. Ana Valdivieso Gago, con número de su protocolo 1.219, el 6 de junio de 2002, a

INSCRIPCIÓN.- Inscrita en el Registro de la Propiedad Número 1 de Nules en el Tomo 1.587, libro 679, Folio 191, Finca 27.460, inscripción 3ª.

CARGAS.- Que sobre esta finca pesan las siguientes cargas:

- Según nota al margen de la inscripción 3ª de fecha 8 de noviembre de 2006, la mercantil YAKO TRADING SL, **RENUNCIA al incremento del valor de las obras consistentes en un patio para almacenaje de pallets, por motivos urbanísticos**, como condición especial del otorgamiento de la licencia de obras. Resulta de acta otorgada ante el Notario de Burriana, Ana Valdivieso Gago el 17 de octubre de 2006.

FINCA RESTO.- URBANA.- Solar, partida del Camino de Valencia del término municipal de Burriana. Tiene una superficie de 6.102,21 m². Linda: Norte, Vicente Broch Montoliu; Sur y Oeste, suelo industrial de la Unidad de Ejecución D-1, 2, 4-1 redelimitada; y Este, tierras de Virginia Sorolla.

FINCA 17

DESCRIPCIÓN REGISTRAL.- URBANA.- **Suelo** en término de BURRIANA, entre la Carretera de Nules número 56 y el Camino Viejo de Valencia número 5; de **CINCO MIL CIENTO NOVENTA Y TRES METROS Y CINCUENTA Y UN DECÍMETROS CUADRADOS** (5.193,51 M²) de superficie. **Linda visto este solar desde la Carretera de Nules**, al frente con dicho vial, mediante porción Registral 60167, destinada a vial y la finca resto; derecha entrando, Camino Viejo de Valencia, resto de finca de Urbanizadora Vistamar SL y resto de la parcela registral 5719 propiedad de Vabuce SL; izquierda, resto de finca 60165 y Hermanos Michavila SA y al fondo, Camino Viejo de Valencia.

REFERENCIA CATASTRAL Y SUPERFICIE AFECTADA.- Es la parcela con referencia catastral 8492910YK4189S0001FW. Participa en la reparcelación íntegramente.

TITULARIDAD REGISTRAL.- Son propietarios en las proporciones indicadas:

- Respecto al 35,77%, a la sociedad mercantil

- Respecto al 64,23%, a la sociedad mercantil

TÍTULO.- Adjudicada por título de segregación según resulta de escritura otorgada ante el Notario de Burriana, D. Francisco José Mondaray Pérez, con número de su protocolo 624, el 12 de agosto de 2013.

INSCRIPCIÓN.- Inscrita en el Registro de la Propiedad Número 1 de Nules en el Tomo 2.027, libro 997, Folio 131, Finca 60.167, inscripción 1ª.

CARGAS.- Que con independencia de las afecciones de tipo fiscal por razón de TP y AJD que puedan afectarle, sobre esta finca no pesan cargas ni gravámenes de clase alguna.

FINCA 18

DESCRIPCIÓN REGISTRAL.- URBANA: SOLAR de TRESCIENTOS NOVENTA Y CINCO METROS CUADRADOS Y CUARENTA Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS (395,45m²), situado en la población de Burriana, calle Valencia, número cincuenta y cinco de policía. Lindante: Norte, resto de finca matriz; Sur, Joaquín Peris Blasco; Este, acequia de Polanco; y Oeste María-Teresa Peris.

REFERENCIA CATASTRAL Y SUPERFICIE AFECTADA.- Es la parcela con referencia catastral 8492902YK4189S0001GW. Participa en la reparcelación íntegramente.

TITULARIDAD

REGISTRAL.- E s p r o p i e d a d e n p l e n o d o m i n i o p a r a l a s o c i e d a d m e r c a n t i l

TÍTULO.- La adquirió por compraventa según escritura autorizada por la notaria de Burriana Dña. María Jesús López Tena, el 4 de diciembre de 2003.

INSCRIPCIÓN.- Inscrita en el Registro de la Propiedad Número 1 de Nules en el Tomo 1.509, libro 625, Folio 95, Finca 6.641, inscripción 11ª.

CARGAS.- Que con independencia de las afecciones de tipo fiscal por razón de TP y AJD que puedan afectarle, sobre esta finca pesan las siguientes cargas:

- Según la **ANOTACIÓN letra D** con fecha veinte de Septiembre del año dos mil once, al folio 96, del Tomo 1509, Libro 625 del término municipal de Burriana, el pleno dominio de la finca se halla gravado con una ANITACIÓN preventiva de **EMBARGO** a favor de la entidad **CAJA RURAL DE TERUEL, SOC. COOP. DE CRÉDITO** con CIF: F-44.002.756 **contra la mercantil Urbanizadora Vistamar SA**, en ejecución de Títulos no judiciales 4001/2011 seguido en el Juzgado de Primera Instancia núm. 15 de Zaragoza, **en reclamación de NOVECIENTOS MIL EUROS de principal y CIEN MIL EUROS para gastos, intereses y costas de la ejecución**, en cuyos autos y para responder del total reclamado, ha sido embargada la finca de este número y diez fincas más, **por Decreto** dictado por Asunción Corchón Enciso, Secretario Judicial de dicho Juzgado en fecha seis de junio del año dos mil once. **Resulta de mandamiento** expedido por la citada Secretaria Judicial del Juzgado de Primera Instancias Número Quince de Zaragoza, el dos de septiembre del año dos mil once.

Según la **ANOTACIÓN** letra E con fecha veintinueve de noviembre del año dos mil trece al folio 126, del Tomo 2030 del Archivo, Libro 1000 del término municipal de Burriana, el pleno dominio de la finca se halla gravado con una **ANOTACIÓN DE PROHIBICIÓN DE DISPONER** a favor del **ESTADO, HACIENDA PÚBLICA** con CIF: Q-2826000-H, contra la Entidad URBANIZADORA VISTAMAR SA. En la Dependencia Regional de Recaudación, Delegación Especial de Valencia de la Agencia Tributaria, por el señor Jefe de la Dependencia don Manuel Santolaya Blay, se ha dictado con número de referencia R4685213009145 al amparo del art. 170.6 de la Ley 58/2003, de 17 de Diciembre, General Tributaria, **prohibición de disponer** sobre esta finca que figura inscrita a favor de Urbanizadora Vistamar SA, ordenándose la anotación de prohibición de disponer. Resulta de mandamiento expedido por el referido Jefe de Equipo Regional de Recaudación don Manuel Santolaya Blay, el ocho de Noviembre del año dos mil trece.

FINCA 19

DESCRIPCIÓN REGISTRAL.- URBANA: Suelo en este término de BURRIANA, en la Carretera de Nules número 56; de CUATRO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (4.254 M²) de superficie, de los que están edificados con fines industriales mil ciento sesenta y ocho metros y sesenta y cuatro decímetros cuadrados (1.168,64 m²), **y el resto está constituido por un espacio descubierto** que da a la Carretera de Nules. **Linda** al frente, la carretera de Nules, mediante finca segregada registral 60166 destinada a vial; derecha entrando y fondo, finca segregada 60.167; e izquierda, Hermanos Michavila SA.

REFERENCIA CATASTRAL Y SUPERFICIE AFECTADA.- Es la parcela con referencia catastral 8492909YK4189S0001OW. Participa en la reparcelación íntegramente.

TITULARIDAD REGISTRAL.- Son propietarios en las proporciones indicadas:

- Respecto al 35,77%, a la sociedad mercantil

- Respecto al 64,23%, a la sociedad mercantil

TÍTULO.- Adjudicada por título de agrupación, según resulta de escritura otorgada ante el Notario de Burriana D. Francisco José Mondaray Pérez, con número de su protocolo 624, el 12 de agosto de 2013.

INSCRIPCIÓN.- Inscrita en el Registro de la Propiedad Número 1 de Nules en el Tomo 2.027, libro 997, Folio 127, Finca 60.165, inscripción 1ª.

CARGAS.- Que con independencia de las afecciones de tipo fiscal por razón de TP y AJD que puedan afectarle, sobre esta finca no pesan cargas ni gravámenes de clase alguna.

FINCA 20

DESCRIPCIÓN REGISTRAL.- URBANA.- Terreno situado al frente, **DESTINADO a VIAL** en la carretera de Nules de la ciudad de BURRIANA, con una superficie de **CUATROCIENTOS CINCUENTA METROS Y SETENTA Y OCHO DECÍMETROS CUADRADOS**, (450,78 M²), afectados por el Plan General de Burriana como viario público. Linda al frente, carretera de Nules; derecha entrando otra porción de terreno destinado al mismo vial, registral 60.168, que se segrega para su cesión gratuita al Ayuntamiento de Burriana; izquierda, Hermanos Michavila, S.L.; y al fondo, resto de la finca.

REFERENCIA CATASTRAL Y SUPERFICIE AFECTADA.- Es la parcela con referencia catastral 8492908YK4189S0001MW y 8492901YK4189S0001YW. Participa en la reparcelación íntegramente.

TITULARIDAD REGISTRAL.- - Son propietarios en las proporciones indicadas:

- Respecto al 35,77%, a la sociedad mercantil

- Respecto al 64,23%, a la sociedad mercantil

TÍTULO.- Por título de segregación en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Burriana, Francisco-José Mondaray Pérez el doce de agosto de dos mil trece.

INSCRIPCIÓN.- Inscrita en el Registro de la Propiedad Número 1 de Nules en el Tomo 2.027, libro 997, Folio 130, Finca 60.166, inscripción 1ª.

CARGAS.- Que con independencia de las afecciones de tipo fiscal por razón de TP y AJD que puedan afectarle, no pesan cargas ni gravámenes de clase alguna. Afecta por nota al margen al procedimiento de Reparcelación de la Actuación integrada para el desarrollo de la Unidad de Ejecución en el suelo urbano industrial UE D-1, 2 y 4-1.

FINCA 21

DESCRIPCIÓN REGISTRAL.- URBANA.- Finca situada en este término de BURRIANA, AVENIDA DE NULES NÚMERO 52, comprensiva de **DOS MIL QUINIENTOS DIEZ METROS Y OCHENTA Y SEIS DECÍMETROS CUADRADOS** (2.510,86 M²), incluida en la Unidad de Ejecución D-2 del suelo urbano industrial. Linda al frente, Carretera de Nules y en parte con porción segregada, registral 60.168 para su cesión al Ayuntamiento con destino a vial; derecha entrando, Avenida del Transporte; izquierda, la finca 60167 y en parte la porción segregada para vial, y al fondo, Urbanizadora Vistamar SL

REFERENCIA CATASTRAL Y SUPERFICIE AFECTADA.- Es la parcela con referencia catastral 8492903YK4189S0001QW. Participa en la reparcelación íntegramente.

TITULARIDAD REGISTRAL.- Es propiedad en pleno dominio para la sociedad mercantil

TÍTULO.- La adquirió por compraventa según escritura autorizada por la notaria de Burriana Dña. Ana Valdivieso Gago, como sustituta y para el protocolo de su compañero de residencia D. Francisco-José Mondaray Pérez, con número de su protocolo 314, el 13 de abril de 2011, a la sociedad Forés Aparici SL.

INSCRIPCIÓN.- Inscrita en el Registro de la Propiedad Número 1 de Nules en el Tomo 1.733, libro 782, Folio 88, Finca 5.719, inscripción 6ª.

CARGAS.- Que con independencia de las afecciones de tipo fiscal por razón de TP y AJD que puedan afectarle, sobre esta finca pesan las siguientes cargas:

- **EL PLENO DOMICIO DE ESTA FINCA ESTÁ GRAVADO CON UNA HIPOTECA UNILATERAL, pendiente de aceptación, CUYO EXTRACTO ES EL SIGUIENTE:**

EXTRACTO DE LA OBLIGACIÓN GARANTIZADA.-

Entidad Acreedora:

Entidad deudora: La mercantil

Operación garantizada: HIPOTECA UNILATERAL EN GARANTÍA DEL CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE URBANIZAR.

Principal: 99.606,69 euros.

Vencimiento de la obligación garantizada: 3 años a contar desde el 21/08/2013.

Caducidad derecho de hipoteca: 5 años desde el vencimiento de la obligación sin que conste la firmeza de la obligación garantizada.

EXTRACTO DE CANTIDADES GARANTIZADAS CON LA HIPOTECA UNILATERAL

Capital: 99.606,69 euros.

Domicilio: Deudor.- 1.

Formalizada escritura autorizada por el/la Notario DON FRANCISCO JOSÉ MONDARAY PÉREZ, de BURRIANA, el día veintiuno de Agosto del año dos mil trece, según su inscripción 7ª de fecha diecisiete de Septiembre del año dos mil trece, al folio 88, del Libro 782 del término municipal de Burriana, Tomo 1733 del Archivo.

FINCA 22

DESCRIPCIÓN REGISTRAL.- URBANA.- Terreno situado al frente, **DESTINADO a VIAL** en la carretera de Nules número 52, de la ciudad de BURRIANA, con una superficie de terreno de **COCHENTA Y CUATRO METROS Y OCHENTA Y SEIS DECÍMETROS CUADRADOS**, (84,86 M²). Linda al frente, carretera de Nules; derecha entrando y fondo, resto de finca propiedad e Vabuce, S.L. e izquierda, otra porción de terreno destinado al mismo vial, registral 60.166, para su cesión gratuita al Ayuntamiento de Burriana.

REFERENCIA CATASTRAL Y SUPERFICIE AFECTADA.- Es la parcela con referencia catastral 8492903YK4189S0001QW y 8492901YK4189S0001YW. Participa en la reparcelación íntegramente.

TITULARIDAD REGISTRAL Es propiedad en pleno dominio para la sociedad mercantil

TÍTULO.- Por título de segregación en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Burriana, Francisco-José Mondaray Pérez el doce de agosto de dos mil trece.

INSCRIPCIÓN.- Inscrita en el Registro de la Propiedad Número 1 de Nules en el Tomo 2.027, libro 997, Folio 134, Finca 60.168, inscripción 1ª.

CARGAS.- Que con independencia de las afecciones de tipo fiscal por razón de TP y AJD que puedan afectarle, no pesan cargas ni gravámenes de clase alguna. Afecta por nota al margen al procedimiento de Reparcelación de la Actuación integrada para el desarrollo de la Unidad de Ejecución en el suelo urbano industrial UE D-1, 2 y 4-1.

VIAL CAMINO VIEJO DE VALENCIA

DESCRIPCIÓN: Porción de suelo de 4.653,55 m² de superficie, que linda al norte con las aportadas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 12, 13, 14, 15 y 16; este y oeste, superficie fuera de la actuación; sur, parcela 17 de las aportadas, incluido en el área reparcelable de la unidad de ejecución "D-1, 2, 4-1 Redelimitada", en suelo urbano del PGOU de Burriana.

SUPERFICIE AFECTADA: Participa en la reparcelación íntegramente.

TITULARIDAD: Es propiedad como dominio público del

INSCRIPCIÓN: Carece de inscripción registral.

CARGAS: Sin cargas.

VIAL CARRETERA DE NULES

DESCRIPCIÓN: Porción de suelo de 876,35 m² de superficie, que linda al norte con las aportadas 20, 21 y 22; este, oeste y sur, superficie fuera de la actuación, incluido en el área reparcelable de la unidad de ejecución "D-1, 2, 4-1 Redelimitada", en suelo urbano del PGOU de Burriana.

SUPERFICIE AFECTADA: Participa en la reparcelación íntegramente.

TITULARIDAD: Es propiedad como dominio público del

INSCRIPCIÓN: Carece de inscripción registral.

CARGAS: Sin cargas.

OTRAS SUPERFICIES EXISTENTES

ACEQUIA DEL ROVELLAT

DESCRIPCIÓN: Porción de suelo ocupado por acequia destinada al riego de huerta que discurre entre los lindes de las fincas 6 y 7 de las aportadas en el ámbito del área reparcelable de la unidad de ejecución "D-1, 2, 4-1 Redelimitada", en suelo urbano del PGOU de Burriana.

SUPERFICIE AFECTADA: Participa en la reparcelación con 212,01 m² de sus 891,34 m² totales.

TITULARIDAD: Es propiedad de

INSCRIPCIÓN: Carece de inscripción registral.

CARGAS: Sin cargas.

FINCAS ADJUDICADAS

FINCA A

DESCRIPCIÓN: Urbana. Solar de forma aproximadamente rectangular, con una superficie de 16.251,44 m², y un aprovechamiento 12.255,03 m²tIND (9.804,03 m²tEDC.1 a efectos del reparto de cargas de la urbanización). Está situada en el Camino Viejo de Valencia, en término municipal de Burriana. Lindante: frente, Camino Viejo de Valencia; derecha, camino de La Regenta, fuera de la actuación; Izquierda, parcela B adjudicada a y parcela C adjudicada a Fondo, superficie fuera de la actuación.

El aprovechamiento urbanístico indicado no representa la edificabilidad máxima de parcela, sino que dicha edificabilidad será la que resulte de la aplicación de las Normas Urbanísticas del planeamiento vigente.

De la anterior superficie de 16.251,44m², 4.216,11m² corresponden a la parcela neta que sirve de soporte a los 2.637,00m²t construidos lícitamente y que deberán compensar su excedente de aprovechamiento (565,51 m²sIND), en régimen de actuaciones aisladas, cuando su titular reedifique o inste un incremento de construcción, un cambio de uso o una rehabilitación que revistan un alcance equivalente a la reedificación conforme al art.193 de la LOTUP.

Según descripción registral en su interior encontramos:

Dos naves almacén adosadas para la conservación y manipulación de frutas u hortalizas, compuesta de una sola planta sin distribución interior estando provistas de cámaras frigoríficas para conservación y desverdización con dependencias para oficinas y servicios. Ocupan las naves tan solo dos mil seiscientos veintiún metros cuadrados, destinándose el resto del solar a accesos y amplios. Las naves están ubicadas en el ángulo formado por los lindes Norte y Este. Linda por los cuatro puntos cardinales con el total terreno que las ocupa y circunda a través del cual tienen su acceso. La nave más próxima al linde Este mide mil cuatrocientos cuarenta y siete metros cuadrados, de cuya cabida seiscientos ocho metros lo son de cámaras frigoríficas, y la otra nave adosada a la anterior mide mil ciento cuarenta y cuatro metros cuadrados, de cuya cabida quinientos doce metros cuadrados lo son de cámaras frigoríficas y cuarenta metros cuadrados corresponden a las dependencias destinadas a oficinas. La total finca se encuentra vallada por pared de ladrillo enlucido de mortero.

ADJUDICACIÓN: Se adjudica por subrogación real de las fincas aportadas 1, 2 y 3, a

VALOR: La finca urbanizada tiene un valor total de UN MILLÓN CUATROCIENTOS VEINTITRES MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO EUROS Y SETENTA CÉNTIMOS (1.423.298,70 €).

COEFICIENTE: Su coeficiente de adjudicación en la Unidad de Ejecución es de 26,8024% y el de participación en la cuenta de liquidación definitiva es de 27,8900% a la que queda afecta.

CARGAS: Esta finca está afecta al pago de las cuotas de urbanización de la actuación urbanística con la cantidad provisional de 508.123,08 €. En esta cantidad está incluido el pago de la parte proporcional de indemnizaciones y el exceso de adjudicación de 1.938,22 m²t. No incluye los impuestos correspondientes en aquellos conceptos que lo soporten.

OTRAS CARGAS: .- Que con independencia de las afecciones de tipo fiscal por razón de TP y AJD que puedan afectar a esta finca pesan las siguientes CARGAS:

Por subrogación real de las fincas aportadas 1 y 2, registrales 10.953 y 32.299, que representan el 7,5055% y 13,1776%, respectivamente, tiene la siguiente carga:

- Según su inscripción 4ª de fecha 2 de junio de 2005, al folio 75 del libro 782 de Burriana, el pleno dominio de la finca se encuentra GRAVADO CON UNA **HIPOTECA** constituida a de la **CAIXA D'ESTALVIS DE CATALUNYA**, en garantía de un préstamo concedido a la mercantil FRUTAS GIMENEZ SA, de **CIENTO CINCUENTA MIL EUROS**, con garantía hipotecaria sobre la finca que nos ocupa y otra, por plazo de **DOCE AÑOS**, a partir del día 1 DE ABRIL DE 2005, que devengará un interés nominal inicial del 3,25% hasta el día 31 DE MARZO DE 2006, después variable EURIBOR más un punto, que no podrá superar , a efectos hipotecarios, el inicial más 5 puntos; devengará un intereses de demora al tipo que resulte de incrementar en DIEZ PUNTOS el que devengue en cada momento el préstamo; siendo causa de vencimiento anticipado, entre otras, la falta de pago de una cuota de interés o amortización. **La finca que nos ocupa queda hipotecada respondiendo de: SETENTA Y CINCO MIL EUROS** de principal, del pago de sus intereses hasta el máximo de DOS AÑOS, al tipo máximo del OCHO COMA VEINTICINCO POR CIENTO, de los intereses de demora hasta un máximo de DIECINUEVE MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO EUROS Y de la cantidad de NUEVE MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO EUROS para costas y gastos.

Por subrogación real de la finca aportada 3, registral 44.530, que representan el 63,5012%, tiene las siguientes cargas:

- Según la **inscripción 5ª** de fecha 6 de julio de 2004, al folio 163 del libro 741 de Burriana, tomo 1670, el pleno dominio de la finca se halla gravado con una **HIPOTECA** a favor de la entidad **CAJA RURAL SAN JOSÉ DE BURRIANA S. COOP. DE CRÉDITO V, en garantía de un préstamo de CUATROCIENTOS OCHENTA MIL euros de principal**; intereses ordinarios por dos años, hasta un tipo máximo del SIETE por ciento anual, por un total de SESENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS euros; intereses de demora del DIECIOCHO por ciento anual durante VEINTICUATRO meses por un total de CIENTO SETENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS euros; unas costas y gastos judiciales o extrajudiciales de NOVENTA Y SEIS MIL euros, con un plazo de **amortización** de 180 meses con fecha de vencimiento del 8 de junio de 2019, que devengará un **interés** del 3,32% durante 12 meses, después variable por periodos anuales, EURIBOR más 1 punto, y un **interés de demora** del 18%; con un valor de **subasta** de UN MILLÓN CUATROCIENTOS CUARENTA Y UN MIL SEISCIENTOS DIECINUEVE CON TREINTA Y SEIS euros.
- Según la **inscripción 6ª** de fecha 12 de noviembre de 2004, al folio 101 del libro 749 de Burriana, tomo 1683, el pleno dominio se halla gravado con una **HIPOTECA DE MÁXIMO** constituida a favor de la entidad **CAJA RUIRAL SANJOSÉ DE BURRIANA S. COOP. DE CRÉDITO V, en garantía del posible saldo deudor de una cuenta de crédito por su límite máximo de TRESCIENTOS MIL euros**; de hasta CIENTO SESENTA Y DOS MIL EUROS para intereses de demora calculados al 18% y por un periodo de 3 años y SESENTA MIL euros para costas y gastos en su caso, o sea en total QUINIENTOS VEINTIDOS MIL EUROS. **Plazo improrrogable** de CINCO AÑOS a contar desde el 7 de octubre de 2004; que devengará un **interés** del 3,30% durante un año, después variable por periodos anuales, EURIBOR más 1 punto, y un **interés de demora y de excedidos** sobre límite del crédito del 18%; con un valor de subasta de UN MILLÓN SETENTA Y CINCO MIL euros.
- Según su **inscripción 9ª** de fecha 11 de noviembre de 2005, al folio 37 del libro 762 de Burriana, tomo 1702, el pleno dominio de la finca se encuentra GRAVADO CON UNA **HIPOTECA** constituida a favor de la entidad **CAJA RURAL SAN JOSÉ DE BURRIANA S.COOP. DE CRÉDITO V, en garantía de un préstamos de QUINIENTOS SETENTA MIL euros de principal**; SETENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS euros de intereses ordinarios calculados al SIETE por ciento anual por dos años; de hasta DOSCIENTOS CINCO MIL

DOSCIENTOS euros para intereses de demora al DIECIOCHO por ciento por un periodo máximo de 2 años; y de CIENTO CATORCE MIL euros para costas y gastos, en su caso de ejecución judicial o extrajudicial. **Vence** el 4 de octubre de 2025; que devengará un **interés** del 3,223% durante 12 meses, después variable por periodos anuales, EURIBOR más 1 punto, y un **interés de demora** del 18%; con un valor de **subasta** de QUINIENTOS SETENTA MIL euros.

- Según la **inscripción 10ª** de fecha 20 de marzo de 2007, al folio 135 del libro 797 de Burriana, tomo 1758, el pleno dominio se encuentra **GRAVADO con una HIPOTECA** constituida a favor de la entidad **CAJA RURAL SAN JOSÉ DE BURRIANA S. COOP. DE CRÉDITO V., en garantía de un préstamo de SETECIENTOS MIL euros de principal; NOVENTA Y OCHO MIL euros** intereses ordinarios hasta un tipo máximo del SIETE por ciento; intereses de demora DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL euros; unas costas y gastos de CIENTO CUARENTA MIL euros. **Plazo** 324 meses a contar desde el 20 de febrero de 2007; que devengará un **interés** del 5,06% durante un año, después variable por periodos anuales, EURIBOR más 1 punto, y un **interés de demora** del 18%; con un valor de **subasta** de DOS MILLONES CINCUENTA MIL euros.
- Según la **inscripción 11ª** de fecha 22 de septiembre de 2008, al folio 91 del libro 851 de Burriana, tomo 1839, la **HIPOTECA DE MÁXIMO de la inscripción 6ª SE MODIFICA** en cuanto a lo siguiente: la reducción del límite de crédito correspondiente al 30/08/2008 por importe de 60.000 euros, se producirá en la misma cuantía el día 30/10/2008, dejando la siguiente como estaba previsto para el 7 de octubre de 2009.
- Según la **inscripción 12ª** de fecha 1 de abril de 2011, al folio 92 del libro 851 de Burriana, tomo 1839, el pleno dominio de la finca se encuentra GRAVADO con una **HIPOTECA de MÁXIMO** a favor de la **CAJA RURAL SAN JOSÉ DE BURRIANA S. COOP. DE CRÉDITO V.,** que responde en restitución de: **1ª DOSCIENTOS MIL EUROS (€ 200.000) corresponden al límite del saldo deudor de la cuenta especial a que se refiere el clausulado de la póliza de afianzamiento. 2ª Hasta CINCUENTA MIL EUROS (€ 50.000) para intereses de demora, calculados al tipo del VEINTICINCO POR CIENTO y correspondientes a un periodo máximo de DOCE MESES. 3ª TREINTA Y CINCO MIL EUROS (€35.000) para costas y gastos, en su caso, de ejecución judicial o extrajudicial. 4ª Y los restantes CINCO MIL EUROS (€ 5.000) para atender las comisiones impagadas y los gastos cuyo impago pudiere dar lugar a cualquier gravamen o afección de rango preferente a la hipoteca constituida y aquellos otros que a tenor de lo expresamente pactado en la presente escritura sean satisfechos por LA CAJA RURAL en caso de impago de los mismos por la**

parte prestataria. **5ª. Siendo la total responsabilidad de DOSCIENTO NOVENTA MIL EUROS (€ 290.000).** 6ª El Valor a efectos de SUBASTA queda fijado en DOS MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA MIL OCHOCIENTOS CUARENTA EUROS (€ 2.830.840).

- Según la **inscripción 13ª** de fecha 16 de mayo de 2012, al folio 143 del libro 956 de Burriana, **el pleno dominio de la finca se encuentra GRAVADO con una HIPOTECA de MÁXIMO** constituida a favor de la entidad **CAJA RURAL SAN JOSÉ DE BURRIANA S. COOP. DE CRÉDITO V.**, respondiendo la finca por las siguientes cantidades: **1ª SETENTA Y CINCO MIL EUROS corresponden al límite del saldo deudor de la cuenta especial** a que se refiere una póliza de contrato de crédito. **2ª Hasta DIECIOCHO MIL SETECIENTOS CINCUENTA EUROS** para intereses de demora, calculados al tipo del **VEINTICINCO POR CIENTO** y correspondientes a un periodo máximo de **DOCE MESES.** **3ª QUINCE MIL EUROS** para costas y gastos, en su caso, de ejecución judicial o extrajudicial. **4ª Hasta TRES MIL SETECIENTOS CINCUENTA EUROS** para otros gastos. **5ª.** Siendo la total responsabilidad de **CIENTO DOCE MIL QUINIENTOS EUROS.- Se TASA** la finca de este número en la cantidad de DOS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL EUROS. La cuenta se conviene por un plazo que finalizará el día **2 de MAYO del año 2017.**
- Según la **ANOTACIÓN** letra A de fecha 2 de julio de 2013, al folio 21 del libro 978 de Burriana, tomo 2007, el pleno dominio de la finca se halla gravado con una **ANOTACIÓN DE EMBARGO** a favor del **MAGNIFICO AYUNTAMIENTO DE BURRIANA** en reclamación de CINCUENTA Y CUATRO MIL CINETO CINCUENTA EUROS DE PRINCIPAL, DIEZ MIL OCHOCIENTOS TREINTA EUROS de recargo, CUATRO MIL CIENTO NOVENTA Y UN EUROS CON SEIS CÉNTIMOS de intereses de demora y TRESCIENTOS EUROS de costas del procedimiento.

ACTUACIÓN URBANÍSTICA: La actuación urbanística "D-1,2, 4-1 Redelimitada", en suelo urbano del PGOU de Burriana, en desarrollo de las normas urbanísticas previstas en la modificación puntual núm. 14 del Plan General relativo a la "Homologación modificativa del vigente PGOU en suelo contiguos a la ronda de circunvalación", aprobada definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 20 de abril de 2005, publicado en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana* de 24 de agosto de 2005 y Boletín Oficial de la Provincia de 5 de julio de 2005 (acuerdo plenario de aprobación del texto refundido de fecha 3 de marzo de 2005).

FINCA B

DESCRIPCIÓN: Urbana. Solar de forma rectangular, con una superficie de 2.294,70 m², y un aprovechamiento de 1.782,96 m²t uso IND (1.426,37 m²tEDC.1 a efectos del reparto de cargas de la urbanización). Está situada en el Camino Viejo de Valencia, en término municipal de Burriana. Lindante: frente, Camino Viejo de Valencia; izquierda y fondo, parcela C adjudicada a

El aprovechamiento urbanístico indicado no representa la edificabilidad máxima de parcela, sino que dicha edificabilidad será la que resulte de la aplicación de las Normas Urbanísticas del planeamiento vigente.

ADJUDICACIÓN: Se adjudica al por cesión gratuita y obligatoria de todos los propietarios afectados.

VALOR: La finca urbanizada tiene un valor total de DOSCIENTOS SIETE MIL SETENTA Y DOS EUROS CON NOVENTA Y SIETE CÉNTIMOS (207.072,97 €).

COEFICIENTE: Su coeficiente de adjudicación en la Unidad de Ejecución es de 3,8994%.

CARGAS: Esta finca está libre de cargas y gravámenes.

ACTUACIÓN URBANÍSTICA: La actuación urbanística "D-1,2, 4-1 Redelimitada", en suelo urbano del PGOU de Burriana, en desarrollo de las normas urbanísticas previstas en la modificación puntual núm. 14 del Plan General relativo a la "Homologación modificativa del vigente PGOU en suelo contiguos a la ronda de circunvalación", aprobada definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 20 de abril de 2005, publicado en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana* de 24 de agosto de 2005 y Boletín Oficial de la Provincia de 5 de julio de 2005 (acuerdo plenario de aprobación del texto refundido de fecha 3 de marzo de 2005).

FINCA C

DESCRIPCIÓN: Urbana. Solar de forma cuadrangular irregular, con una superficie de 5.673,49 m², y un aprovechamiento de 4.408,16 m²tIND (3.526,53 m²tEDC.1 a efectos del reparto de cargas de la urbanización). Está situada en el Camino Viejo de Valencia, en término municipal de Burriana. Lindante: frente, Camino Viejo de Valencia; derecha, parcela A adjudicada a y parcela B adjudicada al Izquierda, parcela D adjudicada a Fondo, superficie fuera de la actuación.

El aprovechamiento urbanístico indicado no representa la edificabilidad máxima de parcela, sino que dicha edificabilidad será la que resulte de la aplicación de las Normas Urbanísticas del planeamiento vigente.

ADJUDICACIÓN: Se adjudica por subrogación real de las fincas aportadas 4 y 5, a los siguientes propietarios con las siguientes proporciones,

- Respecto a una mitad indivisa, los consortes

- Respecto a una octava parte indivisa,

- Respecto a una octava parte, cada uno,

VALOR: La finca urbanizada tiene un valor total de QUINIENTOS ONCE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y TRES EUROS Y SETENTA CÉNTIMOS (511.963,70 €).

COEFICIENTE: Su coeficiente de adjudicación en la Unidad de Ejecución es de 9,6409% y el de participación en la cuenta de liquidación definitiva es de 10,0321% a la que queda afecta.

CARGAS: Esta finca está afectada al pago de las cuotas de urbanización de la actuación urbanística con la cantidad provisional de 20.481,84 €. En esta cantidad está incluido el pago de la parte proporcional de indemnizaciones y, el defecto de adjudicación de 1.320,36 m²t. No incluye los impuestos correspondientes en aquellos conceptos que lo soporten.

OTRAS CARGAS: Que con independencia de las afecciones de tipo fiscal por razón de TP y AJD que puedan afectarle, sobre esta finca no pesan otras cargas ni gravámenes de clase alguna.

ACTUACIÓN URBANÍSTICA: La actuación urbanística "D-1,2, 4-1 Redelimitada", en suelo urbano del PGOU de Burriana, en desarrollo de las normas urbanísticas previstas en la modificación puntual núm. 14 del Plan General relativo a la "Homologación modificativa del vigente PGOU en suelo contiguos a la ronda de circunvalación", aprobada definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 20 de abril de 2005, publicado en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana* de 24 de agosto de 2005 y Boletín Oficial de la Provincia de 5 de julio de 2005 (acuerdo plenario de aprobación del texto refundido de fecha 3 de marzo de 2005).

FINCA D

DESCRIPCIÓN: Urbana. Solar en forma de L con lindes irregulares no paralelos, con una superficie de 12.983,62 m², y un aprovechamiento de 9.687,96 m²tIND (7.750,37 m²tEDC.1 a efectos del reparto de cargas de la urbanización). Está situada en el Camino Viejo de Valencia, en término municipal de Burriana. Lindante: frente, Camino Viejo de Valencia; derecha, parcela C ; Izquierda, parcela E adjudicada a , mediante acequia situada en la parcela colindante; Fondo, superficie fuera de la actuación, mediante acequia situada en la propia parcela que es predio sirviente.

El aprovechamiento urbanístico indicado no representa la edificabilidad máxima de parcela, sino que dicha edificabilidad será la que resulte de la aplicación de las Normas Urbanísticas del planeamiento vigente.

De la anterior superficie de 12.983,62m², 4.533,75m² corresponden a la parcela neta que sirve de soporte a los 3.627,00 m²t construidos lícitamente y que deberán compensar su excedente de aprovechamiento (608,12 m²sIND), en régimen de actuaciones aisladas, cuando su titular reedifique o inste un incremento de construcción, un cambio de uso o una rehabilitación que revistan un alcance equivalente a la reedificación conforme al art.193 de la LOTUP.

- Según descripción registral, en su interior encontramos ocupando cuatro mil doscientos noventa y cuatro metros de la misma una **edificación industrial** que comprende: Estación transformadora que ocupa una superficie de cuarenta y cuatro metros cuadrados. Edificación industrial, compuesta de cuatro naves yuxtapuestas, que ocupa una superficie de cuatro mil doscientos cincuenta metros cuadrados y en la que se comprende nave industrial, almacén, oficinas, vestuario y aseos y otras destinadas a almacenaje.

ADJUDICACIÓN: Se adjudica por subrogación real de las fincas aportadas 6, 7 y 8, a los siguientes propietarios con las siguientes proporciones,

- Respecto al **50%**, los

- Respecto al **50%**,

VALOR: La finca urbanizada tiene un valor total de UN MILLÓN CIENTO VEINTICINCO MIL CIENTO CINCUENTA Y NUEVE EUROS Y SETENTA Y UN CÉNTIMOS (1.125.159,71 €).

COEFICIENTE: Su coeficiente de adjudicación en la Unidad de Ejecución es de 21,1881% y el de participación en la cuenta de liquidación definitiva es de 22,0478% a la que queda afecta.

CARGAS: Esta finca está afecta al pago de las cuotas de urbanización de la actuación urbanística con la cantidad provisional de 392.595,18 €. En esta cantidad está incluido el pago de la parte proporcional de indemnizaciones, la indemnización por la servidumbre soportada del paso de acequia y el exceso de adjudicación de 1.615,07 m²t, No incluye los impuestos correspondientes en aquellos conceptos que lo soporten.

OTRAS CARGAS: Que con independencia de las afecciones de tipo fiscal por razón de TP y AJD que puedan afectarle, sobre esta finca no pesan otras cargas de clase alguna.

GRAVAMENENES: La presente finca se constituye como predio sirviente, en todo su lindero Noroeste, una SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO de un metro de ancho y treinta y tres metros y once centímetros de largo, con treinta y tres metros cuadrados y once centímetros cuadrados de superficie total por la que transcurre una ACEQUIA DE AGUAS. El titular del predio sirviente podrá vallar toda su parcela. Sin embargo tiene la obligación de permitir el acceso a la Comunidad de Regantes "Acequia El Rovellat" o a quien este designe con motivo de inspección de las instalaciones o su reparación. No se podrá construir sobre la servidumbre ningún otro tipo de construcción principal o auxiliar.

ACTUACIÓN URBANÍSTICA: La actuación urbanística "D-1,2, 4-1 Redelimitada", en suelo urbano del PGOU de Burriana, en desarrollo de las normas urbanísticas previstas en la modificación puntual núm. 14 del Plan General relativo a la "Homologación modificativa del vigente PGOU en suelo contiguos a la ronda de circunvalación", aprobada definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 20 de abril de 2005, publicado en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana* de 24 de agosto de 2005 y Boletín Oficial de la Provincia de 5 de julio de 2005 (acuerdo plenario de aprobación del texto refundido de fecha 3 de marzo de 2005).

FINCA E

DESCRIPCIÓN: Urbana. Solar de forma aproximadamente rectangular, con una superficie de 2.368,28 m², y un aprovechamiento de 1.840,11 m²tIND (1.472,09 m²tEDC.1 a efectos del reparto de cargas de la urbanización). Está situada en el Camino Viejo de Valencia, en término municipal de Burriana. Lindante: frente, Camino Viejo de Valencia; derecha, parcela D Ramos mediante acequia situada en la propia parcela; izquierda, parcela F adjudicada a ; Fondo, superficie fuera de la actuación.

El aprovechamiento urbanístico indicado no representa la edificabilidad máxima de parcela, sino que dicha edificabilidad será la que resulte de la aplicación de las Normas Urbanísticas del planeamiento vigente.

Existe en su interior y rodeada por la misma, una casa alquería señalada con el número 16, antes veintidós, que ocupa una superficie de terreno de ciento veintidós metros cuadrados; consta de planta baja y una planta alta, comunicadas entre sí por medio de escalera interior, antes solo de planta baja y en parte cerrada de alambre; dividida en habitaciones; con acceso desde la parcela; su superficie construida total es de doscientos treinta y dos metros cuadrados de los que corresponden ciento veintidós metros cuadrados en planta baja y ciento un metros cuadrados en planta alta. Remata el inmueble con cubierta de teja.

ADJUDICACIÓN: Se adjudica por subrogación real de la finca aportada 12, a para la sociedad conyugal de

VALOR: La finca urbanizada tiene un valor total de DOSCIENTOS TRECE MIL SETECIENTOS DIEZ EUROS Y TREINTA Y OCHO CÉNTIMOS (213.710,38 €).

COEFICIENTE: Su coeficiente de adjudicación en la Unidad de Ejecución es de 4,0244% y el de participación en la cuenta de liquidación definitiva es de 4,1877% a la que queda afecta.

CARGAS: Esta finca está afectada al pago de las cuotas de urbanización de la actuación urbanística con la cantidad provisional de 84.047,65 €. En esta cantidad está incluido el pago de la parte proporcional de indemnizaciones, la indemnización por la servidumbre soportada del paso de acequia y el exceso de adjudicación de 321,01 m²t. No incluye los impuestos correspondientes en aquellos conceptos que lo soporten.

OTRAS CARGAS: Que con independencia de las afecciones de tipo fiscal por razón de TP y AJD que puedan afectar a esta finca pesan las siguientes cargas:

- Según su inscripción 9ª de fecha 22 de julio de 2002, al folio 222 del libro 679 de Burriana, tomo 1.587, resulta **GRAVADA CON UN AHIPOTECA constituida a favor del BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, SA**, en garantía de un préstamo concedido a Álvaro Molés Llacer y Marta Casanova Peixó, de **NOVENTA MIL EUROS** de capital, por plazo de 240 meses contados a partir del 1 de junio de 2002 más el periodo de ajuste, fijándose inicialmente el número de cuotas mensuales en 180, que devengará durante los primeros seis meses un interés nominal anual del 4,50%, después variable EURIBOR más 1 punto, si bien en ningún caso podrá ser superior al 12% ni inferior al 3,50% y devengará un interés de demora del DIECINUEVE POR CIENTO nominal anual. En garantía de la devolución de dicho préstamo se constituye hipoteca sobre esta finca, **QUEDANDO HIPOTECADA Y RESPONDIENDO de: NOVENTA MIL EUROS de capital del préstamo**, y además: a).- Del pago de los **intereses ordinarios** convenidos que a efectos hipotecarios, se fijan en el tipo máximo del **doce por ciento** nominal anual, limitándose, además esta responsabilidad, a efectos de lo dispuesto en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria a la cantidad máxima de **DIEZ MIL OCHOCIENTOS EUROS**. b) .- Del pago de los **intereses de demora** convenidos en la estipulación 6ª al tipo máximo a efectos hipotecarios del DIECINUEVE POR CIENTO nominal anual, limitándose además esta responsabilidad, a efectos de lo dispuesto en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria, en la cantidad **máxima de TREINTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS EUROS**. c).- Del pago de las costas procesales, limitándose hipotecariamente esta responsabilidad a una cantidad máxima igual al DIECISIETE POR CIENTO del préstamo, y del pago de los gastos por tributos, gastos de comunidad y primas de seguro correspondientes a la finca hipotecada que fuesen anticipados por el Banco, limitándose hipotecariamente esta responsabilidad a una cantidad máxima igual al TRES POR CIENTO de dicho capital.

GRAVÁMENENES: La presente finca se constituye como predio sirviente, en todo su lindero Suroeste, una **SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO** de un metro de ancho y ciento dieciséis metros y treinta centímetros de largo, con ciento dieciséis metros cuadrados con treinta centímetros cuadrados de superficie total por la que transcurre una **ACEQUIA DE AGUAS**. El titular del predio

serviente podrá vallar toda su parcela. Sin embargo tiene la obligación de permitir el acceso a la Comunidad de Regantes "Acequia El Rovellat" o a quien este designe con motivo de inspección de las instalaciones o su reparación. No se podrá construir sobre la servidumbre ningún otro tipo de construcción principal o auxiliar.

ACTUACIÓN URBANÍSTICA: La actuación urbanística "D-1,2, 4-1 Redelimitada", en suelo urbano del PGOU de Burriana, en desarrollo de las normas urbanísticas previstas en la modificación puntual núm. 14 del Plan General relativo a la "Homologación modificativa del vigente PGOU en suelo contiguos a la ronda de circunvalación", aprobada definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 20 de abril de 2005, publicado en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana* de 24 de agosto de 2005 y Boletín Oficial de la Provincia de 5 de julio de 2005 (acuerdo plenario de aprobación del texto refundido de fecha 3 de marzo de 2005).

FINCA F

DESCRIPCIÓN: Urbana. Solar de forma cuadrangular, con una superficie de 7.611,01 m², y un aprovechamiento de 5.653,31 m²tIND (4.522,65 m²t EDC.1 a efectos del reparto de cargas de la urbanización). Está situada en el Camino Viejo de Valencia, en término municipal de Burriana.

Lindante: frente, Camino Viejo de Valencia; derecha, parcela E ; Izquierda, parcela G ; Fondo, superficie fuera de la actuación.

El aprovechamiento urbanístico indicado no representa la edificabilidad máxima de parcela, sino que dicha edificabilidad será la que resulte de la aplicación de las Normas Urbanísticas del planeamiento vigente.

De la anterior superficie de 7.611,01 m², 2.950,53 m² corresponden a la parcela neta que sirve de soporte a los 2.133,00 m²t construidos lícitamente y que deberán compensar su excedente de aprovechamiento (395,76 m²sIND), en régimen de actuaciones aisladas, cuando su titular reedifique o inste un incremento de construcción, un cambio de uso o una rehabilitación que revistan un alcance equivalente a la reedificación conforme al art.193 de la LOTUP.

Existen en la parcela según descripción registral los siguientes edificios:

- A. **Edificio destinado a almacén de uso industrial**, que ocupa una superficie de de mil cuatrocientos veintiséis metros cuadrados, compuesto de una sola nave, con seis puertas de entrada, dos recayentes al Norte, otras dos al Sur, y las dos restantes al Oeste, con dos rampas o foso para la carga de vehículos.

- B. **Edificio tipo nave de uso industrial**, adosada longitudinalmente a la anterior, que ocupa una superficie de seiscientos sesenta y cinco metros cuadrados, con cubierta a dos aguas en prolongación de la existente, de diecinueve metros de ancho por treinta y cinco metros de longitud y siete metros de altura libre de pilares, conecta con el anterior almacén a través de dos huecos de cuatro coma setenta y cinco metros cada uno y dispone de una puerta metálica corredera de diez metros de longitud por cinco coma cinco metros de altura en uno de los laterales de la nave y otra en el fondo de características similares de cinco por cinco coma cinco metros. El edificio está construido con estructura metálica en pilares y cerchas triangulares de cubierta, sobre

cimentación de hormigón armado, siendo la cubierta de chapa galvanizada con un diez por ciento de placas translucidas.

- C. **Cobertizo**, situado a continuación de esta última nave b), ocupa una superficie de noventa y ocho metros cuadrados, de cinco coma cinco metros de altura media, cubierto a un agua, tiene los laterales libres, siendo el cerramiento frontal y la cubierta de placas de fibrocemento sobre estructura metálica, anclada esta a zapatas de cimentación de hormigón ligeramente armado, dispone de una puerta metálica que accede a la parte del fondo de la parcela no ocupada.

El resto de la superficie de la parcela no ocupada por las edificaciones, mil cuatrocientos treinta y cinco metros cuadrados que rodea a las mismas, por su frente, izquierda y fondo, se destina a zona de aparcamiento al frente, calle lateral que discurre a la izquierda de las edificaciones y patio trasero cerrado con vallada pared de bloque hueco de hormigón de dos coma sesenta metros de alto más un metro de valla.

ADJUDICACIÓN: Se adjudica por subrogación real de las fincas aportadas 13.1, 13.2, 13.3 y 14, a los siguientes propietarios con las siguientes proporciones,

- Respecto a una mitad indivisa, los consortes

- Respecto a la restante mitad indivisa,

VALOR: La finca urbanizada tiene un valor total de SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS SETENTA Y CINCO EUROS Y CATORCE CÉNTIMOS (656.575,14 €).

COEFICIENTE: Su coeficiente de adjudicación en la Unidad de Ejecución es de 12,3641% y el de participación en la cuenta de liquidación definitiva es de 12,8657% a la que queda afecta.

CARGAS: Esta finca está afecta al pago de las cuotas de urbanización de la actuación urbanística con la cantidad provisional de 188.346,97 €. En esta cantidad está incluido el pago de la parte

proporcional de indemnizaciones y el exceso de adjudicación de 583,08 m²t. No incluye los impuestos correspondientes en aquellos conceptos que lo soporten.

OTRAS CARGAS: Que con independencia de las afecciones de tipo fiscal por razón de TP y AJD que puedan afectarle, sobre esta finca no pesan cargas ni gravámenes de clase alguna.

ACTUACIÓN URBANÍSTICA: La actuación urbanística "D-1,2, 4-1 Redelimitada", en suelo urbano del PGOU de Burriana, en desarrollo de las normas urbanísticas previstas en la modificación puntual núm. 14 del Plan General relativo a la "Homologación modificativa del vigente PGOU en suelo contiguos a la ronda de circunvalación", aprobada definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 20 de abril de 2005, publicado en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana* de 24 de agosto de 2005 y Boletín Oficial de la Provincia de 5 de julio de 2005 (acuerdo plenario de aprobación del texto refundido de fecha 3 de marzo de 2005).

FINCA G

DESCRIPCIÓN: Urbana. Solar de forma aproximadamente rectangular, con una superficie de 5.531,36 m², y un aprovechamiento de 4.167,28 m²tIND (3.333,82 m²tEDC.1 a efectos del reparto de cargas de la urbanización). Está situada en el Camino Viejo de Valencia, en término municipal de Burriana. Lindante: frente, Camino Viejo de Valencia; derecha, parcela F adjudicada a R; Izquierda, superficie fuera de la actuación perteneciente a ; Fondo, superficie fuera de la actuación.

El aprovechamiento urbanístico indicado no representa la edificabilidad máxima de parcela, sino que dicha edificabilidad será la que resulte de la aplicación de las Normas Urbanísticas del planeamiento vigente.

De la anterior superficie de 5.531,36 m², 1.478,75 m² corresponden a la parcela neta que sirve de soporte a los 1.183,00 m²t construidos lícitamente y que deberán compensar su excedente de aprovechamiento (198,35 m²sIND), en régimen de actuaciones aisladas, cuando su titular reedifique o inste un incremento de construcción, un cambio de uso o una rehabilitación que revistan un alcance equivalente a la reedificación conforme al art.193 de la LOTUP.

Según descripción registral, dentro de su perímetro existe una NAVE INDUSTRIAL, situada a diez metros de distancia del Camino Viejo de Valencia, de forma rectangular, de veintidós metros de ancha, con una superficie total de mil doscientos metros cuadrados construidos, destinada a la explotación de actividades agrícolas de cualquier tipo, entendiéndose incluidas en ella la producción, reparación, transformación, compraventa, comercialización, transporte, importación, exportación, congelación, refrigeración y conservación en general de toda clase de frutos y productos hortofrutícolas, construida con pilares de hormigón, cerramientos exteriores de fábrica de ladrillo, siendo la cubierta de cuchillos metálicos y fibrocemento con lucernarios. En la actualidad dicha nave carece de uso específico y no cuenta con instalación industrial alguna. El acceso a la referida nave es por dos puertas situadas y cubiertas de la fachada al Sur, o sea al Camino de Valencia y por tres puertas abiertas a la fachada Oeste en el acceso particular. En el interior de dicha nave en su parte delantera recayente a camino Viejo de Valencia, hay construido un altillo destinado a oficinas el que tiene su acceso por una escalerilla por el interior de la nave, que ocupa una superficie de dieciséis metros cuadrados, y al fondo en la repetida nave hay construidas tres habitaciones, y dos servicios, uno de caballeros y uno de señoras. La

referida nave está dotada de los servicios de agua potable, luz eléctrica y desagües de agua pluviales y residuales, linda por los cuatro puntos cardinales con terrenos de la finca matriz donde está construida y por tanto toda la finca.

ADJUDICACIÓN: Se adjudica por subrogación real de la finca aportada 15, para su sociedad de gananciales, de

VALOR: La finca urbanizada tiene un valor total de CUATROCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SIETE EUROS Y SETENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (483.987,79 €).

COEFICIENTE: Su coeficiente de adjudicación en la Unidad de Ejecución es de 9,1141% y el de participación en la cuenta de liquidación definitiva es de 9,4839% a la que queda afecta.

CARGAS: Esta finca está afecta al pago de las cuotas de urbanización de la actuación urbanística con la cantidad provisional de 253.299,61 €. En esta cantidad está incluido el pago de la parte proporcional de indemnizaciones, la indemnización por la servidumbre soportada del centro de transformación y el exceso de adjudicación de 1.464,53 m²t. No incluye los impuestos correspondientes en aquellos conceptos que lo soporten.

OTRAS CARGAS: Que con independencia de las afecciones de tipo fiscal por razón de TP y AJD que puedan afectarle, sobre esta finca no pesan cargas ni gravámenes de clase alguna.

GRAVÁMENENES: La presente finca se constituye como predio sirviente, en su lindero Sur, una SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO de tres con setenta y cuatro metros de ancho y once con sesenta y tres metros de largo, cuarenta y dos con treinta y tres con metros cuadrados de superficie total en el que se ubica un CENTRO DE TRANSFORMACIÓN de propiedad de Iberdrola Distribución Eléctrica SAU. El titular del predio sirviente podrá vallar toda su parcela. Sin embargo tiene la obligación de permitir el acceso a Iberdrola Distribución Eléctrica SAU o a quien este designe con motivo de inspección de las instalaciones o su reparación. No se podrá construir sobre la servidumbre ningún otro tipo de construcción principal o auxiliar.

ACTUACIÓN URBANÍSTICA: La actuación urbanística "D-1,2, 4-1 Redelimitada", en suelo urbano del PGOU de Burriana, en desarrollo de las normas urbanísticas previstas en la modificación puntual núm. 14 del Plan General relativo a la "Homologación modificativa del vigente PGOU en suelo contiguos a la ronda de circunvalación", aprobada definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 20 de abril de 2005, publicado en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana* de 24 de agosto de 2005 y Boletín Oficial de la Provincia de 5 de julio de 2005 (acuerdo plenario de aprobación del texto refundido de fecha 3 de marzo de 2005).

FINCA H

DESCRIPCIÓN: Urbana. Solar de forma cuadrangular, con una superficie de 1.014,29 m², y un aprovechamiento de 788,10 m²tIND (630,48 m²tEDC.1 a efectos del reparto de cargas de la urbanización). Está situada en el Camino Viejo de Valencia, en término municipal de Burriana. Lindante: frente, Camino Viejo de Valencia; derecha, Avenida del Transporte; Izquierda, superficie fuera de la actuación; Fondo, parcela I adjudicada a .

El aprovechamiento urbanístico indicado no representa la edificabilidad máxima de parcela, sino que dicha edificabilidad será la que resulte de la aplicación de las Normas Urbanísticas del planeamiento vigente.

ADJUDICACIÓN: Se adjudica por subrogación real del 30,65% del 35,77% de la finca aportada 17 y el exceso de adjudicación, a . T o d o e l l o , habiéndose extinguido el condominio existente en la finca aportada 17, conforme lo establecido en el artículo 86 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.

VALOR: La finca urbanizada tiene un valor total de NOVENTA Y UN MIL QUINIENTOS VEINTINUEVE EUROS Y NOVENTA Y TRES CÉNTIMOS (91.529,93 €).

COEFICIENTE: Su coeficiente de adjudicación en la Unidad de Ejecución es de 1,7236% y el de participación en la cuenta de liquidación definitiva es de 1,7936% a la que queda afecta.

CARGAS: Esta finca está afecta al pago de las cuotas de urbanización de la actuación urbanística con la cantidad provisional de 65.166,25 €. En esta cantidad está incluido el pago de la parte proporcional de indemnizaciones y el exceso de adjudicación de 415,53 m²t. No incluye los impuestos correspondientes en aquellos conceptos que lo soporten.

OTRAS CARGAS: Que con independencia de las afecciones de tipo fiscal por razón de TP y AJD que puedan afectarle, sobre esta finca no pesan cargas ni gravámenes de clase alguna.

ACTUACIÓN URBANÍSTICA: La actuación urbanística "D-1,2, 4-1 Redelimitada", en suelo urbano del PGOU de Burriana, en desarrollo de las normas urbanísticas previstas en la modificación puntual núm. 14 del Plan General relativo a la "Homologación modificativa del vigente PGOU en

suelo contiguos a la ronda de circunvalación", aprobada definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 20 de abril de 2005, publicado en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana* de 24 de agosto de 2005 y Boletín Oficial de la Provincia de 5 de julio de 2005 (acuerdo plenario de aprobación del texto refundido de fecha 3 de marzo de 2005).

FINCA I

DESCRIPCIÓN: Urbana. Solar de forma cuadrangular irregular, con una superficie de 4.484,11 m², y un aprovechamiento de 3.357,58 m²tIND (2.686,06 m²tEDC.1 a efectos del reparto de cargas de la urbanización). Está situada en la Carretera de Nules a Burriana, en término municipal de Burriana. Lindante: frente, Carretera de Nules a Burriana; derecha, superficie fuera de la actuación; izquierda, Avenida del Transporte y parcela J ; Fondo, parcela H .

El aprovechamiento urbanístico indicado no representa la edificabilidad máxima de parcela, sino que dicha edificabilidad será la que resulte de la aplicación de las Normas Urbanísticas del planeamiento vigente.

De la anterior superficie de 4.484,11 m², 1.473,75m² corresponden a la parcela neta que sirve de soporte a los 1.147,00 m²t construidos lícitamente y que deberán compensar su excedente de aprovechamiento (192,31 m²sIND), en régimen de actuaciones aisladas, cuando su titular reedifique o inste un incremento de construcción, un cambio de uso o una rehabilitación que revistan un alcance equivalente a la reedificación conforme al art.193 de la LOTUP.

Según descripción registral en su interior, están edificadas con fines industriales mil ciento sesenta y ocho metros y sesenta y cuatro decímetros cuadrados (1.168,64 m²), **y el resto está constituido por un espacio descubierto** que da a la Carretera de Nules.

ADJUDICACIÓN: Se adjudica por subrogación real del 35,77% de las fincas aportadas 19 y 20 y el exceso de adjudicación, a . Todo ello, habiéndose extinguido el condominio existente en la finca aportada 17, conforme lo establecido en el artículo 86 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.

VALOR: La finca urbanizada tiene un valor total de TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y OCHO EUROS Y OCHENTA CENTIMOS (389.948,80 €).

COEFICIENTE: Su coeficiente de adjudicación en la Unidad de Ejecución es de 7,3432% y el de participación en la cuenta de liquidación definitiva es de 7,6412% a la que queda afecta.

CARGAS: Esta finca está afectada al pago de las cuotas de urbanización de la actuación urbanística con la cantidad provisional de 297.228,22 €. En esta cantidad está incluido el pago de la parte proporcional de indemnizaciones y el exceso de adjudicación de 2.238,78 m²t. No incluye los impuestos correspondientes en aquellos conceptos que lo soporten.

OTRAS CARGAS: Que con independencia de las afecciones de tipo fiscal por razón de TP y AJD que puedan afectarle, sobre esta finca no pesan cargas ni gravámenes de clase alguna.

ACTUACIÓN URBANÍSTICA: La actuación urbanística "D-1,2, 4-1 Redelimitada", en suelo urbano del PGOU de Burriana, en desarrollo de las normas urbanísticas previstas en la modificación puntual núm. 14 del Plan General relativo a la "Homologación modificativa del vigente PGOU en suelo contiguos a la ronda de circunvalación", aprobada definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 20 de abril de 2005, publicado en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana* de 24 de agosto de 2005 y Boletín Oficial de la Provincia de 5 de julio de 2005 (acuerdo plenario de aprobación del texto refundido de fecha 3 de marzo de 2005).

FINCA J

DESCRIPCIÓN: Urbana. Solar de forma triangular irregular, con una superficie de 2.294,95 m², y un aprovechamiento de 1.783,13 m²tIND (1.426,50 m²tEDC.1 a efectos del reparto de cargas de la urbanización). Está situada en la Carretera de Nules a Burriana, en término municipal de Burriana. Lindante: frente, Carretera de Nules a Burriana; derecha, parcela I adjudicada a ; Izquierda, Avenida del Transporte; Fondo, Avenida del Transporte y parcela I adjudicada a .

El aprovechamiento urbanístico indicado no representa la edificabilidad máxima de parcela, sino que dicha edificabilidad será la que resulte de la aplicación de las Normas Urbanísticas del planeamiento vigente.

ADJUDICACIÓN: Se adjudica por subrogación real del 69,35% del 35,77% de la finca aportada 17 y el exceso de adjudicación, a T o d o e l l o, habiéndose extinguido el condominio existente en la finca aportada 17, conforme lo establecido en el artículo 86 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.

VALOR: La finca urbanizada tiene un valor total de DOSCIENTOS SIETE MIL NOVENTA Y DOS EUROS Y SETENTA Y DOS CÉNTIMOS (207.092,72 €).

COEFICIENTE: Su coeficiente de adjudicación en la Unidad de Ejecución es de 3,8998% y el de participación en la cuenta de liquidación definitiva es de 4,0580% a la que queda afecta.

CARGAS: Esta finca está afecta al pago de las cuotas de urbanización de la actuación urbanística con la cantidad provisional de 147.443,54 €. En esta cantidad está incluido el pago de la parte proporcional de indemnizaciones y el exceso de adjudicación de 940,17 m²t. No incluye los impuestos correspondientes en aquellos conceptos que lo soporten.

OTRAS CARGAS: Que con independencia de las afecciones de tipo fiscal por razón de TP y AJD que puedan afectarle, sobre esta finca no pesan cargas ni gravámenes de clase alguna.

ACTUACIÓN URBANÍSTICA: La actuación urbanística "D-1,2, 4-1 Redelimitada", en suelo urbano del PGOU de Burriana, en desarrollo de las normas urbanísticas previstas en la modificación

puntual núm. 14 del Plan General relativo a la "Homologación modificativa del vigente PGOU en suelo contiguos a la ronda de circunvalación", aprobada definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 20 de abril de 2005, publicado en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana* de 24 de agosto de 2005 y Boletín Oficial de la Provincia de 5 de julio de 2005 (acuerdo plenario de aprobación del texto refundido de fecha 3 de marzo de 2005).

INDEMNIZACIÓN 1

Se adjudica, a , una indemnización en concepto de defecto de adjudicación de 348,32 m²t provenientes de las parcelas 9 aportada y 10 aportada que asciende a **VEINTIOCHO MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y UN EUROS Y DOCE CÉNTIMOS (28.691,12 €)**.

En vista de que tanto la parcela 9 aportada como la finca 10 aportada están gravadas con una hipoteca, dicha indemnización será consignada en el Ayuntamiento de Burriana, en el momento establecido en el calendario que se incluye en este proyecto de reparcelación, conforme a lo establecido en el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, a favor de los acreedores de las mismas.

INDEMNIZACIÓN 2

Se adjudica, para su sociedad de gananciales, , una indemnización en concepto de defecto de adjudicación de 182,56 m²t provenientes de la parcela 11 que asciende a **QUINCE MIL TREINTA Y SIETE EUROS CON CUARENTA Y SIETE CÉNTIMOS (15.037,47 €)**.

INDEMNIZACIÓN 3

Se adjudica, a , una indemnización en concepto de defecto de adjudicación de 1.377,64 m²t provenientes de la parcela 16, que asciende a **CIENTO TRECE MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y SEIS EUROS Y VEINTIUN CÉNTIMOS (113.476,21 €)**.

INDEMNIZACIÓN 4

Se adjudica, a , una indemnización en concepto de defecto de adjudicación de 258,75 m² provenientes de la parcela 18 que asciende a **VEINTIUN MIL TRESCIENTOS TRECE EUROS Y VEINTICUATRO CÉNTIMOS (21.313,24 €)**.

En vista de que la parcela 18 aportada está gravada con diferentes cargas, dicha indemnización será consignada en el Ayuntamiento de Burriana, en el momento establecido en el calendario que se incluye en este proyecto de reparcelación, conforme a lo establecido en el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, a favor de los acreedores de las mismas.

INDEMNIZACIÓN 5

Se adjudica, a , una indemnización en concepto de defecto de adjudicación de 1.642,88 m²t provenientes de la parcela 21 que asciende a **CIENTO TREINTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS VEINTICUATRO EUROS Y TRES CÉNTIMOS (135.324,03 €)**.

En vista de que la parcela 21 aportada está gravada con una hipoteca, dicha indemnización será consignada en el Ayuntamiento de Burriana, en el momento establecido en el calendario que se incluye en este proyecto de reparcelación, conforme a lo establecido en el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, a favor de los acreedores de las mismas.

INDEMNIZACIÓN 6

Se adjudica, a , una indemnización en concepto de defecto de adjudicación de 4.247,16 m²t provenientes de la parcela 22 y del 64,23% de las parcelas 17, 19 y

20 que asciende a **TRESCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y OCHO EUROS Y CUARENTA Y TRES CÉNTIMOS (349.838,43 €)**.

INDEMNIZACIÓN 7

Se adjudica, a una indemnización en concepto de defecto de adjudicación de 138,72 m²t que asciende a **ONCE MIL CUATROCIENTOS VEINTISEIS EUROS Y TREINTA Y SIETE CÉNTIMOS (11.426,37 €)**.

DOMINIO PÚBLICO

VIALES

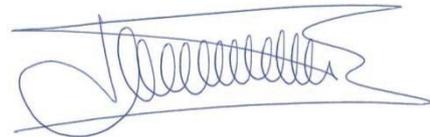
Calle Porción de suelo destinado a vía pública en Burriana, situada en el centro de la actuación, y denominada calle Camino Viejo de Valencia de 4.365,78 m² de superficie. Lindes: Norte, parcelas adjudicadas A, B, C, D, E, F y G de esta reparcelación; Sur, superficie fuera de la actuación y parcela adjudicada H; Este, Avenida del Transporte y Oeste, superficie fuera de la actuación.

Calle Porción de suelo destinado a vía pública en Burriana, situada al Sur de la actuación, y denominada calle Carretera de Nules de 1.779,60 m² de superficie. Lindes: Norte, parcelas adjudicadas I y J de esta reparcelación; Sur, superficie fuera de la reparcelación; Este, Avenida del Transporte y Oeste, superficie fuera de la actuación.

Calle Porción de suelo destinado a vía pública en Burriana, situada al Este de la actuación, y denominada Avenida del Transporte de 5.263,63 m² de superficie. Lindes: Norte, superficie fuera de la actuación; Sur, Carretera de Nules; Este, Superficie fuera de la actuación y Oeste, parcelas adjudicadas H, I y J y calle Camino Viejo de Valencia.

Se adjudica en concepto de dominio público se adjudica con carácter demanial por cesión gratuita y obligatoria de todos los propietarios afectados.

Burriana, Mayo 2016



José Manuel Miquel Alcañiz
Ingeniero de Caminos Canales y Puertos

DOCUMENTO NÚM. 8

PLANOS

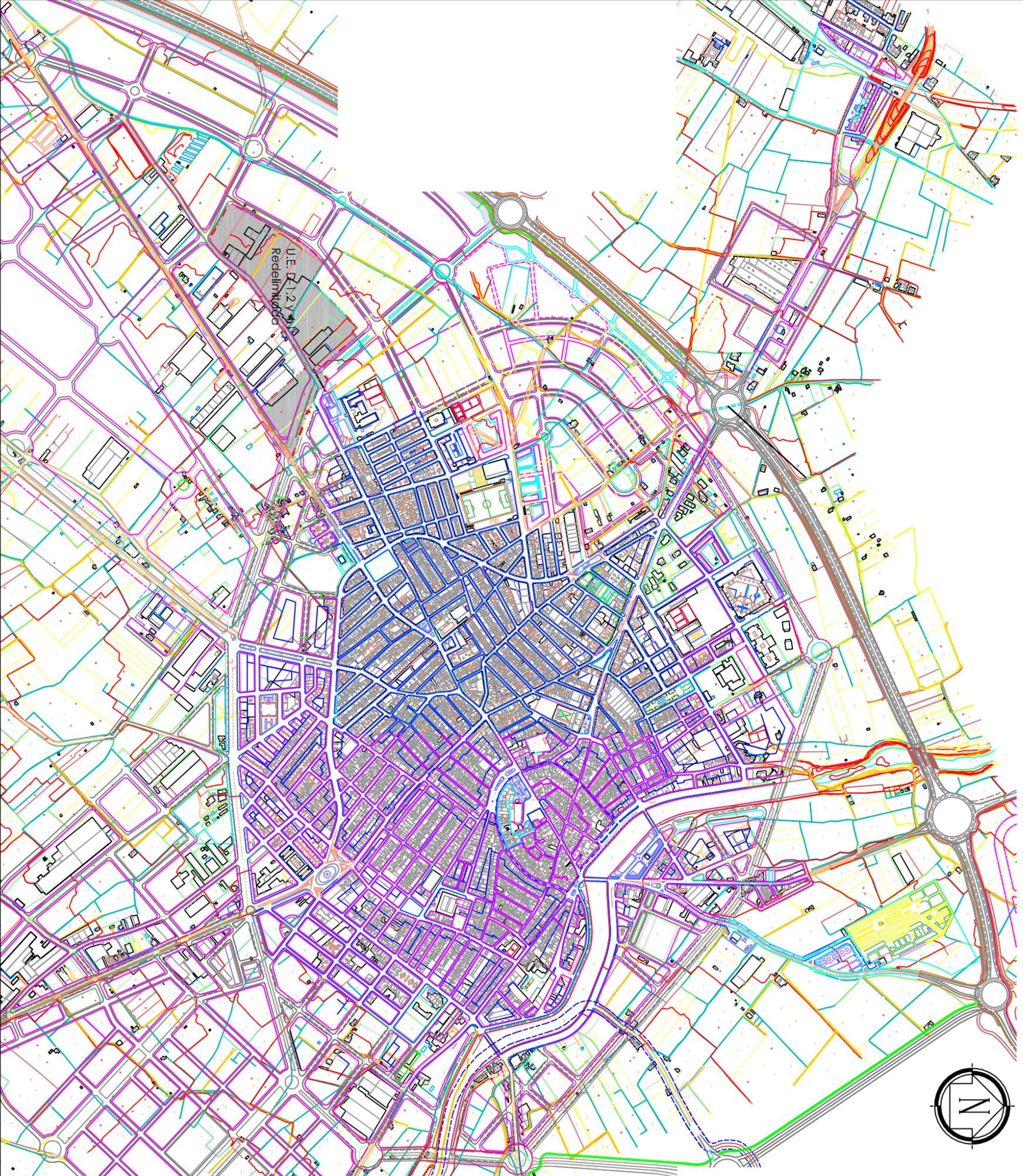
1. RELACIÓN DE PLANOS QUE SE ACOMPAÑAN

La relación de planos que se acompaña es la siguiente:

1. SITUACION
2. CATASTRAL
3. TOPOGRÁFICO
4. ORDENACIÓN
5. APORTADAS
6. PREEXISTENCIAS E INDEMNIZACIONES
7. ADJUDICADAS
8. SUPERPUESTO



AYUNTAMIENTO DE BURRIANA



PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN D-1, 2, 4-1 REDELIMITADA DEL PGOU DE BURRIANA

PROMOTOR:
URBANIZADORA CAMI VELL DE VALENCIA, S.L.

PLANO Nº:
1. SITUACIÓN

ESCALA:
VARIAS

FECHA:
MAYO 2016



SIN ESCALA

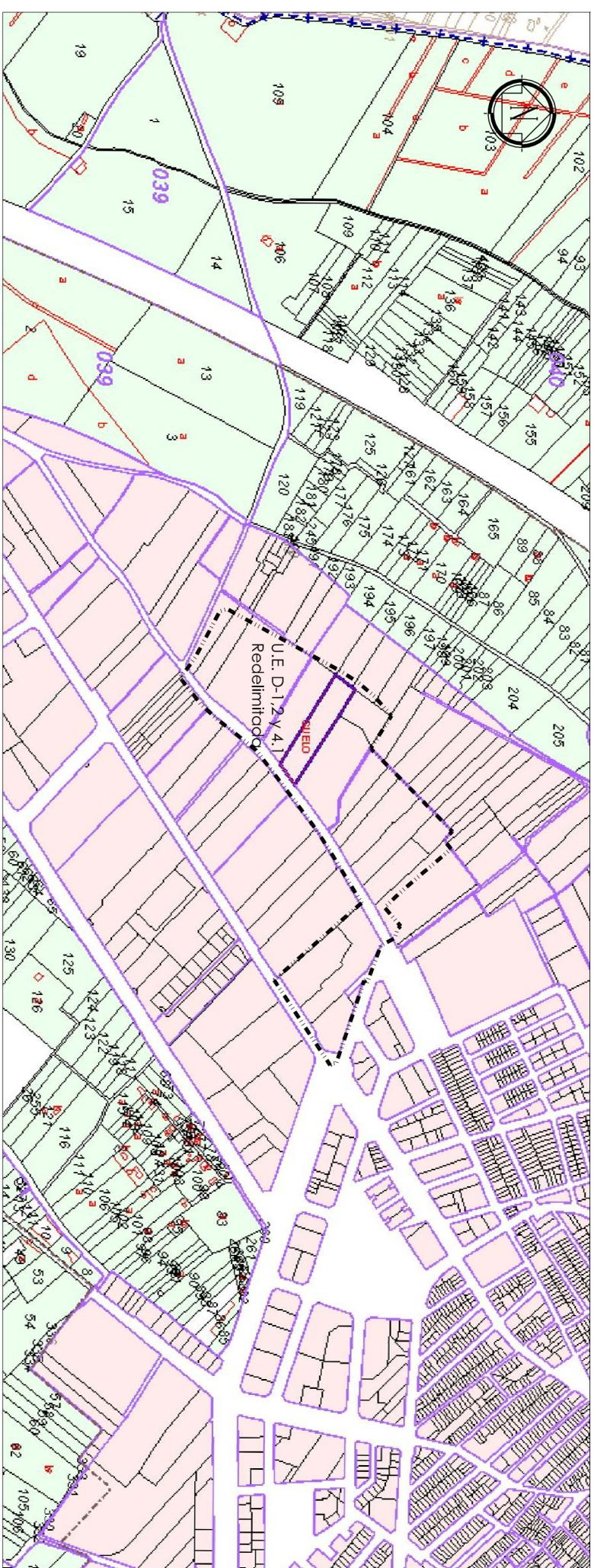


SIN ESCALA

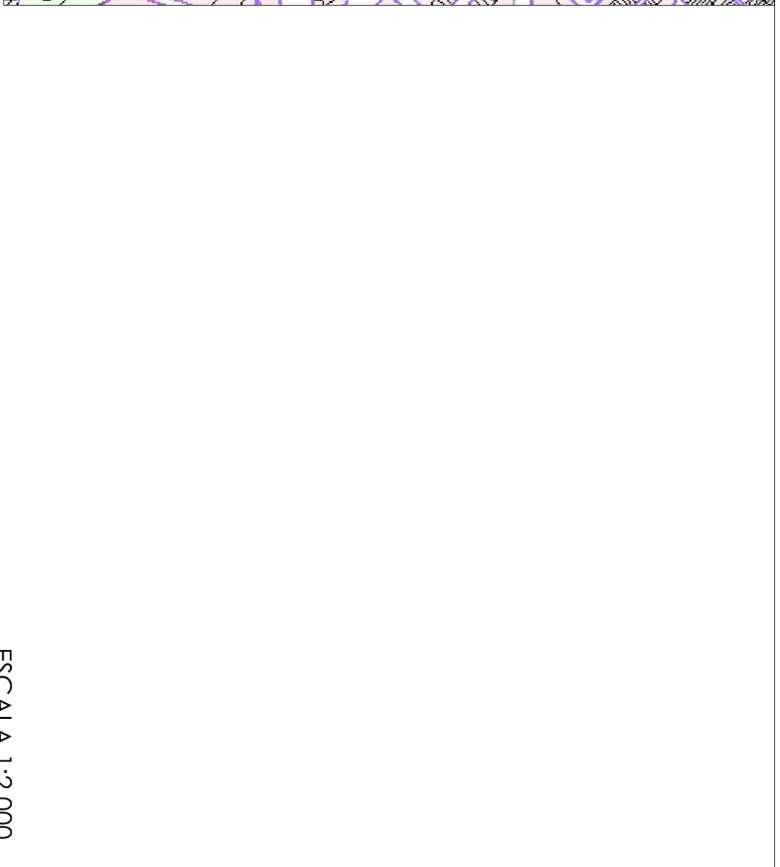
ESCALA 1:10.000

EQUIPO REDACTOR ANORA:

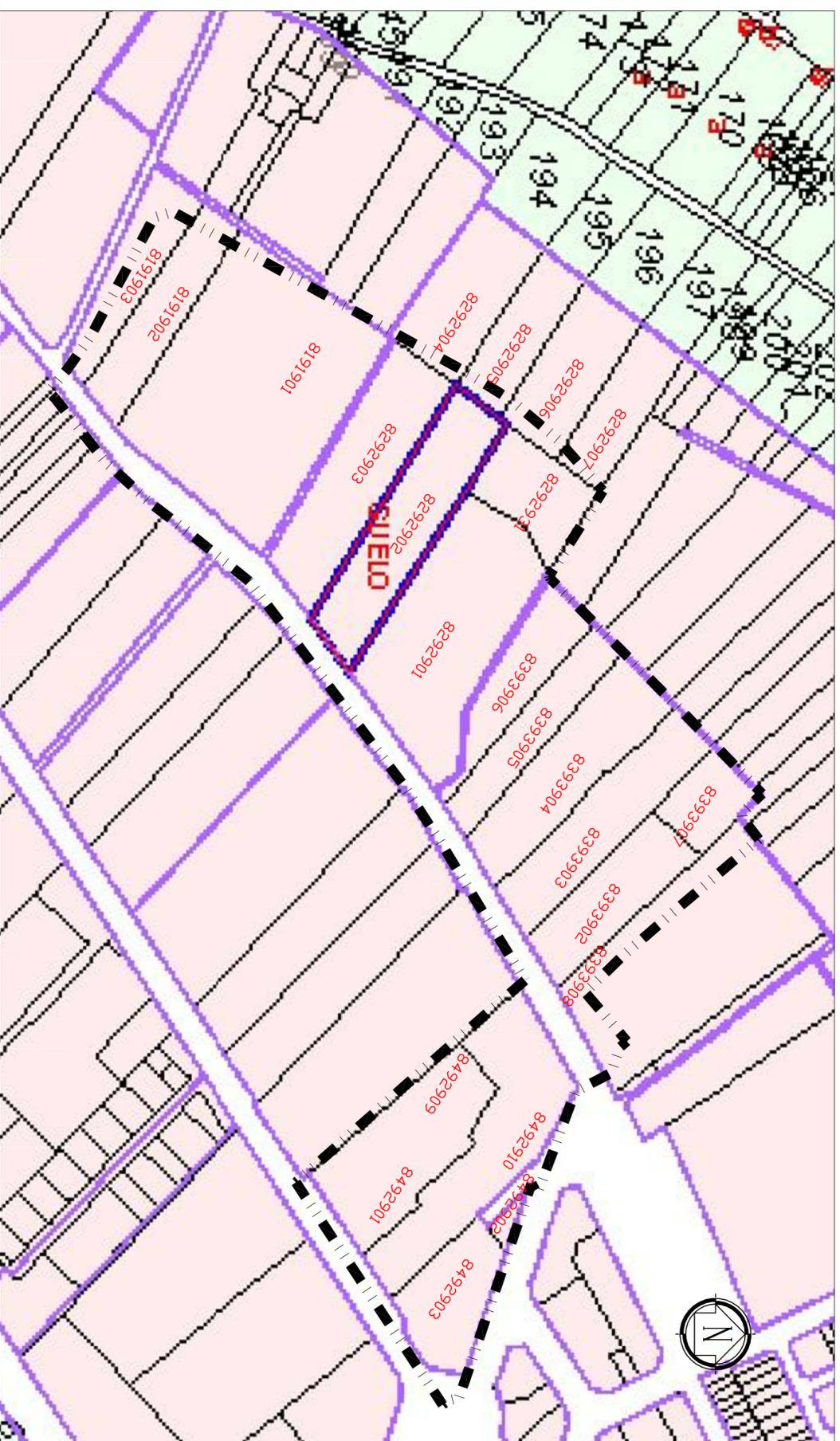
Jose Manuel Miquel Alcañiz
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Nº de Colegiado : 15641



ESCALA 1:5.000



ESCALA 1:2.000



AYUNTAMIENTO DE BURRIANA

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN D-1, 2, 4,1 REDELIMITADA DEL PGOU DE BURRIANA

PROMOTOR:
URBANIZADORA CAMI VELL DE VALENCIA, S.L.

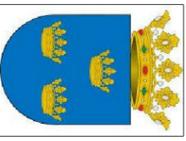
PLANO Nº:
2. CATASTRAL

ESCALA:
VARIAS

FECHA:
MAYO 2016

EQUIPO REDACTOR ANDRA:

Jose Manuel Miguel Alcañiz
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Nº de Colegiado : 15941



AYUNTAMIENTO DE BURRIANA

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN D-1, 2, 4-1 REDELIMITADA DEL PGOU DE BURRIANA

PROMOTOR:
URBANIZADORA CAMI VELL DE VALENCIA, S.L.

PLANO Nº:
3. TOPOGRÁFICO

ESCALA:
1:1000

FECHA:
MAYO 2016

EQUIPO REDACTOR ANORA:

Jose Manuel Miquel Alcañiz
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Nº de Colegiado: 15541



LEYENDA

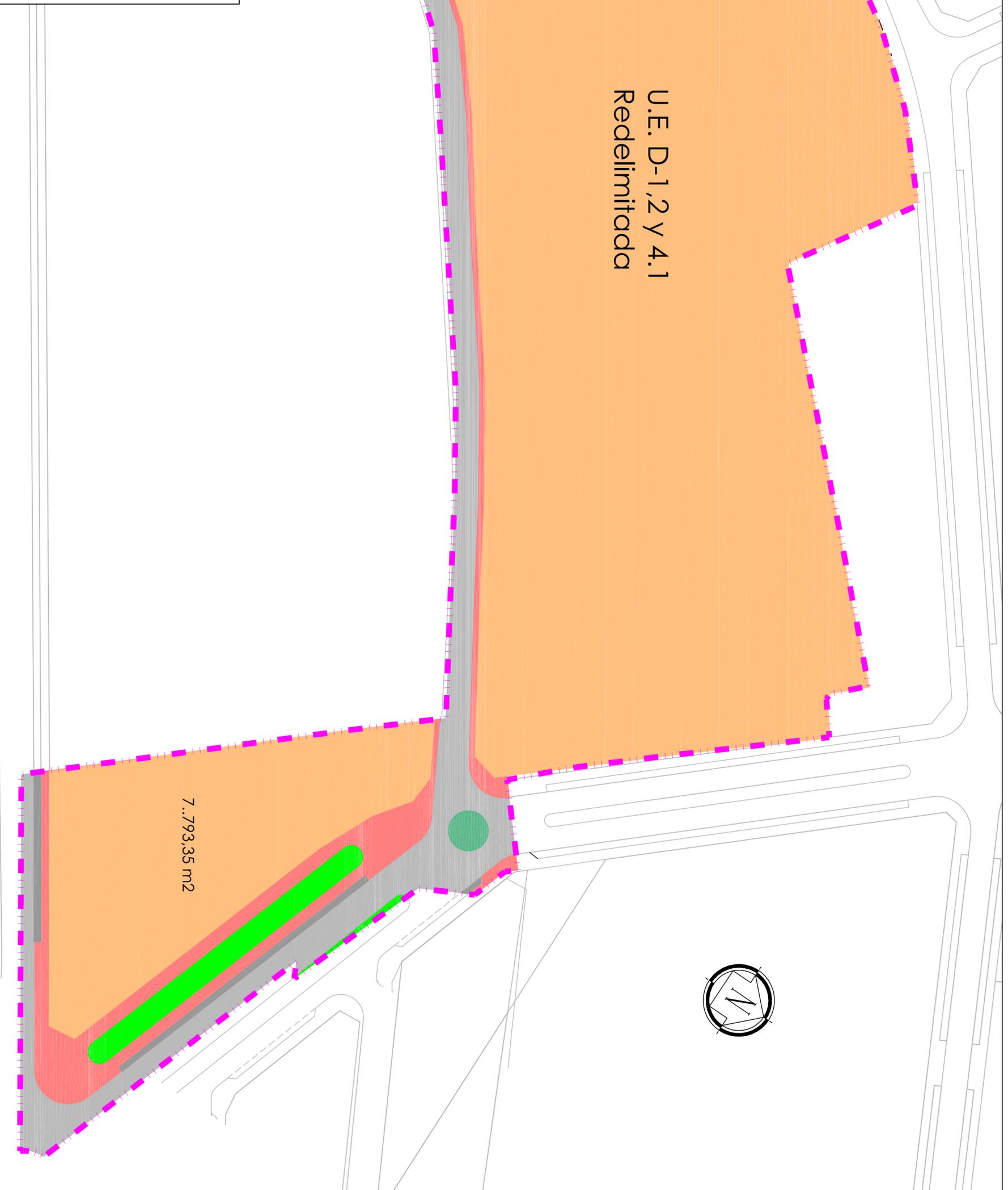
— — — — — LÍMITE UNIDAD DE EJECUCIÓN



AYUNTAMIENTO DE BURRIANA

-  LÍMITE UNIDAD DE EJECUCIÓN
-  ZONA DE USO INDUSTRIAL-ZI
-  ACERAS
-  ZONAS VERDES DE RED VIARIA
-  VALES

LEYENDA



PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN D-1, 2, 4.1 REDELIMITADA DEL PGOU DE BURRIANA

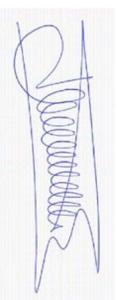
PROMOTOR: URBANIZADORA CAMI VELL DE VALENCIA, S.L.

PLANO Nº: 4. ORDENACIÓN

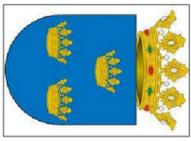
ESCALA: 1:1000

FECHA: ABRIL 2016

EQUIPO REDACTOR ANORA:



Jose Manuel Miquel Alcantiz
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Nº de Colegiado: 15641



AYUNTAMIENTO DE BURRIANA

- LEYENDA**
-  LÍMITE UNIDAD DE EJECUCIÓN
 -  PARCELA APORTADA
 -  PARCELA NETA APORTADA
 -  EDIFICACIÓN EXISTENTE
 -  EDIFICACIÓN LÍCITA CONSTRUÍDA

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN D-1, 2, 4-1 REDELIMITADA DEL PGOU DE BURRIANA

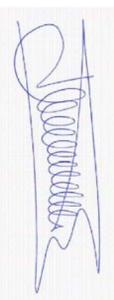
PROYECTOR:
URBANIZADORA CAMI VELL DE VALENCIA, S.L.

PLANO N.º: 5. APORTADAS

ESCALA: 1:1.000

FECHA: ABRIL 2016

EQUIPO REDACTOR ANORA:



Jose Manuel Miguel Alcañiz
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
N.º de Colegiado: 15941





AYUNTAMIENTO DE BURRIANA

- LEYENDA**
- LÍMITE UNIDAD DE EJECUCIÓN
 - PARCELA ADJUDICADA
 - PARCELA NETA ADJUDICADA
 - EDIFICACIÓN EXISTENTE
 - EDIFICACIÓN LÍCITA CONSTRUIDA



PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN D-1, 2, 4-1 REDELIMITADA DEL PGOU DE BURRIANA

PROMOTOR:
URBANIZADORA CAMI VELL DE VALENCIA, S.L.

PLANO N.º:
7. ADJUDICADAS

ESCALA:
1:1000

FECHA:
MAYO 2016

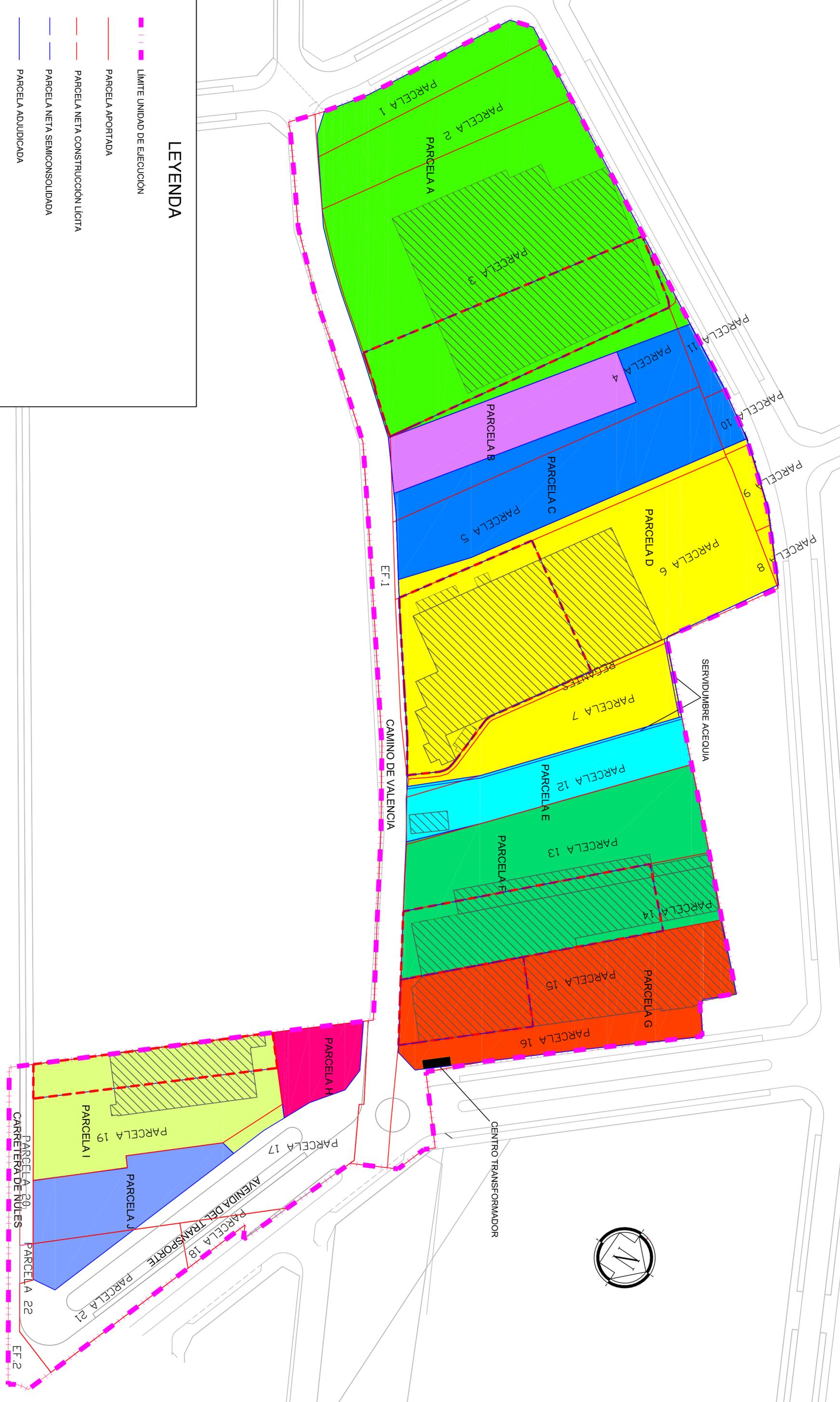
EQUIPO REDACTOR AVORA:

Jose Manuel Miguel Alcañiz
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
N.º de Colegiado: 15641



AYUNTAMIENTO DE BURRIANA

- LEYENDA**
- - - LÍMITE UNIDAD DE EJECUCIÓN
 - PARCELA APORTADA
 - PARCELA NETA CONSTRUCCIÓN LICITA
 - PARCELA NETA SEMICONSOLIDADA
 - PARCELA ADJUDICADA
 - EDIFICACIÓN



PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN D-1, 2, 4-1 REDELIMITADA DEL PGOU DE BURRIANA

PROYECTOR:
URBANIZADORA CAMI VELL DE VALENCIA, S.L.

PLANO N.º:
8. SUPERPOSICIÓN

ESCALA:
1:1000

FECHA:
MAYO 2016

EQUIPO REDACTOR ANORA:

Jose Manuel Miguel Alcañiz
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
N.º de Colegiado: 15641

ANEXO I

ESCRITO DE IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A.U.



URBANIZADORA CAMI VELL DE VALENCIA, S.L.
Avda. Jaime Chicharro, 4 Oficina K
12530 BURRIANA

N/Ref. 00598/15 AdZona CS
CPD 15.999805.01063
Expediente: 9025975579

23/12/15

Muy Srs. Nuestros:

Como Urbanizadores de la U.E. D1, 2 y 4-1 de BURRIANA, y en respuesta a su escrito de fecha 22/12/15, mediante el cual nos solicitan, por interés legítimo según acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Burriana de fecha 05/03/15, información respecto al informe emitido por esta Sociedad para dotar de suministro eléctrico el Programa de Actuación Aislada de una parcela sita en la Carretera de Nules, nº 56 del término municipal de Burriana, les comunicamos lo siguiente:

- a) El informe técnico-económico emitido por esta Sociedad que recoge desarrollo de la infraestructura eléctrica necesaria para dotar de suministro eléctrico la citada Actuación Aislada, está supeditado a la finalización y puesta en servicio de la infraestructura eléctrica de la U.E. D1, 2 y 4-1 de Burriana y su alimentación exterior de acuerdo al convenio de electrificación suscrito en fecha 14/11/14.
- b) La infraestructura eléctrica a desarrollar para esta actuación aislada deberá integrarse dentro de la infraestructura eléctrica de la U.E. D1, 2, 4-1, por lo que el Urbanizador de la misma deberá aportar su consentimiento por escrito.
- c) El punto de conexión se establece en la Línea Subterránea de Media Tensión tipo AL- 240 que anillará la red interior de la citada U.E. D1, 2, 4-1, ejecutándose dicha conexión a la red de distribución mediante entrada/salida con LSMT AL-240 desde el punto de conexión indicado hasta el nuevo CSI a instalar.

Les comunicamos que esta Sociedad ha remitido al Ayuntamiento de Burriana copia del mencionado informe técnico-económico.

Para cualquier aclaración respecto al presente escrito, les rogamos contactar a través de nuestra dirección de correo electrónico urbanismocastellon@iberdrola.es, o mediante escrito remitido a nuestras oficinas de Castellón, situadas en la Avda. Hermanos Bou nº 239.

Atentamente.

IBERDROLA
DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA S.A.U.
ZONA CASTELLÓN

Fde. FERNANDO VÁZQUEZ ALBERT



ANEXO INFORMATIVO SOBRE LAS CARGAS URBANISTICAS POR CONEXIONES ELECTRICAS UE 1,2,4.1 redelimitada

Se relacionan a continuación los hechos que promueven la inclusión en la reparcelación de importes adicionales al de la licitación de obras con motivo de las conexiones eléctricas de la unidad de ejecución objeto de desarrollo urbanístico:

- 1- Esta urbanizadora elevó recurso a la Consellería de Industria de la Generalitat Valenciana contra el convenio propuesto por Iberdrola Distribución SAU habida cuenta de las cargas económicas por conexiones exteriores a las que se sometía a la misma. Ver DOC 1
- 2- En el ínterin de la resolución de la mencionada Consellería el procedimiento urbanístico siguió su curso en el que uno de sus objetivos, previos a la reparcelación, era la obtención del importe de ejecución de las obras proyectadas por licitación pública. De dicha licitación resultó adjudicataria la empresa constructora Juan Jose Sánchez SA por un importe de 640.844'00€ + IVA no incluido, tal como consta en el expediente municipal.
- 3- Con fecha posterior a la de adjudicación de las mencionadas obras, la Consellería de Industria resolvió el recurso a favor de Iberdrola Distribución SAU (ver DOC 2) por lo que esta urbanizadora quedaba obligada a la conexión con Alquerías del Niño Perdido según el convenio ya firmado con la mencionada distribuidora eléctrica (ver DOC 3).
- 4- En el mencionado convenio existen unos importes explícitos y otros derivados del acuerdo.
 - a. Del importe explícito consta la cantidad de 58.099'79€ + IVA para trabajos indelegables de la propia Iberdrola debidos a conexiones y a materia de seguridad.
 - b. De los trabajos adicionales y delegados por la propia distribuidora constan:
 - i. Los trabajos de obra civil y de montaje del sistema de conducción eléctrica recogidos en los proyectos técnicos anteriormente mencionados.
Dichos trabajos deberán ser ejecutados por empresas homologadas por la propia suscriptora del convenio eléctrico Iberdrola Distribución SAU. Ver DOC 4.
A tal fin se solicitaron ofertas a tres empresas proveedoras habituales de la eléctrica a los efectos de conseguir la oferta más ventajosa para los propietarios. Ello supone 199.458'25 € + IVA. VER DOCS 5.

La ejecución de los mencionadas obras y legalizaciones necesarias tanto por parte de Iberdrola como por parte del Urbanizador para la extensión de red de media tensión, suponen un importe total de 257.558'04€ + IVA.

Se incluye a continuación cuadro resumen:

CONCEPTO	IMPORTE
Importe conexiones indelegables propias de Iberdrola	58.099'79 €
Obra civil y montaje eléctrico. Mejor oferta adjunta	199.458'25 €
TOTAL PRESUPUESTO CONEXIÓN EXTERNA NO PREVISTA	257.558'04 €

Lo que se comunica a ese ayuntamiento a los efectos oportunos de la reparcelación de la UE D1, 2, 4-1 redelimitada.

Burriana, Abril de 2016



Vicente Monsonis
ANORA CORPORACION EMPRESARIAL SL
GESTOR DEL PROGRAMA

ANEXO II

MEMORIA ECONÓMICA JUSTIFICATIVA

Objeto

La presente Memoria Económica tiene por objeto la de justificar las cargas urbanísticas que deben soportar los diferentes propietarios atendiendo a la situación de sus parcelas y construcciones existentes.

Por ello, nos encontramos con dos tipologías, las parcelas asimilables a semiconsolidadas según Capítulo III, artículos del 192 al 195 de la LOTUP que cuentan con edificaciones que son conformes con el planeamiento y se ajustan a sus alineaciones o se integran en ellas sin desajusten relevantes y las parcelas que no cuentan con ninguna construcción o nave.

Introducción.

Por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 5 de abril de 2012 se adjudicó a la Agrupación de Interés Urbanístico "Camí Vell de Valencia" la condición de urbanizador del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la Unidad de Ejecución D-1, 2, 4-1 redelimitada del Plan General de Burriana, así como la Proposición jurídico-económica presentada el 10 de febrero de 2012 (R.E. 1974).

En dicha plica y acuerdo de aprobación, aparecían las siguientes cargas de urbanización del programa de la unidad de ejecución que nos ocupa:

Presupuesto de Ejecución Material	1.167.438,26 €
Gastos Generales y Beneficio Industrial	221.813,27 €
PRESUPUESTO CONTRATA	1.389.251,53 €
COSTES DE PROYECTOS	117.390,00 €
GASTOS DE GESTIÓN	75.332,08 €
BENEFICIO URBANIZADOR	126.557,89 €

CARGAS DE URBANIZACIÓN	1.708.531,50 €
------------------------	----------------

Por otra parte, según Decreto de Alcaldía 2142 de fecha 26 de junio de 2014 el Ayuntamiento ratificó la propuesta efectuada por Urbanizadora Camí Vell de Valencia, S.L. (R.E. 8845, de 13 de junio de 2014) de adjudicación de la condición de empresario constructor para la ejecución del Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución D-1,2 y 4-1 redelimitada del Plan General de Burriana a favor de la mercantil **JUAN- JOSÉ SÁNCHEZ LÓPEZ, SA "JUJOSA"**, por el precio de **640.844,00 euros** (IVA no incluido).

En el importe de adjudicación no figuran las obras ya ejecutadas y desembolsadas por el agente urbanizador, correspondientes a la urbanización parcial de la Carretera de Nules, según Convenio Urbanístico de fecha 26 de julio de 2013 firmado entre el Ayuntamiento de Burriana y los propietarios de las parcelas que están dentro del ámbito de la unidad de ejecución D 1, 2, 4-1 redelimitada, es decir, .

En el citado Convenio, las obras de urbanización estaban presupuestadas en 99.606,89€, siendo el importe final de las mismas de 63.943,46€, cantidad satisfecha por el agente urbanizador al contratista.

Por otra parte, la compañía distribuidora de energía eléctrica, Iberdrola, según Convenio de electrificación de la unidad de ejecución que nos ocupa suscrito con el agente urbanizador en

fecha 14 de noviembre de 2014, obliga a realizar una conexión exterior con la subestación eléctrica de Alquerías del Niño Perdido cuyo importe asciende a la cantidad de 257.558,04€. Cifra que se justifica en el anexo correspondiente.

Por tanto, el presupuesto de Contrata modificado será el siguiente:

LICITACIÓN OBRAS	640.844,00 €
CONVENIO URBANÍSTICO	63.943,46 €
ELECTRIFICACIÓN EXTERIOR- IBERDROLA	257.558,04 €
TOTAL	962.345,50 €

Y las cargas urbanísticas de la unidad de ejecución y que se tienen en cuenta en la redacción de la Reparcelación serán las siguientes:

	Importe
PEC	962.345,50 €
Coste Proyectos	117.390,00 €
Gastos Gestión	75.332,08 €
Beneficio Urbanizador	126.557,89 €
Cargas Urbanización	1.281.625,47 €

CÁLCULOS PORMENORIZADOS DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN POR PARCELAS SEMICONSOLIDADAS

"Artículo 195. Deberes urbanísticos de los propietarios en situaciones semiconsolidadas

1. El propietario del edificio lícitamente consolidado contribuye al pago de las cuotas de urbanización cuando esta le depara un aumento inmediato en el valor comercial de su propiedad, sin que le sean exigibles otros costes que superen dicho aumento de valor, ni costear obras o servicios distintos de los que específicamente lo generen. De la cuota que le correspondería en la reparcelación, por tales concretos servicios, se deducirá una parte proporcional a cuenta de los que antes ya dispusiera, debiendo elaborarse una memoria económica justificativa a estos efectos."

A continuación, y para dar cumplimiento a la LOTUP se van a analizar pormenorizadamente todos los capítulos del Proyecto de Urbanización para discernir aquellas obras que generan un aumento de valor de la parcela semiconsolidada, concretándolo finalmente con el descuento de la parte proporcional en la cuota que le correspondería en la reparcelación por servicios que ya dispusiera antes.

Para ello tomamos el presupuesto del Proyecto de Urbanización aprobado, hay que indicar que este no es el presupuesto que finalmente se ha adjudicado a la empresa constructora, al cual, se le debe aplicar a los precios unitarios la correspondiente baja porcentual, pero dado que lo que se quiere obtener es un porcentaje final de baja a las parcelas consolidadas, esta situación no afecta.

CAPÍTULO I. MOVIMIENTO DE TIERRAS

Código	Ud.	Descripción	Medición	Precio	Importe
SUBCAPÍTULO 1. MOVIMIENTO DE TIERRAS					
BA001	M2	DESPEJE Y DESBROCE DEL TERRENO, INCLUSO ARRANQUE DE TOCONES Y TRANSPORTE DE PRODUCTOS A VERTEDE	12.103,210	0,38 Eu	4.599,22 Eu
BA002	M3	EXCAVACION A CIELO ABIERTO EN CUALQUIER CLASE DE TERRENO INCLUSO RASANTEO, NIVELACION Y COMPACTACION DEL FONDO RESULTANTE, CON CARGA Y TRANSPORTE A VERTEDERO O LUGAR DE EMPLEO	9.092,877	8,43 Eu	76.652,95 Eu
BA003	M3	TERRAPLEN PARA FORMACIÓN DE PLATAFORMA, TIPO E-2, CON PRODUCTOS SELECCIONADOS NO PLÁSTICOS Y DE TAMAÑO MÁXIMO 50 MM. PROCEDENTES DE PRÉSTAMOS, COMPACTADOS AL 95% DEL P.M.	7.769,330	6,16 Eu	47.859,07 Eu
BA004	M	DEMOLICION DE ACEQUIA DE RIEGO INCLUSO CARGA Y TRANSPORTE DE LOS PRODUCTOS DE LA DEMOLICION A VERTEDERO.	132,000	16,66 Eu	2.199,12 Eu
BA014	M	DEMOLICIÓN DE MURO MIXTO, CON BLOQUE DE HORMIGÓN Y/O VALLA METÁLICA INCLUSO CARGA Y TRANSPORTE DE ESCOMBROS A VERTEDERO.	205,000	16,68 Eu	3.419,40 Eu
BA016	M2	DEMOLICIÓN Y/O EXCAVACIÓN DE PAVIMENTO EXISTENTE, DE CUALQUIER ESPESOR, INCLUSO CORTE CON RADIAL, CARGA Y TRANSPORTE DE PRODUCTOS A VERTEDERO LEGALIZA	5.220,000	15,13 Eu	78.978,60 Eu
Total SUBCAPÍTULO 1. MOVIMIENTO DE TIERRAS					213.708,36 Eu

En este capítulo sólo se van a contabilizar dos unidades y de manera parcial, que son la excavación a cielo abierto de la caja de los viales y el terraplén para la formación de la plataforma de la misma. Del resto de unidades se obvian al no aportar valor a la nueva parcela.

En el Camí Vell de Valencia y la Carretera de Nules existe en la actualidad una pavimentación de estas calles en cuanto a la calzada, dada la inexistencia de aceras. Por ello, se debe contabilizar como una mejora la construcción de estas aceras y por tanto, la parte proporcional de cada unidad de obra para materializarlas que son en el caso del movimiento de tierras, la excavación y el terraplén. En el caso de la Avenida del transporte se contabiliza la totalidad del mismo por no existir dicha avenida.

La medición de la unidad de obra BA002 Excavación a cielo abierto, teniendo en cuenta los criterios anteriormente mencionados, da un total de 5.005,365 m3 y un importe por este concepto de 42.195,22€.

La medición de la unidad de obra BA003 Terraplén para la formación de plataforma, teniendo en cuenta los criterios anteriormente mencionados, da un total de 4.959,165 m3 y un importe por este concepto de 30.548,45€.

Conclusión, el importe total por este concepto/capítulo se eleva a la cantidad de 72.743,67€, lo que significa un 34,03% con respecto al total de este capítulo.

CAPÍTULO II. PAVIMENTACIÓN

SUBCAPÍTULO 2. PAVIMENTACIÓN

BA007	M3	BASE GRANULAR DE ZAHORRA ARTIFICIAL, EXTENDIDA Y COMPACTADA AL 98% DEL P.M., INCLUSO CARGA Y TRANSPORTE AL LUGAR DE EMPLEO.	3.471,400	19,62 Eu	68.108,87 Eu
BA009	M2	RIEGO DE ADHERENCIA CON UNA DOTACION DE 0,4 KG/M2 DE EMULSION ECR-0, INCLUSO BARRIDO Y LIMPIEZA DE LA SUPERFICIE A TRATAR Y SEÑALIZACIÓN Y REGULACIÓN DEL TRÁFICO, TOTALMENTE TERMINADO.	7.940,000	0,29 Eu	2.302,60 Eu
BA008	M2	RIEGO DE IMPRIMACION CON UNA DOTACION DE 0,80 KG/M2 DE EMULSION E.C.I., INCLUSO BARRIDO Y LIMPIEZA DE LA SUPERFICIE A TRATAR Y SEÑALIZACIÓN Y REGULACIÓN DEL TRÁFICO, TOTALMENTE TERMINADO	7.940,000	0,39 Eu	3.096,60 Eu
BA010	TM	MEZCLA BITUMINOSA EN CALIENTE TIPO S-12 COLOCADA EN CAPA DE RODADURA, INCLUSO BETUN, EXTENDIDA Y COMPACTADA	1.291,824	54,52 Eu	70.430,24 Eu
BA011	TM	MEZCLA BITUMINOSA EN CALIENTE TIPO G-20 COLOCADA EN CAPA BINDER, INCLUSO BETUN, EXTENDIDA Y COMPACTA	1.295,520	49,20 Eu	63.739,58 Eu
BA012	M3	HORMIGON HM-20/P/20/IIb PARA PAVIMENTADO DE ACERAS Y ZONA DE JUEGOS, EXTENDIDO, VIBRADO Y CURADO	456,500	101,29 Eu	46.238,89 Eu
BA015	ML	BORDILLO DE 28x15 CM, SOBRE BASE DE HORMIGON HM-20/P/20/IIb DE 20 CM DE ESPESOR Y REJUNTADO CON MORTERO DE CEMENTO	1.286,000	13,27 Eu	17.065,22 Eu
BA017	ML	BORDILLO DE 20x10 CM, SOBRE BASE DE HORMIGON H-20/P/20/IIb DE 20 CM DE ESPESOR Y REJUNTADO CON MORTERO DE CEMENTO	225,000	10,57 Eu	2.378,25 Eu
BA018	ML	RIGOLA DE HORMIGON DE 20 x 4 CM, SOBRE BASE DE HORMIGON HM-20/P/20/IIb, TOTALMENTE COLOCADA	1.289,000	8,03 Eu	10.350,67 Eu
Total SUBCAPÍTULO 2. PAVIMENTACIÓN					283.710,92 Eu

En este capítulo se van a excluir las unidades de obra BA007 Base granular de zahorra artificial y BA010 Mezcla Bituminosa S-12 (capa de rodadura), al ya existir aunque en un alto grado de deterioro.

El resto de unidades suponen una revalorización directa de la parcela al dotarla de aceras y una mejora de la calidad de la calzada.

Conclusión, el importe total por este concepto/capítulo se eleva a la cantidad de 145.171,81€, lo que significa un 51,16% con respecto al total de este capítulo.

CAPÍTULO III. RED DE SANEAMIENTO Y DRENAJE

SUBCAPÍTULO 3. RED DE SANEAMIENTO y DRENAJE

BA019	M3	EXCAVACION EN ZANJA EN CUALQUIER CLASE DE TERRENO, COMPRENDIENDO EL RASANTEO, NIVELACIÓN Y COMPACTACIÓN DEL FONDO DE LA EXCAVACIÓN, INCLUSO ENTIBACIÓN, AGOTAMIENTOS, CARGA Y TRANSPORTE A VERTEDERO O LUGAR DE EMPLEO DE LOS MATERIALES SOBREVANTES	797,767	20,63 Eu	16.457,93 Eu
BA020	M3	GRAVILLA EMPLEADA EN OBRA PARA LECHO Y PROTECCION DE TUBERIAS, EXTENDIDA Y NIVELADA EN SOLERAS Y RETACADA Y APISONADA EN CUBRIMIENTOS	551,132	21,50 Eu	11.849,34 Eu
BA021	M3	RELLENO DE ZANJAS CON MATERIAL SELECCIONADO EXENTO DE CANTOS, EXTENDIDO Y COMPACTADO CON MEDIOS MECÁNICOS AL 95% DEL P.M.	337,906	5,80 Eu	1.959,85 Eu
BA022	M3	HORMIGON DE fck 15 N/mm2, DE CONSISTENCIA PLASTICA Y TAMAÑO MAXIMO DEL ARIDO 20 MM, COLOCADO COMO SOLERA DE LAS TUBERÍAS DE LA RED DE DRENAJE Y SANEAMIENTO.	172,966	72,23 Eu	12.493,33 Eu
BA024	ML	TUBERIA DE HORMIGON EN MASA ENCHUFE CAMPANA, D=40 CM CON JUNTA DE GOMA, SERIE D, TOTALMENTE COLOCA	747,470	29,92 Eu	22.364,30 Eu
BA070	UD	POZO DE REGISTRO DE DIÁMETRO INTERIOR 80 CM MODELO A, DE HORMIGON PREFABRICADO, CON TRAPA DE FUNDICION D=70 CM DE 40 KG DE PESO Y MARCO DE 15 KG, TOTALMENTE TERMINADO, SEGUN PLANOS	20,000	511,58 Eu	10.231,60 Eu
GG003	ML	ACOMETIDA DE DRENAJE CON TUBERÍA DE PVC D=250 MM	67,200	131,41 Eu	8.830,75 Eu
BA033	UD	ACOMETIDA DE SANEAMIENTO CON TUBERIA DE PVC D=250 MM, TOTALMENTE TERMINADA	18,000	131,41 Eu	2.365,38 Eu
BA034	PA	A JUSTIFICAR EN CONEXIONES EXTERIORES DE LA RED DE SANEAMIENTO	1,000	2.906,62 Eu	2.906,62 Eu
Total SUBCAPÍTULO 3. RED DE SANEAMIENTO y DRENAJE					89.459,10 Eu

Este capítulo se ha contabilizado en su totalidad al ser unos servicios con los que no cuentan las parcelas semiconsolidadas.

Conclusión, el importe total por este concepto/capítulo se eleva a la cantidad de 89.459,10€, lo que significa el 100% con respecto al total de este capítulo.

CAPÍTULO IV. RED DE ABASTECIMIENTO

SUBCAPÍTULO 4. RED DE ABASTECIMIENTO

BA019	M3	EXCAVACION EN ZANJA EN CUALQUIER CLASE DE TERRENO, COMPRENDIENDO EL RASANTEO, NIVELACIÓN Y COMPACTACIÓN DEL FONDO DE LA EXCAVACIÓN, INCLUSO ENTIBACIÓN, AGOTAMIENTOS, CARGA Y TRANSPORTE A VERTEDERO O LUGAR DE EMPLEO DE LOS MATERIALES SOBANTES	498,000	20,63 Eu	10.273,74 Eu
BA036	M3	ARENA DE RIO EN CAPA DE ASIENTO Y PROTECCION EN RELLENO DE ZANJA, EXTENDIDA Y NIVELADA EN SOLERAS Y RETACADA Y APISONADA EN RECUBRIMIENTOS	74,700	21,18 Eu	1.582,15 Eu
BA021	M3	RELLENO DE ZANJAS CON MATERIAL SELECCIONADO EXENTO DE CANTOS, EXTENDIDO Y COMPACTADO CON MEDIOS MECÁNICOS AL 95% DEL P.M.	448,200	5,80 Eu	2.599,56 Eu
BA023	ML	TUBERIA DE HORMIGON EN MASA ENCHUFE CAMPANA, D=30 CM CON JUNTA DE GOMA, SERIE D, TOTALMENTE COLOCADA.	20,000	22,90 Eu	458,00 Eu
BA024	ML	TUBERIA DE HORMIGON EN MASA ENCHUFE CAMPANA, D=40 CM CON JUNTA DE GOMA, SERIE D, TOTALMENTE COLOCA	90,000	29,92 Eu	2.692,80 Eu
BA038	ML	SUMINISTRO Y COLOCACION DE TUBERIA DE POLIETILENO DE ALTA DENSIDAD, PE 50, DIAMETRO NOMINAL 110 MM, PRESION 10 ATM, COMPLETAMENTE INSTALADA, INCLUSO PIEZAS ESPECIALES DE UNION	419,000	16,90 Eu	7.081,10 Eu
BA040	ML	SUMINISTRO Y COLOCACION DE TUBERIA DE POLIETILENO DE ALTA DENSIDAD, PE 100, DIAMETRO NOMINAL 200 MM, PRESION 10 ATM, COMPLETAMENTE INSTALADA, INCLUSO PIEZAS ESPECIALES DE UNION	205,000	43,03 Eu	8.821,15 Eu
BA041	ML	SUMINISTRO Y COLOCACION DE TUBERIA DE POLIETILENO DE ALTA DENSIDAD, PE 100, DIAMETRO NOMINAL 315 MM, PRESION 10 ATM, COMPLETAMENTE INSTALADA, INCLUSO PIEZAS ESPECIALES DE UNION	163,000	57,31 Eu	9.341,53 Eu
BA043	UD	LLAVE DE PASO DE COMPUERTA DE 110 MM DE DIAMETRO DE CIERRE ELÁSTICO CON BRIDAS, CIERRE ENTERAMENTE RECUBIERTO CON CAUCHO NITRÍLICO, EJE DE ACERO INOXIDABLE PULIDO, CUERPO DE FONDO LISO SIN ENTALLADURA DE ENCAJE, CUERPO Y TAPA CON PROTECCIÓN EPOXI INTERIOR Y EXTERIOR, ASÍ COMO DOBLE EMPAQUETADURA SIN MANTENIMIENTO. INCLUSO P.P. DE PIEZAS ESPECIALES Y UNIONES A LA CONDUCCIÓN, TOTALMENTE INSTALADA Y PROBADA SU ESTANQUEIDAD. MEDIDA LA UNIDAD TERMINADA.	2,000	244,29 Eu	488,58 Eu
BA045	UD	LLAVE DE PASO DE COMPUERTA DE 200 MM DE DIAMETRO DE CIERRE ELÁSTICO CON BRIDAS, CIERRE ENTERAMENTE RECUBIERTO CON CAUCHO NITRÍLICO, EJE DE ACERO INOXIDABLE PULIDO, CUERPO DE FONDO LISO SIN ENTALLADURA DE ENCAJE, CUERPO Y TAPA CON PROTECCIÓN EPOXI INTERIOR Y EXTERIOR, ASÍ COMO DOBLE EMPAQUETADURA SIN MANTENIMIENTO. INCLUSO P.P. DE PIEZAS ESPECIALES Y UNIONES A LA CONDUCCIÓN, TOTALMENTE INSTALADA Y PROBADA SU ESTANQUEIDAD. MEDIDA LA UNIDAD TERMINADA.	1,000	752,59 Eu	752,59 Eu
BA046	UD	LLAVE DE PASO DE COMPUERTA DE 315 MM DE DIAMETRO DE CIERRE ELÁSTICO CON BRIDAS, CIERRE ENTERAMENTE RECUBIERTO CON CAUCHO NITRÍLICO, EJE DE ACERO INOXIDABLE PULIDO, CUERPO DE FONDO LISO SIN ENTALLADURA DE ENCAJE, CUERPO Y TAPA CON PROTECCIÓN EPOXI INTERIOR Y EXTERIOR, ASÍ COMO DOBLE EMPAQUETADURA SIN MANTENIMIENTO. INCLUSO P.P. DE PIEZAS ESPECIALES Y UNIONES A LA CONDUCCIÓN, TOTALMENTE INSTALADA Y PROBADA SU ESTANQUEIDAD. MEDIDA LA UNIDAD TERMINADA.	1,000	996,88 Eu	996,88 Eu
BA013	UD	TAPÓN EN TUBERÍA DE POLIETILENO DE DIÁMETRO 110, FORMADO POR BRIDA CIEGA, COLOCADA EN INTERIOR DE			

	ARQUETA, INCLUSO MEDIOS DE UNIÓN Y PIEZAS AUXILIARES, TOTALMENTE INSTALADA Y PROBADA.	1,000	50,49 Eu	50,49 Eu
BA047	UD ARQUETA PARA VÁLVULAS, DE HORMIGÓN EN MASA H-20/P/20/IIb, DE 60*60 CM. DE DIMENSIONES INTERIORES Y ALTURA VARIABLE, INCLUSO MOVIMIENTO DE TIERRAS, MARCO Y TAPA DE FUNDICIÓN DE 60 CM. DE DIÁMETRO.	18,000	188,16 Eu	3.386,88 Eu
BA048	UD HIDRANTE PARA INCENDIOS DE COLUMNA SECA D=100 MM, INCLUSO PARTE PROPORCIONAL DE PIEZAS ESPECIALES Y UNIONES A LA CONDUCCION PRINCIPAL, TOTALMENTE INSTALADO	3,000	631,98 Eu	1.895,94 Eu
BA049	UD BOCA DE RIEGO DE DIÁMETRO 70 CM, TIPO BARCELONA, CON CARCASA DE FUNDICIÓN I) P.P. DE UNIÓN EN TE A LA TUBERÍA, ENLACES, PIEZAS ESPECIALES Y TUBERÍA DE UNIÓN.	2,000	205,95 Eu	411,90 Eu
BA054	UD ACOMETIDA A PARCELAS DESDE RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUAS, INCLUSO PARTE PROPORCIONAL DE AYUDAS DE ALBAÑILERÍA. MEDIDA LA UNIDAD TERMINADA, INCLUSO DEMOLICIÓN Y DESMONTAJE DE ACOMETIDA EXISTENTE.	18,000	162,51 Eu	2.925,18 Eu
BA053	PA A JUSTIFICAR EN CONEXIONES DE LA RED DE ABASTECIMIENTO A LA RED GENERAL	1,000	2.674,10 Eu	2.674,10 Eu
Total SUBCAPÍTULO 4. RED DE ABASTECIMIENTO				56.432,57 Eu

De este capítulo, dado que ya se cuenta con el suministro de agua potable, sólo se computan lo relativo a los hidrantes para incendios que no existen en vial público y las bocas de riego.

Conclusión, el importe total por este concepto/capítulo se eleva a la cantidad de 2.307,84€, lo que significa 4,08% con respecto al total de este capítulo.

CAPÍTULO V. RED DE MEDIA TENSIÓN

Las obras de este capítulo consisten, básicamente, en la conversión de las líneas eléctricas aéreas existentes pasarlas a enterradas, con la mejora que ello supone a nivel de no tener líneas eléctricas que crucen tu parcela, mejora de la seguridad y estética.

De este apartado se considera la no inclusión de gastos, dado que en la actualidad ya poseen el suministro eléctrico y se ha considerado su participación en la acometida exterior.

CAPÍTULO VI. CENTROS DE TRANSFORMACIÓN

En este apartado cabe distinguir entre las diferentes parcelas semiconsolidadas, en el caso de la de se van a instalar centros de seccionamiento independientes dado que su suministro actual es en Media Tensión. Para el caso de y , se mejora su instalación de Baja Tensión dotándola de mayor potencia de suministro. El importe de los Centros de seccionamiento asciende a la cantidad de 45.067,68€.

Conclusión parcelas 3, 6 y 14, el importe total por este concepto/capítulo se eleva a la cantidad de 45.067,68€, lo que significa 24,36% con respecto al total de este capítulo.

Para el caso de la parcela de , donde está ubicado actualmente el supermercado LIDL, al aumentar la potencia de suministro en Baja Tensión en un 35%, se estima este mismo porcentaje el que debe de participar de este capítulo.

Conclusión parcela 15 y 19, el importe total por este concepto/capítulo se eleva a la cantidad de 64.729,36€, lo que significa 35% con respecto al total de este capítulo.

CAPÍTULO VII. RED DE BAJA TENSIÓN

De este apartado sólo participan las parcelas 15 y 19 por ser éstas las que tendrán un suministro en baja tensión con la posibilidad de un aumento de potencia de un 40%. Por ello, deben participar en este mismo porcentaje de este capítulo.

Conclusión parcela 15 y 19, el importe total por este concepto/capítulo se eleva a la cantidad de 11.033,79€, lo que significa 40% con respecto al total de este capítulo.

CAPÍTULO VIII. ALUMBRADO PÚBLICO

De este apartado se considera la totalidad del mismo, al carecer de alumbrado público en los viales y que se van a implantar con objeto de las obras de urbanización.

Conclusión, el importe total por este concepto/capítulo se eleva a la cantidad de 45.972,69€, lo que significa el 100% con respecto al total de este capítulo.

CAPÍTULO VIII. RED DE TELEFONÍA

En la actualidad el suministro se realiza mediante tendido aéreo, con las obras de urbanización pasará a subterráneo y se mejorará el cableado del mismo con la posible colocación de fibra óptica con lo que ello supone de mejora del servicio. Por ello, se estima en un 30% las mejoras introducidas en este capítulo de Telefonía y datos.

Conclusión, el importe total por este concepto/capítulo se eleva a la cantidad de 10.347,76€, lo que significa el 30% con respecto al total de este capítulo.

CAPÍTULO IX. SEÑALIZACIÓN

De este capítulo se considera la totalidad del mismo, al ser de nueva implantación.

Conclusión, el importe total por este concepto/capítulo se eleva a la cantidad de 3.328,29€, lo que significa el 100% con respecto al total de este capítulo.

CAPÍTULO X. JARDINERÍA Y RED DE RIEGO

De este capítulo se considera la totalidad del mismo, al ser de nueva implantación.

Conclusión, el importe total por este concepto/capítulo se eleva a la cantidad de 35.533,14€, lo que significa el 100% con respecto al total de este capítulo.

CAPÍTULO XI. VARIOS

No es de aplicación.

CAPÍTULO XII. SEGURIDAD Y SALUD

A este capítulo se le aplica el porcentaje de ejecución del sumatorio de los anteriores, lo que arroja un valor del 41,68% para el caso de las parcelas 3, 6 y 14 y del 44,52% de las parcelas 15 y 19.

Conclusión parcelas 3, 6 y 14, el importe total por este concepto/capítulo se eleva a la cantidad de 22.923,11€, lo que significa 41,68% con respecto al total de este capítulo.,

Conclusión parcela 15 y 19, el importe total por este concepto/capítulo se eleva a la cantidad de 24.486,98€, lo que significa 44,52% con respecto al total de este capítulo.

CAPÍTULO XIII. CONTROL DE CALIDAD

A este capítulo se le aplica el porcentaje de ejecución del sumatorio de los anteriores, lo que arroja un valor del 41,68% para el caso de las parcelas 3, 6 y 14 y del 44,52% de las parcelas 15 y 19.

Conclusión parcelas 3, 6 y 14, el importe total por este concepto/capítulo se eleva a la cantidad de 13.714,35€, lo que significa 41,68% con respecto al total de este capítulo.

Conclusión parcela 15 y 19, el importe total por este concepto/capítulo se eleva a la cantidad de 14.649,98€, lo que significa 44,52% con respecto al total de este capítulo.

**CUADRO RESUMEN
CAPÍTULOS**

	INICIAL	Parcelas 3,6 y 14	Parcelas 15 y 19
1 MOVIMIENTO DE TIERRAS	213.708,36 €	72.743,67 €	72.743,67 €
2 PAVIMENTACIÓN	283.710,92 €	145.171,81 €	145.171,81 €
3 RED DE SANEAMIENTO y DRENAJE	89.459,10 €	89.459,10 €	89.459,10 €
4 RED DE ABASTECIMIENTO	56.432,57 €	2.307,84 €	2.307,84 €
5 RED DE MEDIA TENSIÓN	73.506,50 €	- €	- €
6 CENTROS DE TRANSFORMACIÓN	184.941,04 €	45.067,68 €	64.729,36 €
7 RED DE BAJA TENSIÓN	27.584,48 €	- €	11.033,79 €
8 ALUMBRADO PÚBLICO	45.972,69 €	45.972,69 €	45.972,69 €
9 RED DE TELEFONÍA	34.492,56 €	10.347,76 €	10.347,76 €
10 SEÑALIZACIÓN	3.328,29 €	3.328,29 €	3.328,29 €
11 JARDINERÍA Y RED DE RIEGO	35.533,14 €	35.533,14 €	35.533,14 €
12 VARIOS	30.863,42 €	- €	- €
13 SEGURIDAD Y SALUD	55.000,00 €	22.923,11 €	24.486,98 €
14 CONTROL DE CALIDAD	32.905,19 €	13.714,35 €	14.649,98 €
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL (PEM)	1.167.438,26 €	486.569,45 € 41,68%	519.764,42 € 44,52%

CONCLUSIONES

El coste de las obras de urbanización constan de tres conceptos, por una parte la licitación de las obras de urbanización de la unidad de ejecución, por otra, las obras del convenio urbanísticos de LIDL y por último, las obras eléctricas de conexión exterior, tal y como queda reflejado en el cuadro siguiente:

LICITACIÓN OBRAS	640.844,00 €
CONVENIO URBANÍSTICO	63.943,46 €
ELECTRIFICACIÓN EXTERIOR- IBERDROLA	257.558,04 €
TOTAL	962.345,50 €

El Convenio Urbanístico tiene la misma justificación que la licitación de las obras, y respecto a la electrificación exterior, se entiende que con la ejecución de las mismas el propietario ve mejorada la calidad y seguridad del suministro al quedar anillada la red y tener la posibilidad de distintas fuentes de alimentación, además, y la más importante, la de poder ampliar la potencia de suministro que en la actualidad posee. Por ello, se estima en un 50% la aportación que deben realizar en este capítulo, que coincide con el porcentaje de aumento de potencia eléctrica que puede solicitar, con respecto al que tienen.

Por tanto, nos quedaría la siguiente tabla de repercusiones:

		Parcelas 3, 6 y 14		Parcelas 15 y 19	
LICITACIÓN OBRAS	640.844,00 €	267.093,45 €	41,68%	285.315,22 €	44,52%
CONVENIO URBANÍSTICO	63.943,46 €	26.650,60 €	41,68%	28.468,77 €	44,52%
ELECTRIFICACIÓN EXTERIOR- IBERDROLA	257.558,04 €	128.779,02 €	50,00%	128.779,02 €	50,00%
TOTAL	962.345,50 €	422.523,07 €		442.563,01 €	
	100%	43,91%		45,99%	

Estos son los porcentajes a aplicar en las cargas de urbanización, a los que se repercutirá proporcionalmente los gastos de gestión y de proyectos, así como en el beneficio del urbanizador.

ANEXO III

TASACIÓN DEL VALOR ACTUAL EN VENTA DE LOS INMUEBLES EN RÉGIMEN DE SITUACIÓN SEMICONSOLIDADA.

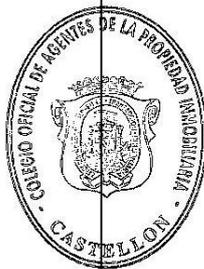
API

GDI *Gestión
Directa
Integral*

AVENIDA CAMINO DE ONDA, Nº 14-BAJO
TFNO 964 510 360 – FAX 964 510 919
12530 BURRIANA (CASTELLÓN)

DAVID RAMOS DOMENECH
LICENCIADO EN DERECHO
AGENTE DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA
COLEGIADO Nº 16.246

AGRUPACION INTERÉS URBANÍSTICO CAMÍ VELL DE VALENCIA



EN BURRIANA, A 2 DE FEBRERO DE DOS MIL DIECISEIS

DICTAMEN PERICIAL

INDICE

ÍNDICE	1
DICTAMEN PERICIAL.....	2
COMENTARIO PREVIO.....	2
DESTINO Y FINALIDAD DEL DICTAMEN.....	2
FECHA DEL DICTAMEN.....	2
CAPACIDAD Y COMPETENCIA PROFESIONAL.....	2
BASES NORMATIVAS.....	3
BASES DE ESTIMACIÓN DIRECTA.....	3
TÍTULO, SITUACIÓN JURÍDICA Y VALORACIÓN PORMENORIZADA.....	3-13
FIRMA Y LEGALIZACIÓN.....	14
FOTOGRAFÍAS.....	15 Y SS



DICTAMEN PERICIAL

David Ramos Doménech, Agente de la Propiedad Inmobiliaria, colegiado en ejercicio, perteneciente al Colegio Oficial de Castellón, con número provincial nº 400; con despacho profesional en Avda. Camino de Onda, número 14 de BURRIANA (Castellón) y D.N.I.-N.I.F. 52.797.653-A.

El Agente de la Propiedad Inmobiliaria nombrado anteriormente, emite el presente DICTAMEN sobre los bienes y derechos que luego se detallarán en el transcurso de éste estudio.

Comentario previo.

Se va a valorar el suelo y varias edificaciones sitas dentro de la Unidad de Ejecución "D-1,2,4-1" redelimitada, enmarcado entre la carretera de Nules, Avenida del Transporte y Camino Viejo de Valencia.

Para esta valoración, se ha tenido en cuenta la situación urbanística en la que se encuentra esta zona dentro del término de Burriana, tanto en cuanto a la ubicación de dicha zona en sí dentro de esta población, la calificación que la misma tiene como suelo Industrial, como a la situación socioeconómica de dicha población dentro de la provincia de Castellón.

Además se ha tenido en cuenta que la actualidad el precio del suelo tanto residencial como industrial ha bajado considerablemente, por lo menos en comparación con los años 2.003-2.007, pero también que esta zona, es la zona de uso Industrial en desarrollo efectivo, más cercana a la población Burriana y que se encuentra consolidada en su mayor parte. Por tanto al encontrarse a escasos 50 m del núcleo de población los precios son más elevados que suelo alejado de la población.

Destino del Dictamen:

Se emite a requerimiento y por encargo de la "AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO CAMÍ VELL DE VALENCIA", con C.I.F.- G-11.850.798, y domicilio en Burriana, Avenida Jaime Chicharro nº 4 puerta K.

Finalidad del Dictamen:

Determinar el VALOR en venta de los inmuebles construidos lícitamente y su parcela urbanística vinculada sitos en la Unidad de Ejecución "D-1,2,4-1" redelimitada, del P.G.O.U. vigente en Burriana.



Fecha:

Las conclusiones de este Dictamen se refieren a enero de dos mil dieciséis.

Capacidad y competencia profesional:

El profesional que suscribe este Dictamen tiene la capacidad legal para la realización del mismo conforme a la normativa jurídica vigente, sin que exista incompatibilidad alguna en razón de interés o dependencia con los titulares afectados por los servicios que se proponen llevar a cabo.

Toda valoración depende de las características del lugar donde se encuentra y el momento temporal en que se hace la valoración.

Para alcanzar una conclusión objetiva sobre el valor de un bien objeto de valoración, nos basamos primero en la normativa legal de aplicación, tanto en normativa común como en la específica de la zona.

Y segundo, en el valor de mercado de la finca, según valores contrastados de la zona y del mismo tipo de suelo a valorar (oferta-demanda). Así como de antecedentes de dictámenes realizados con anterioridad sobre bienes del mismo tipo.

Bases normativas.

2014/7303 LEY 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana.

Real Decreto 1492/2011, de 24 de Octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la ley del Suelo.

Plan General de Ordenación Urbana vigente en la ciudad de Burriana (Castellón).

Situación jurídica y valoración pormenorizada:





1.- Dos naves almacén adosadas para la conservación y manipulación de frutas u hortalizas, compuesta de una sola planta sin distribución interior, estando provistas de cámaras frigoríficas para la conservación y desverdización, con dependencias para oficinas y servicios. Se hallan ubicadas sobre una finca sita en término de Burriana, Partida Camino de Valencia o del Racholar, hoy Camino Valencia Viejo número 26, comprensiva de una hectárea, once áreas y noventa y seis centiáreas, y según medición para la reparcelación de 11.912,28 m², de cuya cabida ocupan las naves tan solo dos mil seiscientos veintiún metros cuadrados, destinándose el resto del solar a accesos amplios. Las naves están ubicadas en el ángulo formado por los lindes Norte y Este.

Linda por los cuatro puntos cardinales con el total terreno que las ocupa y circunda a través del cual tienen su acceso. La nave más próxima al linde Este mide mil cuatrocientos cuarenta y siete metros cuadrados, de cuya cabida seiscientos ocho metros lo son de cámaras frigoríficas y cuarenta metros cuadrados corresponden a las dependencias destinadas a oficinas. La total finca se encuentra vallada por pared de ladrillo enlucido de mortero.

Linda: Norte, Travesía Camino de la Regenta y Manuel Manzano Gavara; Sur, Camino Viejo de Valencia; Este, Maravillas Navarro Reig, mediante travesía II del Camino Viejo de Valencia y Oeste, Vicente Tomás Fandos.

REFERENCIA CATASTRAL: 8191901YK4189S0001WW.

SUPERFICIE AFECTADA: Participa en la reparcelación con 11.671,62 m² (que se segrega de su linde Sur).

Inscripción: Inscrita en el registro de la Propiedad nº 1 de Nules, en el Tomo 1.702, libro 762, folio 36 finca 44.530 de Burriana.

Titularidad Registral: Propiedad en pleno dominio para la sociedad mercantil FRUTAS GIMÉNEZ S.L., con C.I.F. A-12.074.738.

Objeto valoración y particularidades: Se valora 2.637 m² de nave construida, situada a la parte derecha mirando fachada de la parcela propiedad de la Mercantil "Frutas Giménez S.L." La nave aparece como construida en 1.974, según catastro, pero sobre la misma se han hecho reformas y en la actualidad es una nave construida con paneles de hormigón, en buenas condiciones, moderna y en buenas condiciones.





Edificio/ Uso	Naves de uso Industrial. Zona sin urbanizar en su totalidad	
Superficie Construcción a valorar	2.631 m ² c	
Precio medio zona	302,82 €/m ² c	
Índices correctores	Por sus cualidades extrínsecas situación	1.10
	Por sus cualidades intrínsecas (construcción, antigüedad)	1.00
	Urbanización	0.70
	Circunstancias mercado actual	0.70
Aplicando índices correctores	163,21 €/m ² c	
Aplicación precio	163,21 €/m²c x 2.631m²c	
Precio total	429.405,51 €	

2.- Urbana: noventa y seis áreas veintiuna centiáreas de tierra huerto, y según medición para la reparcelación de 9.673,56 m² en término de Burriana, Partida Camino de Valencia, riego del Rovellat, dentro de cuyo perímetros y ocupando de la misma cuatro mil doscientos noventa y cuatro metros, existe una edificación industrial que comprende: Estación transformadora que ocupa una superficie de cuarenta y cuatro metros cuadrados. Edificación industrial, compuesta de cuatro naves yuxtapuestas, que ocupa una superficie de cuatro mil doscientos cincuenta metros cuadrados y en la que se comprende nave industrial, almacén, oficinas, vestuario y aseos y otras destinadas a almacenaje.

Linda: Norte, Juan Musoles fandos; Sur, Camino Viejo de Valencia; Este, acequia del Robellat y Oeste, María Ros Palomero.

REFERENCIA CATASTRAL: 8292901YK4189S0001XW y 8292931YK4189S0001RW. Participa en la reparcelación íntegramente.

SUPERFICIE AFECTADA: Participa en la reparcelación con 9.673,56 m².

Inscripción: Inscrita en el registro de la Propiedad nº 1 de Nules, en el Tomo 1.170, libro 413, folio 140 finca 35.231 de Burriana.

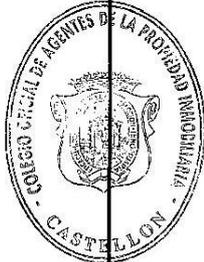
Titularidad Registral: 1/2 indivisa, los consortes Vicente José Fenollosa Ramos y María Dolores Esteve Devís, con D.N.I. 19.791.719-N y 18.869.843-E. La restante mitad indivisa, Jose Luis Fenollosa Ramos con D.N.I. 18.854.846-K.





Objeto valoración y particularidades: Se valora 3.627 m2 de nave construida, situada a la parte delantera mirando fachada de la parcela propiedad de los titulares. La nave aparece como construida en 1.978, según catastro, y no ha sido modificada. Su cubierta sigue siendo de Uralita y la construcción es de bloque de hormigón.

Edificio/ Uso	Naves de uso Industrial. Zona sin urbanizar en su totalidad	
Superficie Construcción a valorar	3.627 m2c	
Precio medio zona	302,82 €/m2c	
Índices correctores	Por sus cualidades extrínsecas situación	1.10
	Por sus cualidades intrínsecas (construcción-antigüedad)	0.70
	Urbanización	0.70
	Circunstancias mercado actual	0.70
Aplicando índices correctores	114,25 €/m2c	
Aplicación precio	114,25 €/m2c x 3.627m2c	
Precio total	414.384,75 €	

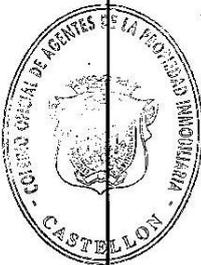




3.- Urbana: Parcela de tres mil seiscientos veinticuatro metros cuadrados, y según medición para la reparcelación de 3.642,99 m², sita en Burriana Partida Carretera de Valencia o Camino de Valencia, riego del Rovellat, y en concreto en el Camino Viejo de Valencia 156. Existen en la parcela los siguientes edificios:

- A) Edificio destinado a almacén de uso industrial, que ocupa una superficie de mil cuatrocientos veintiséis metros cuadrados, compuesto de una sola nave, con seis puertas de entrada, dos recayentes al Norte, otras dos al Sur, y las dos restantes al Oeste, con dos rampas o foso para la carga de vehículos.
- B) Edificio tipo de uso industrial, adosada longitudinalmente a la anterior, que ocupa una superficie de seiscientos sesenta y cinco metros cuadrados, con cubierta a dos aguas en prolongación de la existente, de diecinueve metros de ancho por treinta y cinco metros de longitud y siete metros de altura libre de pilares, conecta con el anterior almacén a través de dos huecos de cuatro coma setenta y cinco metros cada uno y dispone de una puerta metálica corredera de diez metros de longitud por cinco coma cinco metros de altura en uno de los laterales de la nave y otra en el fondo de características similares de cinco por cinco coma cinco metros. El edificio está construido con estructura metálica en pilares y cerchas triangulares de cubierta, sobre cimentación de hormigón armado, siendo la cubierta de chapa galvanizada con un diez por ciento de placas translúcidas.
- C) Cobertizo, situado a continuación de esta última nave b), ocupa una superficie de noventa y ocho metros cuadrados, de cinco coma cinco metros de altura media, cubierto a un agua, tiene los laterales libres, siendo el cerramiento frontal y la cubierta de placas de fibrocemento sobre estructura metálica, anclada esta a zapatas de cimentación de hormigón ligeramente armado, dispone de una puerta metálica que accede a la parte del fondo de la parcela no ocupada.

El resto de la superficie de la parcela no ocupada por las edificaciones, mil cuatrocientos treinta y cinco metros cuadrados que rodea a las mismas, por su frente, izquierda y fondo, se destina a zona de aparcamiento al frente, calle lateral que discurre a la izquierda de las edificaciones y pátio trasero cerrado con vaya de pared de bloque hueco de hormigón de dos coma sesenta metros de alto más un metro de valla.





Linda: al frente, Camino Viejo de Valencia, derecha entrando; SANYC C.E.S. S.L., izquierda, los comparecientes y fondo, José Simó Aymerich.

REFERENCIA CATASTRAL: 8393903YK4189S0001FW Participa en la reparcelación íntegramente.

SUPERFICIE AFECTADA: Participa en la reparcelación con 3.642,99 m².

Inscripción: Inscrita en el registro de la Propiedad nº 1 de Nules, en el Tomo 1.248, libro 461, folio 169 finca 18.418 de Burriana.

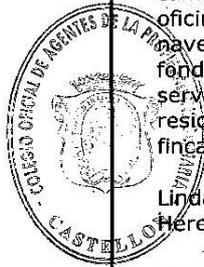
Titularidad Registral: Son propietarios en las proporciones indicadas:

- Respecto a una mitad indivisa, los consortes JOSÉ OLIVER CASANOVA E ISABEL MARIA MARQUÉS PIQUER, con DNI núm 73.367.490-C y 18.910.585-P, respectivamente y domicilio en el Camí Fondo núm 35-poblados Marítimos de Burriana. CP 12530 (Castellón)
- Respecto a la restante mitad indivisa, JOSÉ MARCOS REGUART LOPEZ Y MARIA ISABEL PEREZ BLANCO, con DNI 73.348.625-S y 73.354.735-F y domicilio en la Ronda Vinatea núm 37-4ºB de Burriana CP 12530 (Castellón).

Objeto valoración y particularidades: Se valora 2.133 m² de nave construida, situada a la parte delantera mirando fachada de la parcela propiedad de los titulares. La nave aparece como construida en 1.973, según catastro, y aunque sobre la misma se han ido haciendo modificaciones, han sido pocas. La estructura de la misma es muy antigua. La construcción es de bloque de hormigón. Necesita mucha reforma para adaptarse a la legislación vigente. Se encuentra adosada a la edificación nº 4.



Edificio/ Uso	Naves de uso Industrial. Zona sin urbanizar en su totalidad	
Superficie Construcción a valorar	2.133 m ² c	
Precio medio zona	302,82 €/m ² c	
Índices correctores	Por sus cualidades extrínsecas situación	1.10
	Por sus cualidades intrínsecas (construcción, antigüedad)	0.80
	Urbanización	0.70
	Circunstancias mercado actual	0.70
Aplicando índices correctores	130,57 €/m ² c	
Aplicación precio	130,57 €/m²c x 2.133m²c	
Precio total	278.505,81 €	



4.- Urbana: Cinco hanegadas y veintidós brazas, o sea cuarenta y dos áreas y cuarenta y ocho centiáreas, y según mediación para la reparcelación de 4.052,85 m², de tierra huerto en término de Burriana, partida del Camino de Valencia, dentro de cuyo perímetro existe una NAVE INDUSTRIAL, situada a diez metros de distancia del Camino Viejo de Valencia, de forma rectangular, de veintidós metros de ancha, con una superficie total de mil doscientos metros cuadrados construidos, destinada a la explotación de actividades agrícolas de cualquier tipo, entendiéndose incluidas en ella la producción, reparación, transformación, compraventa, comercialización, transporte, importación, exportación, congelación, refrigeración y conservación en general de toda clase de frutos y productos hortofrutícolas, construida con pilares de hormigón, cerramientos exteriores de fábrica de ladrillo, siendo la cubierta de cuchillos metálicos y fibrocemento con lucernarios. En la actualidad dicha nave carece de uso específico y no cuenta con instalación industrial alguna. El acceso a la referida nave es por dos puertas situadas y cubiertas de la fachada al Sur, o sea al Camino de Valencia y por tres puertas abiertas a la fachada Oeste en el acceso particular. En el interior de dicha nave en su parte delantera recayente a camino Viejo de Valencia, hay construido un altillo destinado a oficinas el que tiene su acceso por una escalerilla por el interior de la nave, que ocupa una superficie de dieciséis metros cuadrados, y al fondo en la repetida nave hay construidas tres habitaciones, y dos servicios, uno de caballeros y desagües de agua pluviales y residuales, linda por los cuatros puntos cardinales con terrenos de la finca matriz donde está construida y por tanto toda la finca.

Linda: Norte, Francisco Usó; Sur, Camino de Valencia; Este, Herederos de Vicente Ramón Felis Oliver y Oeste, Pedro Monsonis.

REFERENCIA CATASTRAL: 8393902YK4189S0001TW y 8393907YK4189S0001RW. Participa en la reparcelación íntegramente.

SUPERFICIE AFECTADA: Participa en la reparcelación con 4.052,85 m².

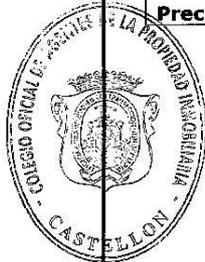
Inscripción: Inscrita en el registro de la Propiedad nº 1 de Nules, en el Tomo 1.275, libro 479, folio 157 finca 29.010 de Burriana.

Titularidad Registral: Es propiedad en pleno dominio, para su sociedad de gananciales, de JUAN BAUTISTA GUAL ALMARCHA Y ESTHER ROSELL RAMOS, con DNI núm 18.876.635-Y y 18.885.643-K respectivamente, y domicilio en Camino de Onda, número 3 de Burriana, CP 12530 (Castellón).



Objeto valoración y particularidades: Se valora 1.183 m² de nave construida, situada a la parte delantera mirando fachada de la parcela propiedad de los titulares. La nave aparece como construida en 1.973, aunque sobre la misma se han ido haciendo modificaciones y ampliaciones, sobre todo en la parte delantera donde se hicieron oficinas y exposición de nueva construcción. La estructura general de la nave es antigua. La construcción es de bloque de hormigón. Necesita mucha reforma para adaptarse a la legislación vigente. Se encuentra adosada a la edificación nº 3.

Edificio/ Uso	Naves de uso Industrial. Zona sin urbanizar en su totalidad	
Superficie Construcción a valorar	1.183 m ² c	
Precio medio zona	302,82 €/m ² c	
Índices correctores	Por sus cualidades extrínsecas situación	1.10
	Por sus cualidades intrínsecas (construcción, antigüedad)	0.90
	Urbanización	0.70
	Circunstancias mercado actual	0.70
Aplicando índices correctores	146,89 €/m ² c	
Aplicación precio	156,89 €/m²c x 1.183 mm²c	
Precio total	173.770,87 €	





5.- Urbana: suelo en el término de Burriana, en la Carretera de Nules, número 56; de CUATRO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (4.254 m²) de superficie, de los que están edificados con fines industriales mil ciento sesenta y ocho metros y sesenta y cuatro decímetros cuadrados (1.168,64 m²), y el resto está construido por un espacio descubierto que da a la Carretera de Nules.

Linda: al frente, la carretera de Nules, mediante finca segregada registral 60166 destinada a vial; derecha entrando y fondo, finca segregada 60.167; e izquierda, Hermano Michavila S.A.

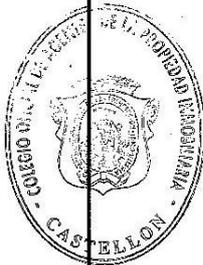
REFERENCIA CATASTRAL: 8492909YK4189S0001OW. Participa en la reparcelación íntegramente.

SUPERFICIE AFECTADA: Participa en la reparcelación con 4.254 m².

Inscripción: Inscrita en el registro de la Propiedad nº 1 de Nules, en el Tomo 2.027, libro 997, folio 127 finca 60.165 de Burriana.

Titularidad Registral: Son propietarios en las proporciones indicadas:

- Respecto al 35,77 %, a la sociedad mercantil SINEC SL, con CIF núm B-96.264.197 y domicilio en la calle Poeta Querol núm 11, 2º- 6ª de Valencia CP 46002 (Valencia)
- Respecto al 64,23 %, a la sociedad mercantil VABUCE, SL, con CIF núm B- 97.130.197 y domicilio en la plaza de El Plá número 3-2º izquierda de Burriana, CP 12530 (Castellón).





Objeto valoración y particularidades: Se valora 1.147 m² de nave construida, situada a la parte delantera mirando fachada de la parcela propiedad de los titulares. La nave ha sido modificada recientemente en su totalidad, para adaptarla al negocio del supermercado que la ocupa, es por tanto la edificación en mejores condiciones y más moderna de la zona.

Edificio/ Uso	Naves de uso Industrial. Zona sin urbanizar en su totalidad	
Superficie Construcción a valorar	1.147 m ² c	
Precio medio zona	302,82 €/m ² c	
Índices correctores	Por sus cualidades extrínsecas situación	1.10
	Por sus cualidades intrínsecas (construcción, antigüedad)	1.00
	Urbanización	0.70
	Circunstancias mercado actual	0.70
Aplicando índices correctores	163,21 €/m ² c	
Aplicación precio	163,21 €/m²c x 1.147 m²c	
Precio total	187.201,87 €	

El suelo objeto de esta valoración se encuentra dentro de la Unidad de Ejecución "D-1, 2, 4-1" redelimitada del presente Plan de Ordenación Urbano de Burriana.

Limítante al Norte, Sector de Suelo urbanizable Industrial NPI-5 y, en parte, resto de la Unidad de Ejecución D-1, 2, 4; al Sur Camí Vell de Valencia; al Este, la Ronda límite del suelo urbano residencial y, al Oeste, el precitado Sector Industrial.

Por tanto en la actualidad el suelo objeto de esta valoración se encuentra calificado como Urbano por el plan General del Ordenación Urbana de Burriana, zona Industrial –subzona IND.1-

Hay que tener en cuenta que los inmuebles aquí relacionados son de construcción antigua. La práctica totalidad de ellos, no se encuentran en buenas condiciones, ya que su edificación data de los años 70. Además y dado que la zona no está urbanizada; el tendido eléctrico, y su conexión en las naves está obsoleto, no hay red de saneamiento público, el acceso de agua potable es precario, no hay alumbrado público, la falta de encintado de aceras...hace que las construcciones relacionadas anteriormente han de ser depreciadas conforme a un precio normal de mercado.

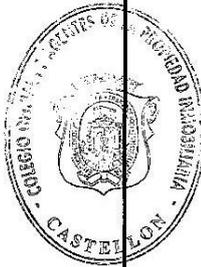


A efectos de comparar el precio de naves de uso Industrial, relaciono a continuación varios chivatos de naves ya construidas en Burriana, en zonas cercanas a las naves que nos ocupan, pero siendo construcciones mucho más modernas y con los usos legales correctos.

Zona	M2	Precio	Precio m2
1.- Ctra de Nules. C/ Arcilla	1.550 mc	390.000 €	251,60 €/m2c
2.- Carabona, c/ Zinc	1.100 m2c	415.000 €	377,27 €/m2c
3.- Carabona	527 m2c	173.500 €	329,22 €/m2c
4.- Carabona c/ L'Oxigen	314 m2c	120.000 €	382,16 €/m2c
5.- Carabona Avda l'Argent	450 m2c	120.000 €	266,66 €/m2c
6.- Carabona Avda Coure	380 m2c	90.000 €	236,84 €/m2c

RESUMEN VALORACIÓN

Nº	Propietario	Superficie	Precio final
1	FRUTAS GIMENEZ S.A.	2.637 m2c	429.405,51 €
2	Vte José Fenollosa y otros	3.627 m2c	414.384,75 €
3	Jose Ramón Oliver y otro	2.133 m2c	278.505,81 €
4	Juan Bta Gual y otro	1.183 m2c	173.770,87 €
5	Sinec S.L. Vabuce S.L.	1.147 m2c	187.201,87 €





Sobre la base de lo anterior y, los efectos legales oportunos, se manifiesta bajo juramento que en la elaboración del siguiente informe se ha actuado con la mayor objetividad posible, tomando en consideración tanto lo que pueda favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes y que se conocen las sanciones penales en que pudiere incurrir de haber incumplido los deberes como perito.

Y para que conste y surta los efectos oportunos expido la presente tasación-valoración en la ciudad de Burriana a 2 de Febrero de 2.016.

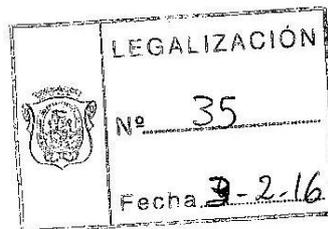
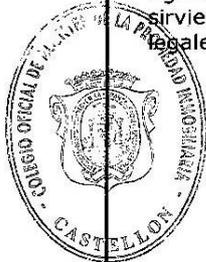
Fdo.- David Ramos Domenech

Diligencia de Visado.

DAVID RAMOS DOMENECH, pertenece al Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de la Provincia de Castellón, con el carácter de colegiado en ejercicio.

LEGALIZACIÓN.

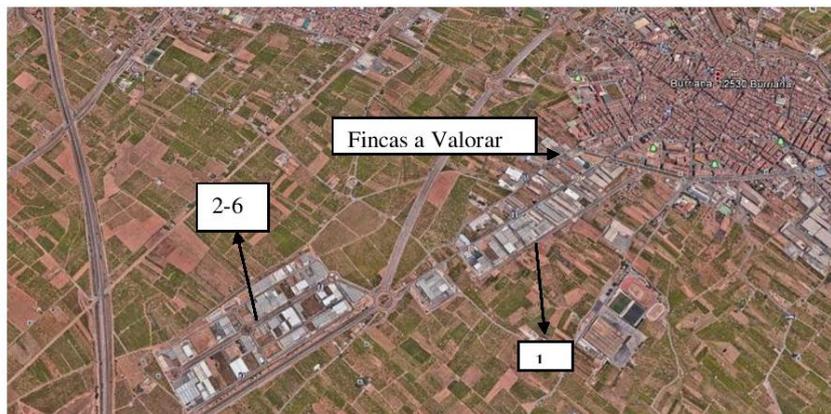
Legalizo la firma de D. DAVID RAMOS DOMENECH, Agente de la Propiedad Inmobiliaria, que emite el precedente Dictamen, sirviendo la presente diligencia del preceptivo visado a los efectos legales.



Fotografía aérea zona a valorar



Fotografía aérea situación chivatos y fincas a valorar





Vista zona a urbanizar (líneas de electricidad, sin aceras...)



1.- Vista Frutas Gimenez S.A.



2.- Vista Nave propiedad de Vte José Fenolosa Ramos



3.- Vista talleres Oliver



4.- vista nave propiedad Juan Bautista Gual Almarcha y otra



5.- Nave Propiedad de Sinec S.L.-Vabuce S.L.