



ARQUITECTURA Y URBANISMO ESTUDIO BOIX, S.L.

Calle Pintor Cabrera, 22 esc. B 5ºD Alicante 03003 Tel y Fax (+34) 965.12.09.10
Calle Abejuela, 5 Bajo Valencia 46010 Tel y Fax (+34) 963.69.19.45
email: estudioboix@ono.com

PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 3 DEL P.G.O.U. DE ALICANTE LLANO DEL ESPARTAL – BARRANCO DE LAS OVEJAS

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DOCUMENTO 0

INFORME MUNICIPAL SOBRE LA LEY DE APLICACIÓN DE LA REDACCIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACION

PROMOTOR:

**VICENTE M. GUILLÉN LILLO, EN NOMBRE PROPIO Y EN REPRESENTACIÓN DE
LOS DEMÁS HEREDEROS DE D. VICENTE GUILLÉN HUESCA (AGENTE
URBANIZADOR SEGÚN ACUERDO PLENO AYTO ALICANTE 12/07/2005, CON
RESPALDO DE LA AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO SANTA RITA**

**EQUIPO REDACTOR.
ARQUITECTURA Y URBANISMO
ESTUDIO BOIX S.L.**

**ABOGADA URBANISTA
MARIA CRUZ OLMOS BLASCO**

GMU

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE	
GERENCIA DE URBANISMO	
REGISTRO	
S2006002465	
SALIDA	
07/03/2006	12:01:01

Fecha: 6 de marzo de 2006
SERV. DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN
Dpto. Jurídico-Administrativo de Gestión
Síref.: CLreg
Asunto: Información aplicación LRAU
reparcelación Unidad de Actuación nº 3.
Destinatario:
Dña María Cruz Olmos Blasco en rep de
Vicente-Manuel Guillén Lillo y otros.
Av. Doctor Jiménez Díaz, 28 Bl.3º piso 5ªA.
03005 Alicante

En contestación a su escrito de fecha 9 de febrero (E2006001795), solicitando criterios sobre la aplicación de la LRAU o, en su caso, la LUV, a la reparcación de la Unidad de Actuación nº 3, el Departamento Jurídico-Administrativo de Gestión Urbanística ha emitido, con fecha 1 de marzo, el siguiente informe:

Asunto.- Sobre escrito de María Cruz Olmos Blasco, en nombre y representación de Vicente Manuel Guillén Lillo y otros, adjudicatarios del PAI para la Unidad de Actuación nº 3 del Plan General de Alacant (nº de registro 1795, de fecha 9 de febrero de 2006).

Los adjudicatarios del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la Unidad de Actuación nº 3 del Plan General han solicitado, en su escrito, que el Ayuntamiento clarifique "cual es su criterio interpretativo" respecto de dos aspectos de la reparcación, actualmente en preparación:

A) " Si se aplica la LRAU o la LUV a la reparcación pendiente"

En opinión de quien suscribe, la duda suscitada por los interesados, sobre la aplicación del párrafo 1 ó 2 de la Disposición Transitoria Primera, debe resolverse a favor del primero, ya que el criterio seguido por el legislador en este precepto para discriminar la aplicación de una u otra ley, se vincula directamente al cumplimiento del trámite de información pública: dado que la tramitación de los Programas de Actuación Integrada y de los Proyectos de Reparcación, aunque conexos e interdependientes, son procedimientos distintos, formal y sustantivamente, cada uno con su propio y autónomo periodo de información pública, la futura reparcación deberá someterse, íntegramente, a la nueva regulación legal establecida en la Ley Urbanística Valenciana.

B) " En consecuencia con lo anterior, el tratamiento en la reparcación a los propietarios cuyo derecho no alcance la mitad de la parcela mínima, concretamente si superan el 15% de la parcela mínima, pero no alcanzan el 50% de la parcela mínima".

En este aspecto, si bien el Ayuntamiento no ostenta competencia alguna para interpretar "oficialmente" la nueva Ley, nada obsta a que se pueda formular una opinión a la vista de la que proponen los interesados en su escrito. Con este alcance, se informa lo siguiente:

a) La premisa previa deben ser los artículos 170.2 y 172.2 de la LUV, de cuya lectura se infiere una voluntad legal tendente a la adjudicación de suelo y a disminuir las indemnizaciones en metálico, aunque para ello hayan de constituirse condominios.

Desde " El acuerdo aprobatorio de la reparcelación podrá adjudicar una misma finca en proindiviso a propietarios cuyo derechos supere la mitad de la parcela mínima, incluso contra voluntad de los interesados" (art. 174.6).

Este apartado no parece ofrecer ninguna dificultad, ya que la ley entiende que el proyecto debe proponer la formación del proindiviso, con el fin de que quienes deseen evitarlo puedan efectuar los requerimientos regulados en el artículo 174.7.

c) "No adjudicará la misma finca en proindiviso, contra la voluntad de los interesados, propietarios cuyo derecho no alcance la mitad de la parcela mínima, salvo que el condominio ya estuviera constituido en la finca inicial" (art. 174.6).

El Proyecto de Reparcelación debe limitarse a proponer la adjudicación, en régimen de condominio. Propuesta que será preceptiva para el urbanizador respecto de los propietarios cuyo derecho supere el 15% de la parcela mínima, y potestativa respecto de los que no lo superen.

Durante la fase de información pública, los proindivisarios propuestos por el urbanizador –superen o no el 15% de la parcela mínima- podrán efectuarse requerimiento alíprocos para sustituir las cuotas de condominio previstas en el proyecto con indemnizaciones en metálico (art. 174.7): si no lo hicieran, la reparcelación se aprobará de conformidad con la propuesta efectuada por el urbanizador y la ley entiende que "no se produce contra la voluntad de los interesados".

Sin perjuicio de lo anterior, nada obsta a que, durante la fase de exposición pública, los propietarios eliminados por no alcanzar el 15% de la parcela mínima puedan expresar su voluntad de constituir un condominio, siempre que sus "derechos en conjunto alcancen el mínimo necesario", en la línea de la sentencia del TSJCV, 25/2004, de 7 de enero, a la que se remite expresamente el escrito de referencia.



Gerente de Urbanismo

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Enrique Sanus Tormo".

Fdo. Enrique Sanus Tormo

PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 3 DEL P.G.O.U. DE ALICANTE LLANO DEL ESPARTAL – BARRANCO DE LAS OVEJAS

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DOCUMENTO I

MEMORIA

PROMOTOR:

**VICENTE M. GUILLÉN LILLO, EN NOMBRE PROPIO Y EN REPRESENTACIÓN DE
LOS DEMÁS HEREDEROS DE D. VICENTE GUILLÉN HUESCA (AGENTE
URBANIZADOR SEGÚN ACUERDO PLENO AYTO ALICANTE 12/07/2005, CON
RESPALDO DE LA AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO SANTA RITA**

**EQUIPO REDACTOR.
ARQUITECTURA Y URBANISMO
ESTUDIO BOIX S.L.**

**ABOGADA URBANISTA
MARIA CRUZ OLMOS BLASCO**

1.- CIRCUNSTANCIAS O ACUERDOS QUE MOTIVAN LA REPARCELACION.

1.1 Acuerdos que motivan la Reparcelación.

Por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Alicante de 12 de julio de 2005 (notificado el 12 de septiembre de 2005), fue adjudicado el Programa de Actuación Integrada correspondiente a la referida Unidad de Actuación nº 3 del PGOU de Alicante a la Alternativa y Proposición jurídico-económica presentadas por D. Vicente Manuel Guillén Lillo, en nombre propio y en representación de los demás herederos de D. Vicente Guillén Huesca, con el refrendo de la Agrupación de Interés Urbanístico "Santa Rita".

Previamente dicha Agrupación fue constituida al efecto el 7 de octubre de 2003, según escritura de constitución otorgada ante el Notario de Alicante D. Tomás María Dacal Vidal, rectificada por otra otorgada ante el mismo Notario, el 1 de diciembre del mismo año, e inscrita en el Registro de Programas y Agrupaciones de Interés Urbanístico de la Consellería de Territorio y Vivienda de la Comunidad Valenciana con el número 470, Libro XII, Folio 90), que agrupa a los propietarios del 55,45% de la superficie de terreno incluida en su delimitación (inicial de la Actuación según la delimitación de la Unidad de Actuación nº 3 del PGOU de Alicante de 1987, más la que se adiciona en la Redelimitación propuesta por la Alternativa Técnica aprobada por Acuerdo de 12 de julio de 2005).

En el citado Acuerdo de adjudicación del Programa de Actuaciones Integradas se exigían una serie de correcciones cuya comprobación se delegaba en el Sr. Alcalde-Presidente y en la Sra. Concejala de Urbanismo indistintamente.

Tales correcciones han sido acometidas por el indicado Agente Urbanizador y presentadas en el Ayuntamiento, de modo que mediante resolución de la Sra. Concejala de Urbanismo de 15 de mayo de 2006 (notificada a esta parte el 24 de mayo) ha sido dictada Resolución en la que se considera que las correcciones de la documentación del PAI en cuestión se han efectuado en los términos exigidos por los informes técnicos municipales y el acuerdo de aprobación y adjudicación del citado Programa.

Por consiguiente, procede la elaboración del Proyecto de Reparcelación de la mencionada Actuación Integrada para cumplir con la función de llevar a cabo la nueva división de fincas ajustada al planeamiento para adjudicarlas entre los afectados, según su derecho, tal como indica el art. 169 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (en adelante LUV).

Hay que aclarar, en este sentido, que, al entrar en vigor la citada LUV, mediante escrito del Agente Urbanizador de 9 de febrero de 2006, se solicitó al Ayuntamiento la aclaración de qué Ley se consideraba aplicable a estos efectos, si la nueva o la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, reguladora de la Actividad Urbanística Valenciana (LRAU) y otras cuestiones relacionadas con la misma. Y la respuesta dada por el Gerente de Urbanismo, en su escrito de 6 de marzo de 2006, notificado al Agente Urbanizador el día 14 de marzo del mismo año (ver Documento 0), fue que, aunque la adjudicación del PAI se había tramitado según la LRAU y el procedimiento de éste y el del Proyecto de Reparcelación son conexos e interdependientes, son distintos formal y sustantivamente, cada uno con su propio y autónomo período de información pública, por lo que la futura reparcelación ha de someterse íntegramente a la nueva regulación establecida en la LUV, ya que la Disposición Transitoria Primera, Uno, de ésta dice que “los procedimientos urbanísticos, sea cual sea su denominación o naturaleza, iniciados antes de la entrada en vigor de la presente Ley, se regirán por la legislación anterior siempre que hubiera concluido el trámite de información pública, cuando tal trámite fuera preceptivo”.

En consecuencia y con el objeto de poder gestionar la Unidad de Actuación, se redacta el presente PROYECTO DE REPARCELACIÓN conforme a la LUV.

1.2. Carácter de la presente reparcelación.

La presente reparcelación tiene el carácter de forzosa (Art. 163.1.a LUV) y se propone y gestiona por Vicente M. Guillén Lillo, en nombre propio y en representación de los demás herederos de D. Vicente Guillén Huesca, con respaldo de la Agrupación de Interés Urbanístico “Santa Rita”, de conformidad con los arts. 119.3 y 169.5 de la LUV.

Su aprobación corresponde al Ayuntamiento actuante (art. 177, letra I, LUV), el Ayuntamiento de Alicante, dentro del plazo máximo de tres meses desde la presentación de la totalidad de la

documentación exigible. El silencio se entenderá positivo, si no hay alegaciones pendientes de resolución. Si existieran alegaciones, deberían ser resueltas en el plazo de un mes, transcurrido el cual sin resolución expresa se entenderá desestimada la reparcelación propuesta por el agente urbanizador, y el ayuntamiento deberá redactar el proyecto definitivo y proceder a su aprobación. Si pasado este plazo el ayuntamiento no hubiese redactado el documento definitivo, el proyecto tramitado se entenderá aprobado definitivamente.

1.3. Procedimiento de la reparcelación.

De acuerdo al artículo 177 de la LUV, la aprobación de la reparcelación forzosa seguirá las siguientes actuaciones:

- a) Exposición al público del Proyecto de Reparcelación Forzosa por plazo mínimo de un mes, con la salvedad del deber de comunicación a los interesados expresada en el artículo 166.1, mediante edicto publicado en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana y en un diario de información general, y remisión de avisos a quienes consten como titulares de derechos afectados en el Catastro para la presentación de alegaciones.
- b) Acreditación previa o simultánea al inicio del período de información de la titularidad y situación de las fincas iniciales mediante certificación del Registro de la Propiedad de dominio y cargas.
- c) Audiencia por quince días, sin necesidad de nueva información pública, de los titulares registrales no tenidos en cuenta en la elaboración del proyecto de reparcelación y aquellos que resulten afectados por modificaciones acordadas tras el período de información pública.
- d) Requerimientos recíprocos entre quienes hayan resultado adjudicatarios de fincas en condominio a fin de extinguir la situación de proindivisión, durante el período de información pública y audiencia posterior.
- e) Aprobación del Proyecto de Reparcelación Forzosa será acordada por el Ayuntamiento dentro del plazo máximo de tres meses desde la presentación de la totalidad de la documentación exigible. El silencio se entenderá positivo, si no hay alegaciones pendientes de resolución. Si existieran alegaciones, deberían ser resueltas en el plazo de un mes, transcurrido el cual sin resolución expresa se entenderá desestimada la

reparcelación propuesta por el agente urbanizador, y el ayuntamiento deberá redactar el proyecto definitivo y proceder a su aprobación. Si pasado este plazo el ayuntamiento no hubiese redactado el documento definitivo, el proyecto tramitado se entenderá aprobado definitivamente.

La resolución que ponga fin al procedimiento deberá ser motivada y decidirá todas las cuestiones planteadas por los interesados y aquellas otras derivadas del mismo. La aprobación podrá producirse pura y simplemente; o con rectificaciones que se expresen inequívocamente y queden incorporadas definitivamente al Proyecto.

En todo caso, la resolución debe pronunciarse sobre todos aquellos aspectos que deben ser contenidos por el título inscribible, y constituyen requisito para la inscripción del Título en el Registro de la Propiedad siquiera sea por referencia a los contenidos del proyecto.

1.4. Principios reguladores de la reparcelación.

1.4.1. Objeto.

Como indica el art. 169.3 LUV, la reparcelación tiene por objeto:

- a) La regularización urbanística de la configuración de las fincas.
- b) Materializar la distribución de beneficios y cargas derivadas de la ordenación urbanística y retribuir al Urbanizador por su labor, ya sea adjudicándole parcelas edificables, o bien, afectando las parcelas edificables resultantes a sufragar esa retribución.
- c) Adjudicar a la administración los terrenos, tanto dotacionales como edificables, que legalmente le correspondan.
- d) La permuta forzosa, en defecto de acuerdo, de las fincas originarias de los propietarios por parcelas edificables.

Como principios reguladores de la reparcelación, están fijados en el Artículo 170.1 de la LUV los siguientes:

- a) La justa valoración de los bienes y derechos aportados

b) La proporcionalidad directa entre el aprovechamiento objetivo de la finca adjudicada a un propietario y la superficie de su finca originaria, según el aprovechamiento subjetivo del que por ella sea titular.

c) La concentración de las adjudicaciones en el supuesto de que los propietarios sean titulares de varias fincas aportadas, reduciendo en lo posible las adjudicaciones en condominio, sin perjuicio del criterio de proximidad en la adjudicación.

Y, por otro lado, señala el referido precepto, en su punto 2, que “El proyecto de reparcelación procurará el mantenimiento en el proceso urbanizador del mayor número de propietarios posible, reduciendo al máximo los supuestos de indemnización sustitutoria de adjudicación. Por ello, se procurará que la ordenación detallada establezca, en la medida que lo permitan las características constructivas de las tipologías edificatorias previstas, una parcela mínima acorde con los derechos derivados de las superficies de las fincas originarias”.

De conformidad con el objetivo perseguido, el Proyecto de Reparcelación consiste en la redacción de los documentos necesarios para:

a) Definir la nueva división de fincas ajustadas al planeamiento de modo que su configuración y superficie las hagan aptas para soportar la edificación adecuada a los parámetros urbanísticos de la zona

b) Establecer la sustitución de las fincas originarias por las resultantes, en pago a los propietarios afectados de sus derechos en la reparcelación, derechos calculados en proporción a sus respectivos derechos iniciales.

c) Cuantificar de forma provisional, sujeta al resultado final de la ejecución del Programa, los gastos de urbanización y demás cargas urbanísticas de la Unidad de Actuación.

1.4.2. Efectos de su aprobación.

Como consecuencia de la aprobación definitiva de la reparcelación se producen los siguientes efectos (Art. 180.2 LUV):

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 del suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento, una vez recibida la urbanización.

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

c) Afectación real de las fincas resultantes adjudicadas al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos inherentes al sistema de actuación correspondiente.

2.- DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD REPARCELABLE.-

El área reparcelable la constituyen la totalidad de fincas, tanto de propiedad privada como pública, incluidas dentro de la delimitación de la única Unidad de Actuación nº 3 que se define en el vigente P.G.O.U. de Alicante de 1987 y en el Programa de Actuación Integrada ya aprobado.

Tiene una superficie de ciento nueve mil cuatrocientos nueve metros cuadrados con cuarenta y siete centímetros cuadrados (109.409,47 m²) de acuerdo con la medición digitalizada basada en la delimitación del Sector propuesta sobre el vigente P.G.O.U, sobre la nueva cartografía suministrada por el Excmo. Ayuntamiento de Alicante.

Este sector se encuentra sobre el costado oeste del casco urbano de Alicante, en las proximidades de la arteria principal de acceso al casco.

Limita al Sur con la Unidad de Ejecución nº 2, al Este por Av. Mare Nostrum, al Norte por parcela privada, y al Oeste por el Barranco de "Las Ovejas".

2.1. Fincas comprendidas en el área reparcelable.

Dentro del sector existen 20 fincas iniciales de propiedad privada. Todas ellas quedan reflejadas en el Cuadro nº 2 de este Proyecto de Reparcelación.

2.2. Características específicas de la unidad.

2.2.1. Consolidación, edificación y usos.

La descripción y valoración de las edificaciones existentes en el Sector, se contiene en el Cuadro nº 3 correspondiente que acompaña a esta memoria.

Todas las edificaciones descritas han de ser demolidas para poder ejecutar la actuación.

Se contiene en los Documento II (Cuadro nº 3) y Documento V al presente Proyecto de Reparcelación la relación pormenorizada de tales construcciones y edificaciones a demoler por ser incompatibles con el planeamiento, junto con la tasación de las mismas.

2.2. 2. Cultivos.

En los terrenos que nos ocupa se encuentra una variedad de árboles frutales como almendros (en su mayoría), olivos, pinos, etc. Los ejemplares existentes deberán utilizarse, en la medida de lo posible, para las nuevas zonas ajardinadas.

La descripción y valoración del arbolado, cultivo, vallado, construcciones destinada al uso agrícola y demás existentes en el Sector, se contiene en los Documento II (Cuadro nº 3) y Documento V.

2.2.3. Estructura de la propiedad

Las parcelas integradas en la unidad de ejecución tienen un régimen de propiedad muy fragmentada, como consecuencia de que la mayoría de la fincas vienen de segregaciones sobre fincas matrices heredadas a través de varias generaciones.

Existen 20 parcelas iniciales, 8 parcelas iniciales, no superan los 1.500 m² de superficie (superficie mínima de parcela edificable), el resto las supera y sólo 4 parcelas iniciales (2, 7a, 8a y 15) superan los 10.000 m².

2.2.4. Infraestructura de urbanización.

Es necesario, en este punto, la referencia al Proyecto Urbanización de la totalidad del ámbito de Actuación que anteriormente se ha presentado y aprobado junto a la Alternativa Técnica.

No existe, en la actualidad, prácticamente dotación de infraestructuras en el sector, estando pendiente la realización de las acometidas de la red de suministro de agua potable, las líneas de Baja Tensión, adecuación y ampliación de las de Media Tensión. Se encuentra también pendiente la red de saneamiento con conexión a la red existente en la Av. Mare Nostrum.

2.2.5 Determinaciones del planeamiento.

Las determinaciones del planeamiento para el sector son las siguientes:

2.2.5.1. Reserva de suelo dotacional, integrante de la Red Primaria.

No existe.

2.2.5.2. Reserva de suelo dotacional, integrante de la Red Secundaria.

	Clave	Superficie	% del Sector
Red Viaria	SRV	19.066,50 m ²	17,43%
Zona Verde-Espacios Libres	L/V	14.960,00 m ²	13,67%
Equipamiento Sanitario Privado	E/S	3.280,00 m ²	3,00%

2.2.5.3. Suelo con aprovechamiento lucrativo.

	Clave	Superficie	% del Sector
Industrial	AI2b	72.102,97 m ²	65,90 %

Cabe señalar que estas superficies reflejadas en este documento, en el Proyecto de Reparcelación han sufrido una variación respecto a los documentos anteriores (Estudio Detalle de la Manzana M1, Alternativa Técnica y Proposición Jurídico-Económica).

Esta variación de superficie se concentra en las manzanas M1 y M2, reduciendo el suelo lucrativo en una superficie de 265,01 m² en total correspondiendo a los siguientes errores que ha sido revisado los Servicios Topográficos Municipales:

Manzana M1: En la revisión del Estudio Detalle de la Manzana M1 se ajustó la superficie de la Zona Verde (L/V) a 14.960 m², reduciendo por error la superficie de 158,01 m² al suelo industrial de la unidad UA-2. En el momento de la realización del Proyecto de Reparcelación se comprueba el error de ajuste de superficies del Estudio Detalle, reajustando las superficies de la Manzana M1 de la unidad UA-3, reduciendo esta en 158,01 m². Asimismo, en la Alternativa Técnica y Proposición Jurídico-Económica la superficie de la Zona Verde (L/V) reflejada es de 14.802 m² en lugar de 14.960 m² que figura en la ficha anexa del P.G.O.U. de Alicante.

Manzana M2: En la revisión del levantamiento topográfico se detecta que las alineaciones fijadas en la c/ Júpiter para determinar las superficies de la Alternativa Técnica y Proposición Jurídico-Económica no cumple con el ancho fijado en el P.G.O.U. de Alicante de 15 metros, y por dicho ajuste de alineaciones en la c/ Júpiter se reduce la superficie de la manzana M2 en 107 m².

2.2.5.4. Sector y Área de Reparto.

Superficie computable: 109.409,47 m²

Área de Reparto: 109.409,47 m²

2.2.5.5. Aprovechamiento.

-Aprovechamiento objetivo: 115.417,55 m²

Uso característico: Uso Industrial

Uso compatible:

- Residencial, con una vivienda por instalación industrial o agrupación para guarda de las mismas.
- Terciario.
- Dotaciones e infraestructuras.

Uso prohibido: El resto

Edificabilidad neta: 1,60 m²t/m²s.

-Excedente de aprovechamiento del sector: La presente unidad de ejecución no dispone de excedente alguno de aprovechamiento.

2.2.5.6. Condiciones de parcelación.

Las referidas en el Plan General con una parcela mínima de 1.500,00 m² y de 4.000,00 m² para agrupación industrial y una longitud mínima de fachada de 16 m.

3. CRITERIOS UTILIZADOS PARA DEFINIR Y CUANTIFICAR LOS BIENES Y DERECHOS INICIALES.

Los criterios utilizados para la definición de los bienes y derechos (Art. 172 de la LUV) son los siguientes:

3.1. Fincas iniciales (Art. 172.1 de la LUV)

Las fincas iniciales consideradas son las resultantes de la medición "in situ", siguiendo el criterio en el artículo antes señalado: *"El derecho de los propietarios será proporcional al aprovechamiento subjetivo que corresponda a la superficie de sus respectivas fincas que queden incluidas dentro del área reparcelable. En caso de discordancia entre los títulos y la realidad física prevalecerá ésta sobre aquellos en el expediente de reparcelación."*

En cuanto a las discrepancias relativas a la titularidad de los derechos, se atenderá a lo dispuesto en el artículo 172.4 de la LUV. Nos remitimos al Cuadro nº 1 que acompaña a esta Memoria.

3.2. Fincas resultantes.

3.2..1. Proporcionalidad de superficie.

De acuerdo con el artículo 170 de la Ley Urbanística Valenciana, establece que uno de los principios reguladores de la reparcelación corresponde a la proporcionalidad directa entre el aprovechamiento objetivo de la finca adjudicada a un propietario y la superficie de su finca originaria, según el aprovechamiento subjetivo del que por ella sea titular, incluyendo las cesiones obligatorias y gratuitas que se deban realizar.

3.2.2. Situación, forma y dimensión de las fincas resultantes.

Las fincas resultantes se han formado con terrenos procedentes de la misma finca inicial. Se seguirá la adjudicación un criterio de proximidad respecto a la ubicación inicial de la/s finca/s aportada/s (Art. 174.3 LUV), con excepción de las correspondientes a aquellas fincas iniciales que por estar ubicadas en zona destinada al uso dotacional, o zona verde o viales, no sea posible.

No obstante, se tendrá en cuenta lo indicado en el artículo 174 de la LUV, que lleva la rúbrica “Criterios de Adjudicación”.

Nos remitimos en este apartado a los Cuadros nº 7, 8, 9 y 10 de este documento.

4. CRITERIOS DE VALORACION DE LAS SUPERFICIES ADJUDICADAS.-

Para la valoración de repercusión del suelo debemos partir con varios parámetros que son los siguientes:

1. Valor del Suelo antes de urbanizar (Vs)

Ante la dificultad que se presentar a la hora de valorar el referido valor del suelo, según otros criterios, se tiene en cuenta el valor de mercado medio de la zona derivado de las ventas realizadas en suelo similar, llegándose a un Valor del Suelo antes de urbanizar de **66,00 €/m²**.

2. Superficie Bruta del Sector (St) y Superficie Neta del Sector (Sn)

Según se refleja en el Cuadro nº 2, la superficie computable a efectos de establecer cesiones y cuotas de urbanización son **106.129,47 m²**, conforme a la Proposición Jurídico-Económica aprobada.

De igual manera, del Cuadro nº 5 se obtiene la superficie de suelo neto que asciende a **72.102,97 m²**.

3. Valor Total Inicial del Sector (VTI) y Coste Total de la Ejecución del Programa, sin IVA CTP).

El Valor Total Inicial del Sector se obtiene de multiplicar los valores anteriormente calculados: $VTI = V_s \cdot S_t = 7.004.545,02 \text{ €}$.

El Coste Total de la Ejecución del Programa, sin IVA, conforme a la Proposición Jurídico-Económica aprobada es de **3.309.083,90 €**.

Ascendiendo el Coste Total de la Inversión (CTI) la suma de los dos valores anteriores.

$$CTI = VTI + CTP = 7.004.545,02 + 3.309.083,90 = 10.313.628,92 \text{ €}$$

4. Repercusión por Suelo Urbanizado (Vsu)

Este último valor corresponde a la Repercusión por Suelo Urbanizado del Sector, valor por metro cuadrado de suelo neto, $V_{su} = CTI / S_n = 10.313.628,92 \text{ €} / 72.102,97 \text{ m}^2 = 143,04 \text{ €/m}^2$.

5.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

5.1. Criterios.

El modo de retribución previsto en el Programa, esto es, la retribución al Urbanizador, por su labor urbanizadora, dado que se trata de los propios propietarios en torno a la Agrupación de Interés Urbanístico, se establece en que se realice de manera predominante en metálico conforme a la Alternativa Técnica y Proposición Jurídico-Económica aprobada.

Atendiendo al modo de retribución previsto en el Programa, con un coeficiente de intercambio establecido en el Programa de 32,08 %. Para ello, las cargas de urbanización se determinarán en función de lo previsto en el artículo 168 de la LUV y que vienen reflejadas detalladamente en la Proposición Jurídico-Económica.

Se ha procedido, además, conforme a las reglas para la adjudicación de parcelas establecidas en el artículo 174 de la LUV, como ha quedado señalado.

Existen algunas fincas iniciales que son propiedad de un mismo titular en el área reparcelable. En este caso, se ha optado por agrupar sus derechos iniciales, a fin de adjudicarles las parcelas resultantes en proporción al total de sus aportaciones de suelo. Se ha tratado de evitar así la constitución de proindivisos. No obstante, de acuerdo con las reglas legales de aplicación, puesto que, en la presente reparcelación, se trata de la adjudicación de la edificabilidad correspondiente a uso industrial, se hace prácticamente imposible evitar la existencia en algunos casos de proindivisos. En estos supuestos, se estará, en primer lugar, a lo acordado por los propietarios, respetando la voluntad de estos siempre que ello sea posible. (artículo 174.7 de la LUV).

Finalmente, se ha seguido un criterio de compensación entre propietarios para que, al final del proceso, las adjudicaciones previstas no excedan del derecho inicial de cada uno.

5.2 Adjudicaciones.

En resumen y considerando las circunstancias que concurren, la adjudicación de fincas resultantes, en lo que se refiere a su situación se ha hecho del modo siguiente:

Las adjudicaciones resultantes de las respectivas aportaciones de los titulares de derechos incluidos en el Area Reparcelable se define en la descripción de las fincas resultantes, en las que se señalan los aprovechamientos respectivos para cada una de ellas y se detallan en el Cuadro nº 7 y 8.

5.3. Cesiones al Ayuntamiento.

5.3.1. Terrenos dotacionales.

Con la reparcelación se produce la cesión gratuita al Ayuntamiento de las fincas resultantes destinadas a dotaciones públicas comprendidos dentro del sector, cuya descripción pormenorizada se incluye en el Cuadro nº 4 y 7.c. En todo caso, se entiende como reserva de suelo dotacional la superficie de red viaria, zonas verdes, red de equipamientos.

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

6.1. Criterios.

Los criterios de valoración de las edificaciones y construcciones que deban demolerse por resultar incompatibles con las determinaciones del planeamiento que se ejecuta, se atienen a lo dispuesto en la Ley 6/1998, de Régimen de Suelo y Valoraciones, modificada por Ley 10/2003 de 20 de mayo, en virtud de lo dispuesto en el artículo 23 de la misma, a cuyo tenor, en defecto de acuerdo entre los propietarios afectados, las reglas de valoración que se contienen en el Título II de la misma, se aplicarán igualmente a los procedimientos de equidistribución de beneficios y cargas.

Para la valoración de indemnizaciones de las edificaciones, construcciones y plantaciones nos remitimos a la Proposición Jurídico-Económica en su apartado de Indemnizaciones y que viene resumida en el Cuadro nº 3.

6.2. Indemnizaciones.

El propietario tendrá derecho a que se le indemnice, con cargo a la actuación, el valor de las plantaciones, instalaciones y construcciones de su finca originaria que sean incompatibles con la Actuación (Art. 173.2 de la LUV)

De conformidad con lo anterior las construcciones, edificaciones, plantaciones e infraestructuras que han de ser demolidas para ejecutar las obras de urbanización se han valorado pasando esta valoración a formar parte de la Cuenta de Liquidación Provisional (Cuadro nº 11, 12 y 13), compensando a su propietario mediante la deducción de este importe de la cuota de urbanización correspondiente. (Ver Documento VI).

En la presente actuación urbanística, se ha procedido a eliminar todos los elementos existentes por ser incompatibles con el planeamiento.

6.3 Valoración de cultivos y plantaciones.

Las plantaciones y sembrados que existan en el suelo, salvo que por su carácter de mejora permanentes hayan sido tenidas en cuenta en la determinación del valor del terreno, se valorarán, con independencia del mismo, con arreglo a los criterios de la Ley de Expropiación Forzosa y su importe será satisfecho a sus titulares. En aplicación de lo dispuesto en el art. 168.2.b de la LUV, que conlleva la aplicación del artículo 168.4 del Texto Refundido de la ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, , las indemnizaciones por la extinción de servidumbres prediales o derechos de arrendamiento incompatibles con el planeamiento o su ejecución se considerarán gastos de urbanización, correspondiendo a los propietarios en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos.

En el mismo sentido la LUV, en su artículo 173.2 establece el derecho que el propietario tiene a que se le indemnice el valor de las plantaciones, instalaciones y construcciones de su finca originaria que sena incompatibles con la Actuación, es decir, los generados por la recaudación ejecutiva de las cuotas de urbanización y los derivados de la rescisión de cualesquiera derechos contratos u obligaciones que graven las fincas o disminuyan su valor en venta.

En cuanto al importe de las valoraciones realizadas nos remitimos al Cuadro nº 3 que acompaña este memoria y a la Proposición Jurídico-Económica en su apartado de Indemnizaciones

6.4 Cargas y derechos existentes.

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

Los gastos derivados de la rescisión de cualesquiera derechos, contratos u obligaciones que graven las fincas o disminuyan su valor en venta, serán soportados por sus correspondientes propietarios, sin perjuicio de lo dispuesto estatal en materia de arrendamientos no históricos y servidumbres prediales (Art. 168.2.b de la LUV).

Así, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 168.4 del Texto Refundido de la ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, en precepto vigente de aplicación plena en todo el Estado español, al que, además se remite el art. 180.2 de la LUV, las indemnizaciones por la extinción de servidumbres prediales o derechos de arrendamiento incompatibles con el planeamiento o su ejecución se considerarán gastos de urbanización, correspondiendo a los propietarios en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos.

Los demás apartados del referido artículo 168 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992 que también son de aplicación plena en todo el Estado español y a los que se remite igualmente el art. 180.2 de la LUV consignan lo siguiente:

“1. Cuando no tenga lugar la subrogación real el acuerdo aprobatorio de la reparcelación producirá la extinción de los derechos reales y cargas constituidos sobre la finca aportada, corriendo a cargo del propietario que la aportó la indemnización correspondiente, cuyo importe se fijará en el mencionado acuerdo.

2 En los supuestos de subrogación real, si existiesen derechos reales o cargas que se estimen incompatibles con el planeamiento, el acuerdo aprobatorio de la reparcelación declarará su extinción y fijará la indemnización correspondiente a cargo del propietario respectivo.

3 Existiendo subrogación real y compatibilidad con el planeamiento, si la situación y características de la nueva finca fuesen incompatibles con la subsistencia de los derechos reales o cargas que habrían debido recaer sobre ella, las personas a que estos derechos o cargas favorecieran podrán obtener su transformación en un derecho de crédito con garantía hipotecaria sobre la nueva finca, en la cuantía en que la carga fuere valorada. /.../

Los abonos de las indemnizaciones se producirán por compensación en la cuenta de liquidación provisional, con las cantidades de las que resulte deudor el interesado por diferencias de adjudicación o por gastos de urbanización y de proyecto.

Las cargas y derechos existentes son los que se reflejan en las fichas individualizadas de cada finca, que se recogen en el Documento III del presente Proyecto de Reparcelación.

Dado que en el presente caso no concurre ninguno de los supuestos determinantes de la extinción de los derechos y cargas constituidos sobre las fincas de origen, dado que opera la subrogación real, no existe incompatibilidad de las mismas con el planeamiento ni con la situación y características de las nuevas fincas, se verifica su traslado a las correspondientes fincas de resultados, no siendo necesario efectuar valoración alguna por tal concepto.

7. CARGAS DE URBANIZACION.

7.1. Gastos de urbanización y gestión del Programa.

De conformidad con el artículo 168 de la LUV, las cargas de urbanización están integradas por todas las inversiones que ha de efectuar el urbanizador para gestionar totalmente la actuación integrada, y que deben ser retribuidas por todos los propietarios en común, con el pago en metálico preferentemente.

La retribución al urbanizador está integrada por los conceptos siguientes:

- Coste de las obras de urbanización enunciadas en los artículos 168.1.a) y 157 de la LUV.
- Honorarios técnicos correspondientes a la redacción de los instrumentos de ordenación y gestión.
- Honorarios técnicos correspondientes a la redacción del Proyecto y Dirección de las obras de Urbanización.
- Tasas e impuestos municipales.
- Las indemnizaciones que se produzcan por demoliciones y extinción de cargas y derechos.
- Gastos de Notaría y Registro.
- Gastos de Gestión.
- Beneficio del Urbanizador.

La estimación provisional de los gastos, según el P.A.I aprobado (ver Cuadro nº 11 del Documento VI) es la siguiente:

- Presupuesto de Ejecución por Contrata (sin IVA).....2.646.186,21 €
- Honorarios de los Técnicos Intervinientes (sin IVA).....142.113,84 €
- Tasas e impuestos municipales.....10.453,15 €
- Notaría y Registro26.500,00 €

- Gastos Financieros	0,00 €
- Gastos de Gestión.....	115.317,80 €
- Beneficio del Urbanizador	161.444,93 €
- Indemnizaciones agrarias y de construcciones	207.065,97 €

TOTAL CARGAS DE URBANIZACIÓN (sin IVA) 3.309.083,90 €

En los Cuadros nº 12 y 13 de la presente Memoria viene reflejadas las Cuentas de Liquidación Provisional por parcelas resultantes y por propietarios afectados.

7.2. Cargas.

La retribución en metálico se hará efectiva mediante el pago de las cuotas provisionales y definitivas de las correspondientes cuentas de liquidación provisional y definitiva. Las variaciones en el coste de las obras por cambios en dicho Proyecto, no imputables a la responsabilidad del Urbanizador y debidamente aprobados, que sobrevengan tras la reparcelación, se saldarán mediante compensaciones en metálico. Cuando por tratarse de aumentos de coste, les corresponda pagarlas a los propietarios, podrán recaudarse mediante cuotas de urbanización.

Se mantienen las cargas existentes en las fincas compatibles con el planeamiento, produciéndose la subrogación real de las referidas cargas que subsisten y gravan las fincas resultantes correspondientes.

8. CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL.

El Proyecto de Reparcelación contiene una cuenta de liquidación **provisional** respecto a cada propietario (Art. 175.1.f) de la LUV), que figura en los Cuadros nº 12 y 13 de esta Memoria.

9. CUENTA DE LIQUIDACIÓN DEFINITIVA

Los saldos de la cuenta de liquidación del proyecto se entenderán como provisionales y a buena cuenta hasta que se apruebe la liquidación definitiva.

La liquidación definitiva de la Reparcelación tendrá lugar cuando se concluya la urbanización del sector, se reciban definitivamente las obras por el Excmo. Ayuntamiento de Alicante, en todo caso, antes del transcurso de cinco años desde el acuerdo municipal aprobatorio de la Reparcelación.

Los efectos de la aprobación de la liquidación definitiva serán exclusivamente económicos. Cuando se hubieren evidenciado errores y omisiones que afectaren a la titularidad de los derechos, las diferencias que se adviertan serán objeto de compensación en la cuenta de liquidación definitiva, pero en ningún caso afectarán a las adjudicaciones realizadas. (art. 128 RGU).

10. EFECTOS FISCALES DE LA REPARCELACION

Tal como dispone el 170.1 del Texto Refundido de la Ley de Suelo de 26 de junio de 1992, en precepto vigente de aplicación plena en todo el Estado español, al que, además se remite el art. 180.2 de la LUV, las adjudicaciones de terrenos en las que se concreta el derecho de los propietarios al aprovechamiento patrimonializable, en cuanto resulten proporcionales a las aportaciones realizadas a la reparcelación, están exentas, con carácter permanente del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y no tienen la consideración de transmisiones de dominio a los efectos de la exacción del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

11. DOCUMENTOS QUE INTEGRAN EL PROYECTO DE REPARCELACIÓN

El contenido de la reparcelación se concretará en un proyecto, que constará de los siguientes documentos, tal como señala el artículo 175 de la LUV:

0. Informe municipal sobre la ley de aplicación de la redacción del proyecto de Reparcelación
- I. Memoria.
- II. Relación de propietarios e interesados.

- III. Descripción de las fincas o partes de fincas aportadas a la Reparcelación.
- IV. Propuesta de adjudicación de las fincas resultantes.
- V. Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan.
- VI. Cuenta de liquidación provisional respecto a cada propietario.

En su caso, memoria de fijación de cuotas de urbanización en los términos establecidos en la presente Ley.

Planos (deberán redactarse en una escala comprendida entre 1:500 y 1:2.000 y, en todo caso, con la claridad suficiente para que puedan percibirse los linderos y demás grafismos), según artículo 176.7 de la LUV.

- 1. Plano de situación y relación con la ciudad.
- 2. Planos de información, que reflejen la evolución histórica de la realidad física, incorporando los parcelarios o planos catastrales anteriores en el tiempo, correspondientes a la misma superficie.
- 3. Planos de delimitación e información, con expresión de los límites de la unidad reparcelable, linderos de las fincas afectadas, edificaciones y demás elementos existentes sobre el terreno.
- 4. Plano de ordenación, en el que se reproduzca, a la misma escala que el anterior, el correspondiente plano del plan que se ejecute.
- 5. Plano de clasificación y valoración de las superficies adjudicadas.
- 6. Plano de adjudicación, con expresión de los linderos de las fincas resultantes adjudicadas.
- 7. Plano superpuesto de los de fincas aportadas y adjudicación, en el que se justificará la aplicación de los criterios de adjudicación.

Alicante, septiembre de 2006

Por el equipo redactor:

El Arquitecto

La Abogada Urbanista

Fdo. Juan Maria Boix García

Fdo: María Cruz Olmos Blasco



ARQUITECTURA Y URBANISMO ESTUDIO BOIX, S.L.

Calle Pintor Cabrera, 22 esc. B 5ºD Alicante 03003 Tel y Fax (+34) 965.12.09.10
Calle Abejuela, 5 Bajo Valencia 46010 Tel y Fax (+34) 963.69.19.45
email: estudioboix@ono.com

PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 3 DEL P.G.O.U. DE ALICANTE LLANO DEL ESPARTAL – BARRANCO DE LAS OVEJAS

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DOCUMENTO II

RELACIÓN DE PROPIETARIOS E INTERESADOS

PROMOTOR:

**VICENTE M. GUILLÉN LILLO, EN NOMBRE PROPIO Y EN REPRESENTACIÓN DE
LOS DEMÁS HEREDEROS DE D. VICENTE GUILLÉN HUESCA (AGENTE
URBANIZADOR SEGÚN ACUERDO PLENO AYTO ALICANTE 12/07/2005, CON
RESPALDO DE LA AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO SANTA RITA**

**EQUIPO REDACTOR.
ARQUITECTURA Y URBANISMO
ESTUDIO BOIX S.L.**

**ABOGADA URBANISTA
MARIA CRUZ OLMOS BLASCO**

Cuadro 1. Relación de titulares afectados Zona A de la U.A. Nº 3

Núm. Finsa	Nº	TITULAR			F. Registral	Dirección
		Nombre	% Titularidad			
1	1	Cerámicas Borja, S.A.	100,00% con carácter privativo		45.066	Carretera de Ocaña, nº 45. CP. 03007, Alicante.
2	2	Inversiones Safarich, S.L.	100,00% con carácter privativo		45.068	Avda. Constitución, nº 1. Torrejon de Ardoz., Madrid.
3	3	Juan Antonio Porto Blanes	50,00% con carácter privativo		47.601	Carretera de Ocaña, nº 47. Alicante
		Ramón Francisco Pla Simó	50,00% con carácter privativo			
4	3	Juan Antonio Porto Blanes	50,00% con carácter privativo		2.133	Carretera de Ocaña, nº 47. Alicante
		Ramón Francisco Pla Simó	50,00% con carácter privativo			
5	3	Juan Antonio Porto Blanes	50,00% con carácter privativo		47.605	Carretera de Ocaña, nº 47. Alicante
		Ramón Francisco Pla Simó	50,00% con carácter privativo			
6	4	Costamar Urbana, S.L.	100,00% con carácter privativo		38.848	Avda. de Orihuela, nº 120, 1º puerta. CP. 03006 de Alicante.
7a	4	Costamar Urbana, S.L.	100,00% con carácter privativo		23.217	Avda. de Orihuela, nº 120, 1º puerta. CP. 03006 de Alicante.
7b	5	Costamar Urbana, S.L.	100,00% con carácter privativo		23.217	Avda. de Orihuela, nº 120, 1º puerta. CP. 03006 de Alicante.
8a	5	Comunidad Propietarios Familia Guillén Lillo	100,00% con carácter privativo		23.215	Calle Aldebarán, nº 5, piso 1º Der.. Alicante
9	4	Costamar Urbana, S.L.	100,00% con carácter privativo		23.225	Avda. de Orihuela, nº 120, 1º puerta. CP. 03006 de Alicante.
10	6	María Lillo Ferrándiz	100,00% con carácter privativo		23.219	Calle de Lafora, nº 44, 1º C
11	7	María Guillén Huesca	50,00% con carácter privativo		23.229	Calle Aldebarán, nº 62, piso 1º Izq. Alicante
		Rafael Ripoll Sempere	50,00% con carácter privativo			
12b	7	María Guillén Huesca	50,00% con carácter privativo		23.227	Calle Aldebarán, nº 62, piso 1º Izq. Alicante
		Rafael Ripoll Sempere	50,00% con carácter privativo			
13	6	María Lillo Ferrándiz	100,00% con carácter privativo		47.603	Calle de Lafora, nº 44, 1º C
14	7	María Guillén Huesca	50,00% con carácter privativo		23.233	Calle Aldebarán, nº 62, piso 1º Izq. Alicante
		Rafael Ripoll Sempere	50,00% con carácter privativo			
15	7	María Guillén Huesca	50,00% con carácter privativo		23.231	Calle Aldebarán, nº 62, piso 1º Izq. Alicante
		Rafael Ripoll Sempere	50,00% con carácter privativo			

Cuadro 1.b. Relación de titulares afectados Zona B de la U.A. Nº 3

Núm. Finsa	Nº	TITULAR			F. Registral	Dirección
		Nombre	% Titularidad			
8b	4	Comunidad Propietarios Familia Guillén Lillo	100,00% con carácter privativo		23.215	Calle Aldebarán, nº 5, piso 1º Der.. Alicante
12a	7	María Guillén Huesca	50,00% con carácter privativo		23.227	Calle Aldebarán, nº 62, piso 1º Izq. Alicante
		Rafael Ripoll Sempere	50,00% con carácter privativo			
16	8	Europea de Servicios y Distribuciones, S.A.	100,00% con carácter privativo		47.836	Avda. Mare Nostrum, nº 32 bis, CP. 03007, Alicante
17	9	Bargosa, S.A.	10,00% con carácter privativo		39.021	Avda. Longitudinal, nº 8, Barcelona

Cuadro 2. Relación de superficies afectadas Zona A de la U.A. Nº 3

Núm. Finca	TITULAR Nombre	F. Registral	Superficies Iniciales	Participación en % Suelo Privado	Sup.Computables para Cesiones
1	Cerámicas Borja, S.A.	45.066	9.099,00 m2	9,9212%	9.099,00 m2
2	Inversiones Safarich, S.L.	45.068	18.509,47 m2	20,1821%	18.509,47 m2
3	Juan Antonio Porto Blanes Ramón Francisco Pla Simó	47.601	1.834,30 m2	2,0001%	1.050,30 m2
4	Juan Antonio Porto Blanes Ramón Francisco Pla Simó	2.133	2.496,00 m2	2,7215%	0,00 m2
5	Juan Antonio Porto Blanes Ramón Francisco Pla Simó	47.605	351,00 m2	0,3827%	351,00 m2
6	Costamar Urbana, S.L.	38.848	604,00 m2	0,6586%	604,00 m2
7a	Costamar Urbana, S.L.	23.217	12.801,70 m2	13,9585%	12.801,70 m2
7b	Costamar Urbana, S.L.	23.217	96,00 m2	0,1047%	96,00 m2
8a	Comunidad Propietarios Familia Guillén Lillo	23.215	23.580,00 m2	0,4122%	23.580,00 m2
9	Costamar Urbana, S.L.	23.225	360,50 m2	0,3931%	360,50 m2
10	María Lillo Ferrándiz	23.219	367,50 m2	0,4007%	367,50 m2
11	María Guillén Huesca Rafael Ripoll Sempere	23.229	378,00 m2	0,4122%	378,00 m2
12b	María Guillén Huesca Rafael Ripoll Sempere	23.227	589,00 m2	0,6422%	589,00 m2
13	María Lillo Ferrándiz	47.603	874,00 m2	0,9530%	874,00 m2
14	María Guillén Huesca Rafael Ripoll Sempere	23.233	7.240,07 m2	7,8943%	7.240,07 m2
15	María Guillén Huesca Rafael Ripoll Sempere	23.231	12.531,93 m2	13,6644%	12.531,93 m2
	TOTALES		91.712,47 m2	100,0000%	88.432,47 m2

Cuadro 2.b. Relación de superficies afectadas Zona B de la U.A. Nº 3

Núm. Finca	TITULAR Nombre	F. Registral	Superficies Iniciales	Participación en % Suelo Privado	Sup.Computables para Cesiones
8b	Comunidad Propietarios Familia Guillén Lillo	23.215	5.345,00 m2	30,2029%	5.345,00 m2
12a	María Guillén Huesca Rafael Ripoll Sempere	23.227	2.714,00 m2	15,3359%	2.714,00 m2
16	Europea de Servicios y Distribuciones, S.A.	47.836	2.000,00 m2	11,3014%	2.000,00 m2
17	Bargosa, S.A.	39.021	7.638,00 m2	43,1599%	7.638,00 m2
	TOTALES		17.697,00 m2	100,0000%	17.697,00 m2

TOTAL ZONAS A Y B	109.409,47 m2	106.129,47 m2
--------------------------	----------------------	----------------------

Cuadro 3. Relación de Edificaciones y Usos afectados Zona A de la U.A. Nº 3

Núm. Finca	TITULAR Nombre	Plantaciones	Edificaciones	Total Indemnizaciones
1	Cerámicas Borja, S.A.	0,00 €	0,00 €	0,00 €
2	Inversiones Safarich, S.L.	0,00 €	0,00 €	0,00 €
3	Juan Antonio Porto Blanes Ramón Francisco Pla Simó	0,00 €	0,00 €	0,00 €
4	Juan Antonio Porto Blanes Ramón Francisco Pla Simó	0,00 €	0,00 €	0,00 €
5	Juan Antonio Porto Blanes Ramón Francisco Pla Simó	0,00 €	0,00 €	0,00 €
6	Costamar Urbana, S.L.	0,00 €	0,00 €	0,00 €
7a	Costamar Urbana, S.L.	0,00 €	0,00 €	0,00 €
7b	Costamar Urbana, S.L.	0,00 €	0,00 €	0,00 €
8a	Comunidad Propietarios Familia Guillén Lillo	0,00 €	0,00 €	0,00 €
9	Costamar Urbana, S.L.	3.845,42 €	12.597,49 €	16.442,91 €
10	María Lillo Ferrándiz	0,00 €	89.345,58 €	89.345,58 €
11	María Guillén Huesca Rafael Ripoll Sempere	3.845,42 €	61.840,00 €	65.685,42 €
12b	María Guillén Huesca Rafael Ripoll Sempere	11.228,60 €	0,00 €	11.228,60 €
13	María Lillo Ferrándiz	0,00 €	0,00 €	0,00 €
14	María Guillén Huesca Rafael Ripoll Sempere	15.326,50 €	0,00 €	15.326,50 €
15	María Guillén Huesca Rafael Ripoll Sempere	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	TOTALES	34.245,94 €	163.783,07 €	198.029,01 €

Cuadro 3.b. Relación de Edificaciones y Usos afectados Zona B de la U.A. Nº 3

Núm. Finca	TITULAR Nombre	Plantaciones	Edificaciones	Total Indemnizaciones
8b	Comunidad Propietarios Familia Guillén Lillo	9.036,96 €	0,00 €	9.036,96 €
12a	María Guillén Huesca Rafael Ripoll Sempere	0,00 €	0,00 €	0,00 €
16	Europea de Servicios y Distribuciones, S.A.	0,00 €	0,00 €	0,00 €
17	Bargosa, S.A.	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	TOTALES	9.036,96 €	0,00 €	9.036,96 €

TOTAL ZONAS A Y B	43.282,90 €	163.783,07 €	207.065,97 €
--------------------------	--------------------	---------------------	---------------------

Cuadro 4. Cesiones obligatorias y gratuitas de la Zona A de la U.A. Nº 3

Nº	Cesiones	Superficie	Porcentaje (*1)
1	Zona Verde	14.960,00 m2	
2	Viario A	17.417,00 m2	
	TOTAL	32.377,00 m2	36,6121%

(*1) **NOTA:** El porcentaje de cesión de la Zona A de la UA-3 se obtiene de dividir la superficie a ceder por la superficie computable a efectos de cesión del Cuadro nº 2, ya que, a efectos de cesión se excluye 3.280 m2 correspondiente al suelo clasificado E/S según el P.G.O.U de las fincas nº 3, 4 y 5.

Núm. Finca	TITULAR Nombre	Superficies Computables para Cesiones	Superficie a Ceder	Derecho Aprovechamiento sobre suelo neto	Derecho Aprovechamiento por propietario	
1	Cerámicas Borja, S.A.	9.099,00 m2	3.331,34 m2	5.767,66 m2	5.767,66 m2	
2	Inversiones Safarich, S.L.	18.509,47 m2	6.776,71 m2	11.732,76 m2	11.732,76 m2	
3	Juan Antonio Porto Blanes Ramón Francisco Pla Simó	1.050,30 m2	384,54 m2	665,76 m2	665,76 m2	(*2)
4	Juan Antonio Porto Blanes Ramón Francisco Pla Simó	0,00 m2	0,00 m2	0,00 m2	0,00 m2	(*2)
5	Juan Antonio Porto Blanes Ramón Francisco Pla Simó	351,00 m2	128,51 m2	222,49 m2	222,49 m2	
6	Costamar Urbana, S.L.	604,00 m2	221,14 m2	382,86 m2	382,86 m2	
7a	Costamar Urbana, S.L.	12.801,70 m2	4.686,96 m2	8.114,74 m2	8.114,74 m2	
7b	Costamar Urbana, S.L.	96,00 m2	35,15 m2	60,85 m2	60,85 m2	
8a	Comunidad Propietarios Familia Guillén Lillo	23.580,00 m2	8.633,13 m2	14.946,87 m2	14.946,87 m2	
9	Costamar Urbana, S.L.	360,50 m2	131,99 m2	228,51 m2	228,51 m2	
10	María Lillo Ferrándiz	367,50 m2	134,55 m2	232,95 m2	232,95 m2	
11	María Guillén Huesca Rafael Ripoll Sempere	378,00 m2	138,39 m2	239,61 m2	239,61 m2	
12b	María Guillén Huesca Rafael Ripoll Sempere	589,00 m2	215,65 m2	373,35 m2	373,35 m2	
13	María Lillo Ferrándiz	874,00 m2	319,99 m2	554,01 m2	554,01 m2	
14	María Guillén Huesca Rafael Ripoll Sempere	7.240,07 m2	2.650,74 m2	4.589,33 m2	4.589,33 m2	
15	María Guillén Huesca Rafael Ripoll Sempere	12.531,93 m2	4.588,21 m2	7.943,72 m2	7.943,72 m2	
	TOTALES	88.432,47 m2	32.377,00 m2	56.055,47 m2	56.055,47 m2	

(*2) **NOTA:** De las Fincas nº 3 y 4 se ha descontado la superficie 3.280 m2 correspondiente a la clave E/S del P.G.O.U. del resto de las parcelas que tienen cesiones, por lo tanto queda fuera la futura parcela de 3.280 m2 del proceso de cuotas de urbanización.

Cuadro 4.b. Cesiones obligatorias y gratuitas de la Zona B de la U.A. Nº 3

Nº	Cesiones	Superficie	Porcentaje (*3)
1	Vial B	1.649,50 m2	
	TOTAL	1.649,50 m2	

(*3) **NOTA:** La cesión en esta Zona B no se realiza proporcionalmente a la superficie, sino a superficie directa ocupada por futura cesión (vial), según se refleja en la Alternativa Técnica y Proposición Jurídico-Económica aprobadas.

Núm. Fincas	TITULAR Nombre	Superficies Computables para Cesiones	Superficie a Ceder	Derecho Aprovechamiento sobre suelo neto
8b	Comunidad Propietarios Familia Guillén Lillo	5.345,00 m2	46,67 m2	5.298,33 m2
12a	María Guillén Huesca Rafael Ripoll Sempere	2.714,00 m2	1.602,83 m2	1.111,17 m2
16	Europea de Servicios y Distribuciones, S.A.	2.000,00 m2	0,00 m2	2.000,00 m2
17	Bargosa, S.A.	7.638,00 m2	0,00 m2	7.638,00 m2
	TOTALES	17.697,00 m2	1.649,50 m2	16.047,50 m2
TOTAL ZONAS A Y B		106.129,47 m2	34.026,50 m2	72.102,97 m2

Cuadro 5. Derechos iniciales. Aprovechamientos Zona A de la U.A. Nº 3

Núm. Finca	TITULAR Nombre	Finca Registral	Derecho Aprovechamiento Inicial	Valor Suelo Bruto	Derecho Aprovechamiento sobre suelo neto
1	Cerámicas Borja, S.A.	45.066	9.099,00 m2	600.534,00 €	5.767,66 m2
2	Inversiones Safarich, S.L.	47.601	18.509,47 m2	1.221.625,02 €	11.732,76 m2
3	Juan Antonio Porto Blanes Ramón Francisco Pla Simó	47.601	1.050,30 m2	69.319,80 €	665,76 m2
4	Juan Antonio Porto Blanes Ramón Francisco Pla Simó	2.133	0,00 m2	0,00 €	0,00 m2
5	Juan Antonio Porto Blanes Ramón Francisco Pla Simó	47.605	351,00 m2	23.166,00 €	222,49 m2
6	Costamar Urbana, S.L.	38.848	604,00 m2	39.864,00 €	382,86 m2
7a	Costamar Urbana, S.L.	23.217	12.801,70 m2	844.912,20 €	8.114,74 m2
7b	Costamar Urbana, S.L.	23.217	96,00 m2	6.336,00 €	60,85 m2
8a	Comunidad Propietarios Familia Guillén Lillo	23.215	23.580,00 m2	1.556.280,00 €	14.946,87 m2
9	Costamar Urbana, S.L.	23.225	360,50 m2	23.793,00 €	228,51 m2
10	María Lillo Ferrándiz	23.219	367,50 m2	24.255,00 €	232,95 m2
11	María Guillén Huesca Rafael Ripoll Sempere	23.229	378,00 m2	24.948,00 €	239,61 m2
12b	María Guillén Huesca Rafael Ripoll Sempere	23.227	589,00 m2	38.874,00 €	373,35 m2
13	María Lillo Ferrándiz	47.603	874,00 m2	57.684,00 €	554,01 m2
14	María Guillén Huesca Rafael Ripoll Sempere	23.233	7.240,07 m2	477.844,62 €	4.589,33 m2
15	María Guillén Huesca Rafael Ripoll Sempere	23.231	12.531,93 m2	827.107,38 €	7.943,72 m2
TOTALES			88.432,47 m2	5.836.543,02 €	56.055,47 m2

NOTA: De las parcelas nº 3 y 4 se ha descontado del Derecho de Aprovechamiento Inicial y sobre el suelo neto la superficie correspondiente al Equipamiento Sanitario Privado (E/S) del PGOU que son 3.280,00 m2.

Cuadro 5.b. Derechos iniciales. Aprovechamientos Zona B de la U.A. Nº 3

Núm. Finca	TITULAR Nombre	Finca Registral	Derecho Aprovechamiento Inicial	Valor Suelo Bruto	Derecho Aprovechamiento sobre suelo neto
8b	Comunidad Propietarios Familia Guillén Lillo	23.215	5.345,00 m2	352.770,00 €	5.298,33 m2
12a	María Guillén Huesca Rafael Ripoll Sempere	23.227	2.714,00 m2	179.124,00 €	1.111,17 m2
16	Europea de Servicios y Distribuciones, S.A.	47.836	2.000,00 m2	132.000,00 €	2.000,00 m2
17	Bargosa, S.A.	39.021	7.638,00 m2	504.108,00 €	7.638,00 m2
TOTALES			17.697,00 m2	1.168.002,00 €	16.047,50 m2

TOTAL ZONAS A Y B	106.129,47 m2	7.004.545,02 €	72.102,97 m2
--------------------------	----------------------	-----------------------	---------------------

Valor de suelo bruto conforme a Plica Refundida Diciembre 2005 = 66,00 €/m2

Cuadro 6. Edificabilidad del Sector. Manzanas y Usos Zona A de la U.A. Nº 3

Manzana	Usos	Clave	Superficie	Aprovechamiento	Alturas	Ocupación
				Industrial		
1	Industrial	AI 2b	19.928,32 m2	31.885,31 m2	PB+III (16 m)	80%
2	Industrial	AI 2b	36.127,15 m2	57.803,44 m2	PB+III (16 m)	80%
	Total		56.055,47 m2	89.688,75 m2		

1	Eq. Sanitario	E/S	3.280,00 m2	Eq. Privado Sanitario		
---	---------------	-----	-------------	-----------------------	--	--

Cuadro 6.b. Edificabilidad del Sector. Manzanas y Usos Zona B de la U.A. Nº 3

Manzana	Usos	Clave	Superficie	Aprovechamiento	Alturas	Ocupación
				Industrial		
3	Industrial	AI 2b	16.047,50 m2	25.676,00 m2	PB+III (16 m)	80%
	Total		16.047,50 m2	25.676,00 m2		

TOTAL ZONAS A Y B			72.102,97 m2	115.364,75 m2		
--------------------------	--	--	---------------------	----------------------	--	--



ARQUITECTURA Y URBANISMO ESTUDIO BOIX, S.L.

Calle Pintor Cabrera, 22 esc. B 5ºD Alicante 03003 Tel y Fax (+34) 965.12.09.10
Calle Abejuela, 5 Bajo Valencia 46010 Tel y Fax (+34) 963.69.19.45
email: estudioboix@ono.com

PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 3 DEL P.G.O.U. DE ALICANTE LLANO DEL ESPARTAL – BARRANCO DE LAS OVEJAS

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DOCUMENTO III

DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS A LA REPARCELACIÓN

PROMOTOR:

**VICENTE M. GUILLÉN LILLO, EN NOMBRE PROPIO Y EN REPRESENTACIÓN DE
LOS DEMÁS HEREDEROS DE D. VICENTE GUILLÉN HUESCA (AGENTE
URBANIZADOR SEGÚN ACUERDO PLENO AYTO ALICANTE 12/07/2005, CON
RESPALDO DE LA AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO SANTA RITA**

**EQUIPO REDACTOR.
ARQUITECTURA Y URBANISMO
ESTUDIO BOIX S.L.**

**ABOGADA URBANISTA
MARIA CRUZ OLMOS BLASCO**

SR. REGISTRADOR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 7 DE ALICANTE

D. VICENTE-MANUEL GUILLÉN LILLO, con DNI./NIF. 21.429.859-T y domicilio en c/ Aldebarán 5, piso 1º, puerta derecha, 03006 ALICANTE (**aunque con domicilio a efecto de notificaciones en el de la Letrada Dª MARÍA CRUZ OLMOS BLASCO: Avda. Doctor Jiménez Díaz 26, Esc. 3ª, piso 5º A, 03005 Alicante, a la cual tengo conferido poder de representación a estos efectos**), en nombre propio y en representación de los demás coherederos de D. Vicente Guillén Huesca: Doña María Lillo Ferrándiz (DNI 21314988-Z), Don Roberto Guillén Lillo (DNI 21477859-E), y Doña Nuria José Guillén Lillo (DNI 48342379-J), según poder especial otorgado al efecto, **COMPAREZCO Y DIGO:**

Que el Acuerdo de 12 de julio de 2005 del Pleno del Ayuntamiento de Alicante ha adjudicado la ejecución de la actuación integrada prevista para la Unidad de Actuación nº 3 del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante a la Propuesta de Alternativa de PAI y a la correspondiente Proposición jurídico-económica presentada por esta parte. **Adjunto copia de tal Acuerdo como DOC. nº 1.**

Que, a los efectos de tramitar la aprobación del Proyecto de reparcelación forzosa previsto para dicha actuación, el art. 177.1, letra a, de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana, exige una Certificación del Registro de la Propiedad de dominio y cargas, para la acreditación, previa o simultánea al inicio del período de información, de la titularidad y situación de las fincas iniciales. **A dichos efectos, adjuntamos a continuación el listado de fincas iniciales, con sus datos registrales, que se ha incluido en la referida alternativa, acompañado de un Plano 1:1000, como DOC. nº 2.**

En su virtud,

SOLICITO: Que expida Certificación de dominio y cargas de las fincas de la UA 3 del PGOU de Alicante que se detallan, para adjuntarlo al Proyecto de Reparcelación citado.

En Alicante, a 9 de mayo de 2006.



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ALICANTE 7

Presentado el día 09/05/2006 a las 12:25

ENTRADA Nº: 1624 DE: 2.006
Asiento Nº : 401 Diario: 21

Protocolo : / Fecha: 09/05/2006

Tipo: CERTIFICACION PRIVADA Caducidad: 19/07/2006

Devuelto el:

1179/20
614/2012

1.- "CERÁMICAS BORJA SA". CIF: A-3955986.

Domicilio fiscal: Carretera de Ocaña 45. 03007 ALICANTE.

Referencia Catastral: 5869203 YH 1456H0001HK

Finca registral **45.066** del tomo 1756, libro 726, folio 128, del Registro de la Propiedad nº 7 de Alicante (pasa al folio 20 del libro 829), con 10.509,47 m2 de superficie, de la cual está afectada a la UA3 sólo 9099 m2.

-PARCELA 1: **9.099 m²**

829/25
1003/2

2.- "INVERSIONES SAFARICH SL", CIF: B-83781351, constituida mediante escritura de fusión por absorción y escisión total, con constitución de nuevas sociedades, otorgada ante el Notario de Madrid Ignacio Martín Gil Vich, el 14 de octubre de 2003, nº de protocolo 3051, que adquiere por escisión la finca registral **45.068, del tomo 1756, libro 726, folio 131, del Registro de la Propiedad nº 7 de Alicante**, con 18.509,47 m2 de superficie, toda ella dentro de la UA 3 prevista en el PGMOU de Alicante, anteriormente de **"Enrique Ramón Borja SL".** CIF: B-80.947.849.

Domicilio fiscal; Avda. Constitución 1. Torrejón de Ardoz. Madrid.

Referencia Catastral: 5869204 YH 1456H0001WK.

-PARCELA 2: **18.509,47 m²**

3.- JUAN ANTONIO PORTO BLANES (50%) Y RAMÓN FRANCISCO PLA SIMÓ (50%)

-Domicilio fiscal: c/ Ocaña 47. ALICANTE.

Referencia Catastral: 62669.14 YH1466E 001QK

Referencia Catastral: 62669.23 YH1466E 001OK.

-Finca registral **47601, Tomo 1956, Libro 926, folio 197, del Registro de la Propiedad nº 7 de Alicante**, con 1834,30 m2 de superficie, toda ella dentro de la UA 3 prevista en el PGMOU de Alicante

PARCELA 3: **1.834,30 m²**

-Finca registral **2133, Tomo 1956, Libro 926, folio 200, del Registro de la Propiedad nº 7 de Alicante**, con 2496 m2 de superficie, con construcción de 658,97 m2, toda ella dentro de la UA 3 prevista en el PGMOU de Alicante

PARCELA 4: **2.496,00 m²**

-Finca registral **47605, Tomo 1713, Libro 683, folio 108, del Registro de la Propiedad nº 7 de Alicante**, con 351 m2 de superficie, toda ella dentro de la UA 3 prevista en el PGMOU de Alicante

PARCELA 5: **351,00 m²**

4.- COSTAMAR URBANA, SL. CIF B-53.807.491, constituida en escritura autorizada por el Notario de Dolores (Alicante), D. José Antonio Pellicer Ballester, el 3 de octubre de 2003, nº de Protocolo 4224.

-Domicilio social en Avda. de Orihuela nº 120, 1º puerta, 03006 ALICANTE.

-Registral **38.848 del tomo 2028, Libro 998, folio 49, del Registro de la Propiedad de Alicante nº 7**, con una superficie de 12.233 m2, de los cuales están afectados a la UA3 604 m2, adquirida de **PROMOCIONES E INVERSIONES DE VALENCIA SA.** CIF: A-46098117 (Domicilio Fiscal: c/ Mompó nº 2. Campo de Criptana -Ciudad Rea-). Referencia Catastral: 6170207-YH1467.A

PARCELA 6: **604,00 m²**

-Registral **23.217 del tomo 1763, libro 733, folio 198, inscripción 3ª, del Registro de la Propiedad de Alicante nº 7**, adquirida de Dª **MARÍA LILLO FERRANDIZ**, con

superficie registral de **12.801,70 m²**, pero real, según el estudio topográfico, de 12.897,7 m². -Referencia Catastral: 6266901YH1466E0001EK,

Tiene en su interior un Transformador de **IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA SA** (Domicilio fiscal: c/ Calderón de la Barca 16. ALICANTE, Referencia Catastral: 6266913 YH1466E 0001 GK), con superficie de **96 m²**

PARCELA 7: **12.897,70 m²**

-**Registral 23.225**, tomo 2029, libro 999, folio 40. Trozo de corral cercado, con una superficie de 367,5 m², de los que sólo están afectados a la UA3 360,5 m², adquirida de **JOSÉ GUILLÉN HUESCA** (Domicilio Fiscal: Paseo de los Rosales 11-A-1. San Vicente del Raspeig -Alicante-). Referencia Catastral: 6266915YH66E 0001PK.

PARCELA 9: **360,50 m²**

5.- COMUNIDAD DE PROPIETARIOS PROINDIVISO de la finca registral

-**D^a. MARÍA LILLO FERRANDIZ**, con D.N.I. nº 21.314.988-Z y domicilio en calle de Lafora nº 44-1º C; **D.VICENTE-MANUEL GUILLÉN LILLO**, con D.N.I. nº 21.429.859-T y domicilio en Alicante, calle de Aldebarán nº 5-1º derecha; **D. ROBERTO GUILLÉN LILLO**, con D.N.I. nº 21.477.859-E y domicilio en Alicante, calle de Lafora nº 44-1º C; y **D^a. NURIA-JOSÉ GUILLÉN LILLO**, con D.N.I. nº 48.342.379-J y domicilio en Avenida de Denia nº 88-5º C), representados por el comunero **D.VICENTE-MANUEL GUILLÉN LILLO**, cuyos datos personales ya se han descrito.

-Referencias Catastrales: 6170215YH1467A0002LM y
6266901YH1466E0001EK

-**Registral 23.215**, del tomo 1985, libro 955, folio 148, del Registro de la Propiedad de Alicante nº 7; la madre, con una participación de veinte enteros y sesenta y nueve mil cuatrocientas diez cienmilésimas por ciento en pleno dominio y los tres hijos señalados con una participación, cada uno de ellos, de veintiséis enteros y cuarenta y tres mil quinientas treinta cienmilésimas por ciento, en pleno dominio; que posee una **superficie registral de 34.781,55 m²**; de los que la superficie afectada dentro de la superficie total redelimitada es 28.925 m², de los cuales 23.580 m² se encuentran en la Zona A (delimitación inicial del PGOU) y 5.345m², en la Zona B (zona de la ampliación por redelimitación).

PARCELA 8-A: **23.580,00 m²**

PARCELA 8-B: **5.345,00 m²**

TOTAL PARCELA 8: **28.925,00 m²**

6.- MARÍA LILLO FERRANDIZ, con D.N.I. nº 21.314.988-Z y domicilio en calle de Lafora nº 44-1º C, propietaria en exclusividad de las fincas registrales siguientes:

-**Registral 23.219** del tomo 1985, libro 955, folio 151, inscripción 2ª, del Registro de la Propiedad de Alicante nº 7, con una superficie total y afectada de 367,5 m².

PARCELA 10: **367,50 m²**

-**Registral 47.603** del tomo 1763, libro 733, folio 201, inscripción 3ª, del Registro de la Propiedad nº 7 de Alicante, con una superficie de 5.805 m², de los que sólo están afectados a la Unidad de actuación redelimitada 874 m².

PARCELA 13: **874,00 m²**

7.- MARÍA GUILLÉN HUESCA Y RAFAEL RIPOLL SEMPERE

Domicilio Fiscal: c/ Aldebarán 62, piso 1º Izq.

-Referencia Catastral: 6266917 YH1466E TK

-Referencia Catastral: 6266916 YH1466ELK

-**Registral 23.229**, tomo 3378, libro 293, folio 130, del Registro de la Propiedad nº 7 de Alicante. Casa de labranza, compuesta de planta baja, piso con habitación para labrador.

Ocupa toda la finca entre lo edificado, corral y ensanches 378 m2.

PARCELA 11: 378,00 m²

-**Registral 23.227, Tomo 3378, libro 293, folio 126**, del Registro de la Propiedad nº 7 de Alicante, con una superficie de 6700 m2, de los que están afectados a la UA3 redelimitada 3303 m2, de los cuales 589 m2 se encuentran en la Zona A (delimitación inicial del PGOU) y 2.714 m2, en la Zona B (zona de la ampliación por redelimitación).

PARCELA 12-A: 589,00 m²

PARCELA 12-B: 2.714,00 m²

TOTAL PARCELA 12: 3.303,00 m²

-**Registral 23.233, Tomo 1763, libro 733, folio 195**, del Registro de la Propiedad nº 7 de Alicante, con una superficie de 8.424 m2. Proviene de finca de 23.990 m2, que fueron afectados en 15.666 m2 a la UA2 del PGOU de Alicante. A la UA3 del PGOU de Alicante quedan afectados 7240,07 m2.

PARCELA 14: 7.240,07 m²

-**Registral 23.231, Tomo 1763, libro 733, folio 192**, del Registro de la Propiedad nº 7 de Alicante, con una superficie de 12.531,93 m2. Proviene de finca de 15.333,93 m2, después de segregación y venta escriturada el 13 de marzo de 1989, ante Notario de Alicante José María Iriarte Calvo, nº de Protocolo 557, de los cuales se afectaron 2802 a la Junta de Compensación de la UA2 del PGOU de Alicante. A la UA3 del PGOU de Alicante quedan afectados la totalidad de los 12.531, 93 m2.

PARCELA 15: 12.531,93 m²

8.- EUROPEA DE SERVICIOS Y DISTRIBUCIONES SA (EUROSERV)

c/ Lafora nº 26. CIF A-03075736

Sede en Alicante: Avda. Mare Nostrum nº 32bis. 03007 Alicante

Referencia Catastral: 6266920YH1466E0001TK

-**Registral 47.836** del tomo 1624, libro 794, folio 168, del Registro de la Propiedad nº 7 de Alicante, con una superficie de 15.689,7 m2, con 6480,25 m2 construidos, de los que sólo están afectados a la Unidad de actuación redelimitada 2.000 m2.

PARCELA 16: 2.000,00 m²

9.- BARGOSA SA

Avda. Longitudinal nº 8 BARCELONA

Sede en Alicante: Avda. Mare Nostrum nº 14. 03007 Alicante

Referencia Catastral: 6266920YH1466E0001TK

-**Registral 39.021** del tomo 1795, libro 765, folio 211, del Registro de la Propiedad nº 7 de Alicante, con una superficie de 13.946,57 m2, de los que sólo están afectados a la Unidad de actuación redelimitada 7.638 m2.

PARCELA 17: 7.638,00 m²

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ALICANTE 7

Presentado el día 09/05/2006 a las 12:25

ENTRADA Nº: 1624

DE: 2.006

Asiento Nº : 401

Diario: 21

Protocolo : / Fecha: 09/05/2006

Tipo: CERTIFICACION PRIVADA

Caducidad: 19/07/2006

Devuelto el:

causa 5 ata



CERTIFICACIÓN

Para información de consumidores se hace constar que sólo la Certificación expedida y firmada por el Registrador acreditado, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.



ALEJANDRO M. BAÑON GONZALEZ, REGISTRADOR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ALICANTE NUMERO SIETE.

Certifico en virtud de lo interesado en la instancia que precede:

Que he examinado el archivo de este registro con respecto a las fincas que la misma comprende, y resulta:

1.- REGISTRAL número finca de Alicante nº: 45066.

DESCRIPCION. URBANA y parte rústica, Finca "C" resultante del proyecto de parcelación, radicante en término municipal de Alicante y su partida del Barranco de las Ovejas o del Espartal, con una superficie de diez mil quinientos nueve metros con cuarenta y siete decímetros cuadrados. LINDA: al Norte, con fincas resultantes "A" y "B" del proyecto citado de parcelación, al Este, con finca resultante "D" de dicho proyecto de parcelación, al Oeste, con Barranco de la Ovejas; y al Sur, con Don José Guillén Sánchez

TITULARIDAD. ESTÁ INSCRITA a favor de CERAMICAS BORJA SA en cuanto a la totalidad del pleno dominio de esta finca, según la inscripción 1ª, de fecha 7 de Diciembre de 1.994, al folio 128, del Libro 726, Tomo 1756 del Archivo, por adjudicación en escisión, en escritura otorgada en Alicante, el quince de Junio de mil novecientos noventa y cuatro ante su Notario don Mario Navarro Castelló.

CARGAS VIGENTES

POR PROCEDENCIA: CARGA ARRASTRADA de PROCEDENCIA; SERVIDUMBRE PARA ABRIR ACEQUIA.- INSCRIPCION 1ª, FINCA 31781, FOLIO 199, LIBRO 644 ALICANTE UNICO.

- **HIPOTECA** a favor de Banco Bilbao Vizcaya SA, en cuanto a la TOTALIDAD del pleno dominio para responder de CIENTO CINCUENTA MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES CON TRES euros de principal; intereses ordinarios por un total de NUEVE MIL TRESCIENTOS TREINTA CON SETENTA Y UNO euros; intereses de demora por un total de VEINTIUNO MIL SETECIENTOS SETENTA Y UNO CON SESENTA Y SEIS euros; y unas costas y gastos de TREINTA MIL CINCUENTA CON SESENTA Y UNO euros. Por plazo de amortización que finaliza el TREINTA Y UNO DE MARZO DE DOS MIL SEIS. FORMALIZADA en escritura autorizada por el Notario DON CARLOS PASCUAL DE MIGUEL, de VALENCIA, el día 04/03/99. CONSTITUIDA en la inscripción 2ª, TOMO: 1.756, LIBRO: 726, FOLIO: 128, con fecha DIECINUEVE DE MAYO DEL AÑO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE.

- **HIPOTECA** a favor de Banco de Comercio SA, en cuanto a la TOTALIDAD del pleno dominio para responder de CIENTO CINCUENTA MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES CON TRES euros de principal; intereses ordinarios por un total de NUEVE MIL TRESCIENTOS TREINTA CON SETENTA Y UN euros; intereses de demora por un total de VEINTIUN MIL SETECIENTOS SETENTA Y UN CON SESENTA Y SEIS euros; unas costas y gastos de TREINTA MIL CINCUENTA CON SESENTA Y UN euros. Por plazo de amortización que finaliza el TREINTA Y UNO DE MARZO DEL AÑO DOS MIL SEIS. FORMALIZADA en escritura autorizada por el Notario DON CARLOS PASCUAL DE MIGUEL, de VALENCIA, el día 04/03/99. CONSTITUIDA en la inscripción 2ª, TOMO: 1.756, LIBRO: 726, FOLIO: 128, con fecha DIECINUEVE DE MAYO DEL AÑO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE.

- **HIPOTECA** a favor de Banco Bilbao Vizcaya SA, en cuanto a la TOTALIDAD del pleno dominio para responder de NOVENTA MIL CIENTO CINCUENTA Y UNO CON OCHENTA Y DOS euros de principal; intereses ordinarios por un total de TRECE MIL QUINIENTOS VEINTIDOS CON SETENTA Y SIETE euros; intereses de demora por un total de CUARENTA MIL QUINIENTOS SESENTA Y OCHO CON TREINTA Y DOS euros; unas costas y gastos de DIECIOCHO MIL TREINTA CON TREINTA Y SEIS euros. Por plazo de amortización que finaliza el TREINTA Y UNO DE MARZO DEL AÑO DOS MIL SEIS. FORMALIZADA en escritura

autorizada por el Notario DON CARLOS PASCUAL DE MIGUEL, de VALENCIA, el día 04/03/99. CONSTITUIDA en la inscripción 2ª, TOMO: 1.756, LIBRO: 726, FOLIO: 128, con fecha DIECINUEVE DE MAYO DEL AÑO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE.

- HIPOTECA a favor de Banco de Comercio SA, en cuanto a la TOTALIDAD del pleno dominio para responder de NOVENTA MIL CIENTO CINCUENTA Y UN CON OCHENTA Y DOS euros de principal; intereses ordinarios por un total de TRECE MIL QUINIENTOS VEINTIDOS CON SETENTA Y SIETE euros; intereses de demora por un total de CUARENTA MIL QUINIENTOS SESENTA Y OCHO CON TREINTA Y DOS euros; unas costas y gastos de DIECIOCHO MIL TREINTA CON TREINTA Y SEIS euros. Por plazo de amortización que finaliza el TREINTA Y UNO DE MARZO DEL AÑO DOS MIL SEIS. FORMALIZADA en escritura autorizada por el Notario DON CARLOS PASCUAL DE MIGUEL, de VALENCIA, el día 04/03/99. CONSTITUIDA en la inscripción 2ª, TOMO: 1.756, LIBRO: 726, FOLIO: 128, con fecha DIECINUEVE DE MAYO DEL AÑO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE.

- NOTA: Se hace constar que las cuatro hipotecas que constan de la inscripción 2ª anterior se hallan inscritas con el mismo rango registral y con la reserva del derecho a constituir nuevas hipotecas del mismo rango sobre esta finca.-

- HIPOTECA a favor del Instituto Valenciano de Finanzas, SA, en cuanto a la TOTALIDAD del pleno dominio para responder de DOSCIENTOS CUARENTA MIL CUATROCIENTOS CUATRO CON OCHENTA Y CUATRO euros de principal; intereses ordinarios por un total de VEINTICUATRO MIL CUARENTA CON CUARENTA Y OCHO euros; intereses de demora por un total de OCHENTA Y CINCO MIL CIENTO NOVENTA Y TRES CON CUARENTA Y SIETE euros; unas costas y gastos de VEINTICUATRO MIL CUARENTA CON CUARENTA Y OCHO euros. Por plazo de amortización que finaliza el QUINCE DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL SEIS. FORMALIZADA en escritura autorizada por el Notario DON CARLOS PASCUAL DE MIGUEL, de VALENCIA, el día 27/04/99. CONSTITUIDA en la inscripción 3ª, TOMO: 1.859, LIBRO: 829, FOLIO: 23, con fecha CATORCE DE JULIO DEL AÑO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE.

- NOTA: Se hace constar que la hipoteca objeto de la inscripción 3ª anterior tiene el mismo rango registral que las cuatro hipotecas que constan de la inscripción 2ª antes citadas.-

- HIPOTECA a favor de la Caja de Ahorros Valencia, Castellon y Alicante, BANCAJA, en cuanto a la TOTALIDAD del pleno dominio respondiendo esta finca DE OCHOCIENTOS CUATRO MIL TRESCIENTOS OCHENTA euros de principal; de un CINCO por ciento del mismo para costas; asimismo responderá además de hasta un máximo equivalente a dos años de intereses al tipo máximo del TRES CUARENTA POR CIENTO; y de hasta un máximo equivalente a tres años al tipo máximo del NUEVE ENTEROS CON CUARENTA POR CIENTO para cobertura en su caso de posibles intereses de demora; igualmente responderá hasta un máximo equivalente al DOS POR CIENTO para cobertura en su caso, de los gastos, impuestos y tributos devengados y que hubieran sido satisfechos por la entidad acreedora. Por plazo de amortización que finaliza el 27 de Mayo de 2.015. FORMALIZADA en escritura autorizada por el Notario DON ERNESTO RIOS SEGARRA, de LLIRIA, el día 27/05/05. CONSTITUIDA en la inscripción 4ª, TOMO: 1.859, LIBRO: 829, FOLIO: 25, con fecha DIECISEIS DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL CINCO. Al margen de la inscripción/anotación 4, aparece extendida nota de fecha 16/08/05, según la cual: Queda afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho 11.422 euros.

SIN MAS CARGAS

2.- REGISTRAL número finca de Alicante nº: 45068.

DESCRIPCION. URBANA y parte rústica, Finca "D" resultante del proyecto de parcelación, radicante en término municipal de Alicante y su partida del Barranco de las Ovejas o del Espartal, con una superficie de dieciocho mil quinientos nueve

CERTIFICACIÓN

Para información de consumidores se hace constar que sólo la Certificación expedida y firmada por el Registrador acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

Handwritten signature.



metros con cuarenta y siete decímetros cuadrados. Linda: al Norte con finca B del Proyecto de parcelación; al Este con parcela que se segregó número 32 del Proyecto de Parcelación, y al Sur, con José Guillén Sánchez y Centro Item.-

TITULARIDAD. ESTÁ INSCRITA a favor de INVERSIONES SAFARICH SL, con C.I.F. B83781351 en cuanto a la totalidad del pleno dominio de esta finca, según la inscripción 6ª, de fecha 15 de Octubre de 2.004, al folio 129, del Libro 807, Tomo 1837 del Archivo, y en virtud de la escritura de fusión por absorción y escisión otorgada en Madrid, ante Don IGNACIO MARTINEZ GIL VICH, el 14 de Octubre de 2.003.

CARGAS VIGENTES

POR PROCEDENCIA: CARGA ARRASTRADA de PROCEDENCIA, SERVIDUMBRE PARA ABRIR ACEQUIA, INSCRIPCION 1ª, FINCA 31781, FOLIO 199, LIBRO 644 ALICANTE UNICO.

Al margen de la inscripción/anotación 4, aparece extendida nota de fecha 10/04/03, según la cual: Queda afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados

Al margen de la inscripción/anotación 5, aparece extendida nota de fecha 24/04/03, según la cual: Queda afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados

Al margen de la inscripción/anotación 6, aparece extendida nota de fecha 15/10/04, según la cual: Queda afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados

SIN MAS CARGAS

3.- REGISTRAL número finca de Alicante nº: 47601.

DESCRIPCION. RUSTICA.- Trozo de tierra monte, con los declives y desniveles propios del mismo, situada en la partida del Espartal, hoy Calle Jupiter, sin número, del término de Alicante, procedente de la Hacienda llamada Santa Rita. Ocupa una total superficie de dieciocho áreas, treinta y cuatro centiáreas y treinta decímetros cuadrados, dentro de cuyo perímetro existe un edificio de una sola planta, que se distribuye en varias zonas de trabajo, siendo la superficie construida total de ciento cuarenta y ocho metros cincuenta decímetros cuadrados.- Tiene su acceso por el camino de servicio de entrada a la finca que se segrega.- Su forma es irregular y linda: al Norte, con resto de finca de que se segrega, que hoy es camino de tres metros; Sur y Este, en parte con Juan Antonio Porto y otros, y en parte con Maria Guillen luesca; y por el Oeste, con propiedad de Don Francisco Ramón Borja. Sempere.

TITULARIDAD. ESTÁ INSCRITA a favor de Don RAMON FRANCISCO PLA SIMO, con N.I.F. 20396855H, con CARACTER PRIVATIVO, en cuanto a una mitad indivisa del pleno dominio de esta finca; el terreno, según la inscripción 1ª, de fecha 21 de Septiembre de 1.993, al folio 104, del Libro 683, Tomo 1713 del Archivo, y en virtud de la escritura de Segregación otorgada en Alicante, ante el que fué su Notario Don SALVADOR PEREPÉREZ SOLIS, el 2 de Junio de 1.992; y la edificación, según la inscripción 2ª, de fecha 7 de Octubre de 2002, al folio 197, del Libro 926, Tomo 1956 del Archivo, y en virtud de la escritura de declaración de obra nueva otorgada en Alicante, ante el que fué su Notario Don JULIAN CAMBRONERO MARTINEZ, el 20 de Mayo de 2.002.

Y a favor de Don JUAN ANTONIO PORTO BLANES, con N.I.F. 21380682C en cuanto a una mitad indivisa del pleno dominio de esta finca; el terreno, según la inscripción 1ª, de fecha 21 de Septiembre de 1.993, al folio 104, del Libro 683, Tomo 1713 del Archivo, y en virtud de la escritura de Segregación otorgada en

Alicante, ante el que fué su Notario Don SALVADOR PEREPÉREZ SOLIS, el 2 de Junio de 1.992; y la edificación, según la inscripción 2ª, de fecha 7 de Octubre de 2002, al folio 197, del Libro 926, Tomo 1956 del Archivo, y en virtud de la escritura de declaración de obra nueva otorgada en Alicante, ante el que fué su Notario Don JULIAN CAMBRONERO MARTINEZ, el 20 de Mayo de 2.002.

Se hace constar que la practica de la inscripción 2ª se notificó al Ayuntamiento de Alicante, de conformidad con el Real Decreto 1/1992 de 26 de junio y Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, artículo 54 en relacion con el art. 52.

CARGAS VIGENTES

Al margen de la inscripción/anotación 2, aparece extendida nota de fecha 07/10/02, según la cual: Queda afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho 709,19 euros.

- **HIPOTECA** a favor de Caja Rural del Mediterraneo, Ruralcaja, Sociedad Cooperativa de Crédito, en cuanto a la TOTALIDAD del pleno dominio para responder de CIENTO VEINTICUATRO MIL DOSCIENTOS SESENTA euros de principal; intereses ordinarios por un total de MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y TRES CON NUEVE euros; intereses de demora por un total de CUARENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS TREINTA Y TRES CON SESENTA euros; unas costas y gastos de DIECIOCHO MIL SEISCIENTOS TREINTA Y NUEVE euros y otra cantidad por un total de DOS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO CON DOS euros para otros gastos. Por plazo de diez años. FORMALIZADA en escritura autorizada por la Notario doña LIGIA MARIA PORTOLES REPARAZ, de ALICANTE, el día 23/03/04. CONSTITUIDA en la inscripción 3ª, TOMO: 1.959, LIBRO: 929, FOLIO: 197, con fecha VEINTIOCHO DE JULIO DEL AÑO DOS MIL CUATRO.

Al margen de la inscripción/anotación 3, aparece extendida nota de fecha 28/07/04, según la cual: Queda afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho 6.499,97 euros.

SIN MAS CARGAS

4.- **REGISTRAL número finca de Alicante nº: 2133.**

DESCRIPCION. URBANA.- Edificación industrial constituida por planta baja, sita en la Partida Llano del Espartal, del término de Alicante, hoy calle Jupiter, sin número, distribuida en zonas de paso, despachos, zonas de trabajo y cuartos de aseo, con una superficie construida de cuatrocientos cincuenta y ocho metros ochenta y cinco decímetros cuadrados y por planta primera, distribuida en escalera de acceso. zona de paso, despachos, zonas de trabajo y un cuarto de aseo, con una superficie construida de doscientos metros doce decímetros cuadrados, siendo la superficie total construida de edificio de seiscientos cincuenta y ocho metros noventa y siete decímetros cuadrados.- Linda: por todos sus vientos con la parcela donde está construida, y esta a su vez lo hace por todos sus vientos con finca de Vicente Guillen Huesca.- La parcela tiene una superficie total de dos mil cuatrocientos noventa y seis metros cuadrados.- La totalidad de la superficie no edificada se destina a pasos, jardines y aparcamientos.-

TITULARIDAD. ESTÁ INSCRITA a favor de Don JUAN ANTONIO PORTO BLANES, con N.I.F. 21380682C, y de Don RAMON FRANCISCO PLA SIMO, con N.I.F. 20396855H con CARACTER PRIVATIVO, por mitades indivisas, el pleno dominio de esta finca, que la adquirieron en virtud de la escritura de Compraventa otorgada en Alicante, ante su Notario Don RAMON ALARCON CANOVAS, el 12 de Diciembre de 1.990; en virtud de la escritura de declaración de obra nueva otorgada en Alicante, ante el que fué su Notario Don JULIAN CAMBRONERO MARTINEZ, el 20 de Mayo de 2.002, y en virtud de la escritura de Compraventa otorgada en Alicante ante su Notario Doña LIGIA MARIA PORTOLES REPARAZ, el 23 de Marzo de 2.004, según las inscripciones 2ª, de fecha 7



6857241

CERTIFICACIÓN

Para información de consumidores se hace constar que sólo la Certificación expedida y firmada por el Registrador acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.



de Febrero de 1.991, 3ª, de fecha 7 de Octubre de 2002; y 4ª de 2.004, al folio 200, del Libro 926, Tomo 1956 del Archivo.

NOTA: Se hace constar que la practica de la inscripcion 3ª notificó al Ayuntamiento de Alicante, de conformidad con el Real Decreto 1/1992 de 26 de junio y Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, articulo 54 en relacion con el art. 52.

CARGAS VIGENTES

Al margen de la inscripción/ anotación 3, aparece extendida nota de fecha 07/10/02, según la cual: Queda afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho 1.115,33 euros.

Al margen de la inscripción/ anotación 4, aparece extendida nota de fecha 20/07/04, según la cual: Queda afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho 1.803,04 euros.

- **HIPOTECA** a favor de la Caja Rural del Mediterraneo, Ruralcaja, Sociedad Cooperativa de Crédito, en cuanto a la TOTALIDAD del pleno dominio para responder de DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA euros de principal; intereses ordinarios por un total de CUATRO MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y SEIS CON SETENTA Y CINCO euros; intereses de demora por un total de CIENTO SEIS MIL SETECIENTOS VEINTIDOS euros; unas costas y gastos de CUARENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y SIETE CON CINCUENTA euros y otra cantidad por un total de CINCO MIL NOVECIENTOS VEINTINUEVE euros para otros gastos. **Por plazo de diez años. FORMALIZADA** en escritura autorizada por la Notario doña LIGIA MARIA PORTOLES REPARAZ, de ALICANTE, el día 23/03/04. **CONSTITUIDA** en la inscripción 5ª, TOMO: 1.956, LIBRO: 926, FOLIO: 200, con fecha VEINTIOCHO DE JULIO DEL AÑO DOS MIL CUATRO.

Al margen de la inscripción/ anotación 5, aparece extendida nota de fecha 28/07/04, según la cual: Queda afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho 6.499,97 euros.

SIN MAS CARGAS

5.- **REGISTRAL número finca de Alicante nº: 47605.**

DESCRIPCION. RUSTICA.- Trozo de tierra seco en su mayoría monte, con algún plantado, sita en el paraje conocido por el Barranco de las ovejas dentro del término de Alicante.- Su total superficie es de tres áreas cincuenta y una centiareas.- Tiene su acceso por el camino de servicio de entrada a la finca de que se segrega.- Su forma es rectangular y Linda: Norte, en línea aproximada de cuarenta metros con Juan Antonio Porto y otros; Sur y Este, con resto de finca matriz de donde se segrega de Don Vicente Guillen Huesca; y por el Oeste, con porción segregada antes.-

TITULARIDAD. ESTÁ INSCRITA a favor de Don RAMON FRANCISCO PLA SIMO, con N.I.F. 20396855H, con CARACTER PRIVATIVO, en cuanto a una mitad indivisa del pleno dominio de esta finca, según la inscripción 1ª, de fecha 21 de Septiembre de 1.993, al folio 108, del Libro 683, Tomo 1713 del Archivo, y en virtud de la escritura de segregación otorgada en Alicante, ante el que fué su Notario Don SALVADOR PEREPÉREZ SOLIS, el 2 de Junio de 1.992.

Y de Don JUAN ANTONIO PORTO BLANES, con N.I.F. 21380682C, en cuanto a una mitad indivisa del pleno dominio de esta finca, según la inscripción 1ª, de fecha 21 de Septiembre de 1.993, al folio 108, del Libro 683, Tomo 1713 del Archivo, y en virtud de la escritura de segregación otorgada en Alicante, ante el que fué su Notario Don SALVADOR PEREPÉREZ SOLIS, el 2 de Junio de 1.992.

CARGAS VIGENTES

NO hay cargas registradas

6.- REGISTRAL número finca de Alicante nº: 38848.

DESCRIPCION. RUSTICA.- Una hectárea, veintidos áreas y treinta y tres centiáreas, de tierra, sitas en la partida del Barranco de las Ovejas, o del Espartal, del término municipal de Alicante.- Linda: Norte, con calle de acceso; Este, con Daniel y Angel Guillén; Sur, de don José Guillén Sánchez; y por el Oeste, con finca de la que se segregó.-

TITULARIDAD. ESTÁ INSCRITA a favor de COSTAMAR URBANA SL, con C.I.F. B53807491 en cuanto a la totalidad del pleno dominio de esta finca, según la inscripción 3ª, de fecha 22 de Febrero de 2.005, al folio 49, del Libro 998, Tomo 2028 del Archivo, y en virtud de la escritura de Compraventa otorgada en Dolores, ante su Notario Don JOSE ANTONIO PELLICER BALLESTER, con numero de protocolo 5.704, el 28 de Diciembre de 2.004.

CARGAS VIGENTES

CARGA ARRASTRADA de PROCEDENCIA: SERVIDUMBRE DEJAR PROLONGAR ACEQUIA PARA REGAR. INSC. 1ª, FINCA 31781, FOLIO 199, LIBRO 644 DE ALICANTE.

Al margen de la inscripción/anotación 3, aparece extendida nota de fecha 22/02/05, según la cual: Queda afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho 12.537,7 euros.

SIN MAS CARGAS

7.- REGISTRAL número finca de Alicante nº: 23217.

DESCRIPCION. RUSTICA. Trozo de tierra monte con los declives y desniveles propios del mismo, situada en la PARTIDA DEL ESPARTAL del término de Alicante, procedente de la Hacienda llamada Santa Rita. Ocupa una total SUPERFICIE despues de una segregación efectuada de una hectárea veintiocho áreas una centiáreas y setenta decímetros cuadrados. Esta dividida en dos trozos por el camino de servicio de entrada a esta finca y a las colindantes. Dentro de esta finca existe un transformador de Hidroelectrica Española. Linda toda la finca: Norte, camino de entrada y trozo que adquirió don Vicente Guillen Huesca; Sur, trozo de tierra de doña Maria Guillen Huesca; Este, finca de doña Maria Guillen Huesca; Oeste, dispensario de la Mutua Union Patronal.-Esta finca se encuentra afectada totalmente por la Unidad de Actuación número 3 del Plan General de Ordenacion Urbana de Alicante de 1.987, clasificado como Suelo Urbano y calificado como suelo industrial grado 2, nivel b.-

TITULARIDAD. ESTÁ INSCRITA a favor de COSTAMAR URBANA SL, con C.I.F. B53807491 en cuanto a la totalidad del pleno dominio de esta finca, según la inscripción 4ª, de fecha 16 de Enero de 2.004, al folio 198, del Libro 733, Tomo 1763 del Archivo, y en virtud de la escritura de Compraventa otorgada en Alicante, ante su Notario Don TOMAS MARIA DACAL VIDAL, el 16 de Diciembre de 2.003.

CARGAS VIGENTES

Al margen de la inscripción/anotación 3, aparece extendida nota de fecha 12/08/03, según la cual: queda afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Sucesiones, habiéndose satisfecho 84.721,06 euros.

Al margen de la inscripción/anotación 4, aparece extendida nota de fecha 16/01/04, según la cual: Queda afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho 9.232,72 euros.

SIN MAS CARGAS

8.- REGISTRAL número finca de Alicante nº: 23225.

DESCRIPCION. TROZO DE CORRAL cercado de trescientos sesenta y siete metros cincuenta decímetros cuadrados procedente de la casa de campo número dos que fué



6857242

CERTIFICACIÓN

Para información de consumidores se hace constar que sólo la Certificación expedida y firmada por el Registrador acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.



Hacienda de Santa Rita, en la partida del Espartal, del término de Alicante, hoy calle JUPITER número NUEVE. Linda: por su frente, con entrada y ensanche a esta parte del corral; por la derecha entrando, con trozo de corral que adquirió don Vicente Guillén Huesca; por espaldas, con parte de la casa de la Hacienda Santa Rita que adquirió el indicado don Vicente Guillén Huesca; y por la izquierda entrando, con la casa llamada Hacienda Santa Rita, que adquirió Maria Guillén Huesca.-

TITULARIDAD. ESTÁ INSCRITA a favor de COSTAMAR URBANA SL, con C.I.F. B53807491, en cuanto a la totalidad del pleno dominio de esta finca, según la inscripción 2ª, de fecha 23 de Marzo de 2.005, al folio 40, del Libro 999, Tomo 2029 del Archivo, y en virtud de la escritura de Compraventa otorgada en Alicante, ante su Notario Don TOMAS MARIA DACAL VIDAL, con número de protocolo 393/2005, el 9 de Febrero de 2.005.

CARGAS VIGENTES

Al margen de la inscripción/anotación 2, aparece extendida nota de fecha 23/03/05, según la cual: Queda afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho 1.855,7 euros.

SIN MAS CARGAS

9.- REGISTRAL número finca de Alicante nº: 23215.

DESCRIPCION. RUSTICA. Trozo de tierra secana destinada a labor, con algún plantado, situada en la partida del Espartal, del término de Alicante, procedente de la Hacienda llamada Santa Rita. Ocupa una total SUPERFICIE despues de varias segregaciones de tres hectáreas cuarenta y siete áreas ochenta y una centiáreas y cincuenta y cinco decímetros cuadrados. Dentro de esta finca existe una casa de planta baja, que es parte de la número Dos de la Hacienda de Santa Rita, ermita, casi derruida, y corral. Ocupa tal edificación en los ensanches, trescientos setenta y ocho metros cuadrados, que es parte de la casa de labranza de la Hacienda Santa Rita. Linda: Norte, con propiedades de Alfredo Mayans y calle de diez metros de ancha; Sur, trozo que se vendió a doña Maria Guillen Huesca; Este, casa de la Hacienda de Santa Rita y corral; y Oeste, trozo de monte que adquirió don Vicente Guillén Huesca.- Esta finca se encuentra atravesada por el camino de entrada que pasa por delante de la finca y balsa de la Hacienda Santa Rita, que es propiedad de doña Maria Guillén Huesca, por cuyo camino tienen accesos las demas tierras adquiridas por José Vicente y Maria Guillén Huesca.

TITULARIDAD. ESTÁ INSCRITA a favor de DOÑA MARIA LILLO FERRANDIZ, con N.I.F. 21314988Z, en cuanto a VEINTE ENTEROS Y SESENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTAS DIEZ CIENMILESIMAS POR CIENTO EN PLENO DOMINIO; de DON VICENTE MANUEL GUILLEN LILLO, con N.I.F. 21429859T, en cuanto a VEINTISEIS ENTEROS Y CUARENTA Y TRES MIL QUINIENTAS TREINTA CIENMILESIMAS POR CIENTO EN PLENO DOMINIO; de DON ROBERTO GUILLEN LILLO, con N.I.F. 21477859E, en cuanto a VEINTISEIS ENTEROS Y CUARENTA Y TRES MIL QUINIENTAS

TREINTA CIENMILESIMAS POR CIENTO EN PLENO DOMINIO; y de DOÑA NURIA JOSE GUILLEN LILLO, con N.I.F. 48342379J, en cuanto a VEINTISEIS ENTEROS Y CUARENTA Y TRES MIL QUINIENTAS TREINTA CIENMILESIMAS POR CIENTO EN PLENO DOMINIO, según la inscripción 2ª, de fecha 12 de Agosto de 2.003, al folio 148, del Libro 955, Tomo 1985 del Archivo, y en virtud de la escritura de herencia otorgada en Alicante, ante su Notario Don PEDRO ANGEL NAVARRO ARNAL, el 21 de Mayo de 2.003.

CARGAS VIGENTES

Al margen de la inscripción/anotación 2, aparece extendida nota de fecha 12/08/03, según la cual: queda afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Sucesiones, habiéndose satisfecho 84.721,06 euros.

SIN MAS CARGAS

10.- REGISTRAL número finca de Alicante nº: 23219.

DESCRIPCION. RUSTICA. Trozo de corral cercado de trescientos sesenta y siete metros cincuenta decímetros cuadrados, procedente de la casa de campo número 2 de la que fué Hacienda de Santa Rita, en la partida del Espartal, del término de Alicante. Linda: por su frente, con entrada y ensanches a esta parte del corral; por la derecha entrando, con trozo de tierra que adquirió don Vicente Guillén Huesca; por la izquierda entrando, con trozo de corral que adquirió don Jose Guillen Huesca; y por espaldas, con casa que figura descrita dentro del trozo deslindado de la finca registral número 23215 de don Vicente Guillén Huesca.-

TITULARIDAD. ESTÁ INSCRITA a favor de Doña MARIA LILLO FERRANDIZ, con N.I.F. 21314988Z en cuanto a la totalidad del pleno dominio de esta finca, según la inscripción 2ª, de fecha 12 de Agosto de 2.003, al folio 151, del Libro 955, Tomo 1985 del Archivo, y en virtud de la escritura de Herencia otorgada en Alicante, ante su Notario Don PEDRO ANGEL NAVARRO ARNAL, el 21 de Mayo de 2.003.

CARGAS VIGENTES

Al margen de la inscripción/ anotación 2, aparece extendida nota de fecha 12/08/03, según la cual: queda afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Sucesiones, habiéndose satisfecho 84.721,06 euros.

SIN MAS CARGAS

11.- REGISTRAL número finca de Alicante nº: 47603.

DESCRIPCION. URBANA, y según el título presentado RUSTICA: TROZO DE TIERRA secana en su mayoría monte con algún plantado, sito en el PARAJE conocido por el Barranco de las Ovejas, dentro del término de Alicante. Su total SUPERFICIE despues de varias segregaciones efectuadas es de cinco mil ochocientos cinco metros cuadrados. Linda por el Norte, Juan Antonio Porto Blanes y otros; por el Oeste, en parte con propiedades de Francisco Ramón Borja Sempere y en parte con propiedades de Vicente Guillén Huesca; por el Sur, con el barranco de las Ovejas y por el Este, con el trozo que se adjudica a Maria Guillén Huesca. Esta finca tiene su entrada por el linde Norte, con las propiedades de Maria Guillén Huesca, con la que linda.-

TITULARIDAD. ESTÁ INSCRITA a favor de Doña MARIA LILLO FERRANDIZ, con N.I.F. 21314988Z en cuanto a la totalidad del pleno dominio de esta finca, según la inscripción 3ª, de fecha 12 de Agosto de 2.003, al folio 201, del Libro 733, Tomo 1763 del Archivo, y en virtud de la escritura de Herencia otorgada en Alicante, ante su Notario Don PEDRO ANGEL NAVARRO ARNAL, el 21 de Mayo de 2.003.

CARGAS VIGENTES

Al margen de la inscripción/ anotación 3, aparece extendida nota de fecha 12/08/03, según la cual: queda afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Sucesiones, habiéndose satisfecho 84.721,06 euros.

SIN MAS CARGAS

12.- REGISTRAL número finca de Alicante nº: 23229.

DESCRIPCION. RUSTICA.- Casa que fué parte de la casa de labranza de la Hacienda de Santa Rita, situada en la partida del Espartal, de este término municipal, con sus ensanches correspondientes y parte de corral. Compuesta dicha parte de casa de planta baja piso con habitación para el labrador. Ocupa toda la finca entre lo edificado, corral y los ensanches correspondientes trescientos setenta y ocho metros cuadrados.- Linda por su frente, Este, camino de la entrada a la Hacienda y demás trozos de la misma; por la derecha entrando, Norte, con la entrada y ensanche al que tiene acceso para los corrales que han sido adquiridos por don Vicente y don José Guillén Huesca; por sus espaldas, Oeste, con tales ensanches y corral adquirido por José Guillén Huesca; y por la izquierda Sur, con la otra



6857243

CERTIFICACIÓN

Para información de consumidores se hace constar que sólo la Certificación expedida y firmada por el Registrador acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.



parte de la casa general que fué de la Hacienda de Santa Rita y que adquiere don Vicente Guillén Huesca.-

TITULARIDAD. ESTÁ INSCRITA a favor de Doña MARIA GUILLEN HUESCA, con N.I.F. número 21329037X, casada con Don RAFAEL RIPOLL SEMPERE, con D.N.I. 21329037, con CARACTER GANANCIAL en cuanto a la totalidad del pleno dominio de esta finca, según la inscripción 1ª, de fecha 3 de Julio de 1.978, al folio 130, del Libro 293, Tomo 1099 del Archivo, y en virtud de la escritura de Compraventa otorgada en Alicante, ante el que fué su Notario don Jaime Pintos y Vazquez-Quirós, como sustituto y para el protocolo de su compañero de residencia Don EMILIO ITURMENDI BAÑALES, el 24 de Abril de 1.972.

CARGAS VIGENTES

NO hay cargas registradas

13.- REGISTRAL número finca de Alicante nº: 23227.

DESCRIPCION. RUSTICA.- Trozo de tierra secana con algun plantado en la partida del Espartal, de este término municipal, dentro de la general que fué denominada Hacienda Santa Rita. Ocupa una total superficie de sesenta y siete áreas.- Dentro de la finca existe una balsa y cisterna en la que hubo una noria de aguas pluviales y otra balsa en la parte Norte de este pedazo.- Linda: por su frente, Oeste, con camino de entrada a los trozos de la Hacienda de Santa Rita; por la derecha entrando, Sur, con finca adquirida por don Vicente Guillén Huesca; por la izquierda Norte, con propiedades de Joaquin Garcia en parte y en parte con el indicado camino de entrada; y por su espalda, Este, con propiedades de Alberto Arrollo.-

TITULARIDAD. ESTÁ INSCRITA a favor de Doña MARIA GUILLEN HUESCA, con N.I.F. número 21329037X, casada con Don RAFAEL RIPOLL SEMPERE, con D.N.I. 21329037, con CARACTER GANANCIAL en cuanto a la totalidad del pleno dominio de esta finca, según la inscripción 1ª, de fecha 3 de Julio de 1.978, al folio 126, del Libro 293, Tomo 1099 del Archivo, y en virtud de la escritura de Compraventa otorgada en Alicante, ante el que fué su Notario don Jaime Pintos y Vazquez-Quirós, como sustituto y para el protocolo de su compañero de residencia Don EMILIO ITURMENDI BAÑALES, el 24 de Abril de 1.972.

CARGAS VIGENTES

NO hay cargas registradas

14.- REGISTRAL número finca de Alicante nº: 23233.

DESCRIPCION. RUSTICA.- Trozo de tierra secana con algún plantado, en la partida del Espartal, del término de Alicante, dentro de lo que fué la llamada Hacienda de Santa Rita. Su superficie es de ocho mil cuatrocientos veinticuatro metros cuadrados.- Linda: Norte, propiedad de Vicente Guillén Huesca; por el Este, en parte con propiedad de don J. M. Guillén Huesca; Sur, con límite de la Unidad de Actuación número 2 del Plan General de Alicante; y por el Oeste, Mutua Unión-Patronal.-

TITULARIDAD. ESTÁ INSCRITA a favor de Doña MARIA GUILLEN HUESCA, con N.I.F. número 21329037X, casada con Don RAFAEL RIPOLL SEMPERE, con D.N.I. 21329037, con CARACTER GANANCIAL en cuanto a la totalidad del pleno dominio de esta finca, según la inscripción 1ª, de fecha 3 de Julio de 1.978, al folio 138, del Libro 293, Tomo 1099 del Archivo, y en virtud de la escritura de Compraventa otorgada en Alicante, ante el que fué su Notario don Jaime Pintos y Vazquez-Quirós, como sustituto y para el protocolo de su compañero de residencia Don EMILIO ITURMENDI BAÑALES, el 24 de Abril de 1.972; y determinación de resto, según la inscripción 2ª, de fecha 6 de Junio de 1.995, al folio 195, del Libro 733, Tomo 1763 del Archivo.

CARGAS VIGENTES

NO hay cargas registradas

15.- REGISTRAL número finca de Alicante nº: 23231.

DESCRIPCION. RUSTICA.- Trozo de tierra secana con algún arbolado, en la partida del Espartal, del término de Alicante, dentro de la finca general que fué denominada Hacienda Santa Rita. Ocupa este trozo una total superficie es de doce mil quinientos treinta y un metros noventa y tres decímetros cuadrados.- Linda: por el Norte, con terrenos de Vicente Guillén Huesca; por el Este, con finca segregada y futura calle Jupiter enmedio, y don José Guillén Huesca; por el Oeste, en parte con terrenos de don Vicente Guillén Huesca y en parte con terrenos de Mutua Unión Patronal; y por el Sur, Barranco de las Ovejas.-

TITULARIDAD. ESTÁ INSCRITA a favor de Doña MARIA GUILLEN HUESCA, con N.I.F. número 21329037X, casada con Don RAFAEL RIPOLL SEMPERE, con D.N.I. 21329037, con CARACTER GANANCIAL en cuanto a la totalidad del pleno dominio de esta finca, según la inscripción 1ª, de fecha 3 de Julio de 1.978, al folio 134, del Libro 293, Tomo 1099 del Archivo, y en virtud de la escritura de Compraventa otorgada en Alicante, ante el que fué su Notario don Jaime Pintos y Vazquez-Quirós, como sustituto y para el protocolo de su compañero de residencia Don EMILIO ITURMENDI BAÑALES, el 24 de Abril de 1.972; y determinación de resto, según la inscripción 2ª, de fecha 6 de Junio de 1.995, al folio 192, del Libro 733, Tomo 1763 del Archivo.

CARGAS VIGENTES

NO hay cargas registradas

16.- REGISTRAL número finca de Alicante nº: 47836.

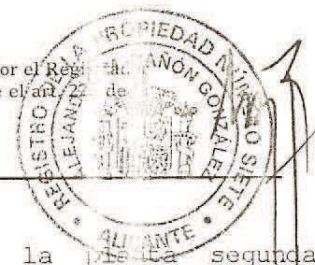
DESCRIPCION. URBANA.- Finca sita en Alicante, con una superficie de quince mil seiscientos ochenta y nueve metros siete decímetros cuadrados, compuesta de las dos parcelas siguientes: Parcela resultante A.- Parcela de forma irregular, sita en la calle Jupiter, término de Alicante, con una superficie de dos mil metros cuadrados, que linda: Norte, con terreno de la Compañía Fresa; Sur, en parte con la nave de la Mercantil Mare Nostrum, S.L, y en parte con parcela que seguidamente se describe la resultante B; y Oeste, con futura calle Jupiter.- Parcela resultante B.- Parcela de forma irregular, sita en la Avenida Mare Nostrum, término de Alicante, con una superficie de trece mil seiscientos ochenta y nueve metros siete decímetros cuadrados, sobre parte de la cual y rodeada por todos sus vientos con terreno propio, existe una nave que ocupa una superficie solar de cinco mil quinientos metros veinticinco decímetros cuadrados, compuesta de dos cuerpos uno de tres plantas denominado zona de administración y el otro cuerpo de solo planta baja denominado nave-almacen, tiene la nave una total superficie construida de seis mil cuatrocientos ochenta metros veinticinco decímetros cuadrados, de los cuales la parte de la nave-almacen que tiene una sola planta tiene una superficie construida de cinco mil veintisiete metros cincuenta y cinco decímetros cuadrados, distribuida en zona recepción, zona almacen, zona distribución, instalaciones, aseo, cuarto de mantenimiento y vestíbulo; y la zona administrativa tiene una superficie construida de mil cuatrocientos cincuenta y dos metros setenta decímetros cuadrados de los cuales cuatrocientos setenta y dos metros setenta decímetros cuadrados se encuentran en la planta baja o planta acceso distribuida en archivo, cuarto de maquinas, hall, vestíbulo, vestuario de mujeres, vestuario de hombres, comedor, cabinas, sala ordenador y control, laboratorio, paso, devoluciones, reparaciones y las dos escaleras y el ascensor que unen interiormente las tres plantas de esta zona administrativa; quinientos veintidos metros setenta decímetros cuadrados se encuentran en la planta primera, distribuida en oficinas, vestíbulo, aseos, paso y distintos despachos para oficinas o salas de espera o juntas; y los restantes cuatrocientos cincuenta y



6337244

CERTIFICACIÓN

Para información de consumidores se hace constar que sólo la Certificación expedida y firmada por el Registrador de la Propiedad acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el artículo 1.º de la Ley Hipotecaria.



siete metros treinta decímetros cuadrados, los ocupan la planta segunda, distribuida en vestíbulo, paso, aseos, y dos dependencias destinadas a oficinas.- Linda esta parcela resultante-B: Norte, en parte con terreno de la Compañía Fresa y en parte con la parcela A anteriormente descrita; Sur, con la nave de la mercantil Mare Nostrum, S.L.; Este, con la Avenida Mare Nostrum, y en parte con Fernando Flores Arroyo; y Oeste, con la parcela A anteriormente descrita.

TITULARIDAD. ESTÁ INSCRITA a favor de EUROPEA DE SERVICIOS Y DISTRIBUCIONES, SA, con C.I.F. A03075736 en cuanto a la totalidad del pleno dominio de esta finca, según la inscripción 1ª, de fecha 21 de Mayo de 1.998, al folio 168, del Libro 794, Tomo 1824 del Archivo, y en virtud de la escritura de agrupación otorgada en Alicante, ante su Notario Don FRANCISCO BENITEZ ORTIZ, el 17 de Abril de 1.998; según la inscripción 2ª, de fecha 9 de Marzo de 2.000, al folio 168, del Libro 794, Tomo 1824 del Archivo, y en virtud de la escritura de manifestación de resto otorgada en Alicante, ante su Notario Don FRANCISCO BENITEZ ORTIZ, el 21 de Abril de 1.999; y según la inscripción 3ª, de fecha 20 de Abril de 2.000, al folio 168, del Libro 794, Tomo 1824 del Archivo, y en virtud de la escritura de declaración de obra nueva otorgada en Alicante, ante su Notario Don FRANCISCO BENITEZ ORTIZ, el 30 de Marzo de 2.000. FINCA SUJETA A PACTO DE INDIVISIBILIDAD.-

CARGAS VIGENTES

- **HIPOTECA** a favor de la Caja de Ahorros del Mediterraneo para responder de UN MILLON QUINIENTOS DOS MIL QUINIENTOS TREINTA CON VEINTISEIS euros de principal; intereses ordinarios por un total de TRESCIENTOS OCHO MIL DIECIOCHO CON SIETE euros; intereses de demora por un total de TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS TREINTA Y DOS CON CINCUENTA Y SIETE euros; unas costas y gastos de CINCUENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y DOS CON DIEZ euros y otra cantidad por un total de SETENTA Y CINCO MIL CIENTO VEINTISEIS CON CINCUENTA Y UNO euros para prestaciones accesorias. Por plazo de amortización de nueve años. FORMALIZADA en escritura autorizada por el Notario don FRANCISCO BENITEZ ORTIZ, de ALICANTE, el día 30/03/00. CONSTITUIDA en la inscripción 4ª, TOMO: 1.827, LIBRO: 797, FOLIO: 169, con fecha DIEZ DE MAYO DEL AÑO DOS MIL.

MODIFICADAS LAS CONDICIONES DE LA HIPOTECA PRECEDENTE COMO SE INDICA EN LA 5ª.

MODIFICACION DE LA HIPOTECA DE LA INSCRIPCIÓN 4 EN LOS SIGUIENTES TERMINOS:

VENCIMIENTO: 30 de Junio de 2.010.- FORMALIZADA en escritura autorizada por el Notario don FRANCISCO BENITEZ ORTIZ, de ALICANTE, el día 06/04/01.- CONSTITUIDA en la inscripción 5ª, TOMO: 1.895, LIBRO: 865, FOLIO: 99, con fecha 09/05/01. Al margen de la inscripción/anotación 3, aparece extendida nota de fecha 12/03/03, según la cual: Queda afecta por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados

SIN MAS CARGAS

17.- **REGISTRAL** número finca de Alicante nº: 39021.

DESCRIPCION. URBANA.- PARCELA INDIVISIBLE, en término de Alicante y su partida de! Espartal, sitio denominado Florida Alta, formada por la parcela número dieciséis del Plano de urbanización de la finca matriz y otras. Su superficie es de UNA HECTAREA TREINTA Y NUEVE AREAS CUARENTA Y SEIS CENTIAREAS Y CINCUENTA Y SIETE DECIMETROS CUADRADOS. En su interior, situadas en la ubicación Nor-Este de la parcela y lindando por todos los vientos con la misma existen dos naves industriales adosadas y comunicadas interiormente. Una con cincuenta y dos metros cincuenta centímetros de fachada por veintiseis metros de fondo, la cual ocupa una superficie en planta baja de mil trescientos sesenta y cinco metros cuadrados, en la que lo construido queda como sigue: PLANTA BAJA: con la superficie total expresada, distribuida así: aseo, de siete metros ochenta y cuatro decímetros

cuadrados de superficie; caseta control de diecinueve metros catorce decímetros cuadrados de superficie; cámara frigorífica número uno, de ciento nueve metros dieciocho decímetros cuadrados; cámara frigorífica número dos de setenta y tres metros y trece decímetros cuadrados; y cámara frigorífica número tres, de setenta y seis metros y trece decímetros cuadrados, y hall de acceso a oficinas con treinta y cuatro metros y setenta decímetros cuadrados, quedando el resto de esta planta y superficie dedicada a nave propiamente dicha, diáfana, para patio de maniobras y operaciones. PLANTA ALTA: que ocupa los altos del hall de acceso y la cámara frigorífica número uno y parte de la número dos, destinada a recepción, despachos y oficinas, con una superficie de doscientos sesenta y cinco metros y treinta y un decímetros cuadrados. La otra nave con cincuenta y dos metros cincuenta centímetros de fachada por veinte metros ochenta centímetros de fondo, y ocupa una superficie en planta de mil noventa y dos metros cuadrados, en la que lo construido queda distribuido como sigue: sala de máquinas al fondo y a la derecha, de doce metros cuadrados de superficie, dos metros de ancho por tres metros de alto y seis metros de fondo, y una cámara frigorífica situada al fondo de la nave y a la izquierda de la sala de máquinas de ciento ochenta y siete metros cuadrados, once metros de ancho por diecisiete metros de largo y tres metros treinta centímetros de alto, quedando el resto de dicha planta y superficie dedicada a nave propiamente dicha, diáfana, para patio de maniobras y operaciones. Linda toda la finca: por su frente, Este, con la Avenida de Mare Nostrum, por donde tiene su entrada; derecha entrando, Norte, parcela número diecisiete propiedad de don Bartolomé Ros Rosa y finca de don Vicente Guillén Juan; ; izquierda, sur, parcela número veintitres, en resto de la que se segregó de la Sociedad Arrendamientos y Comercio, S.A. y don Vicente Guillén Huesca; y fondo, y Oeste, don Vicente Guillén Huesca, nueva calle en proyecto enmedio.- FINCA SUJETA A PACTO DE INDIVISIBILIDAD.

TITULARIDAD. ESTÁ INSCRITA a favor de BARGOSA SA, con C.I.F. A08129835 en cuanto a la totalidad del pleno dominio de esta finca, según la inscripción 6ª, de fecha 17 de Diciembre de 1.997, al folio 211, del Libro 765 del término municipal de Alicante, Tomo 1795 del Archivo, y en virtud de la escritura otorgada en Barcelona, ante Don/Dña SAMPIETRO VILLACAMPA, LUIS, con número de protocolo 371, el 3 de Marzo de 1.997.

CARGAS VIGENTES

NO hay cargas registradas

DOCUMENTOS PENDIENTES

NO hay documentos pendientes de despacho.

Se han puesto notas acreditativas de la expedición de la presente certificación.

Y PARA QUE CONSTE, siendo lo dicho conforme con el Registro, estando cerrado el diario y no apareciendo documento alguno presentado relativo a dichas fincas, extendiendo la presente y la firma y sello en Alicante a doce de junio del año dos mil seis.-

Hons. nº 222 y 223, en el inciso Ad 3ª, ley 8/1989.-
Nums. Aranceles 4 Minuta adjunta.-



ALEJANDRO MARIA BAÑON GONZALEZ
NIF: 43014322K
ARQUITECTO MORELL, N°19
ALICANTE(ALICANTE)
Tf: 965986395

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ALICANTE 7

SERIE	NUM.FACTURA	FECHA
	1140	22-6-06

Entrada n° 001624/2006
Libro : 21 Asiento : 401
Borrador : 2006/A 1211
Fecha de Borrador: 12/06/2006

VICENTE MANUEL GUILLEN LILLO
NIF: 21429859T
Calle ALDEBARAN,1 -DCH5
3000 ALICANTE

CONCEPTO	BASE	HONORARIO V.A. 16%	CANTIDAD	TOT HONOR
1 ASIENTO PRESENTACION	6,010121	16	1	6,010121
3.2 NOTAS EXP.CERTIF.	9,015182	16	17	153,258094
4.1B CERTIFICACION CARGAS	24,040484	16	17	408,688228
3.3 NOTAS AFECCION	3,005060	16	6	18,030360

VALOR: Declarado

BASE IMPONIBLE	585,99
IMP. I.V.A. 16%	93,76
SUPLIDOS	0,00
BASE EXENTA	0,00
IMP IRPF (0,00%)	0,00
TOTAL	679,75

En ALICANTE
El Registrador,



[Handwritten signature]

PROYECTO DE REPARCELACION Sector UA-3 ALICANTE

FINCA NUMERO: 1

TITULARES:

Nombre: CERÁMICAS BORJA, S.A.

DNI o CIF: A – 3.955.986

Domicilio: Carretera de Ocaña, nº 45. CP. 03007, Alicante.

FINCA APORTADA AL SECTOR:

INSCRIPCIÓN: Urbana en Alicante.

Superficie escritura: 10.509,47 m2.

Superficie real afectada: 9.099,00 m2

Linderos :

Norte: Finca matriz de la que se segrega

Sur: Maria Lillo Ferrandiz.

Este: Inversiones Safarich, S.L.

Oeste: Barranco de las ovejas.

Construcciones, instalaciones e infraestructuras: No consta.

TITULO : (A rellenar)

DATOS REGISTRALES: Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 7 de Alicante, al tomo 1.756, libro 726 , folio 128, finca registral **45.066** (pasa al folio 20 del libro 829).

DATOS CATASTRALES: – ref. catastral 5869203 YH 1456H0001HK

CARGAS:

Afecciones fiscales por posible revisión de valor.

SOLICITUD AL REGISTRO: Se solicita del Sr. Registrador de la Propiedad de Alicante que practique las operaciones registrales oportunas para inscribir el resto de finca matriz de 1.410,47 m2, diferencia existente entre la superficie escriturada y la real afectada.

PROYECTO DE REPARCELACION Sector UA-3 ALICANTE

FINCA NUMERO: 2

TITULARES:

Nombre: INVERSIONES SAFARICH, S.L.

DNI o CIF: B – 83.781.351

Domicilio: Avda. Constitución, nº 1. Torrejon de Ardoz., Madrid.

FINCA APORTADA AL SECTOR:

INSCRIPCIÓN: Urbana en Alicante.

Superficie escritura: 18.509,47 m2.

Superficie real afectada: 18.509,47 m2

Linderos :

Norte: Suelo Urbano

Sur: Maria Lillo Ferrandiz.

Este: Costamar Urbana, S.L.

Oeste: Cerámicas Borja,S.L..

Construcciones, instalaciones e infraestructuras: No consta.

TITULO : Adquirida por escisión, otorgada ante el Notario de Madrid Don Ignacio Martín Gil Vich, el 14 de octubre de 2.003, nº de protocolo 3051. Anteriormente de Enrique Ramon Borja, S.L. (C.I.F.: B-80.947.849).

DATOS REGISTRALES: Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 7 de Alicante, al tomo 1.756, libro 726 , folio 131, finca registral **45.068**.

DATOS CATASTRALES: – ref. catastral 5869204 YH 1456H0001WK

CARGAS:

Afecciones fiscales por posible revisión de valor.

SOLICITUD AL REGISTRO:

PROYECTO DE REPARCELACION Sector UA-3 ALICANTE

FINCA NUMERO: 3

TITULARES:

Nombre: JUAN ANTONIO PORTO BLANES

DNI o CIF:

Domicilio: Carretera de Ocaña, nº 47. Alicante

Nombre: RAMON FRANCISCO PLA SIMÓ

DNI o CIF:

Domicilio: Carretera de Ocaña, nº 47. Alicante

FINCA APORTADA AL SECTOR:

INSCRIPCIÓN: Urbana en Alicante.

Superficie escritura: 1.834,30 m2.

Superficie real afectada: 1.834,30 m2

Linderos :

Norte: Inversiones Safarich, S.L.

Sur: Juan Antonio Porto Blanes y Ramón Francisco Pla Simó.

Este: Juan Antonio Porto Blanes y Ramón Francisco Pla Simó.

Oeste: Maria Lillo Ferrandiz.

Construcciones, instalaciones e infraestructuras: No consta.

TITULO : (A rellenar)

DATOS REGISTRALES: Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 7 de Alicante, al tomo 1.956, libro 926 , folio 197, finca registral **47.601.**

DATOS CATASTRALES: – ref. catastral 62669.23 YH 1466E001OK

CARGAS:

Afecciones fiscales por posible revisión de valor.

SOLICITUD AL REGISTRO:

PROYECTO DE REPARCELACION Sector UA-3 ALICANTE

FINCA NUMERO: 4

TITULARES:

Nombre: JUAN ANTONIO PORTO BLANES

DNI o CIF:

Domicilio: Carretera de Ocaña, nº 47. Alicante

Nombre: RAMON FRANCISCO PLA SIMÓ

DNI o CIF:

Domicilio: Carretera de Ocaña, nº 47. Alicante

FINCA APORTADA AL SECTOR:

INSCRIPCIÓN: Urbana en Alicante.

Superficie escritura: 2.496,00 m2.

Superficie real afectada: 2.496,00 m2

Linderos :

Norte: Juan Antonio Porto Blanes y Ramón Francisco Pla Simó.

Sur: Suelo Urbano.

Este: Juan Antonio Porto Blanes y Ramón Francisco Pla Simó.

Oeste: Juan Antonio Porto Blanes y Ramón Francisco Pla Simó.

Construcciones, instalaciones e infraestructuras: No consta.

TITULO : (A rellenar)

DATOS REGISTRALES: Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 7 de Alicante, al tomo 1.956, libro 926 , folio 200, finca registral **2.133**.

DATOS CATASTRALES: – ref. catastral 62669.14 YH 1466E001QK

CARGAS:

Afecciones fiscales por posible revisión de valor.

SOLICITUD AL REGISTRO:

PROYECTO DE REPARCELACION Sector UA-3 ALICANTE

FINCA NUMERO: 5

TITULARES:

Nombre: JUAN ANTONIO PORTO BLANES

DNI o CIF:

Domicilio: Carretera de Ocaña, nº 47. Alicante

Nombre: RAMON FRANCISCO PLA SIMÓ

DNI o CIF:

Domicilio: Carretera de Ocaña, nº 47. Alicante

FINCA APORTADA AL SECTOR:

INSCRIPCIÓN: Urbana en Alicante.

Superficie escritura: 351,00 m2.

Superficie real afectada: 351,00 m2

Linderos :

Norte: Inversiones Safarich, S.L.

Sur: Suelo Urbano.

Este: Costamar Urbana, S.L.

Oeste: Juan Antonio Porto Blanes y Ramón Francisco Pla Simó.

Construcciones, instalaciones e infraestructuras: No consta.

TITULO : (A rellenar)

DATOS REGISTRALES: Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 7 de Alicante, al tomo 1.713, libro 683 , folio 108, finca registral **47.605**.

DATOS CATASTRALES: – ref. catastral 62669.23 YH 1466E001OK

CARGAS:

Afecciones fiscales por posible revisión de valor.

SOLICITUD AL REGISTRO:

PROYECTO DE REPARCELACION Sector UA-3 ALICANTE

FINCA NUMERO: 6

TITULARES:

Nombre: COSTAMAR URBANA, S.L.

DNI o CIF: B – 53.807.491

Domicilio: Avda. de Orihuela, nº 120, 1º puerta. CP. 03006 de Alicante.

FINCA APORTADA AL SECTOR:

INSCRIPCIÓN: Urbana en Alicante.

Superficie escritura: 12.233,00 m2.

Superficie real afectada: 604,00 m2

Linderos :

Norte: Finca matriz de la que se segrega

Sur: Costamar Urbana, S.L.

Este: Comunidad de Propietarios Familia Guillén Lillo

Oeste: Inversiones Safarich, S.L.

Construcciones, instalaciones e infraestructuras: No consta.

TITULO : Adquirida de Promociones E Inversiones de Valencia, S.A. con cif: A – 46.098.117 y domicilio fiscal calle Mompó , nº 2 , Campo de Crptana en Ciudad Real.

DATOS REGISTRALES: Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 7 de Alicante, al tomo 2.028, libro 998 , folio 49, finca registral **45.066**

DATOS CATASTRALES: – ref. catastral 6170207 YH1467.A

CARGAS:

Afecciones fiscales por posible revisión de valor.

SOLICITUD AL REGISTRO: Se solicita del Sr. Registrador de la Propiedad de Alicante que practique las operaciones registrales oportunas para inscribir el resto de finca matriz de 11.629,00 m2, diferencia existente entre la superficie escriturada y la real afectada.

PROYECTO DE REPARCELACION Sector UA-3 ALICANTE

FINCA NUMERO: 7a

TITULARES:

Nombre: COSTAMAR URBANA, S.L.

DNI o CIF: B – 53.807.491

Domicilio: Avda. de Orihuela, nº 120, 1º puerta. CP. 03006 de Alicante.

FINCA APORTADA AL SECTOR:

INSCRIPCIÓN: Urbana en Alicante.

Superficie escritura: 12.801,70 m2.

Superficie real afectada: 12.801,70 m2

Linderos :

Norte: Inversiones Safarich, S.L.

Costamar Urbana, S.L.

Comunidad de Propietarios Familia Guillén Lillo,

Sur: Maria Guillen Huesca y Rafael Ripoll Sempere.

Este: Comunidad de Propietarios Familia Guillén Lillo,

Maria Guillen Huesca y Rafael Ripoll Sempere.

Oeste: Juan Antonio Porto Blanes y Ramón francisco Pla Simó.

Construcciones, instalaciones e infraestructuras: No consta.

TITULO : Adquirida de Dª Maria Lillo Ferrandiz.

DATOS REGISTRALES: Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 7 de Alicante, tomo 1.763, libro 733 , folio 198, inscripción 3ª, finca registral **23.217**

DATOS CATASTRALES: – ref. catastral 6266901 YH1466E0001EK

CARGAS:

Afecciones fiscales por posible revisión de valor.

SOLICITUD AL REGISTRO:

PROYECTO DE REPARCELACION Sector UA-3 ALICANTE

FINCA NUMERO: 7b

TITULARES:

Nombre: COSTAMAR URBANA, S.L.

DNI o CIF: B – 53.807.491

Domicilio: Avda. de Orihuela, nº 120, 1º puerta. CP. 03006 de Alicante.

FINCA APORTADA AL SECTOR:

INSCRIPCIÓN: Urbana en Alicante.

Superficie escritura: 96 m2.

Superficie real afectada: 96 m2

Linderos :

Norte: Costamar Urbana, S.L.

Sur: Costamar Urbana, S.L.

Este: Costamar Urbana, S.L.

Oeste: Costamar Urbana, S.L.

Construcciones, instalaciones e infraestructuras: Transformador.

TITULO : servidumbre a favor de Iberdrola Distribución Electrica, S.A. con domicilio fiscal en calle Calderon de la Barca, nº 16 de Alicante

DATOS REGISTRALES: Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 7 de Alicante, tomo 1.763, libro 733 , folio 198, inscripción 3ª, finca registral **23.217**

DATOS CATASTRALES: – ref. catastral 6266913 YH1466E0001GK

CARGAS:

Afecciones fiscales por posible revisión de valor.

SOLICITUD AL REGISTRO:

PROYECTO DE REPARCELACION Sector UA-3 ALICANTE

FINCA NUMERO: 8a

TITULARES:

Nombre: MARIA LILLO FERRANDIZ
DNI o CIF: 21.314.988 - Z

Nombre: VICENTE MANUEL GUILLÉN LILLO
DNI o CIF: 21.429.859 - T

Nombre: ROBERTO GUILLÉN LILLO
DNI o CIF: 21.477.859 - E

Nombre: NURIA JOSÉ GUILLÉN LILLO
DNI o CIF: 48.342.379 - J

Domicilio: Calle Aldebarán, nº 5, piso 1º Der.. Alicante

FINCA APORTADA AL SECTOR:

INSCRIPCIÓN: Urbana en Alicante.

Superficie escritura: 34.781,55 m2.

Superficie real afectada: 28.925,00 m2, dividida en 2 parcelas 8a y 8b:

Parcela 8a: 23.580,00m².
Parcela 8b: 5.345,00 m².

Linderos :

Norte: Finca matriz de la que se segrega
Sur: Costamar Urbana, S.L.
Maria Guillen Huesca y Rafael Ripoll Sempere.
Este: Comunidad de Propietarios Familia Guillén Lillo,
Bargosa, S.A.
Maria Guillen Huesca y Rafael Ripoll Sempere.
Oeste: Costamar Urbana, S.L.

Construcciones, instalaciones e infraestructuras: No consta.

TITULO : Maria Lillo Ferrandiz, con una participación de veinte enteros y sesenta y nueve mil cuatrocientas diez cienmilésimas por ciento en pleno dominio y Vicente manuel Guillén Lillo, Roberto Guillén Lillo y Nuria José Guillén Lillo, con una participación, cada uno de ello, de veintiséis enteros y cuarenta y tres mil quinientas treinta cienmilésimas por ciento, en pleno dominio.

DATOS REGISTRALES: Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 7 de Alicante, tomo 1.985, libro 955 , folio 148, finca registral **23.215**.

DATOS CATASTRALES: – ref. catastral 6170215 YH 1467A0002LM y 6266901 YH 1466E0002EK

CARGAS:

Afecciones fiscales por posible revisión de valor.

SOLICITUD AL REGISTRO: Se solicita del Sr. Registrador de la Propiedad de Alicante que practique las operaciones registrales oportunas para inscribir el resto de finca matriz de 5.856,55 m2, diferencia existente entre la superficie escriturada y la real afectada.

PROYECTO DE REPARCELACION Sector UA-3 ALICANTE

FINCA NUMERO: 8b

TITULARES:

Nombre: MARIA LILLO FERRANDIZ
DNI o CIF: 21.314.988 - Z

Nombre: VICENTE MANUEL GUILLÉN LILLO
DNI o CIF: 21.429.859 - T

Nombre: ROBERTO GUILLÉN LILLO
DNI o CIF: 21.477.859 - E

Nombre: NURIA JOSÉ GUILLÉN LILLO
DNI o CIF: 48.342.379 - J

Domicilio: Calle Aldebarán, nº 5, piso 1º Der.. Alicante

FINCA APORTADA AL SECTOR:

INSCRIPCIÓN: Urbana en Alicante.

Superficie escritura: 34.781,55 m2.

Superficie real afectada: 28.925,00 m2, dividida en 2 parcelas 8a y 8b:

Parcela 8a: 23.580,00m².
Parcela 8b: 5.345,00 m².

Linderos :

Norte: Maria Guillen Huesca y Rafael Ripoll Sempere.
Sur: Bargaosa, S.A.
Este: Finca matriz de la que se segrega
Oeste: Comunidad de Propietarios Familia Guillén Lillo,

Construcciones, instalaciones e infraestructuras: No consta.

TITULO : Maria Lillo Ferrandiz, con una participación de veinte enteros y sesenta y nueve mil cuatrocientas diez cienmilésimas por ciento en pleno dominio y Vicente manuel Guillén Lillo, Roberto Guillén Lillo y Nuria José Guillén Lillo, con una participación, cada uno de ello, de veintiséis enteros y cuarenta y tres mil quinientas treinta cienmilésimas por ciento, en pleno dominio.

DATOS REGISTRALES: Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 7 de Alicante, tomo 1.985, libro 955 , folio 148, finca registral **23.215**.

DATOS CATASTRALES: – ref. catastral 6170215 YH 1467A0002LM y 6266901 YH 1466E0002EK

CARGAS:

Afecciones fiscales por posible revisión de valor.

SOLICITUD AL REGISTRO: Se solicita del Sr. Registrador de la Propiedad de Alicante que practique las operaciones registrales oportunas para inscribir el resto de finca matriz de 5.856,55 m2, diferencia existente entre la superficie escriturada y la real afectada.

PROYECTO DE REPARCELACION Sector UA-3 ALICANTE

FINCA NUMERO: 9

TITULARES:

Nombre: COSTAMAR URBANA, S.L.

DNI o CIF: B – 53.807.491

Domicilio: Avda. de Orihuela, nº 120, 1º puerta. CP. 03006 de Alicante.

FINCA APORTADA AL SECTOR:

INSCRIPCIÓN: Urbana en Alicante.

Superficie escritura: 367,50 m2.

Superficie real afectada: 360,50 m2

Linderos :

Norte: Comunidad de Propietarios Familia Guillén Lillo
Sur: Comunidad de Propietarios Familia Guillén Lillo
Este: María Guillén Huesca y Rafael Ripoll Sempere
Comunidad de Propietarios Familia Guillén Lillo
Oeste: María Lillo Ferrandiz

Construcciones, instalaciones e infraestructuras: Trozo de corral cercado.

TITULO : Adquirida de José Guillén Huesca, con domicilio fiscal Paseo de los Rosales, nº 11-A-1, en San Vicente del Raspeig, Alicante.

DATOS REGISTRALES: Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 7 de Alicante, tomo 2.029, libro 999 , folio 40, finca registral **23.225**

DATOS CATASTRALES: – ref. catastral 6266915 YH66E0001PK

CARGAS:

Afecciones fiscales por posible revisión de valor.

SOLICITUD AL REGISTRO: Se solicita del Sr. Registrador de la Propiedad de Alicante que practique las operaciones registrales oportunas para inscribir el resto de finca matriz de 7,00 m2, diferencia existente entre la superficie escriturada y la real afectada.

PROYECTO DE REPARCELACION Sector UA-3 ALICANTE

FINCA NUMERO: 10

TITULARES:

Nombre: MARIA LILLO FERRANDIZ

DNI o CIF: 21.314.988-Z

Domicilio: Calle de Lafora, nº 44, 1º C

FINCA APORTADA AL SECTOR:

INSCRIPCIÓN: Urbana en Alicante.

Superficie escritura: 367,50 m2.

Superficie real afectada: 367,50 m2

Linderos :

Norte: Comunidad de Propietarios Familia Guillén Lillo

Sur: Comunidad de Propietarios Familia Guillén Lillo

Este: Comunidad de Propietarios Familia Guillén Lillo

Oeste: Comunidad de Propietarios Familia Guillén Lillo

Construcciones, instalaciones e infraestructuras:

TITULO :

DATOS REGISTRALES: Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 7 de Alicante, tomo 1.985, libro 955 , folio 151, inscripción 2ª, finca registral **23.219**

DATOS CATASTRALES: –

CARGAS:

Afecciones fiscales por posible revisión de valor.

SOLICITUD AL REGISTRO:

PROYECTO DE REPARCELACION Sector UA-3 ALICANTE

FINCA NUMERO: 11

TITULARES:

Nombre: MARIA GUILLÉN HUESCA

DNI o CIF:

Domicilio: Calle Aldebarán, nº 62, piso 1º Izq. Alicante

Nombre: RAFAEL RIPOLL SEMPERE

DNI o CIF:

Domicilio: Calle Aldebarán, nº 62, piso 1º Izq. Alicante

FINCA APORTADA AL SECTOR:

INSCRIPCIÓN: Urbana en Alicante.

Superficie escritura: 378,00 m2.

Superficie real afectada: 378,00 m2

Linderos :

Norte: Costamar Urbana, S.L.

Sur: Comunidad de Propietarios Familia Guillén Lillo

Este: Comunidad de Propietarios Familia Guillén Lillo

Oeste: Costamar Urbana, S.L.

Construcciones, instalaciones e infraestructuras: Casa de labranza, compuesta de planta baja, piso con habitación para labrador. Ocupa toda la finca entre lo edificado, corral y ensanches.

TITULO :

DATOS REGISTRALES: Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 7 de Alicante, tomo 3.378, libro 293 , folio 130, finca registral **23.229**

DATOS CATASTRALES: –

CARGAS:

Afecciones fiscales por posible revisión de valor.

SOLICITUD AL REGISTRO:

PROYECTO DE REPARCELACION Sector UA-3 ALICANTE

FINCA NUMERO: 12a

TITULARES:

Nombre: MARIA GUILLÉN HUESCA

DNI o CIF:

Domicilio: Calle Aldebarán, nº 62, piso 1º Izq. Alicante

Nombre: RAFAEL RIPOLL SEMPERE

DNI o CIF:

Domicilio: Calle Aldebarán, nº 62, piso 1º Izq. Alicante

FINCA APORTADA AL SECTOR:

INSCRIPCIÓN: Urbana en Alicante.

Superficie escritura: 6.700,00 m2.

Superficie real afectada: 3.303,00 m2, dividida en 2 parcelas 12a y 12b.

Parcela 12a: 2.714,00 m².

Parcela 12b: 589, m².

Linderos :

Norte: Finca matriz de la que se segrega

Sur: Comunidad de Propietarios Familia Guillén Lillo

Este: Finca matriz de la que se segrega

Oeste: Maria Guillen Huesca y Rafael Ripoll Sempere.

Construcciones, instalaciones e infraestructuras: No consta.

TITULO :

DATOS REGISTRALES: Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 7 de Alicante, tomo 3.378, libro 293 , folio 126, finca registral **23.227**

DATOS CATASTRALES: –

CARGAS:

Afecciones fiscales por posible revisión de valor.

SOLICITUD AL REGISTRO: Se solicita del Sr. Registrador de la Propiedad de Alicante que practique las operaciones registrales oportunas para inscribir el resto de finca matriz de 3.397 m2, diferencia existente entre la superficie escriturada y la real afectada.

PROYECTO DE REPARCELACION Sector UA-3 ALICANTE

FINCA NUMERO: 12b

TITULARES:

Nombre: MARIA GUILLÉN HUESCA

DNI o CIF:

Domicilio: Calle Aldebarán, nº 62, piso 1º Izq. Alicante

Nombre: RAFAEL RIPOLL SEMPERE

DNI o CIF:

Domicilio: Calle Aldebarán, nº 62, piso 1º Izq. Alicante

FINCA APORTADA AL SECTOR:

INSCRIPCIÓN: Urbana en Alicante.

Superficie escritura: 6.700,00 m2.

Superficie real afectada: 3.303,00 m2, dividida en 2 parcelas 12a y 12b.

Parcela 12a: 2.714,00 m².

Parcela 12b: 589, m².

Linderos :

Norte: Finca matriz de la que se segrega

Sur: Comunidad de Propietarios Familia Guillén Lillo

Este: Maria Guillen Huesca y Rafael Ripoll Sempere.

Oeste: Comunidad de Propietarios Familia Guillén Lillo

Construcciones, instalaciones e infraestructuras: No consta.

TITULO :

DATOS REGISTRALES: Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 7 de Alicante, tomo 3.378, libro 293 , folio 126, finca registral **23.227**

DATOS CATASTRALES: –

CARGAS:

Afecciones fiscales por posible revisión de valor.

SOLICITUD AL REGISTRO: Se solicita del Sr. Registrador de la Propiedad de Alicante que practique las operaciones registrales oportunas para inscribir el resto de finca matriz de 3.397 m2, diferencia existente entre la superficie escriturada y la real afectada.

PROYECTO DE REPARCELACION Sector UA-3 ALICANTE

FINCA NUMERO: 13

TITULARES:

Nombre: MARIA LILLO FERRANDIZ

DNI o CIF: 21.314.988-Z

Domicilio: Calle de Lafora, nº 44, 1º C

FINCA APORTADA AL SECTOR:

INSCRIPCIÓN: Urbana en Alicante.

Superficie escritura: 5.805,00 m2.

Superficie real afectada: 874,00 m2

Linderos :

Norte: Cerámicas Borja,S.L. e Inversiones Safarich, S.L.

Sur: Finca matriz de la que se segrega

Este: Juan Antonio Porto Blanes y Ramón Francisco Pla Simó.

Oeste: Finca matriz de la que se segrega

Construcciones, instalaciones e infraestructuras:

TITULO :

DATOS REGISTRALES: Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 7 de Alicante, tomo 1.763, libro 733 , folio 201, inscripción 3ª, finca registral **47.603**

DATOS CATASTRALES: –

CARGAS:

Afecciones fiscales por posible revisión de valor.

SOLICITUD AL REGISTRO: Se solicita del Sr. Registrador de la Propiedad de Alicante que practique las operaciones registrales oportunas para inscribir el resto de finca matriz de 4.931,00 m2, diferencia existente entre la superficie escriturada y la real afectada.

PROYECTO DE REPARCELACION Sector UA-3 ALICANTE

FINCA NUMERO: 14

TITULARES:

Nombre: MARIA GUILLÉN HUESCA

DNI o CIF:

Domicilio: Calle Aldebarán, nº 62, piso 1º Izq. Alicante

Nombre: RAFAEL RIPOLL SEMPERE

DNI o CIF:

Domicilio: Calle Aldebarán, nº 62, piso 1º Izq. Alicante

FINCA APORTADA AL SECTOR:

INSCRIPCIÓN: Urbana en Alicante.

Superficie escritura: 8.424,00m2.

Superficie real afectada: 7.240,07 m2

Linderos :

Norte: Costamar Urbana, S.L.

Sur: Finca matriz de la que se segrega

Este: Maria Guillen Huesca y Rafael Ripoll Sempere.

Oeste: Finca matriz de la que se segrega

Construcciones, instalaciones e infraestructuras: No consta.

TITULO :

DATOS REGISTRALES: Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 7 de Alicante, tomo 1.763, libro 733 , folio 195, finca registral **23.233**

DATOS CATASTRALES: –

CARGAS:

Afecciones fiscales por posible revisión de valor.

SOLICITUD AL REGISTRO: Se solicita del Sr. Registrador de la Propiedad de Alicante que practique las operaciones registrales oportunas para inscribir el resto de finca matriz de 1.183,93m2, diferencia existente entre la superficie escriturada y la real afectada.

PROYECTO DE REPARCELACION Sector UA-3 ALICANTE

FINCA NUMERO: 15

TITULARES:

Nombre: MARIA GUILLÉN HUESCA

DNI o CIF:

Domicilio: Calle Aldebarán, nº 62, piso 1º Izq. Alicante

Nombre: RAFAEL RIPOLL SEMPERE

DNI o CIF:

Domicilio: Calle Aldebarán, nº 62, piso 1º Izq. Alicante

FINCA APORTADA AL SECTOR:

INSCRIPCIÓN: Urbana en Alicante.

Superficie escritura: 12.531,93 m2.

Superficie real afectada: 12.531,93 m2

Linderos :

Norte: Comunidad de Propietarios Familia Guillén Lillo,

Sur: Finca matriz de la que se segrega

Este: Comunidad de Propietarios Familia Guillén Lillo,
Europea de servicios y Distribuciones, S.A.

Oeste: María Guillen Huesca y Rafael Ripoll Sempere.

Construcciones, instalaciones e infraestructuras: No consta.

TÍTULO : Proviene de la finca de 15.333,93 m², después de segregación y venta escriturada el 13 de marzo de 1989, ante Notario de Alicante José María Iriarte Calvo, nº de Protocolo 557.

DATOS REGISTRALES: Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 7 de Alicante, tomo 1.763, libro 733 , folio 192, finca registral **23.231**

DATOS CATASTRALES: –

CARGAS:

Afecciones fiscales por posible revisión de valor.

SOLICITUD AL REGISTRO:

PROYECTO DE REPARCELACION Sector UA-3 ALICANTE

FINCA NUMERO: 16

TITULARES:

Nombre: EUROPEA DE SERVICIOS Y DISTRIBUCIONES, S.A. (EUROSERV)

DNI o CIF: A – 03.075.736

Domicilio: Sede en Alicante:

Avda. Mare Nostrum, nº 32 bis, CP. 03007, Alicante

FINCA APORTADA AL SECTOR:

INSCRIPCIÓN: Urbana en Alicante.

Superficie escritura: 15.689,70 m2.

Superficie real afectada: 2.000,00 m2

Linderos :

Norte: Bargaosa, S.A.

Sur: Suelo urbano.

Este: Finca matriz de la que se segrega

Oeste: María Guillén Huesca y Rafael Ripoll Sempere.

Construcciones, instalaciones e infraestructuras: Hay una construcción de 6.480,25 m².

TITULO :

DATOS REGISTRALES: Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 7 de Alicante, tomo 1.624, libro 794 , folio 168, finca registral **47.836**.

DATOS CATASTRALES: – ref. catastral 6266920 YH1466E0001TK

CARGAS:

Afecciones fiscales por posible revisión de valor.

SOLICITUD AL REGISTRO: Se solicita del Sr. Registrador de la Propiedad de Alicante que practique las operaciones registrales oportunas para inscribir el resto de finca matriz de 13.689,70 m2, diferencia existente entre la superficie escriturada y la real afectada.

PROYECTO DE REPARCELACION Sector UA-3 ALICANTE

FINCA NUMERO: 17

TITULARES:

Nombre: BARGOSA, S.A.

DNI o CIF: A – 03.075.736

Domicilio: Avda. Longitudinal, nº 8, Barcelona

Sede en Alicante:

Avda. Mare Nostrum, nº 14, CP. 03007, Alicante

FINCA APORTADA AL SECTOR:

INSCRIPCIÓN: Urbana en Alicante.

Superficie escritura: 13.946,57 m2.

Superficie real afectada: 7.638,00 m2

Linderos :

Norte: Comunidad de Propietarios Familia Guillén Lillo

Sur: Europea de servicios y Distribuciones, S.A.

Este: Finca matriz de la que se segrega

Oeste: Comunidad de Propietarios Familia Guillén Lillo

Construcciones, instalaciones e infraestructuras:

TITULO :

DATOS REGISTRALES: Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 7 de Alicante, tomo 1.795, libro 765 , folio 211, finca registral **39.021**

DATOS CATASTRALES: – ref. catastral 6266920 YH1466E0001TK

CARGAS:

Afecciones fiscales por posible revisión de valor.

SOLICITUD AL REGISTRO: Se solicita del Sr. Registrador de la Propiedad de Alicante que practique las operaciones registrales oportunas para inscribir el resto de finca matriz de 6.308,57 m2, diferencia existente entre la superficie escriturada y la real afectada.

Cuadro 7. Adjudicación de Fincas resultantes / Ordenación por PARCELAS Zona A de la U.A. Nº 3

Finca Número	Manzana	Propietario	Edificabilidad de Parcela	Superficie Neta de Parcela	% Propietario en parcela	Superficie Neta del Propietario en parcela	Edificabilidad del Propietario en parcela
1	1	Cerámicas Borja, S.A.	9.228,26 m2	5.767,66 m2	100,0000%	5.767,66 m2	9.228,26 m2
2	1	Inversiones Safarich, S.L.	6.551,22 m2	4.094,51 m2	100,0000%	4.094,51 m2	6.551,22 m2
3	1	Inversiones Safarich, S.L.	12.221,20 m2	7.638,25 m2	100,0000%	7.638,25 m2	12.221,20 m2
4	1	Juan Antonio Porto Blanes	---	3.280,00 m2	50,0000%	1.640,00 m2	
5	2	Ramón Francisco Pla Simó			50,0000%	1.640,00 m2	
6	2	Comunidad Propietarios Familia Guillén Lillo	16.288,67 m2	10.180,42 m2	100,0000%	10.180,42 m2	16.288,67 m2
7	2	María Guillén Huesca	15.503,28 m2	9.689,55 m2	100,0000%	9.689,55 m2	15.503,28 m2
8	1	Rafael Ripoll Sempere	22.811,49 m2	14.257,18 m2	50,0000%	7.128,59 m2	11.405,74 m2
9	2	Comunidad Propietarios Familia Guillén Lillo	3.884,64 m2	2.427,90 m2	67,5868%	1.640,94 m2	2.625,50 m2
		María Lillo Ferrándiz			32,4132%	786,96 m2	1.259,14 m2
		Comunidad Propietarios Familia Guillén Lillo	3.200,00 m2	2.000,00 m2	55,5875%	1.111,75 m2	1.778,80 m2
		Juan Antonio Porto Blanes			22,2063%	444,13 m2	710,60 m2
		Ramón Francisco Pla Simó			22,2063%	444,13 m2	710,60 m2
Total			89.688,75 m2	59.335,47 m2		59.335,47 m2	89.688,75 m2

NOTA: La finca nº 4 tiene definido un uso de Equipamiento Sanitario (privado) por lo que queda fuera del cómputo de aprovechamiento lucrativo

Cuadro 7.b. Adjudicación de Fincas resultantes / Ordenación por PARCELAS Zona B de la U.A. Nº 3

Finca Número	Manzana	Propietario	Edificabilidad de Parcela	Superficie Neta de Parcela	% Propietario en parcela	Superficie Neta del Propietario en parcela	Edificabilidad del Propietario en parcela
10	3	Comunidad Propietarios Familia Guillén Lillo	10.255,20 m2	6.409,50 m2	100,0000%	6.409,50 m2	10.255,20 m2
11	3	Europea de Servicios y Distribuciones, S.A.	3.200,00 m2	2.000,00 m2	100,0000%	2.000,00 m2	3.200,00 m2
12	3	Bargosa, S.A.	12.220,80 m2	7.638,00 m2	100,0000%	7.638,00 m2	12.220,80 m2
Total			25.676,00 m2	16.047,50 m2		16.047,50 m2	25.676,00 m2

Cuadro 7.c. Adjudicación de Fincas resultantes / Ordenación por PARCELAS - Parcelas públicas

Finca Número	Manzana	Propietario	Edificabilidad de Parcela	Superficie Neta de Parcela	% Propietario en parcela	Superficie Neta del Propietario en parcela	Edificabilidad del Propietario en parcela
13	1	Excmo. Ayuntamiento de Alicante - Zona Verde	---	14.960,00 m2	100,00000%	14.960,00 m2	---
14		Excmo. Ayuntamiento de Alicante - Viario A	---	17.417,00 m2	100,00000%	17.417,00 m2	---
15		Excmo. Ayuntamiento de Alicante - Viario B	---	1.649,50 m2	100,00000%	1.649,50 m2	---
		Total	0,00 m2	34.026,50 m2		34.026,50 m2	0,00 m2
TOTAL ZONAS A Y B			115.364,75 m2	109.409,47 m2		109.409,47 m2	115.364,75 m2

Cuadro 8. Adjudicación de Fincas resultantes / Ordenación por PROPIETARIOS Zona A de la U.A. Nº 3

Propietario	Nombre de Propietario	Manzana	Parcela	Superficie Neta de Parcela	Edificabilidad de Parcela	% Propietario en parcela	Edificabilidad del Propietario en parcela
1	Cerámicas Borja, S.A.	1	1	5.767,66 m2	9.228,26 m2	100,0000%	9.228,26 m2
2	Inversiones Safarich, S.L.	1	2	4.094,51 m2	6.551,22 m2	100,0000%	6.551,22 m2
2	Inversiones Safarich, S.L.	1	3	7.638,25 m2	12.221,20 m2	100,0000%	12.221,20 m2
3	Juan Antonio Porto Blanes	1	4	3.280,00 m2	---	50,0000%	
	Ramón Francisco Pla Simó					50,0000%	
3	Juan Antonio Porto Blanes	2	9	2.000,00 m2	3.200,00 m2	22,2063%	710,60 m2
	Ramón Francisco Pla Simó					22,2063%	710,60 m2
4	Costamar Urbana, S.L.	2	5	10.180,42 m2	16.288,67 m2	100,0000%	16.288,67 m2
5	Comunidad Propietarios Familia Guillén Lillo	2	6	9.689,55 m2	15.503,28 m2	100,0000%	15.503,28 m2
5	Comunidad Propietarios Familia Guillén Lillo	1	8	2.427,90 m2	3.884,64 m2	67,5868%	2.625,50 m2
5	Comunidad Propietarios Familia Guillén Lillo	2	9	2.000,00 m2	3.200,00 m2	55,5875%	1.778,80 m2
6	María Lillo Ferrándiz	1	8	2.427,90 m2	3.884,64 m2	32,4132%	1.259,14 m2
7	María Guillén Huesca	2	7	14.257,18 m2	22.811,49 m2	50,0000%	11.405,74 m2
	Rafael Ripoll Sempere					50,0000%	11.405,74 m2
Total				59.335,47 m2	89.688,75 m2		89.688,75 m2

NOTA: La parcela nº 4 corresponde a la parcela con clave E/S del PGOU.

Cuadro 8.b. Adjudicación de Fincas resultantes / Ordenación por PROPIETARIOS Zona B de la U.A. Nº 3

Propietario	Nombre de Propietario	Manzana	Parcela	Superficie Neta de Parcela	Edificabilidad de Parcela	% Propietario en parcela	Edificabilidad del Propietario en parcela
5	Comunidad Propietarios Familia Guillén Lillo	3	10	6.409,50 m2	10.255,20 m2	100,0000%	10.255,20 m2
8	Europea de Servicios y Distribuciones, S.A.	3	11	2.000,00 m2	3.200,00 m2	100,0000%	3.200,00 m2
9	Bargosa, S.A.	3	12	7.638,00 m2	12.220,80 m2	100,0000%	12.220,80 m2
Total				16.047,50 m2	25.676,00 m2		25.676,00 m2

Cuadro 8.c. Adjudicación de Fincas resultantes / Ordenación por PROPIETARIOS - Parcelas públicas

Propietario	Nombre de Propietario	Manzana	Parcela	Superficie Neta de Parcela	Edificabilidad de Parcela	% Propietario en parcela	Edificabilidad del Propietario en parcela
13	Excmo. Ayuntamiento de Alicante - Zona Verde	1	13	14.960,00 m2	---	100,00000%	---
14	Excmo. Ayuntamiento de Alicante - Viario A	---	14	17.417,00 m2	---	100,00000%	---
15	Excmo. Ayuntamiento de Alicante - Viario B	---	15	1.649,50 m2	---	100,00000%	---
Total				34.026,50 m2			0,00 m2
TOTAL ZONAS A Y B				109.409,47 m2	115.364,75 m2		115.364,75 m2

Cuadro 9. Fincas Adjudicadas. Uso PRIVADO Zona A de la U.A. Nº 3

Números		Sup. Neta de Parcela	Edificabilidad de Parcela	Propiedad de Procedencia	% Propietario de adjudicación	Valor Suelo Neto antes urbanizar (16% IVA incluido)
Parcela	Manzana					
1	1	5.767,66 m2	9.228,26 m2	1	10,289201%	560.307,49 €
2	1	4.094,51 m2	6.551,22 m2	2	7,304390%	397.766,97 €
3	1	7.638,25 m2	12.221,20 m2	2	13,626235%	742.028,60 €
4	1	3.280,00 m2	---	3-4-5	---	---
5	2	10.180,42 m2	16.288,67 m2	6 - 7a - 7b - 8a - 9	18,161332%	988.991,30 €
6	2	9.689,55 m2	15.503,28 m2	8a	17,285646%	941.305,04 €
7	2	14.257,18 m2	22.811,49 m2	11 - 12a - 12b - 14 - 15	25,434057%	1.385.033,92 €
8	1	2.427,90 m2	3.884,64 m2	8a - 10 - 13	4,331245%	235.861,78 €
9	2	2.000,00 m2	3.200,00 m2	3 - 4 - 5 - 8a	3,567894%	194.292,83 €
TOTAL		59.335,47 m2	89.688,75 m2		100,000000%	5.445.587,93 €

NOTA: La parcela nº 4 corresponde a la parcela con clave E/S del PGOU.

Cuadro 9.b. Fincas Adjudicadas. Uso PRIVADO Zona B de la U.A. Nº 3

Números		Sup. Neta de Parcela	Edificabilidad de Parcela	Propiedad de Procedencia	% Propietario de adjudicación	Valor Suelo Neto antes urbanizar (16% IVA incluido)
Parcela	Manzana					
10	3	6.409,50 m2	10.255,20 m2	8b - 12a	39,940801%	622.659,94 €
11	3	2.000,00 m2	3.200,00 m2	16	12,463000%	194.292,83 €
12	3	7.638,00 m2	12.220,80 m2	17	47,596199%	742.004,31 €
TOTAL		16.047,50 m2	25.676,00 m2		100,000000%	1.558.957,09 €
TOTAL ZONAS A Y B		75.382,97 m2	115.364,75 m2			7.004.545,02 €

Valor total del suelo (Vts) = 7.004.545,02 €
Valor de Suelo Neto (antes de urbanizar) conforme a Plica Refundida = (Vts / Sup. Neta) 97,15 €/m2

Cuadro 10. Fincas Adjudicadas. Uso PÚBLICO

Números	Superficie	Uso		Propiedad de Procedencia
Parcela				
13	14.960,00 m2	L/V	Zona Verde	Cesión Gratuita
14	17.417,00 m2	Viario A	Viario	Cesión Gratuita
15	1.649,50 m2	Viario B	Viario	Cesión Gratuita
TOTALES	34.026,50 m2			

PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 3 DEL P.G.O.U. DE ALICANTE LLANO DEL ESPARTAL – BARRANCO DE LAS OVEJAS

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DOCUMENTO IV

PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES

PROMOTOR:

**VICENTE M. GUILLÉN LILLO, EN NOMBRE PROPIO Y EN REPRESENTACIÓN DE
LOS DEMÁS HEREDEROS DE D. VICENTE GUILLÉN HUESCA (AGENTE
URBANIZADOR SEGÚN ACUERDO PLENO AYTO ALICANTE 12/07/2005, CON
RESPALDO DE LA AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO SANTA RITA**

**EQUIPO REDACTOR.
ARQUITECTURA Y URBANISMO
ESTUDIO BOIX S.L.**

**ABOGADA URBANISTA
MARIA CRUZ OLMOS BLASCO**

PROYECTO DE REPARCELACION Sector UA-3 ALICANTE

NUMERO DE FINCA ADJUDICADA : 1

PARCELAS RESULTANTES ADJUDICACIÓN.

Número de finca aportada: finca inicial 1

DATOS PERSONALES ADJUDICATARIO:

Nombre: CERÁMICAS BORJA, S.A.

DNI o CIF: A - 3.955.986

Domicilio: Carretera de Ocaña, nº 45. CP 03007. Alicante.

DATOS DE LA PARCELA.

DESCRIPCIÓN: Parcela en suelo urbano en el sector UA-3 de Alicante . Tiene forma casi cuadrada , linderos y demás datos que se indican. Dentro de ella existe un CT (CT-1) de superficie 30m² con servidumbre a favor de Iberdrola Distribución, S.A.

NATURALEZA: Urbana

SUPERFICIE: 5.767,66 m2

MANZANA: M1

LINDEROS: **Norte:** Viario A
 Sur : Parcela 2

Este: Parcela 13
Oeste: Viario A

DESTINO: Uso Industrial

CLAVE: AI2b

EDIFICABILIDAD TOTAL: 9.228,26 m2t

DATOS ECONOMICOS:

PARTICIPACIÓN EN LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN 300.722.71 €

DATOS PARA EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

TÍTULO: Adjudicada por el Proyecto de Reparcelación del Sector UA-3 de Alicante, aprobado por la Conselleria de Territorio y Vivienda, como parcela adjudicada por la aportación total de la finca num. 1

CARGAS:

Cuota de participación en la financiación: participa en el 8,01% de las cargas de urbanización.

Dispone de servidumbre a favor de Iberdrola Distribución, S.A. para centro de transformación (CT-1).

INSCRIPCIÓN: Se solicita la inscripción como finca nueva e independiente en virtud de la Reparcelación

VALOR: 953.528,01 €

PARCELAS RESULTANTES

PROYECTO DE REPARCELACION Sector UA-3 ALICANTE

NUMERO DE FINCA ADJUDICADA : 2

PARCELAS RESULTANTES ADJUDICACIÓN.

Número de finca aportada: finca inicial 2

DATOS PERSONALES ADJUDICATARIO:

Nombre: INVERSIONES SAFARICH, S.L..

DNI o CIF: B – 83.781.351

Domicilio: Avda. Constitución, nº 1. Torrejón de Ardoz. Madrid

DATOS DE LA PARCELA.

DESCRIPCIÓN: Parcela en suelo urbano en el sector UA-3 de Alicante . Tiene forma casi cuadrada y demás datos que se indican.

NATURALEZA: Urbana

SUPERFICIE: 4.094,51 m2

MANZANA: M1

LINDEROS:

Norte: Parcela 1

Este: Parcela 13

Sur : Suelo urbano

Oeste: Viario A

DESTINO: Uso Industrial

CLAVE: AI2b

EDIFICABILIDAD TOTAL: 6.551,22 m2t

DATOS ECONOMICOS:

PARTICIPACIÓN EN LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN 204.298,71 €

DATOS PARA EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

TITULO: Adjudicada por el Proyecto de Reparcelación del Sector UA-3 de Alicante, aprobado por la Conselleria de Territorio y Vivienda, como parcela adjudicada por la aportación total de la finca num. 2

CARGAS:

Cuota de participación en la financiación: participa en el 5,68% de las cargas de urbanización.

INSCRIPCIÓN: Se solicita la inscripción como finca nueva e independiente en virtud de la Reparcelación

VALOR: 676.917,50 €

PARCELAS RESULTANTES

PROYECTO DE REPARCELACION Sector UA-3 ALICANTE

NUMERO DE FINCA ADJUDICADA : 3

PARCELAS RESULTANTES ADJUDICACIÓN.

Número de finca aportada: finca inicial 2

DATOS PERSONALES ADJUDICATARIO:

Nombre: INVERSIONES SAFARICH, S.L..

DNI o CIF: B – 83.781.351

Domicilio: Avda. Constitución, nº 1. Torrejon de Ardoz. Madrid

DATOS DE LA PARCELA.

DESCRIPCIÓN: Parcela en suelo urbano en el sector UA-3 de Alicante . Tiene forma casi rectangular y demás datos que se indican. Dentro de ella existe un CT (CT-2) de superficie 30m² con servidumbre a favor de Iberdrola Distribución, S.A.

NATURALEZA: Urbana

SUPERFICIE: 7.638,25 m2

MANZANA: M1

LINDEROS: **Norte:** Parcela 8
 Sur : Suelo Urbano

Este: Calle Plutón (Viario A)
Oeste: Parcela 13 y Suelo Urbano

DESTINO: Uso Industrial

CLAVE: AI2b

EDIFICABILIDAD TOTAL: 12.221,20 m2t

DATOS ECONOMICOS:

PARTICIPACIÓN EN LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN 381.135,59 €

DATOS PARA EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

TÍTULO: Adjudicada por el Proyecto de Reparcelación del Sector UA-3 de Alicante, aprobado por la Conselleria de Territorio y Vivienda, como parcela adjudicada por la aportación total de la finca num. 2

CARGAS:

Cuota de participación en la financiación: participa en el 10,61% de las cargas de urbanización.
Dispone de servidumbre a favor de Iberdrola Distribución, S.A. para centro de transformación (CT-2).

INSCRIPCIÓN: Se solicita la inscripción como finca nueva e independiente en virtud de la Reparcelación

VALOR: 1.262.779,93 €

PARCELAS RESULTANTES

PROYECTO DE REPARCELACION Sector UA-3 ALICANTE

NUMERO DE FINCA ADJUDICADA : 4

PARCELAS RESULTANTES ADJUDICACIÓN.

Número de finca aportada: finca inicial 3-4-5

DATOS PERSONALES ADJUDICATARIO:

Nombre: JUAN ANTONIO PORTO BLANES

DNI o CIF:

Domicilio: Carretera de Ocaña, nº47. CP 03007, Alicante

Nombre: RAMON FRANCISCO PLA SIMÓ

DNI o CIF:

Domicilio: Carretera de Ocaña, nº47. CP 03007, Alicante

DATOS DE LA PARCELA.

DESCRIPCIÓN: Parcela en suelo urbano en el sector UA-3 de Alicante . Tiene forma poligonal irregular y demás datos que se indican.

NATURALEZA: Urbana

SUPERFICIE: 3.280,00m2

MANZANA: M1

LINDEROS: **Norte:** Parcela 8
 Sur : Suelo Urbano

Este: Parcela 13 y Suelo Urbano
Oeste: Parcela 13 y Suelo Urbano

DESTINO: Equipación Sanitaria Privada

CLAVE: E/S

EDIFICABILIDAD TOTAL: --

DATOS ECONOMICOS:

PARTICIPACIÓN EN LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN ---

DATOS PARA EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

TÍTULO: Adjudicada por el Proyecto de Reparcelación del Sector UA-3 de Alicante, aprobado por la Conselleria de Territorio y Vivienda, como parcela adjudicada por la aportación total de las fincas num. 3-4-5.

CARGAS:

Cuota de participación en la financiación: participa en el 0,00% de las cargas de urbanización.

INSCRIPCIÓN: Se solicita la inscripción como finca nueva e independiente en virtud de la Reparcelación

VALOR: ---

PARCELAS RESULTANTES

PROYECTO DE REPARCELACION Sector UA-3 ALICANTE

NUMERO DE FINCA ADJUDICADA : 5

PARCELAS RESULTANTES ADJUDICACIÓN.

Número de finca aportada: finca inicial 6-7a-8a-9

DATOS PERSONALES ADJUDICATARIO:

Nombre: COSTOMAR URBANA, S.L.

DNI o CIF: B – 53.807.491

Domicilio: Avda. de Orihuela, nº 120, 1ª puerta. CP 03006, Alicante

DATOS DE LA PARCELA.

DESCRIPCIÓN: Parcela en suelo urbano en el sector UA-3 de Alicante . Tiene forma casi rectangular y demás datos que se indican. Dentro de ella existe un CT (CT-3) de superficie 14,50m² con servidumbre a favor de Iberdrola Distribución, S.A.

NATURALEZA: Urbana

SUPERFICIE: 10.180,42 m2

MANZANA: M2

LINDEROS: **Norte:** Viario A
 Sur : Parcela 7.

Este: Parcela 6 y 9
Oeste: C/ Plutón (Viario A)

DESTINO: Uso Industrial

CLAVE: AI2b

EDIFICABILIDAD TOTAL: 16.288,67 m2t

DATOS ECONOMICOS:

PARTICIPACIÓN EN LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN 626.902,00 €

DATOS PARA EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

TÍTULO: Adjudicada por el Proyecto de Reparcelación del Sector UA-3 de Alicante, aprobado por la Consellería de Territorio y Vivienda, como parcela adjudicada por la aportación total de la finca num. 6-7a-8a-9

CARGAS:

Cuota de participación en la financiación: participa en el 14,13% de las cargas de urbanización.

Dispone de servidumbre a favor de Iberdrola Distribución, S.A. para centro de transformación (CT-3).

INSCRIPCIÓN: Se solicita la inscripción como finca nueva e independiente en virtud de la Reparcelación

VALOR: 1.683.059,61 €

PARCELAS RESULTANTES

PROYECTO DE REPARCELACION Sector UA-3 ALICANTE

NUMERO DE FINCA ADJUDICADA : 6

PARCELAS RESULTANTES ADJUDICACIÓN.

Número de finca aportada: finca inicial 7b-8a

DATOS PERSONALES ADJUDICATARIO:

Nombre: COMUNIDAD DE PROPIETARIOS FAMILIA GUILLÉN LILLO.

Vicente Manuel Guillén Lillo y Otros

DNI o CIF: 21.429.859 - T

Domicilio: Calle de Aldebaran, nº 5, 1º derecha. Alicante.

DATOS DE LA PARCELA.

DESCRIPCIÓN: Parcela en suelo urbano en el sector UA-3 de Alicante . Tiene forma casi rectangular y demás datos que se indican. Dentro de ella existe un CT (CT-3) de superficie 15,50m² con servidumbre a favor de Iberdrola Distribución, S.A.

NATURALEZA: Urbana

SUPERFICIE: 9.689,55 m2

MANZANA: M2

LINDEROS: **Norte:** Viario A
 Sur : Parcela 7

Este: C/Jupiter (Viario A)
Oeste: Parcela 5

DESTINO: Uso Industrial

CLAVE: AI2b

EDIFICABILIDAD TOTAL: 15.503,28 m2t

DATOS ECONOMICOS:

PARTICIPACIÓN EN LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN 339.084,68 €

DATOS PARA EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

TÍTULO: Adjudicada por el Proyecto de Reparcelación del Sector UA-3 de Alicante, aprobado por la Consellería de Territorio y Vivienda, como parcela adjudicada por la aportación total de la finca num. 7b-8a

CARGAS:

Cuota de participación en la financiación: participa en el 13,46 % de las cargas de urbanización.

Dispone de servidumbre a favor de Iberdrola Distribución, S.A. para centro de transformación (CT-3).

INSCRIPCIÓN: Se solicita la inscripción como finca nueva e independiente en virtud de la Reparcelación

VALOR: 1.601.907,41 €

PARCELAS RESULTANTES

PROYECTO DE REPARCELACION Sector UA-3 ALICANTE

NUMERO DE FINCA ADJUDICADA : 7

PARCELAS RESULTANTES ADJUDICACIÓN.

Número de finca aportada: finca in. 11-12a-12b-14-15

DATOS PERSONALES ADJUDICATARIO:

Nombre: MARIA GUILLÉN HUESCA

DNI o CIF:

Domicilio: Calle Aldebaran, nº 62, piso 1º Izq. Alicante

Nombre: RAFAEL RIPOLL SEMPERE

DNI o CIF:

Domicilio: Calle Aldebaran, nº 62, piso 1º Izq. Alicante

DATOS DE LA PARCELA.

DESCRIPCIÓN: Parcela en suelo urbano en el sector UA-3 de Alicante . Tiene forma poligonal irregular y demás datos que se indican. Dentro de ella existe un CT (CT-4) de superficie 30m² con servidumbre a favor de Iberdrola Distribución, S.A.

NATURALEZA: Urbana

SUPERFICIE: 22.811,49

MANZANA: M2

LINDEROS: **Norte:** Parcela 5 Y 9
 Sur : Suelo Urbano

Este: Calle Júpiter (Viario A)
Oeste: Calle Plutón (Viario A)

DESTINO: Industrial

CLAVE: AI2b

EDIFICABILIDAD TOTAL: 14.257,18 m2t

DATOS ECONOMICOS:

PARTICIPACIÓN EN LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN 619.150,47 €

DATOS PARA EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

TÍTULO: Adjudicada por el Proyecto de Reparcelación del Sector UA-3 de Alicante, aprobado por la Conselleria de Territorio y Vivienda, como parcela adjudicada por la aportación total de las fincas num. 11-12a-12b-14-15.

CARGAS:

Cuota de participación en la financiación: participa en el 19,79 % de las cargas de urbanización.

Dispone de servidumbre a favor de Iberdrola Distribución, S.A. para centro de transformación (CT-4).

INSCRIPCIÓN: Se solicita la inscripción como finca nueva e independiente en virtud de la Reparcelación

VALOR: 2.357.042,62 €

PARCELAS RESULTANTES

PROYECTO DE REPARCELACION Sector UA-3 ALICANTE

NUMERO DE FINCA ADJUDICADA : 8

PARCELAS RESULTANTES ADJUDICACIÓN.

Número de finca aportada: finca inicial 8a-10-13

DATOS PERSONALES ADJUDICATARIO:

Nombre: COMUNIDAD DE PROPIETARIOS FAMILIA GUILLÉN LILLO.
Vicente Manuel Guillén Lillo y Otros

DNI o CIF: 21.429.859 - T

Domicilio: Calle de Aldebaran, nº 5, 1º derecha. Alicante.

Nombre: MARIA LILLO FERRANDIZ

DNI o CIF: 21.314.988 - Z

Domicilio: Calle de Lafora nº 44, 1º C. Alicante.

DATOS DE LA PARCELA.

DESCRIPCIÓN: Parcela en suelo urbano en el sector UA-3 de Alicante . Tiene forma casi rectangular y demás datos que se indican. Dentro de ella existe un Centro de Reparto de superficie 73m² con servidumbre a favor de Iberdrola Distribución, S.A.

NATURALEZA: Urbana

SUPERFICIE: 2.427,90

MANZANA: M1

LINDEROS: **Norte:** Viario A
 Sur : Parcela 3

Este: C/ Plutón (Viario A)
Oeste: Parcela 13

DESTINO: Industrial

CLAVE: AI2b

EDIFICABILIDAD TOTAL: 3.884,64 m2t

DATOS ECONOMICOS:

PARTICIPACIÓN EN LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN 31.798,53 €

Comunidad de propietarios familia Guillén Lillo: 81.877,43 €

Maria Lillo Ferrandiz: -50.078,90 €

DATOS PARA EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

TITULO: Adjudicada por el Proyecto de Reparcelación del Sector UA-3 de Alicante, aprobado por la Conselleria de Territorio y Vivienda, como parcela adjudicada por la aportación total de las fincas nº 8a-10-13

CARGAS:

Cuota de participación en la financiación: participa en el 3,37% de las cargas de urbanización.
Dispone de servidumbre a favor de Iberdrola Distribución, S.A. para centro de reparto.

INSCRIPCIÓN: Se solicita la inscripción como finca nueva e independiente en virtud de la Reparcelación

VALOR: 401.388,20 €

PARCELAS RESULTANTES

PROYECTO DE REPARCELACION Sector UA-3 ALICANTE

NUMERO DE FINCA ADJUDICADA : 9

PARCELAS RESULTANTES ADJUDICACIÓN.

Número de finca aportada: finca inicial 3-4-5-8a

DATOS PERSONALES ADJUDICATARIO:

Nombre: COMUNIDAD DE PROPIETARIOS FAMILIA GUILLÉN LILLO.

Vicente Manuel Guillén Lillo y Otros

DNI o CIF: 21.429.859 - T

Domicilio: Calle de Aldebaran, nº 5, 1º derecha. Alicante.

Nombre: JUAN ANTONIO PORTO BLANES

DNI o CIF:

Domicilio: Carretera de Ocaña, nº47. CP 03007, Alicante

Nombre: RAMON FRANCISCO PLA SIMÓ

DNI o CIF:

Domicilio: Carretera de Ocaña, nº47. CP 03007, Alicante

DATOS DE LA PARCELA.

DESCRIPCIÓN: Parcela en suelo urbano en el sector UA-3 de Alicante . Tiene forma rectangular y demás datos que se indican.

NATURALEZA: Urbana

SUPERFICIE: 2.000,00

MANZANA: M2

LINDEROS:

Norte: Parcela 6

Este: C/ Júpiter (Viario A)

Sur : Parcela 7

Oeste: Parcela 5 y 7

DESTINO: Industrial

CLAVE: AI2b

EDIFICABILIDAD TOTAL: 3.200,00 m2t

DATOS ECONOMICOS:

PARTICIPACIÓN EN LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN 101.790,64 €

Comunidad de propietarios familia Guillén Lillo: 55.475,43 €

Juan Antonio Porto Planes y Ramon Francisco Pla Simó : 46.315,21 €

DATOS PARA EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

TITULO: Adjudicada por el Proyecto de Reparcelación del Sector UA-3 de Alicante, aprobado por la Conselleria de Territorio y Vivienda, como parcela adjudicada por la aportación total de las fincas nº 3-4-5-8a

CARGAS:

Cuota de participación en la financiación: participa en el 2,78% de las cargas de urbanización.

INSCRIPCIÓN: Se solicita la inscripción como finca nueva e independiente en virtud de la Reparcelación

VALOR: 330.646,40 €

PARCELAS RESULTANTES

PROYECTO DE REPARCELACION Sector UA-3 ALICANTE

NUMERO DE FINCA ADJUDICADA : 10

PARCELAS RESULTANTES ADJUDICACIÓN.

Número de finca aportada: finca inicial 8b-12a

DATOS PERSONALES ADJUDICATARIO:

Nombre: COMUNIDAD DE PROPIETARIOS FAMILIA GUILLÉN LILLO.
Vicente Manuel Guillén Lillo y Otros

DNI o CIF: 21.429.859 - T

Domicilio: Calle de Aldebaran, nº 5, 1º derecha. Alicante.

DATOS DE LA PARCELA.

DESCRIPCIÓN: Parcela en suelo urbano en el sector UA-3 de Alicante . Tiene forma casi rectangular y demás datos que se indican.

NATURALEZA: Urbana

SUPERFICIE: 6.409,50 m2

MANZANA: M3

LINDEROS: **Norte:** Viario B
 Sur : Parcela 12

Este: Suelo Urbano
Oeste: Calle Júpiter (Viario A)

DESTINO: Uso Industrial

CLAVE: AI2b

EDIFICABILIDAD TOTAL: 10.255,20 m2t

DATOS ECONOMICOS:

PARTICIPACIÓN EN LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN 318.223,06 €

DATOS PARA EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

TITULO: Adjudicada por el Proyecto de Reparcelación del Sector UA-3 de Alicante, aprobado por la Consellería de Territorio y Vivienda, como parcela adjudicada por la aportación total de la finca num. 8b-12a

CARGAS:

Cuota de participación en la financiación: participa en el 8,86% de las cargas de urbanización.

INSCRIPCIÓN: Se solicita la inscripción como finca nueva e independiente en virtud de la Reparcelación

VALOR: 1.059.639,05 €

PARCELAS RESULTANTES

PROYECTO DE REPARCELACION Sector UA-3 ALICANTE

NUMERO DE FINCA ADJUDICADA : 11

PARCELAS RESULTANTES ADJUDICACIÓN.

Número de finca aportada: finca inicial 16

DATOS PERSONALES ADJUDICATARIO:

Nombre: EUROPEA DE SERVICIOS Y DISTRIBUCIONES, S.A.

DNI o CIF: A – 03.075.736

Domicilio: Sede en Alicante:

Avda. Mare Nostrum, nº 32 bis. CP 03007, Alicante

DATOS DE LA PARCELA.

DESCRIPCIÓN: Parcela en suelo urbano en el sector UA-3 de Alicante . Tiene forma poligonal y demás datos que se indican.

NATURALEZA: Urbana

SUPERFICIE: 2.000,00 m2

MANZANA: M3

LINDEROS:

Norte: Parcela 12

Sur : Suelo Urbano

Este: Suelo Urbano

Oeste: Calle Júpiter (Viario A)

DESTINO: Uso Industrial

CLAVE: AI2b

EDIFICABILIDAD TOTAL: 3.200,00 m2t

DATOS ECONOMICOS:

PARTICIPACIÓN EN LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN 99.296,05 €

DATOS PARA EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

TÍTULO: Adjudicada por el Proyecto de Reparcelación del Sector UA-3 de Alicante, aprobado por la Consellería de Territorio y Vivienda, como parcela adjudicada por la aportación total de la finca num. 16

CARGAS:

Cuota de participación en la financiación: participa en el 2,76% de las cargas de urbanización.

INSCRIPCIÓN: Se solicita la inscripción como finca nueva e independiente en virtud de la Reparcelación

VALOR: 330.646,40 €

PARCELAS RESULTANTES

PROYECTO DE REPARCELACION Sector UA-3 ALICANTE

NUMERO DE FINCA ADJUDICADA : 12

PARCELAS RESULTANTES ADJUDICACIÓN.

Número de finca aportada: finca inicial 17

DATOS PERSONALES ADJUDICATARIO:

Nombre: BARGOSA, S.A.

DNI o CIF:

Domicilio: Avda. Longitudinal, nº 8. Barcelona.

Sede en Alicante:

Avda. Mare Nostrum, nº 14. CP 03007. Alicante.

DATOS DE LA PARCELA.

DESCRIPCIÓN: Parcela en suelo urbano en el sector UA-3 de Alicante . Tiene forma poligonal y demás datos que se indican. Dentro de ella existe un CT (CT-5) de superficie 30m² con servidumbre a favor de Iberdrola Distribución, S.A.

NATURALEZA: Urbana

SUPERFICIE: 7.638,00 m2

MANZANA: M3

LINDEROS:

Norte: Parcela 10

Sur : Parcela 11 y Suelo Urbano

Este: Suelo Urbano

Oeste: Calle Júpiter (Viario A)

DESTINO: Uso Industrial

CLAVE: AI2b

EDIFICABILIDAD TOTAL: 12.220,80 m2t

DATOS ECONOMICOS:

PARTICIPACIÓN EN LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN 396.255,77 €

DATOS PARA EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

TITULO: Adjudicada por el Proyecto de Reparcelación del Sector UA-3 de Alicante, aprobado por la Conselleria de Territorio y Vivienda, como parcela adjudicada por la aportación total de la finca num. 17

CARGAS:

Cuota de participación en la financiación: participa en el 10,55% de las cargas de urbanización.

Dispone de servidumbre a favor de Iberdrola Distribución, S.A. para centro de transformación (CT-5).

INSCRIPCIÓN: Se solicita la inscripción como finca nueva e independiente en virtud de la Reparcelación

VALOR: 1.262.738,60 €

PARCELAS RESULTANTES

PROYECTO DE REPARCELACION SECTOR UA-3 ALICANTE

NUMERO DE FINCA ADJUDICADA: 13

PARCELAS RESULTANTES ADJUDICACIÓN

Número de finca aportada: Cesión obligatoria y gratuita
(procedente de la finca inicial 2-3-5-7a-7b-13)

DATOS PERSONALES ADJUDICATARIO:

Nombre: AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

DNI o CIF:

Domicilio: Plaza del Ayuntamiento, nº 1. Cp. 03002. Alicante

DATOS DE LA PARCELA.

DESCRIPCIÓN: Parcela de suelo urbano en el sector UA-3 del Término Municipal de Alicante, de forma poligonal, con la superficie y linderos y demás datos que se indican.

NATURALEZA: Urbana Dominio Público

SUPERFICIE: 14.960,00 m2

LINDEROS: **Norte:** Viario A
 Sur : Parcela 4 y Suelo urbano

Este: Parcela 3 y 8
Oeste: Parcela 1 y 2

DESTINO: Zona verde

DATOS PARA EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

TITULO: Adjudicada al Ayuntamiento de Alicante por el Proyecto de Reparcelación del Sector UA-3 de Alicante, aprobado por la Conselleria de Territorio y Vivienda como parcela de cesión obligatoria y gratuita para ser destinada a uso público de zonas verdes.

CARGAS: Libre de cargas y gravámenes.

INSCRIPCIÓN: Se solicita la inscripción como finca nueva e independiente en virtud de la Reparcelación

PARCELAS RESULTANTES

PROYECTO DE REPARCELACION SECTOR UA-3 ALICANTE

NUMERO DE FINCA ADJUDICADA: 14

PARCELAS RESULTANTES ADJUDICACIÓN

Número de finca aportada: Cesión obligatoria y gratuita
(procedente de la finca inicial 1-2-6-7a-8a-9-10-11-12b-13-14-15)

DATOS PERSONALES ADJUDICATARIO:

Nombre: AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

DNI o CIF:

Domicilio: Plaza del Ayuntamiento, nº 1. Cp. 03002. Alicante

DATOS DE LA PARCELA.

DESCRIPCIÓN: Parcela de suelo urbano en el sector UA-3 del Término Municipal de Alicante, de forma poligonal, con la superficie y linderos y demás datos que se indican.

NATURALEZA: Urbana Dominio Público

SUPERFICIE: 17.417,00 m2

LINDEROS: **Norte:** Suelo Urbano
 Sur : Parcela 1,2,13,4,8,3,5,6,9 y 7

Este: Viario B, Parcela 10,11 y 12
Oeste: Barranco de las ovejas

DESTINO: Viario (SRV).

DATOS PARA EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

TITULO: Adjudicada al Ayuntamiento de Alicante por el Proyecto de Reparcelación del Sector UA-3 de Alicante, aprobado por la Conselleria de Territorio y Vivienda como parcela de cesión obligatoria y gratuita para ser destinada a uso público de equipamiento.

CARGAS: Libre de cargas y gravámenes.

INSCRIPCIÓN: Se solicita la inscripción como finca nueva e independiente en virtud de la Reparcelación

PARCELAS RESULTANTES

PROYECTO DE REPARCELACION SECTOR UA-3 ALICANTE

NUMERO DE FINCA ADJUDICADA: 15

PARCELAS RESULTANTES ADJUDICACIÓN

Número de finca aportada: Cesión obligatoria y gratuita
(procedente de la finca inicial 12a)

DATOS PERSONALES ADJUDICATARIO:

Nombre: AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

DNI o CIF:

Domicilio: Plaza del Ayuntamiento, nº 1. Cp. 03002. Alicante

DATOS DE LA PARCELA.

DESCRIPCIÓN: Parcela de suelo urbano en el sector UA-3 del Término Municipal de Alicante, de forma poligonal, con la superficie y linderos y demás datos que se indican.

NATURALEZA: Urbana Dominio Público

SUPERFICIE: 1.649,50 m2

LINDEROS: **Norte:** Suelo Urbano
 Sur : Parcela 10

Este: Suelo Urbano
 Oeste: Calle Júpiter (Viario A)

DESTINO: Viario (SRV)

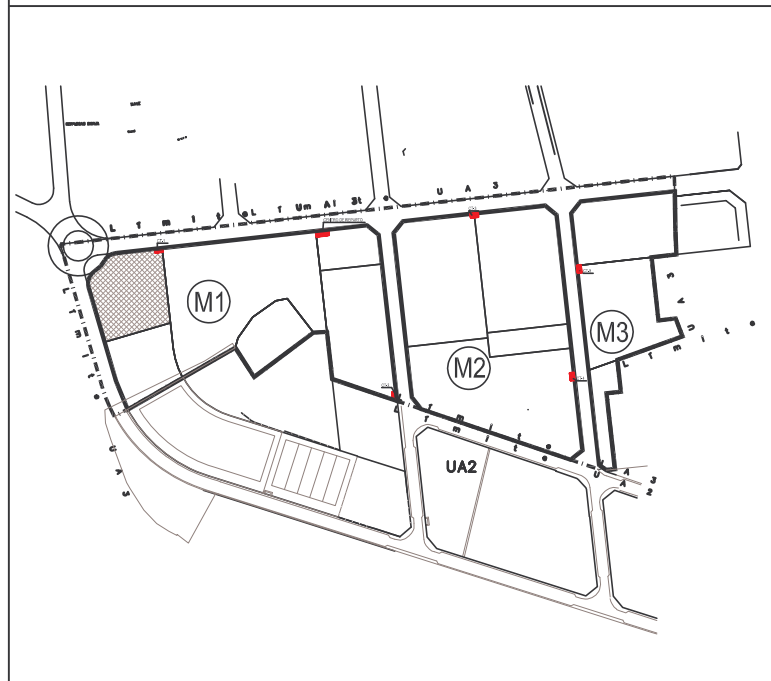
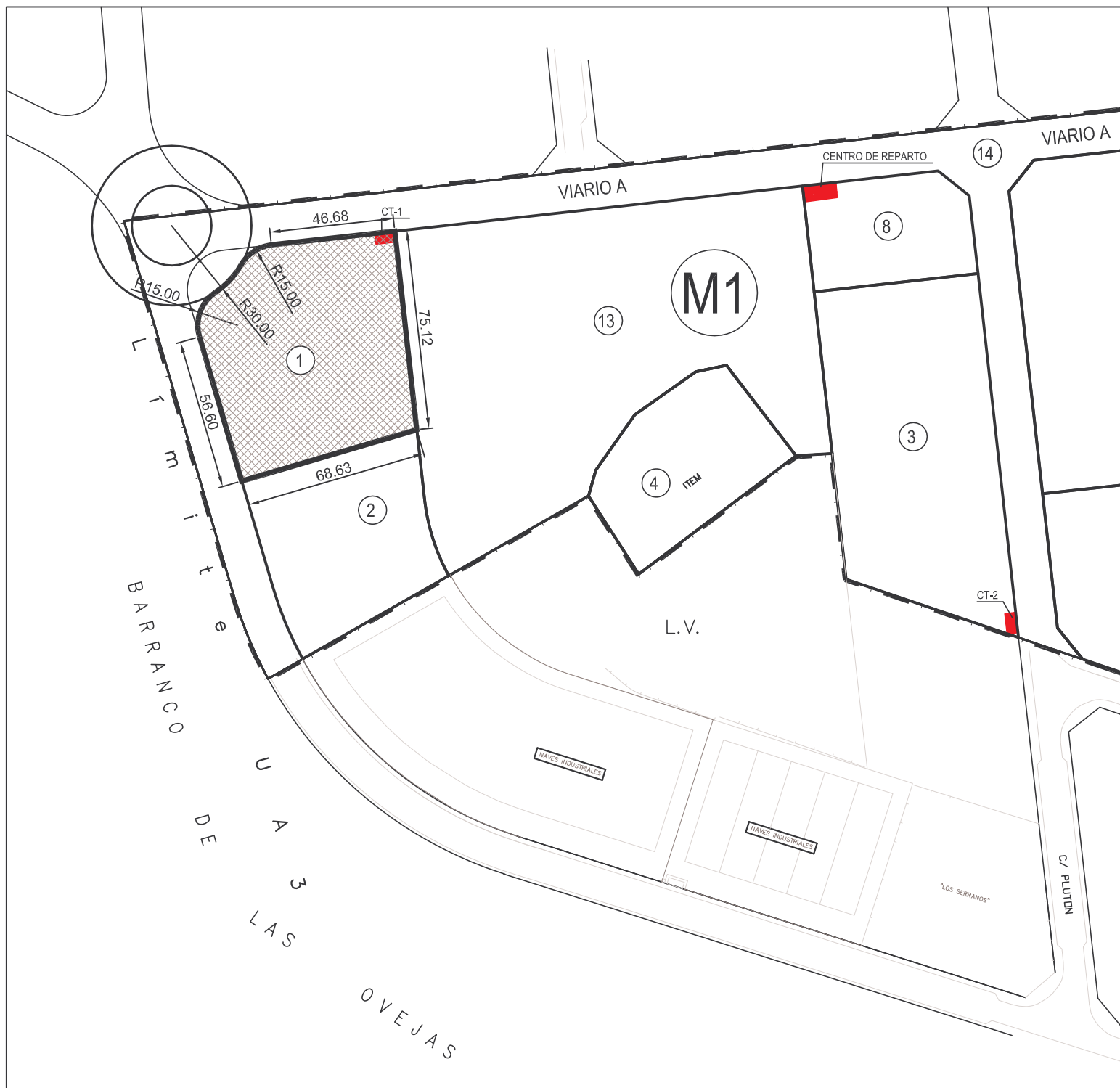
DATOS PARA EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

TITULO: Adjudicada al Ayuntamiento de Alicante por el Proyecto de Reparcelación del Sector UA-3 de Alicante, aprobado por la Conselleria de Territorio y Vivienda como parcela de cesión obligatoria y gratuita para ser destinada a uso público de zonas verdes.

CARGAS: Libre de cargas y gravámenes.

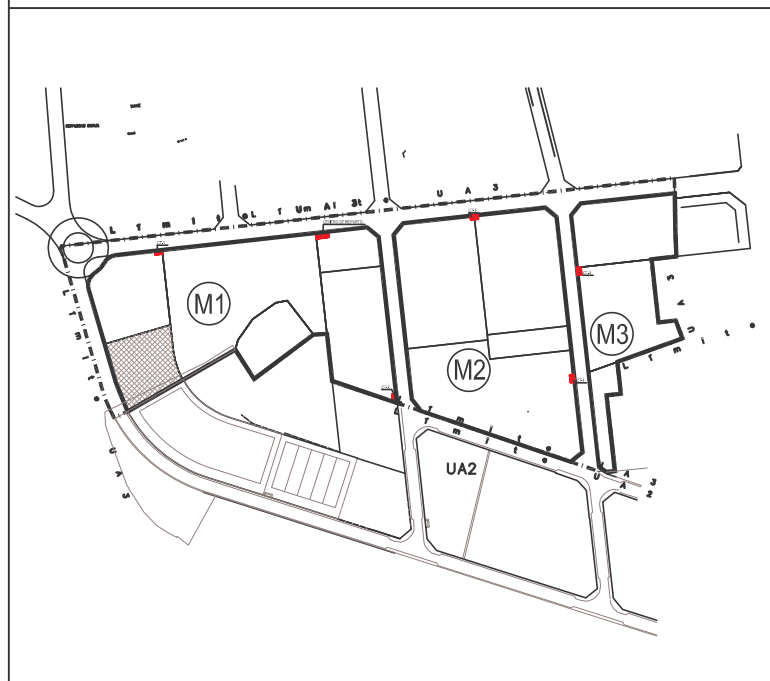
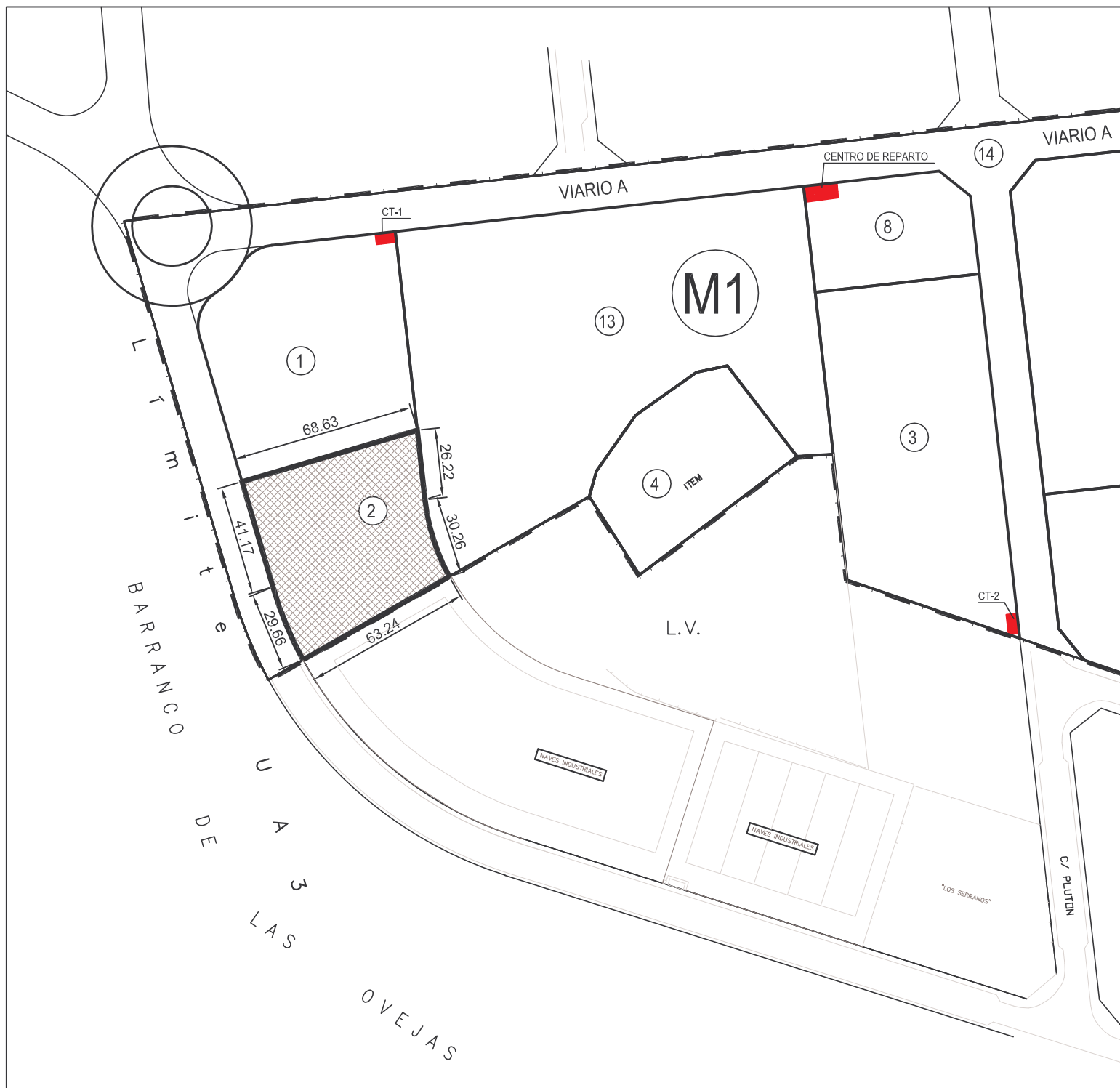
INSCRIPCIÓN: Se solicita la inscripción como finca nueva e independiente en virtud de la Reparcelación

PARCELAS RESULTANTES

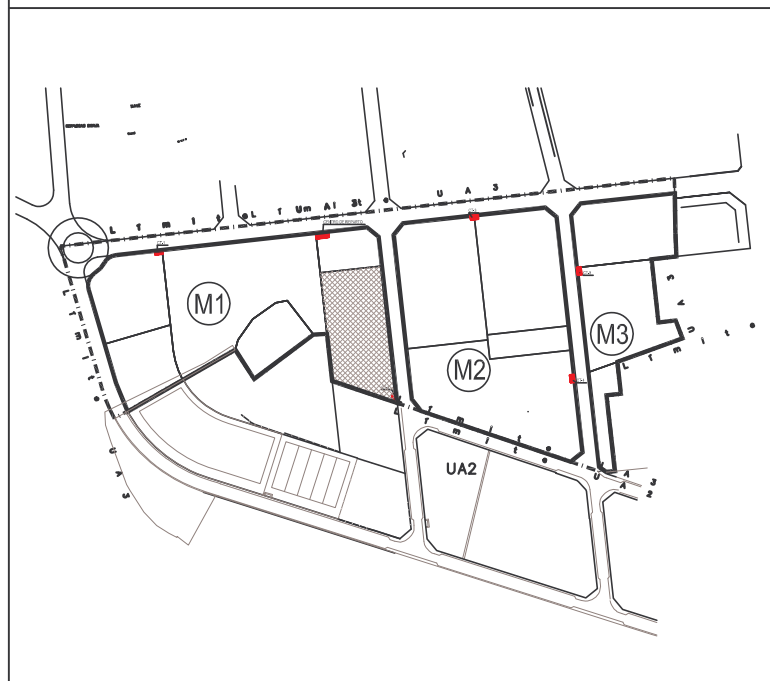
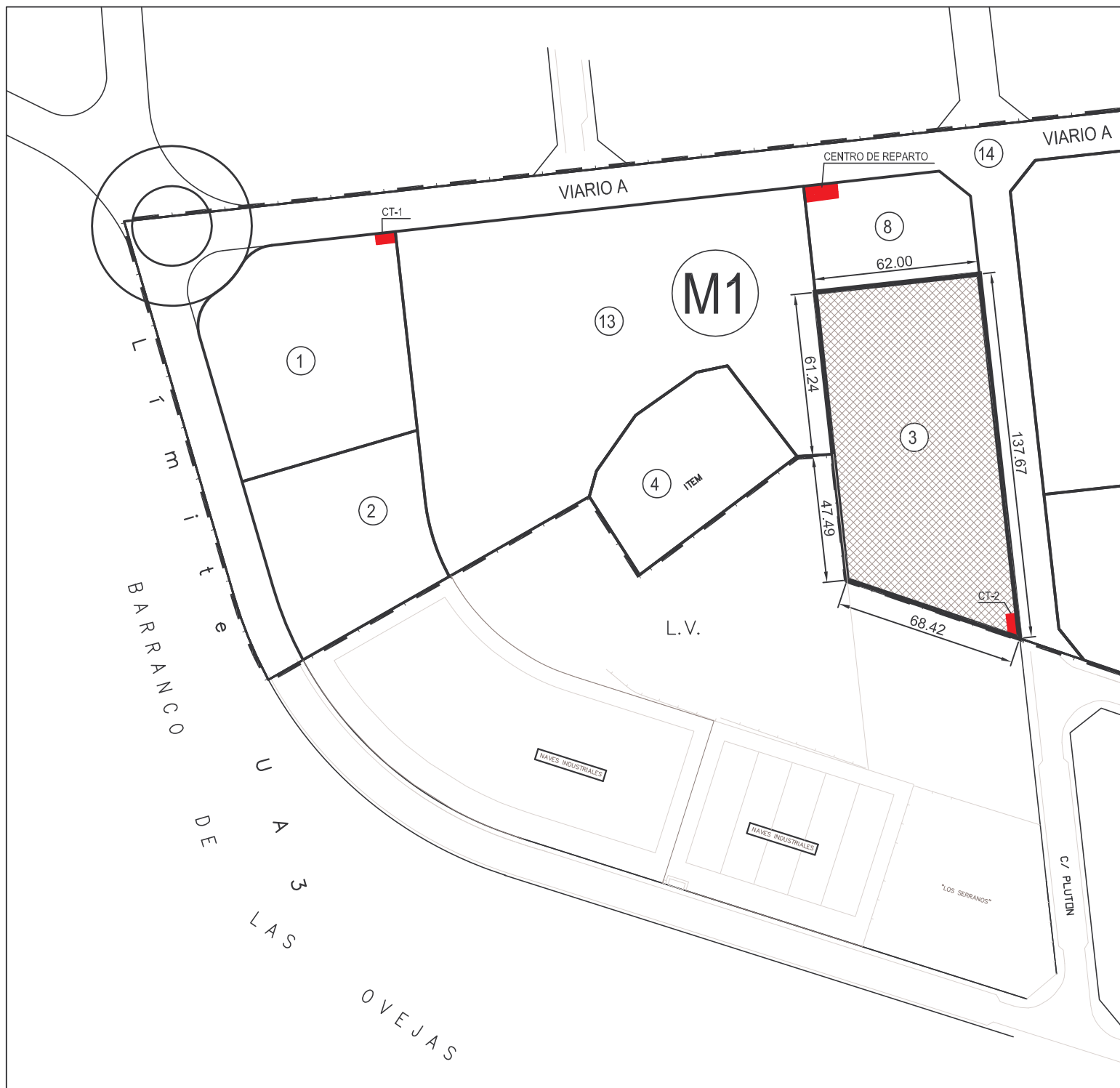


PROYECTO DE REPARCELACIÓN P.A.I. DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 3 DEL P.G.O.U. DE ALICANTE LLANO DEL ESPARTAL-BARRANCO DE LAS OVEJAS

NUMERO DE FINCA ADJUDICADA	1	SITUADA EN LA MANZANA	M1
PROCEDENTE DE LA FINCA INICIAL	1,2	TIPOLOGÍA	INDUSTRIAL AI2b
SUPERFICIE PARCELA	5.767,66 m2	APROVECHAMIENTO	9.228,26 m2
PROPIETARIO	CERÁMICAS BORJA, S.A.		
ESCALA	1/2.000	FECHA	SEPTIEMBRE 2006

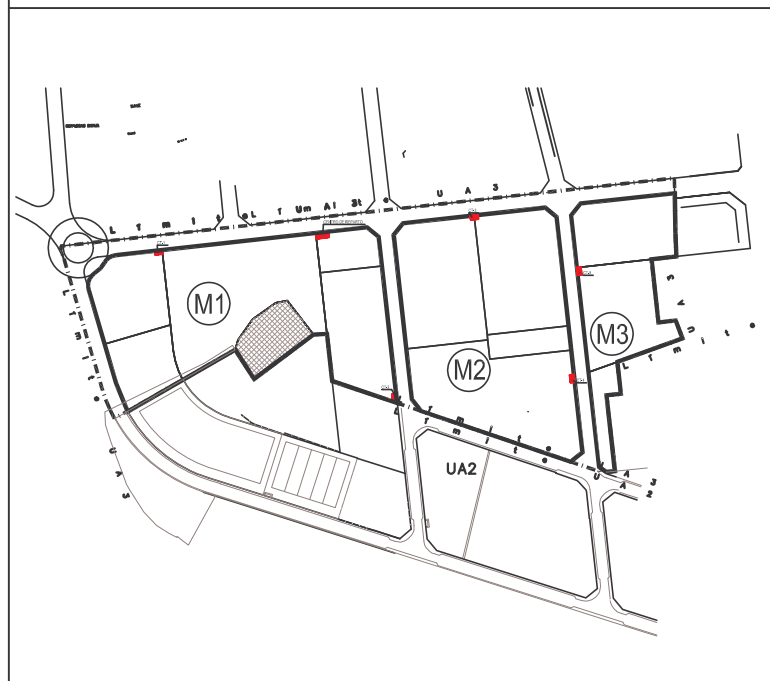
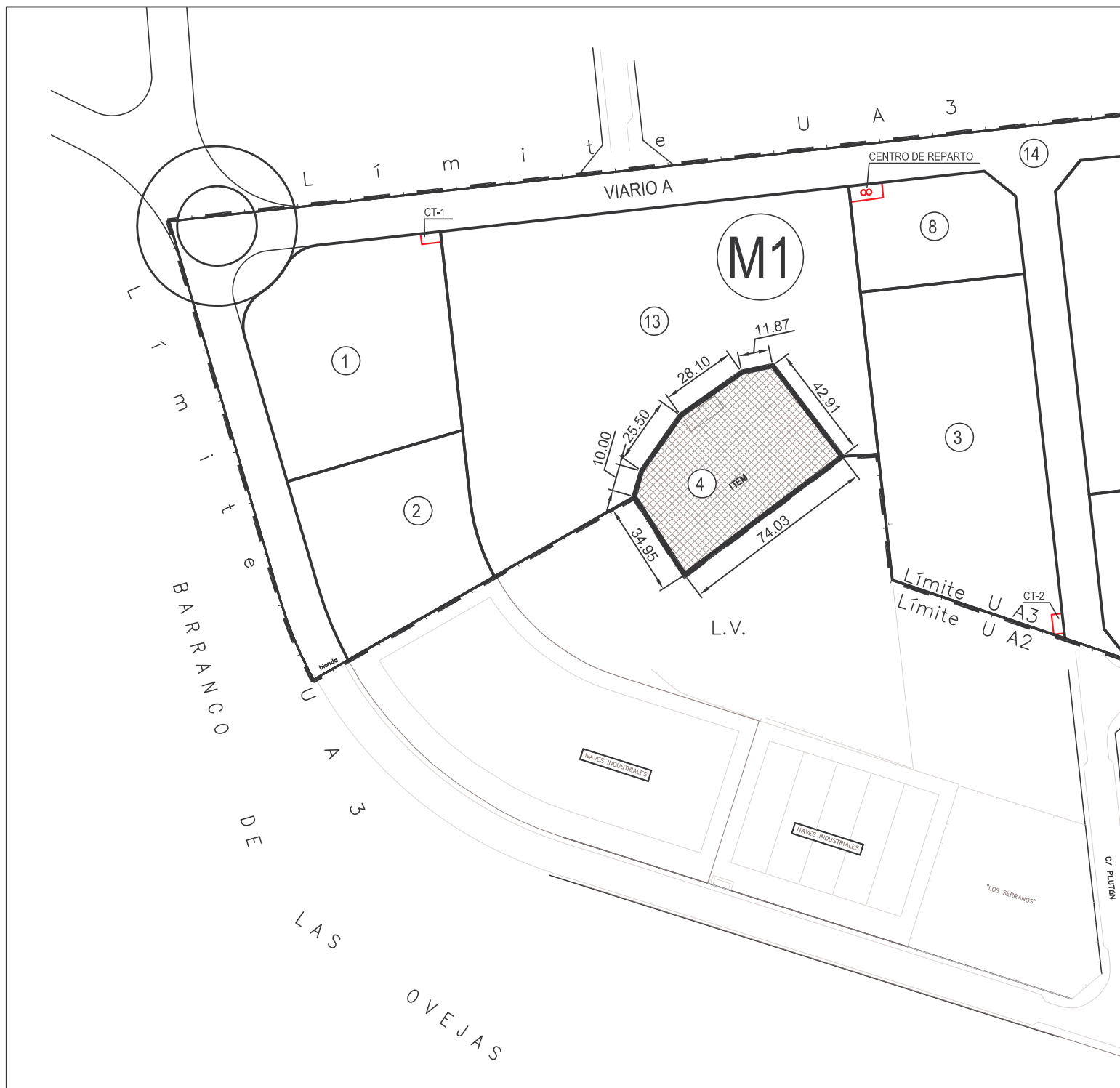


PROYECTO DE REPARCELACIÓN P.A.I. DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 3 DEL P.G.O.U. DE ALICANTE LLANO DEL ESPARTAL-BARRANCO DE LAS OVEJAS			
NUMERO DE FINCA ADJUDICADA	2	SITUADA EN LA MANZANA	M1
PROCEDENTE DE LA FINCA INICIAL	1,2,13	TIPOLOGÍA INDUSTRIAL	AI2b
SUPERFICIE PARCELA	4.094,51 m2	APROVECHAMIENTO	6.551,22 m2
PROPIETARIO			
INVERSIONES SAFARICH, S.L.			
ESCALA	1/2.000	FECHA	SEPTIEMBRE 2006



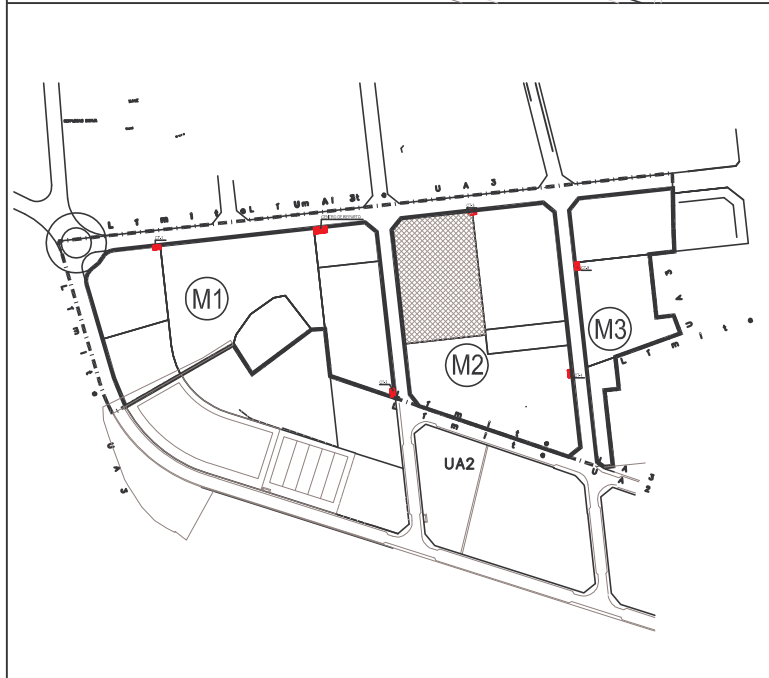
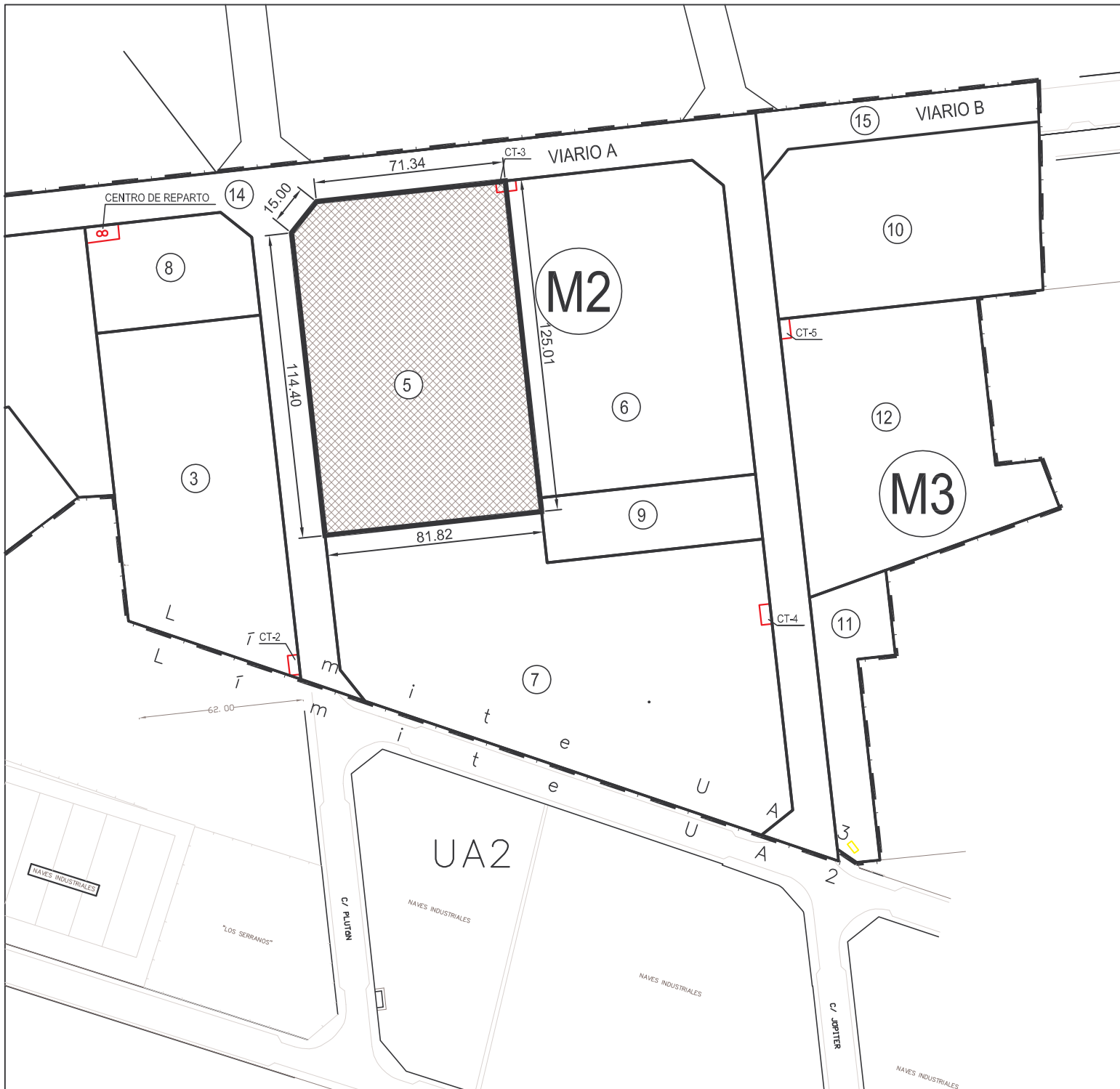
**PROYECTO DE REPARCELACIÓN
P.A.I. DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN
Nº 3 DEL P.G.O.U. DE ALICANTE
LLANO DEL ESPARTAL-BARRANCO DE LAS OVEJAS**

NUMERO DE FINCA ADJUDICADA	3	SITUADA EN LA MANZANA	M1
PROCEDENTE DE LA FINCA INICIAL	14-7a	TIPOLOGÍA	INDUSTRIAL AI2b
SUPERFICIE PARCELA	7.638,25 m2	APROVECHAMIENTO	12.221,20 m2
PROPIETARIO	INVERSIONES SAFARICH, S.L.		
ESCALA	1/2.000	FECHA	SEPTIEMBRE 2006



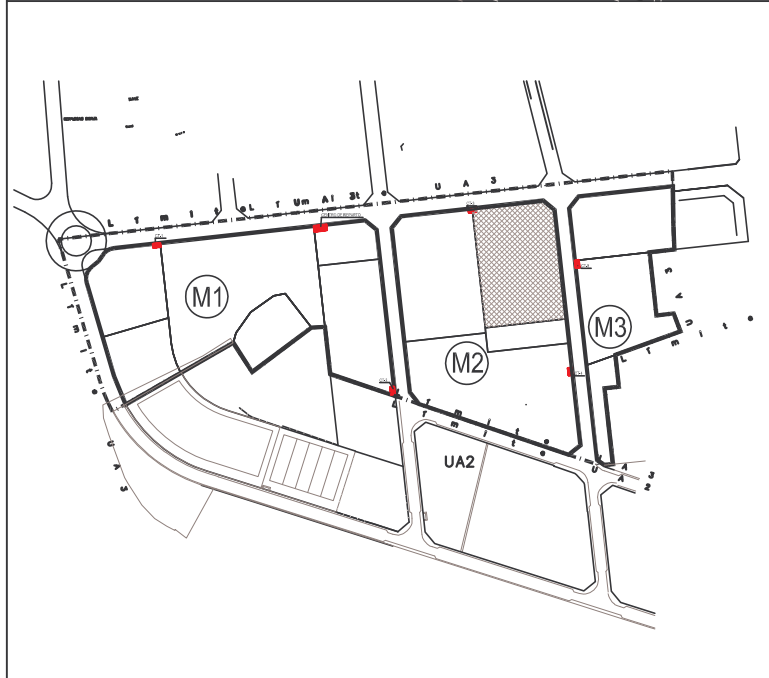
**PROYECTO DE REPARCELACIÓN
P.A.I. DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN
Nº 3 DEL P.G.O.U. DE ALICANTE
LLANO DEL ESPARTAL-BARRANCO DE LAS OVEJAS**

NUMERO DE FINCA ADJUDICADA	4	SITUADA EN LA MANZANA	M1
PROCEDENTE DE LA FINCA INICIAL	3-4	TIPOLOGÍA	EQ. SANITARIO PRIVADO E/S
SUPERFICIE PARCELA	3.280,00 m2	APROVECHAMIENTO	--
PROPIETARIO			
JUAN ANTONIO PORTO BLANES 50 % RAMON FRANCISCO PLA SIMÓ 50 %			
ESCALA	1/2.000	FECHA	SEPTIEMBRE 2006



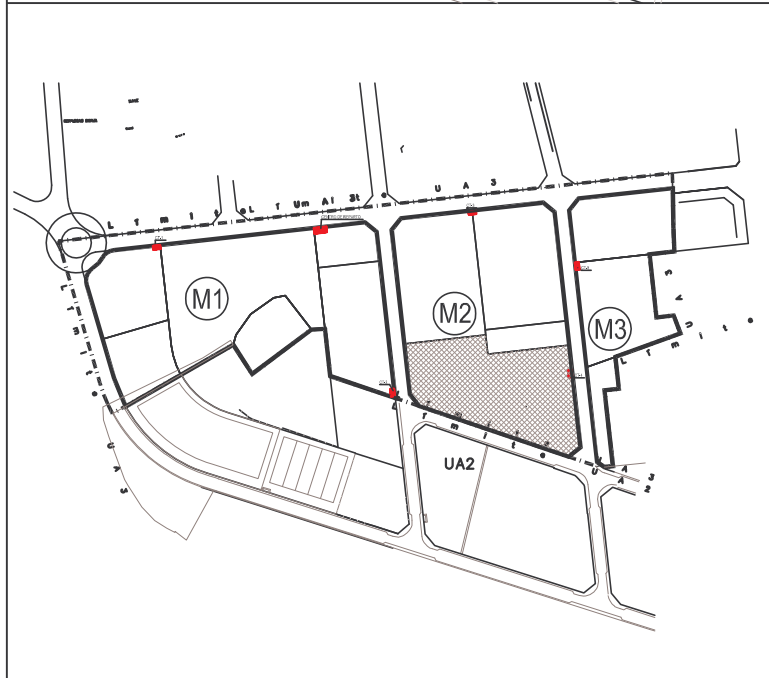
**PROYECTO DE REPARCELACIÓN
P.A.I. DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN
Nº 3 DEL P.G.O.U. DE ALICANTE
LLANO DEL ESPARTAL-BARRANCO DE LAS OVEJAS**

NUMERO DE FINCA ADJUDICADA	5	SITUADA EN LA MANZANA	M2
PROCEDENTE DE LA FINCA INICIAL	7a-8a-14-15	TIPOLOGÍA	INDUSTRIAL AI2b
SUPERFICIE PARCELA	10.180,42 m2	APROVECHAMIENTO	16.288,67 m2
PROPIETARIO	COSTAMAR URBANA, S.L.		
ESCALA	1/2.000	FECHA	SEPTIEMBRE 2006



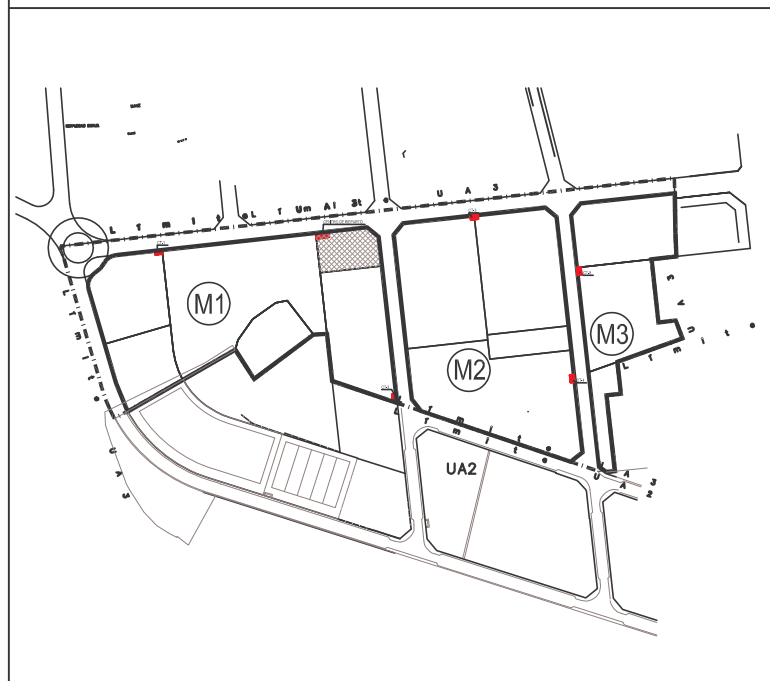
**PROYECTO DE REPARCELACIÓN
P.A.I. DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN
Nº 3 DEL P.G.O.U. DE ALICANTE
LLANO DEL ESPARTAL-BARRANCO DE LAS OVEJAS**

NUMERO DE FINCA ADJUDICADA	6	SITUADA EN LA MANZANA	M2
PROCEDENTE DE LA FINCA INICIAL	8a-9-10 11-15	TIPOLOGÍA	INDUSTRIAL AI2b
SUPERFICIE PARCELA	9.689,55 m2	APROVECHAMIENTO	15.503,28 m2
PROPIETARIO	COM. PROP. FAMILIA GUILLÉN LILLO		
ESCALA	1/2.000	FECHA	SEPTIEMBRE 2006

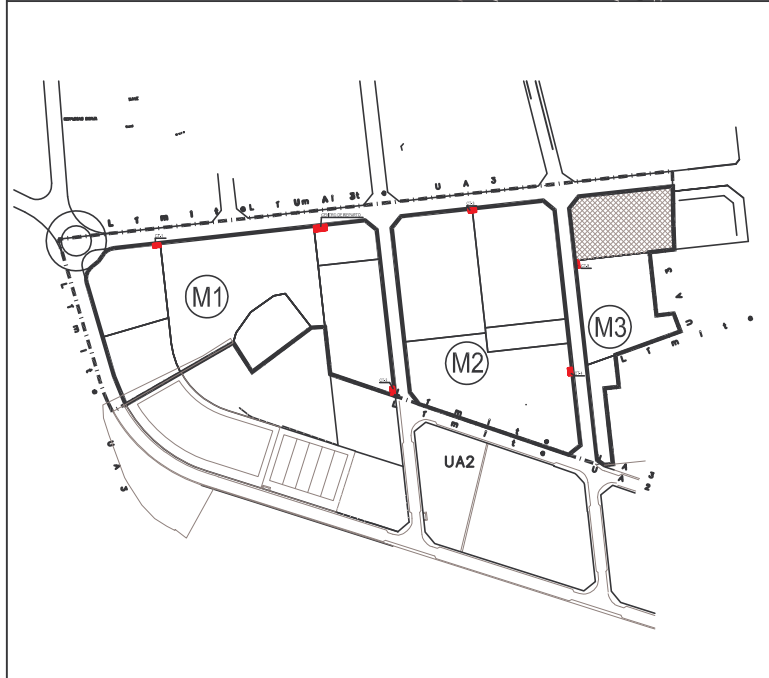


PROYECTO DE REPARCELACIÓN P.A.I. DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 3 DEL P.G.O.U. DE ALICANTE LLANO DEL ESPARTAL-BARRANCO DE LAS OVEJAS

NUMERO DE FINCA ADJUDICADA	7	SITUADA EN LA MANZANA	M2
PROCEDENTE DE LA FINCA INICIAL	7a-8a 14-15	TIPOLOGÍA	INDUSTRIAL AI2b
SUPERFICIE PARCELA	14.257,18 m2	APROVECHAMIENTO	22.811,49 m2
PROPIETARIO	MARIA GUILLÉN HUESCA RAFAEL RIPOLL SEMPERE		50 % 50 %
ESCALA	1/2.000	FECHA	SEPTIEMBRE 2006

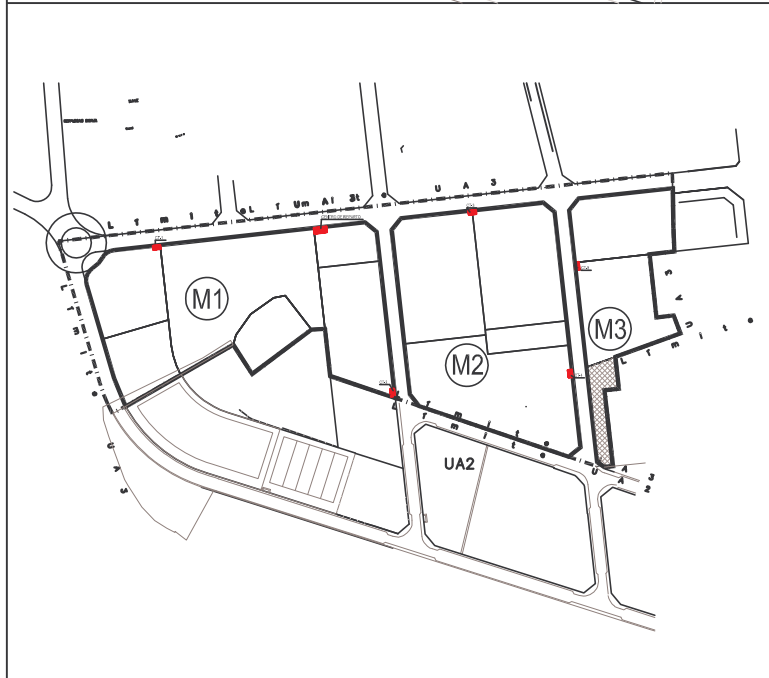


PROYECTO DE REPARCELACIÓN P.A.I. DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 3 DEL P.G.O.U. DE ALICANTE LLANO DEL ESPARTAL-BARRANCO DE LAS OVEJAS			
NUMERO DE FINCA ADJUDICADA	8	SITUADA EN LA MANZANA	M1
PROCEDENTE DE LA FINCA INICIAL	2-6 7a-8a	TIPOLOGÍA	INDUSTRIAL AI2b
SUPERFICIE PARCELA	2.427,90 m2	APROVECHAMIENTO	3.884,64 m2
PROPIETARIO COM. PROP. FAMILIA GUILLEN LILLO 67,5868 % MARIA LILLO FERRANDIZ 32,4132 %			
ESCALA	1/2.000	FECHA	SEPTIEMBRE 2006



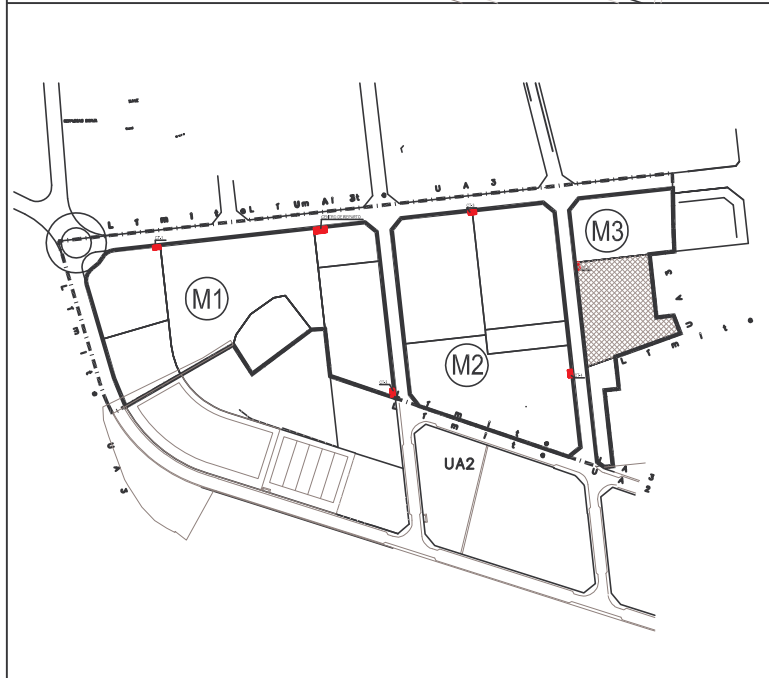
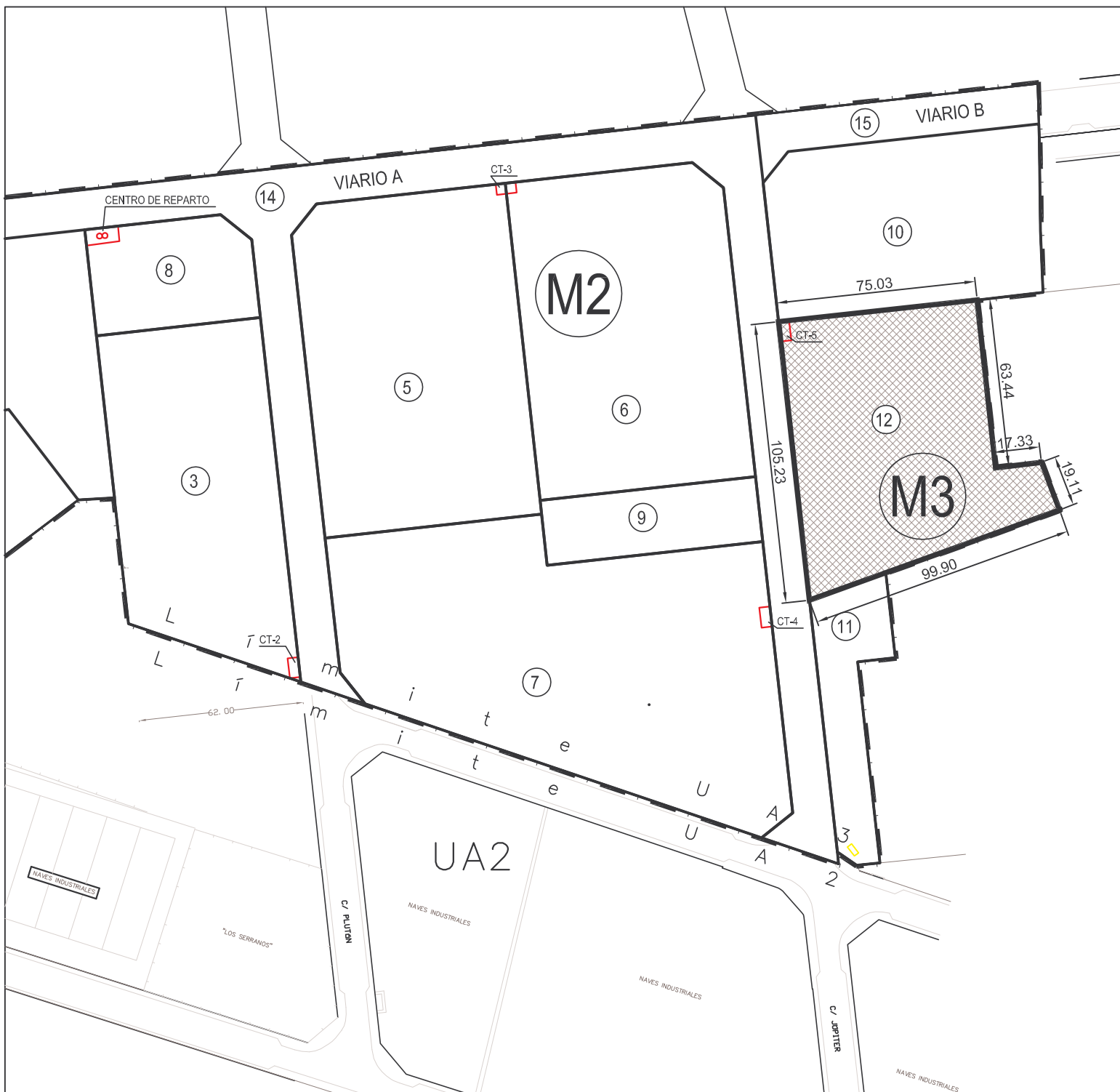
PROYECTO DE REPARCELACIÓN P.A.I. DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 3 DEL P.G.O.U. DE ALICANTE LLANO DEL ESPARTAL-BARRANCO DE LAS OVEJAS

NUMERO DE FINCA ADJUDICADA	10	SITUADA EN LA MANZANA	M3
PROCEDENTE DE LA FINCA INICIAL	8b-12a	TIPOLOGÍA	INDUSTRIAL AI2b
SUPERFICIE PARCELA	6.409,50 m2	APROVECHAMIENTO	10.255,20 m2
PROPIETARIO	COM. PROP. FAMILIA GUILLÉN LILLO		
ESCALA	1/2.000	FECHA	SEPTIEMBRE 2006



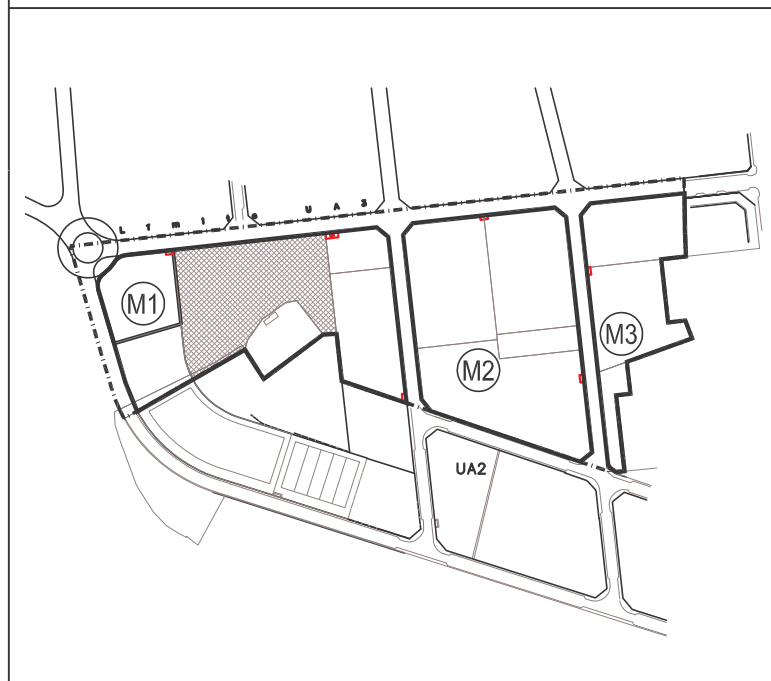
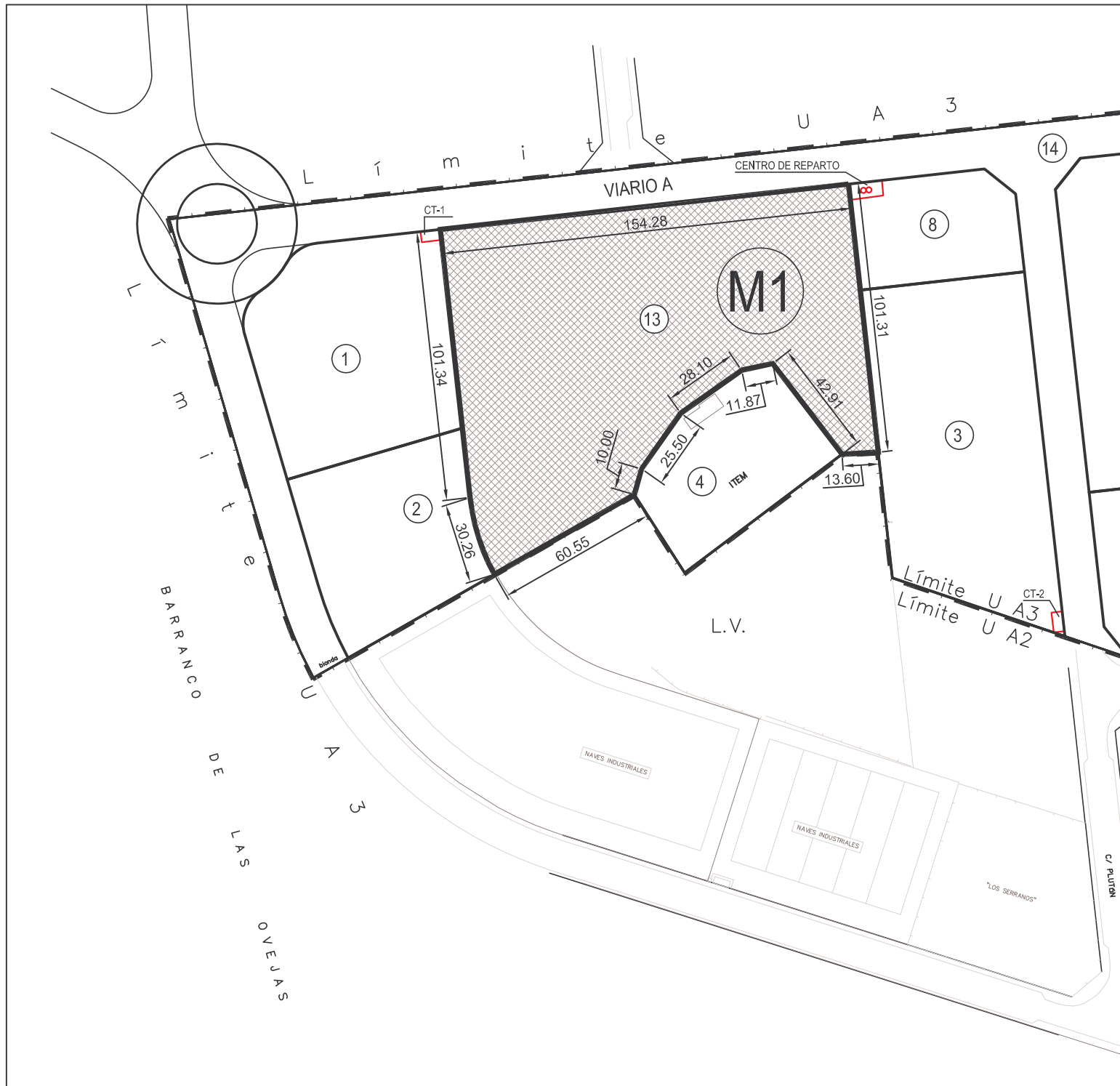
PROYECTO DE REPARCELACIÓN P.A.I. DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 3 DEL P.G.O.U. DE ALICANTE LLANO DEL ESPARTAL-BARRANCO DE LAS OVEJAS

NUMERO DE FINCA ADJUDICADA	11	SITUADA EN LA MANZANA	M3
PROCEDENTE DE LA FINCA INICIAL	16	TIPOLOGÍA	INDUSTRIAL AI2b
SUPERFICIE PARCELA	2.000,00 m2	APROVECHAMIENTO	3.200,00 m2
PROPIETARIO EUROPEA DE SERVICIOS Y DISTRIBUCIONES, S.A.			
ESCALA	1/2.000	FECHA	SEPTIEMBRE 2006

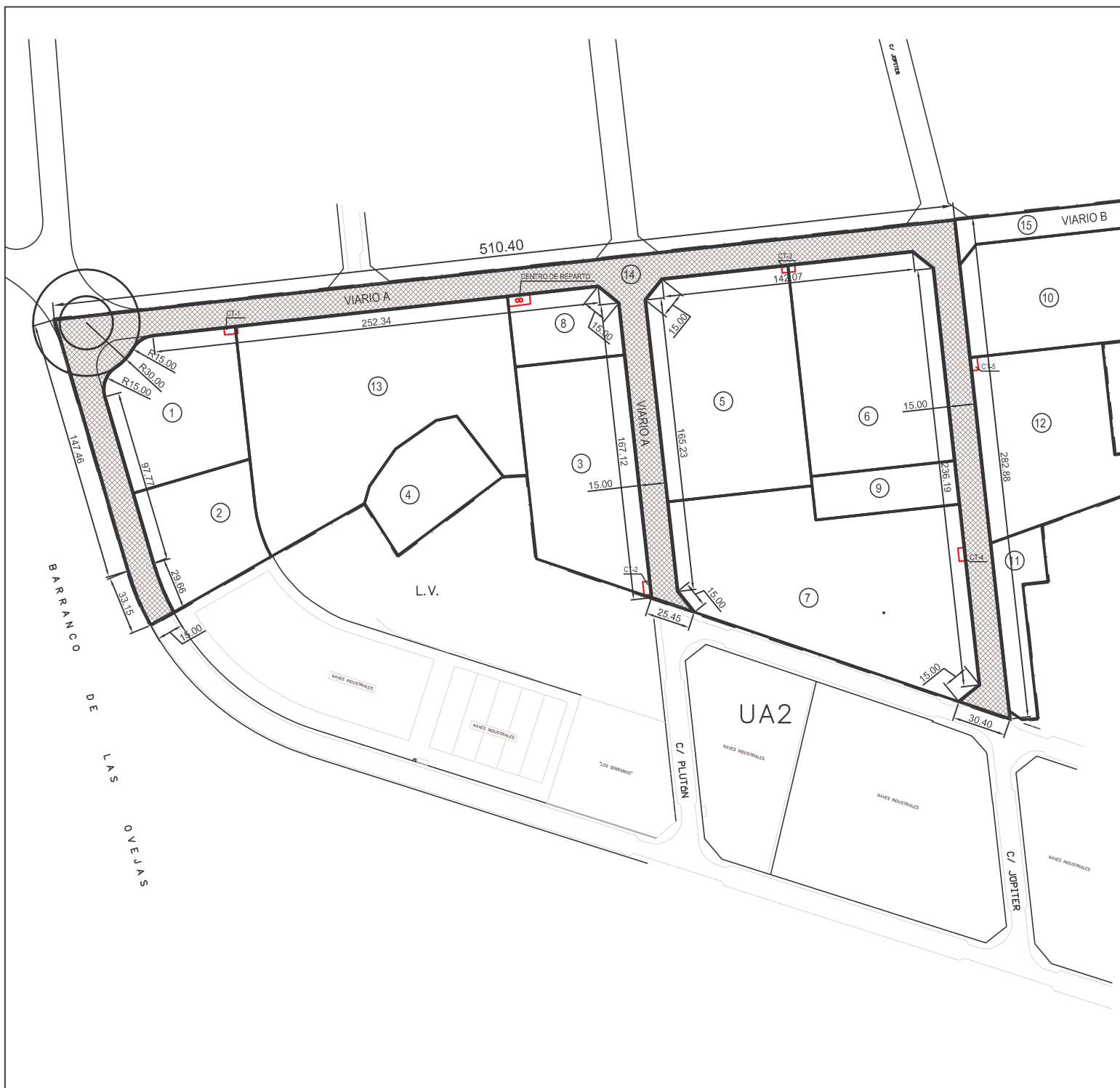


**PROYECTO DE REPARCELACIÓN
P.A.I. DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN
Nº 3 DEL P.G.O.U. DE ALICANTE
LLANO DEL ESPARTAL-BARRANCO DE LAS OVEJAS**

NUMERO DE FINCA ADJUDICADA	12	SITUADA EN LA MANZANA	M3
PROCEDENTE DE LA FINCA INICIAL	17	TIPOLOGÍA	INDUSTRIAL AI2b
SUPERFICIE PARCELA	7.638,00 m2	APROVECHAMIENTO	12.220,80 m2
PROPIETARIO	BARGOSA, S.A.		
ESCALA	1/2.000	FECHA	SEPTIEMBRE 2006

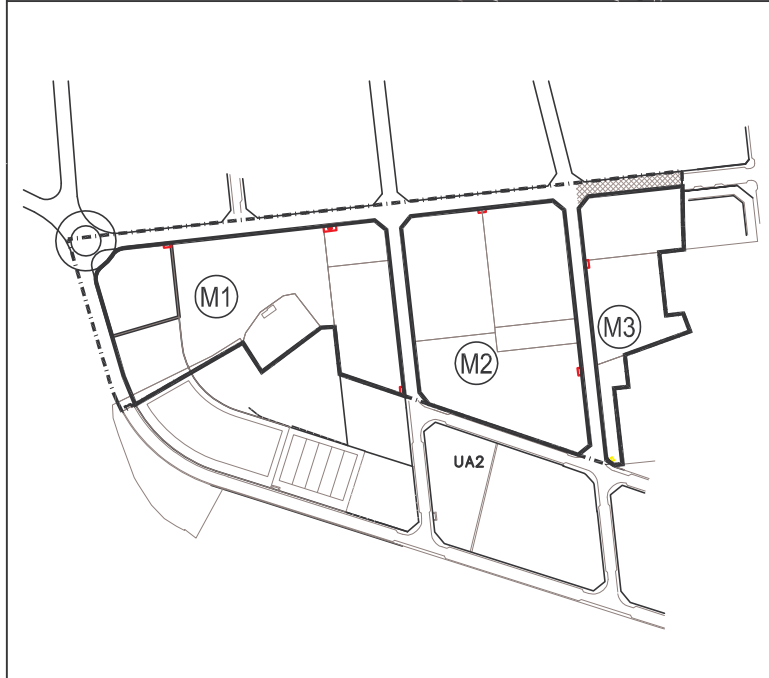


PROYECTO DE REPARCELACIÓN P.A.I. DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 3 DEL P.G.O.U. DE ALICANTE LLANO DEL ESPARTAL-BARRANCO DE LAS OVEJAS			
NUMERO DE FINCA ADJUDICADA	13	SITUADA EN LA MANZANA	---
PROCEDENTE DE LA FINCA INICIAL	2-3-5 7a-7b-13	TIPOLOGÍA	ZONA VERDE L/V
SUPERFICIE PARCELA	14.960,00 m2	APROVECHAMIENTO	---
PROPIETARIO	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE CESION OBLIGATORIA		
ESCALA	1/2.000	FECHA	SEPTIEMBRE 2006



PROYECTO DE REPARCELACIÓN P.A.I. DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 3 DEL P.G.O.U. DE ALICANTE LLANO DEL ESPARTAL-BARRANCO DE LAS OVEJAS

NUMERO DE FINCA ADJUDICADA	14	SITUADA EN LA MANZANA	---
PROCEDENTE DE LA FINCA INICIAL	1-2-6-7a 8a-9-1011 12b-13-14-15	TIPOLOGÍA	VIARIO SRV
SUPERFICIE PARCELA	17.417,00 m2	APROVECHAMIENTO	---
PROPIETARIO	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE CESION OBLIGATORIA		
ESCALA	1/3.000	FECHA	SEPTIEMBRE 2006



PROYECTO DE REPARCELACIÓN P.A.I. DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 3 DEL P.G.O.U. DE ALICANTE LLANO DEL ESPARTAL-BARRANCO DE LAS OVEJAS

NUMERO DE FINCA ADJUDICADA	15	SITUADA EN LA MANZANA	---
PROCEDENTE DE LA FINCA INICIAL	12a	TIPOLOGÍA	VIARIO SRV
SUPERFICIE PARCELA	1.649,50 m2	APROVECHAMIENTO	---
PROPIETARIO	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE CESION OBLIGATORIA		
ESCALA	1/2.000	FECHA	SEPTIEMBRE 2006

PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 3 DEL P.G.O.U. DE ALICANTE LLANO DEL ESPARTAL – BARRANCO DE LAS OVEJAS

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DOCUMENTO V

TASACIÓN DE LOS DERECHOS, EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES O PLANTACIONES QUE DEBAN EXTINGIRSE O DESTRUIRSE PARA LA EJECUCIÓN DEL PLAN

PROMOTOR:

**VICENTE M. GUILLÉN LILLO, EN NOMBRE PROPIO Y EN REPRESENTACIÓN DE
LOS DEMÁS HEREDEROS DE D. VICENTE GUILLÉN HUESCA (AGENTE
URBANIZADOR SEGÚN ACUERDO PLENO AYTO ALICANTE 12/07/2005, CON
RESPALDO DE LA AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO SANTA RITA**

**EQUIPO REDACTOR.
ARQUITECTURA Y URBANISMO
ESTUDIO BOIX S.L.**

**ABOGADA URBANISTA
MARIA CRUZ OLMOS BLASCO**

**Cuadro de equivalencia del Anexo de Valoraciones del P.A.I.
con el Cuadro nº 3 del Proyecto de Reparcelación**

Anexo de Valoraciones		Cuadro nº 3 del Proyecto de Reparcelación
Parcelas	% interés	Parcelas
Parcela de arbolado 1	100%	14 y 15
Parcela de arbolado 2		
Parcela de arbolado 3		
Parcela de arbolado 4		
Parcela de arbolado 5		
Parcela de arbolado 6		
Parcela de arbolado 7		
Parcela de arbolado 8		
Parcela de arbolado 9		
Parcela de arbolado 10		
Parcela de arbolado 11		
Parcela de arbolado 12		
Parcela de arbolado 18	100%	12a y 12b
Parcela de arbolado 13	100%	8a y 8b
Parcela de arbolado 17		
Parcela de arbolado 19		
Tubería de fibrocemento	33,33%	11,12,14 y 15
	33,33%	8a y 8b
	33,33%	9
Tubería de hormigón	50%	11,12,14 y 15
	50%	9
Acequia de ladrillo y cemento	33,33%	11,12,14 y 15
	33,33%	8a y 8b
	33,33%	9
Acequia de tierra	33,33%	11,12,14 y 15
	33,33%	8a y 8b
	33,33%	9
Estructura para garaje	100%	12
2 Pinos junto al garaje	50%	12
	50%	8a y 8b
Nave de 143,72 m2	100%	9
Vivienda de 347,01 m2	100%	10
Nave de 183,31 m2	100%	10
Vivienda de 255,96 m2	100%	11

Eloy Sentana Cremades
Ingeniero Industrial
Colegiado 1.731

DICTAMEN TÉCNICO

1.-OBJETO DEL DICTAMEN

A requerimiento de D. Vicente M. Guillen Lillo, Agente urbanizador de la UA 3 del PGOU de Alicante, según reciente adjudicación efectuada por el Pleno del Ayuntamiento de dicha ciudad, se realiza el presente dictamen para el estudio y propuesta de indemnización, en su caso, del impacto del Planeamiento del PGOU de Alicante y el P.A.I del mismo de dicha Unidad de actuación en la finca de "Cerámicas Borja SA", de aproximadamente 9000 m2, atendiendo especialmente a las alegaciones realizadas por tal entidad el 9 de marzo de 2001, encargando para ello a Eloy Sentana Cremades, Ingeniero Industrial Cdo. 1731, del colegio Oficial de Ingenieros Industriales superiores de la comunidad Valenciana, demarcación de Alicante, que suscribe el presente informe

2.- ANTECEDENTES

2.1.- Como consecuencia de la presentación de una Alternativa Técnica del PAI por la Urbanizadora SANTA FE SL, para dicha Unidad de Actuación, D. Rafael de la Lama Pérez en nombre y representación de Cerámicas Borja SA, presentó el 9 de marzo de 2001 unas alegaciones a dicha Alternativa en las que entre otras cosas se decía:

A-Tercera, párrafo dos.- *"De haberse realizado una somera inspección visual de la zona...habría observado en la parte oeste desde hace varios años una parte imprescindible para la actividad, las eras de secado de arcilla y que de ejecutarse la alternativa técnica presentada, no podrá continuarse".*

B-Tercera párrafo cuatro.- *"... no se estima el quebranto económico que representará para los propietarios afectados el hecho de tener que indemnizar el traslado de, al menos, una parte de la actividad y compensar el mayor coste que ello supondrá".*

C-Tercera, párrafo cinco, al final.- *"Sin perjuicio de la cuantificación al cien por cien que en su momento se realice, desde este momento se manifiesta que Cerámicas Borja se reserva el derecho a reclamar al Agente Urbanizador que fuera designado y al resto de los afectados por la actuación las indemnizaciones que le pudieran corresponder por cualquier concepto, señalándose especialmente los de valoración de las instalaciones existente que se encuentran en la actividad y perfecto estado de uso, así como el de traslado de aquellas que resultasen afectadas y, además, la que correspondiese por el mayor coste de producción, al obligar a desgajar de la instalación hábil una parte esencial del secado de arcilla..."*

D-Tercera párrafo seis.- *"en el supuesto de su incorporación a la Unidad de Actuación, haría inviable una parte importante del proceso industrial que en el mismo se realiza que es lo que se ha denominado tradicionalmente "la era", lugar donde se esparce la arcilla y donde se pone a secar, característica ésta que le hace y se da el verdadero valor a la teja y de ahí que sea demandada mundialmente como teja alicantina. Este espacio si desapareciera no podría ser reubicado en ningún otro lugar de la fábrica debido a la extensión que el mismo ocupa y estar la misma ya muy delimitada, por lo que resultaría inútil la actividad"*.

2.2.- Al resultar adjudicatario del desarrollo de dicha Unidad de Actuación la Alternativa de PAI presentada por D. Vicente M. Guillén Lillo, el Pleno del Ayuntamiento de Alicante le exige que realice propuesta de la indemnización, en los casos que corresponda, a Cerámicas Borja, por el impacto urbanizador derivado del planeamiento y programación citados, de acuerdo con las alegaciones realizadas por tal entidad en su día y el referido Agente Urbanizador me ha solicitado el presente dictamen, que baso en las siguientes consideraciones técnicas.

3.- CONSIDERACIONES TÉCNICAS.-

1.- Efectivamente, en una cerámica convencional, a la antigua usanza, las eras de secado formaban parte del proceso productivo. Pero en el presente caso, como puede comprobarse con una simple inspección visual, la cerámica sigue funcionando, pero sin eras de secado o, al menos, sin eras de secado contiguas.

Según la información obtenida, en el mes de julio de 1994 se realizó una escisión de la Sociedad Anónima anterior en otras nuevas (escritura de 15 de julio de 1994, Notario D. Mariano Navarro Castelló, nº de protocolo 2446), al frente de las cuales se sitúan los distintos socios de la anterior y como consecuencia de ello se producen segregaciones de las antigua finca en la que se asentaba la Cerámica, concretamente de unos 52.000 m², que pertenecerán a partir de ese momento a "Enrique Ramón Borja SA", más tarde "Enrique Ramón-Borja SL", de modo que "Cerámicas Borja SA" queda sólo con otros 52.000 m², aproximadamente. Y tres años más tarde, aproximadamente (1997), se realizó la división física y material de las fincas, de tal manera que a partir de esa época, por causas ajena al planeamiento y mucho menos a los programas de desarrollo de actuaciones integradas, que ni siquiera se habían presentado, "Cerámicas Borja SA" disminuyó aproximadamente en su mitad su superficie.

Y seguramente por ello, desde que se produjo dicha segregación de terrenos, en la ubicación actual de "Cerámicas Borja SA" se dejó de realizar la labor de eras de secado, como se puede comprobar por las fotografías aéreas del sistema SIGPAC del año 2001, año en el que por cierto se producen las alegaciones citadas de tal entidad.

Así, en la FOTO ANEXA nº 1, por las construcciones que muestra, se pone de manifiesto que ya en tal época no existen en dicho lugar eras de secado y se realizan los acopios y las mezclas del mismo modo que se efectúa actualmente, sin eras de secado.

Y, posteriormente en tal ubicación se ha instalado un molino (para los cascotes), que no está en la foto del 2001, pero sí en la del 2003 del sistema Goole.earth (FOTO ANEXA Nº 2).

En ningún momento aparecen, como se puede comprobar por las fotografías aéreas, las eras de secado, sencillamente por que no caben en el espacio disponible resultante de la división en parcelas de los terrenos entre los distintos propietarios. El terreno correspondiente a "Cerámicas Borja SA" prácticamente queda ocupado por los acopios de los materiales (cuatro almacenamientos) y por el de la mezcla, que realiza una pala cargador tomando los ingredientes de los diversos apilamientos y volcándolos en el apilamiento principal (sobre de triangulo en la FOTO ANEXA N° 2).

No existen las eras reclamadas y, en el espacio que dispone la actual fábrica, no es posible ubicarlas, ya que, si, según el estudio aportado por la propia empresa en sus alegaciones, la necesidad de cada era es de 400 tn/era/día en capa de 20 cm, ello supone aproximadamente cuadrados de 35-40 m de lado (al menos 3 eras), además de los caminos o zonas de circulación, más el almacenamiento de mezcla, espacio del cual no se dispone desde la escisión de la antigua sociedad y la división de sus fincas. Y, por ello, seguramente con buena lógica empresarial (entendemos) desde la segregación de los terrenos, realizan directamente el acopio para efectuar las mezclas (ver foto 2 y fotos 3, 4 y 5 anexas al presente Dictamen).

Y, por otro lado, el secado de materiales no es imprescindible que se realice allí mismo, como confusamente requiere indicar, sino como se demuestra puede efectuarse en lugar distinto, tal como de hecho se realiza actualmente sin afectar al verdadero valor de la "teja alicantina".

Así pues, desde antes del año 2001 se están fabricando los productos de "Cerámicas Borja SA" sin la utilización de las eras junto a la fábrica, a diferencia de lo que se manifiesta en el escrito, y por ello no se entiende que se quiera buscar en el planeamiento y los programas urbanísticos la causa de que se tengan que abandonar las eras y se tengan que llevar a otro lugar alternativo, cuando la causa real es la disminución del espacio disponible en la fábrica, por causas distintas. Como tampoco se entiende que además esto se diga en marzo de 2001, cuando en este momento ya habían transcurrido varios años de la disminución de espacio de la fábrica por la escisión de la sociedad inicial y las divisiones de los antiguos terrenos de la misma, atrás explicado, y las fotos de ese año de la fábrica ya no muestran eras de secado.

2.- En la actualidad, como pone, puede comprobarse *in situ* o desde la elevación del terreno de la edificación existente en el promontorio en finca próxima al sur de la parcela, se mantiene la desaparición de las referidas eras de secado, sin las cuales la actividad de "Cerámicas Borja SA" se sigue realizando.

Ello hace suponer, que al no tener ya espacio posible para tales labores, que ocupan mucha extensión de terreno, las referidas eras de secado se encuentran en otro lugar, suponemos que próximo a la extracción de los materiales y seguramente en terrenos de menos valor económico. Allí se realizará el secado, en sus correspondientes eras, y desde allí se efectuará el traslado del material, una vez secado adecuadamente, a los acopios listos para la mezcla. Por lo tanto, el citado transporte ya se viene realizando por las causas citadas Y porque el transporte de los materiales siempre tiene que producirse desde los lugares de extracción hasta la fábrica. Si las eras se ubican convenientemente cerca del lugar próximo a la extracción de los materiales, no comportará tampoco un gasto adicional. No entendemos el

porque se solicita indemnización de algo que no se realiza, cuando éste no tiene su origen en la aprobación del Programa urbanístico en julio de 2005.

3.- Y es que, además, hay que destacar en este punto que, habiéndose producido el traslado de las eras a otro lugar por causas propias de la fábrica y de sus propietarios y no imputables al planeamiento ni a la programación urbanística y en fecha anterior a ésta, aun en el supuesto de que tal traslado no se hubiera producido por aquellas causas, el efecto de los referidos planeamiento y programación no hubiera sido negativo sobre la economía de la misma, sino altamente positivo.

La conversión del terreno en urbano para uso industrial aumenta su valor sobremanera y permitiendo la legislación de suelo valenciana la ubicación en "suelo no urbanizable" de actividades industriales de baja rentabilidad por unidad de superficie por necesitar gran parte de ésta para depósito, almacenamiento o secado de mercancías al aire libre (art. 26.2, letra c, de la Ley 10/2004, del Suelo No Urbanizable, de las Cortes Valencianas), como es la que nos ocupa, el comportamiento económico empresarial más racional es trasladar voluntariamente las eras de secado, que necesitan mucho espacio, del suelo urbano industrial, de gran valor económico, que puede materializar su propietario, a suelo no urbanizable próximo a las canteras, más barato, y donde la legislación valenciana permite tales eras, precisamente por tratarse de actividades industriales de baja rentabilidad por unidad de superficie por necesitar gran parte de ésta para depósito, almacenamiento o secado de mercancías al aire libre.

Luego podría presumirse que, aunque el traslado del lugar de secado no hubiera sido por las causas propias de la fábrica y de sus propietarios y no imputables al planeamiento ni a la programación urbanística y en fecha anterior, difícilmente podría justificarse indemnización por lo que ofrece al empresario más ventajas económicas que desventajas.

4.- Con posterioridad al año 2001 ha sido instalado en la finca de "Cerámicas Borja SA" un Molino triturador, según se puede comprobar de las fotografías aéreas. En la foto nº 1 del año 2001 no hay molino y en la foto número 2 del año 2003 sí que lo hay.

Como al mismo no se alude para nada en las Alegaciones arriba citadas del año 2001 de tal entidad (a las que se refiere, igualmente, el Acuerdo Municipal de adjudicación de PAI) no debe tenerse en consideración en puridad, ni en el presente Dictamen ni por el Agente Urbanizador.

4.- CONCLUSIONES.-

El ingeniero informante, a la vista de las observaciones visuales y las consideraciones técnicas anteriores ha llegado a las siguientes conclusiones:

1.- En las actuales instalaciones de "Cerámicas Borja SA" no existe espacio para la instalación de eras, como tampoco existía en el momento de formular sus alegaciones en marzo de 2001, por los motivos arriba indicados.

2 - El secado de la materia prima no es necesario se realice junto a la fábrica, como lo demuestra el simple hecho de que ya desde antes del año 2001 no lo están realizando allí, sino en otro lugar. E incluso desde el prisma económico-empresarial es

más racional que se efectúe en un lugar más próximo a las canteras que sea suelo no urbanizable.

3.- Así pues, consideramos que no procedería indemnización alguna en base a las alegaciones expresadas en el escrito de dicha entidad de 9 de marzo de 2001, ni por ninguna otra razón que conozcamos, sino que las previsiones del planeamiento y su programación lo que hacen es favorecer económicamente el activo patrimonial de la entidad.

?

Alicante, a 5 de octubre de 2005

El Ingeniero Industrial

Eloy Sentana Cremades

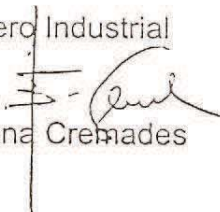
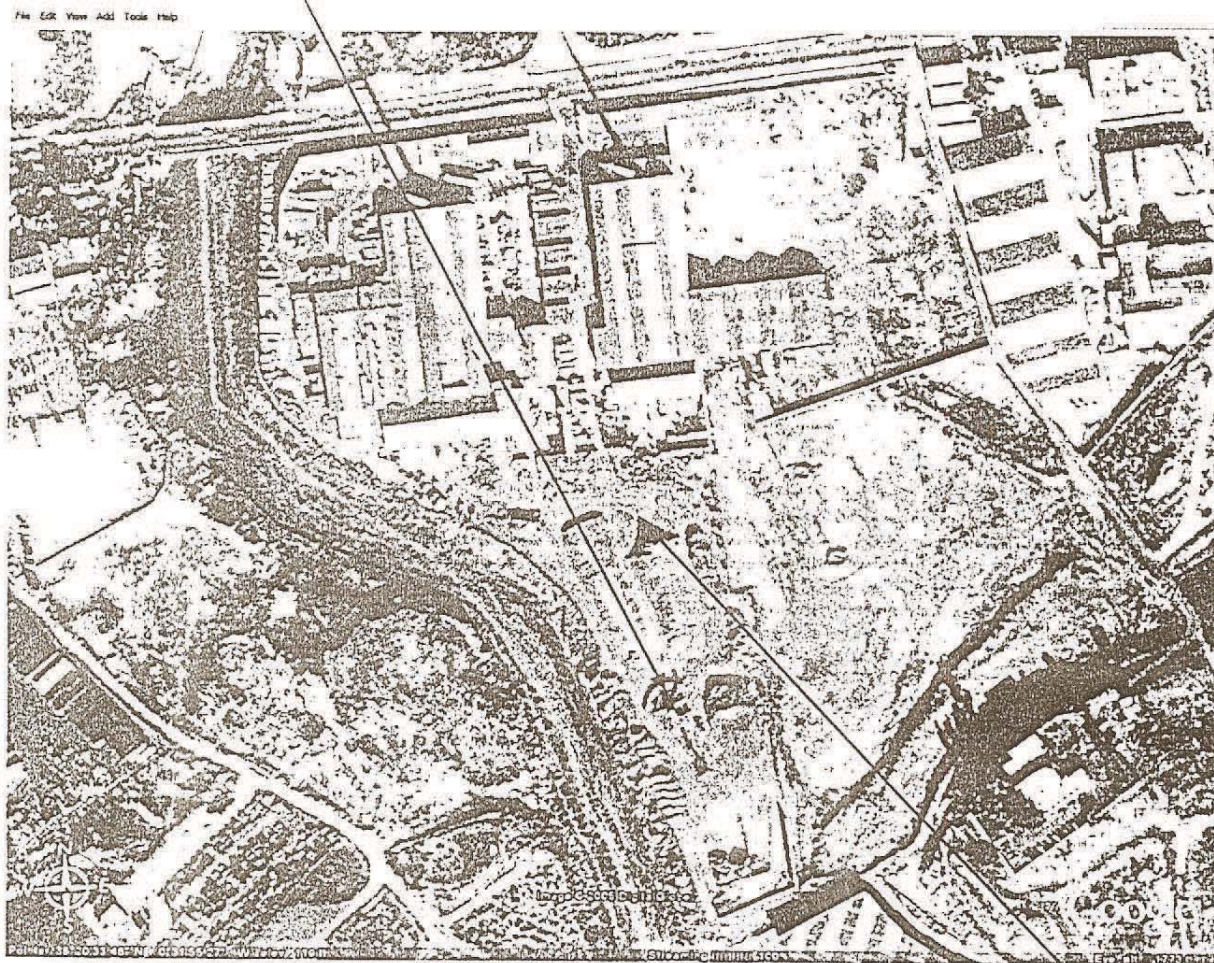


FOTO 1 Cerámica Borja SA

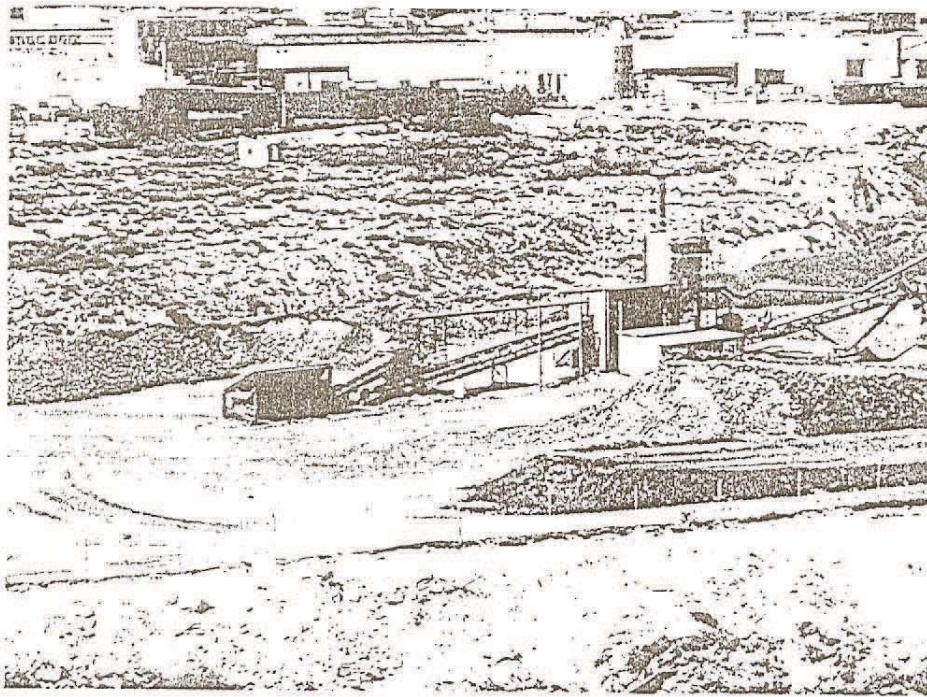
Foto anterior a 2001 donde no se aprecia la existencia del mol. si la division de las fincas y los apilamientos de la materia prima



FOTO 2. VISTA AEREA GENERAL CERAMICA POSTERIOR AL AÑO 2003
Aparece El molino



Próximo a las edificaciones de la cerámica, se pueden apreciar los acopios de las diferentes materias primas, que son mezcladas en el apilamiento que se indica, desde donde se transporta al molino.

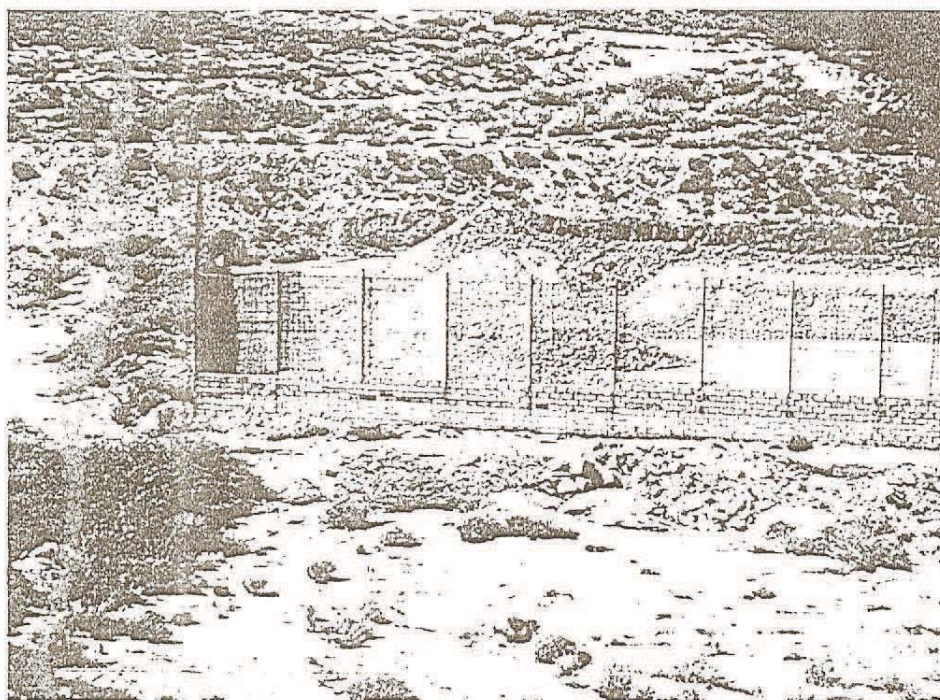


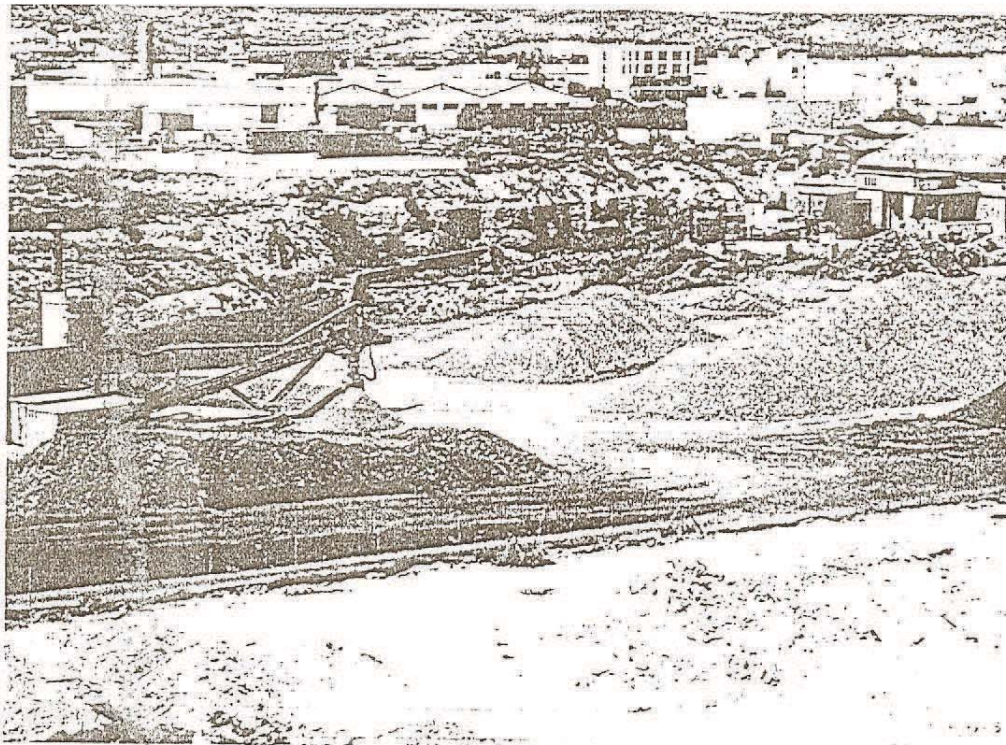
Explanada actual de acopia de material, actual. Se aprecian tres montones y la pala cargadora recoge según proporciones apilándolo en el montón de mezcla.

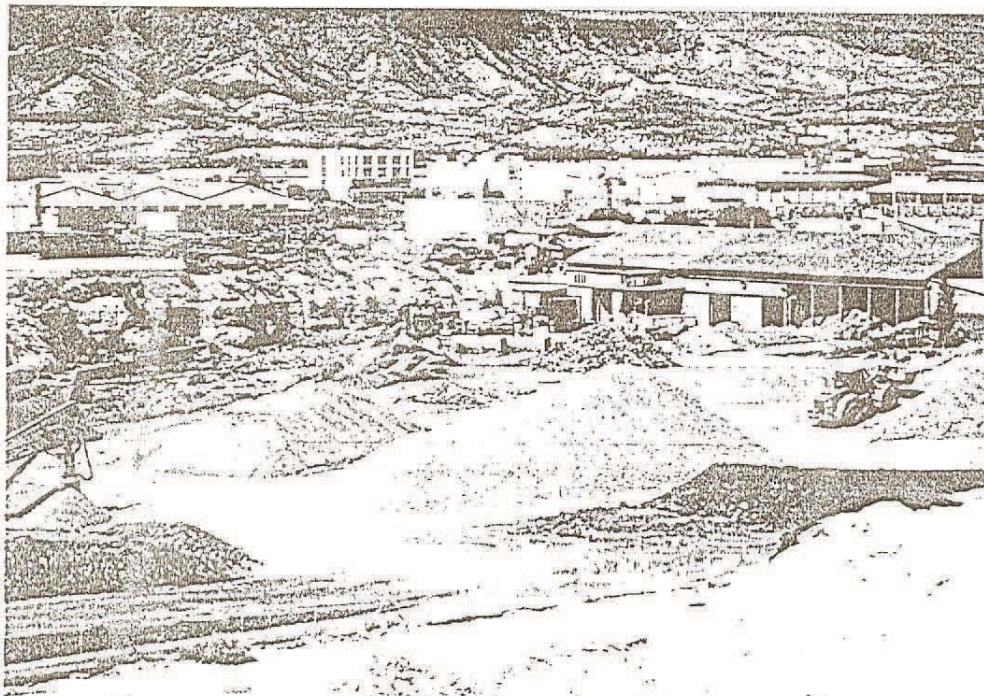
Pala cargadora trasportando de uno de los montones de materia prima al principal para llevarlo al molino



parte posterior de la finca, donde se instalaron carenados para evitar el polvo a las naves contiguas.







**INFORME DE VALORACIÓN DE LOS
ELEMENTOS AGRÍCOLAS PRESENTES EN LA
UA 3 "LLANO DEL ESPARTAL", SITUADA EN EL
TÉRMINO MUNICIPAL DE ALICANTE, EN EL AÑO
2005**

Fernando Vidal Giménez

Orihuela, 6 de Octubre de 2005

I. FINALIDAD DE LA VALORACIÓN

El Agente Urbanizador del Proyecto de Urbanización UA 3 "Llano del Espartal (Alicante)" D. Vicente Manuel Guillén Lillo, con N.I.F. 21.429.859 T, en relación a dicha Unidad de Actuación, encarga la valoración de las especies vegetales y las obras y construcciones afectas a la actividad agraria presentes en dicha zona.

II. CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA

II.1. LOCALIZACIÓN

Las especies vegetales y las obras y construcciones objeto de valoración se encuentran situadas en la UA 3 "Llano del Espartal (Alicante)", que se encuentra situada en la partida del mismo nombre, a la que se accede por la A-31 (Autovía de Madrid), salida 71 A, y posterior salida dirección "Alicante Oeste" hasta llegar al Polígono Industrial "Llano del Espartal", junto al cual se encuentra el área a valorar.

II.2. EDAFOLOGÍA Y CLIMATOLOGÍA DE LA ZONA

El tipo de clima de la zona es MEDITERRÁNEO MARÍTIMO, caracterizado por una evapotranspiración muy superior a la precipitación, lo que define un índice de humedad de Meigs (Precipitación/Evapotranspiración) frontera entre árido y semiárido (0,20), el cual es favorable para el desarrollo de palmáceas del género *Phoenix* o *Washingtonia*; especies del género *Pinus*, *Olea*, *Prunus*, etc.; así como arbustos de distinto tipo (*Hibiscus*, etc.).

Desde la perspectiva geológica, la zona de Alicante se caracteriza por la presencia de suelos aluviales. Edafológicamente, los suelos se corresponden a los siguientes órdenes: entisoles, aridisoles e inceptisoles.

III. OBJETO DE LA VALORACIÓN

El objeto de valoración son las plantaciones, así como las obras e instalaciones afectas a la actividad agraria, presentes en la zona objeto de actuación (UA 3 "Llano del Espartal").

El arbolado objeto de valoración está compuesto principalmente por almendros (*Prunus amygdalus* Batsch) y olivos (*Olea europaea* L.). También se encuentran, aunque en mucha menor medida, diversos árboles frutales como granados (*Punica granatum* L.), higueras (*Ficus carica* L.), limoneros (*Citrus limon* (L.) Burm.), mandarino (*Citrus reticulata* Blanco), etc., así como palmeras del género *Phoenix*, especie *Phoenix dactylifera* L., o coníferas del género *Pinus*, especie *Pinus halepensis* Mill., además de otras especies arborescente sin valor agrícola. A continuación se describen brevemente las especies más importantes presentes en el área objeto de valoración.

Como se ha comentado, el almendro es la principal especie presente en la zona a valorar. El almendro, *Prunus amygdalus* (L.) Batsch, es un árbol caducifolio que puede alcanzar 10 metros de talla, con tronco rara vez derecho y corteza color ceniza, escamosa con la edad y llena de lenticelas. Sus hojas son simples, lanceoladas, estrechas, de 7,5-12,5 centímetros de longitud, ensanchadas más debajo de la mitad. Base redondeada y ápice largamente acuminado; margen aserrado. Superficie lampiña en ambas caras. Pecíolo de unos 2,5 cm de longitud, con 1-3 glándulas. Flores solitarias o en grupos de 2-4 flores, de color blanco puro o ligeramente rosado, casi sentadas, de unos 3-5 cm de diámetro. Aparecen muy pronto, mucho antes que las hojas, a veces ya desde el invierno. Frutos oblongos, elipsoidales, con carne seca, tomentosos, de color verde, dehiscentes. Miden unos 3-6 cm de longitud y contienen un hueso leñoso con pequeños hoyos en el que se encuentran 1-2 almendras provistas de tegumento pardo y rugoso. Procede del oeste de Asia, estando asilvestrado en el Cáucaso y Grecia. Muy difundido por toda la cuenca Mediterránea por los romanos (López y Sánchez de Lorenzo, 2001).

Según los últimos datos estadísticos publicados por el Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación (MAPA, 2005), la superficie española dedicada al cultivo del almendro está entorno a las 730.000 hectáreas, de las cuales alrededor de 670.000 están en producción. Casi el 95% de la superficie española dedicada a este cultivo está en secano, mientras que sólo un 5% de la producción se cultiva en regadío. Adicionalmente, se han contabilizado en nuestro país algo más de dos millones de almendros diseminados. El rendimiento varía notablemente entre producción en regadío o en secano; en efecto, en el caso de cultivo en regadío el rendimiento alcanza, como media, los 1.471 kg/ha, mientras que en secano es de 388 kg/ha. La producción nacional de almendra con cáscara ronda las trescientas mil toneladas.

La Comunidad Valenciana ocupa un papel importante en el cultivo de almendro a nivel nacional, suponiendo el 17% de la superficie total. Por su parte, Alicante supone el 30% de la superficie en producción de la Comunidad Valenciana (Castellón el 38% y Valencia el 32%). En esta Comunidad existen, adicionalmente, 341.000 árboles diseminados, principalmente en la provincia de Valencia (89%). El rendimiento varía notablemente, y no sólo entre cultivo de secano o regadío, sino entre provincias, tal como se muestra en la Tabla 1. La producción valenciana de almendra con cáscara supone casi la cuarta parte de la producción nacional (MAPA, 2004).

Tabla 1. Rendimiento del cultivo del almendro en la Comunidad Valenciana

	Rendimiento (kg/ha)		
	Secano	Regadío	Árboles diseminados (kg/árbol)
Alicante	770	1.814	4
Castellón	483	982	8
Valencia	300	2.043	2
C. VALENCIANA	494	1.739	2

Fuente: MAPA, 2004

En las plantaciones de almendros a valorar es posible encontrar dos variedades diferentes: *Planeta* (mayoritaria) y *Guara*.

La variedad *Planeta* (sinonimia "Micaleta") tiene su origen en Elche y está difundida por el Campo de Elche, Orihuela, Alicante y algo en Murcia. Es un árbol muy vigoroso, de porte medio con ramificación abundante. Fructificación preferentemente en brotes cortos y ramos mixtos. Flores blancas, con pétalos circulares de tamaño medio. Floración temprana, larga y abundante. Árbol de productividad alta y maduración temprana. Es una almendra buena en cuanto a la facilidad de recolección y despellejado. El fruto es acorazonado, ligeramente alargado y aplanado, cáscara muy dura y rendimiento al descascarado de 24-28%. El grano es grande (calibres altos dominantes), de forma elíptica y de tegumentos de grosor medio, ligeramente rugoso y de color claro. Es bastante compacto y no presente gemelas. Además de su aplicación en la elaboración de turrónes blandos, destaca su empleo en la fabricación de peladillas, ya que es variedad productora de calibres altos.

La variedad *Guara* procede de la selección clonal y sanitaria, realizada en la Unidad de Fruticultura del Servicio de Investigación Agraria de Zaragoza, de una variedad que llegó a la colección con denominación errónea. Durante los últimos años ha alcanzado gran difusión en todas las regiones españolas. Es una variedad autofértil. Es un árbol de vigor medio, de porte medio poco ramificado. Fructificación sobre ramilletes de mayo y sobre la mitad apical de los ramos mixtos. Flores blancas, de tamaño medio. Floración tardía y de gran intensidad (autógama, se interpoliniza con las del grupo). Productividad muy elevada y maduración muy temprana. Es una almendra de muy fácil recolección y despellejado. El fruto es de forma amigdalóide, cáscara dura (en las dos o tres primeras cosechas puede resultar semidura) y rendimiento al descascarado de 32-35%. El grano es de tamaño medio, amigdalóide-acorazonado y de tegumentos de grosor medio, marrón semiclaro. Presenta un porcentaje de gemelas del 10-20%. Es algo sensible a la mancha ocre de las hojas (*Polstigma ochraceum* (Wahl) Sacc.). Es apreciada en repostería por el color blanco de sus cotiledones (Felipe, 2000).

El olivo (*Olea europaea* L.) es un árbol perennifolio de 6-15 metros de talla, con la corteza pardo-grisácea y ramas flexibles con frecuencia espinosas en su extremo. Las hojas son simples, opuestas, enteras, coriáceas,

oblongolanceoladas. Miden de 2-8 cm de longitud y hasta cuatro veces menos de anchura, escasamente pecioladas. Son verde-oscuras en el haz y blanquecinas en el envés, con escamas plateadas. Las flores son blancas, olorosas, muy pequeñas, dispuestas en racimos axilares de 2-5 cm de longitud. Tiene 4 pétalos formando un corto tubo y 2 estambres. El fruto es drupáceo, ovoideo, con carne oleosa, midiendo hasta 3,5 cm de longitud. Es de color verde, pasando a violeta y negro en la madurez. Originario probablemente de la cuenca mediterránea oriental y Asia Menor, se ha extendido a todos los países ribereños.

La superficie española dedicada al cultivo del olivo está entorno a los 2,4 millones de hectáreas, de las cuales el 96% es de aceituna de almazara y el 4% de aceituna de mesa. El 80% de la superficie total dedicada al olivo en nuestro país se cultiva en secano (MAPA, 2005). Adicionalmente, se han contabilizado en nuestro país algo más de 360.000 olivos diseminados. El rendimiento varía tanto al considerar la aceituna de mesa y la de almazara, como la producción en regadío o secano; siendo el rendimiento medio en el caso de la aceituna de mesa unos 4.000 kg/ha en regadío y no llega a la mitad en secano (1.700 kg/ha), mientras que los rendimientos en aceituna de almazara son algo menores, 3.701 kg/ha y 1.620 kg/ha respectivamente. La producción nacional de oliva está entorno a 4,5 millones de toneladas, de las cuales casi el 92% es aceituna de almazara (MAPA, 2004).

El papel de la Comunidad Valenciana en el cultivo del olivo no es tan importante como el señalado en el caso del almendro, ya que apenas supone el 4% de la superficie nacional de aceituna de almazara y no llega al 1% en el caso de la aceituna de mesa. Alicante y Castellón suponen cada una el 38% de la superficie en producción de la Comunidad Valenciana. En esta Comunidad existen 215.813 árboles diseminados (el 92% en la provincia de Valencia), lo que supone casi el sesenta por ciento del total nacional. El rendimiento de nuevo, como en el caso del almendro, varía notablemente (Tabla 2). La producción total de aceituna en la Comunidad Valenciana apenas supone el 2% de la producción nacional.

Tabla 2. Rendimiento del cultivo del olivar en la Comunidad Valenciana

	RENDIMIENTO (kg/ha)			
	Aceituna de mesa		Aceituna de almazara	
	Secano	Regadío	Secano	Regadío
Alicante	1.350	2.450	783	2.450
Castellón	770	-	785	990
Valencia	1.000	-	1.100	3.020
C. VALENCIANA	1.077	2.380	859	2.450

Fuente: MAPA, 2004

El granado (*Punica granatum* L.), es un árbol caducifolio que alcanza los seis metros de altura, con una corteza más o menos resquebrajada. Hojas simples, opuestas, aunque a veces aparecen algunas alternas o fasciculadas. Son oblongo-lanceoladas o trasovadas y miden 3-8 cm de longitud y 0,8-2,5 cm de anchura, con corto pecíolo. Limbo coriáceo, de color verde brillante, aunque cuando es joven tiene una tonalidad cuprosa. Flores de color rojo anaranjado de hasta 3 cm de diámetro con 5-7 pétalos, solitarias o en grupo de 2-4 en los extremos de las ramillas del año. Cáliz rojizo-amarillento, coriáceo, con forma de copa, con 5-7 lóbulos que persisten en el fruto. Balausta esférica con la corteza gruesa y coriácea, de color rojo en la madurez, coronada por los sépalos persistentes. Miden 6-8 cm de diámetro y contienen numerosas semillas embebidas de una pulpa jugosa. Es una especie oriunda de Asia.

La higuera (*Ficus carica* L.), es un árbol caducifolio, a veces con ramificación desde el suelo a modo de arbusto, con la corteza lisa de color gris. Hojas 3-5 palmatilobadas, de 20-35 cm de longitud y otros tantos de anchura. Lóbulos con punta obtusa o redondeada. Base cordada. Textura papirácea, áspera al tacto. Pecíolo de 8-10 cm de longitud. Nativo del este de la zona Mediterránea hasta el oeste de Asia.

El limonero (*Citrus limon* (L.) Burm. f.) es un arbolito pequeño de 3-6 metros de altura, con numerosas ramas con espinas duras y gruesas. Ramillas jóvenes angulosas, más tarde redondas y lisas. Hojas unifoliadas de color verde pálido, de oblongas a elípticas-ovadas, de 6-12,5 cm de longitud y 3-6

cm de anchura. Punta corta y obtusa. Margen aserrado-dentado. Pecíolo corto y alado anchamente. Hojas jóvenes rojizas. Flores solitarias o en racimos axilares, rojizas en estado de botón. Pétalos blancos en la parte superior y purpúreos debajo. Veinte-cuarenta estambres. Fruto oblongo u oval, mamilado hacia los extremos, de 7-12 cm de longitud, amarillo claro o dorado. Cáscara más o menos gruesa y punteada de glándulas, dependiendo de las variedades. Jugo agrio y fragante. Semillas pequeñas, ovoides y puntiagudas. Especie nativa del sureste asiático.

El naranjo (*Citrus sinensis* (L.) Osbeck) es un árbol de 7-8 metros de altura, con la copa redondeada y corteza de color castaño, lisa. Ramillas nuevas angulosas y espinosas o a veces sin espinas. Hojas simples, oblongas, ovadas o elípticas, de 6-15 cm de longitud y 2-9 cm de anchura. Ápice agudo y base redondeada u obtusa. Margen denticulado. Haz verde lustroso y envés mate. Pecíolo estrechamente alado. Flores solitarias o en racimos, con 4-5 pétalos blancos, glandulosos y 20-25 estambres. Fruto globoso u oval de 6-9 cm de diámetro, con la corteza poco rugosa de color naranja. Pulpa sin vesículas oleosas. Semillas blancas. Especie nativa de China.

El mandarino (*Citrus reticulata* Blanco) es un árbol pequeño de 2-6 metros de altura, con tronco con frecuencia torcido, generalmente sin espinas. Ramillas angulosas. Hojas oblongo-ovales, elípticas o lanceoladas, de 3,5-8 cm de longitud y 1,5-4 cm de anchura, con la base y el ápice obtusos. Margen aserrado por encima de la base. Son de color verde oscuro brillante en el haz y verde amarillento en el envés, fragantes cuando se las tritura. Pecíolos con ala muy corta. Inflorescencias axilares o terminales con 1-4 flores pentámeras, de color blanco, olorosas, de 1,5-2,5 cm de diámetro. Dieciocho-veintitrés estambres, casi libres. Frutos de 4-7 cm de longitud y 5-8 cm de diámetro, globoso-deprimidos. Su color varía de amarillo verdoso al naranja y rojo anaranjado. La superficie es brillante y está llena de glándulas oleosas hundidas. La cáscara es delgada, muy fragante, separándose fácilmente de la pulpa. Pulpa jugosa y dulce, refrescante. Semillas oblongo-ovoides. Especie nativa de Filipinas y sureste de Asia, existiendo en la actualidad numerosas variedades e híbridos de mandarinas, casi todos relacionados.

El níspero (*Eriobotrya japonica* (Thunb.) Lindl.) es un pequeño árbol perennifolio que puede alcanzar 10 metros de talla, con hojas simples, variando de tamaño según el vigor de la planta. Son oval-lanceoladas, de 15-25 cm de longitud y 7-10 cm de anchura; margen con dientes gruesos. Tienen el haz verde oscuro reluciente y son tomentosas y herrumbrosas por el envés. La nerviación muy sobresaliente por el envés. Pecíolo corto y pubescente. Flores blanco-amarillentas de unos 2 cm de diámetro con olor a majuelo. Se disponen en panículas terminales piramidales de 7-15 cm de altura. Pedicelos y cáliz cubiertos de una densa borra herrumbrosa. Fruto piriforme o redondeado, colgante, de unos 3-3,5 cm de diámetro o mayor en las variedades mejoradas, amarillento, con carne azucarada y 3-7 semillas, gruesas, de color marrón brillante. Originario del centro de China y sur del Japón.

El peral (*Pyrus communis* L.) es un árbol caducifolio que puede alcanzar 20 metros de talla, a veces espinoso. Ramillas pardo-rojizas. Hojas simples, de ovadas, acorazonadas u ovales a casi redondeadas, de 2,5-10 cm de longitud y 3-5 cm de anchura, finamente aserradas o a veces enteras. Pecíolo delgado de 2,5-5 cm de longitud. Haz verde reluciente, lampiño. Flores blancas de 2,5 cm de diámetro agrupadas en corimbos de 5-7,5 cm de diámetro, apareciendo antes que las hojas. Frutos piriformes de 4-12 cm de longitud, de sabor dulce, sobre pedúnculos delgados. Aunque de origen incierto parece que procede del oeste de Asia, si bien también se dice nativo de Europa.

El algarrobo o garrofero (*Ceratonia siliqua* L.) es un árbol siempreverde de 7-8 metros de altura, con la copa densa. Tronco de corteza grisácea y lisa. Hojas paripinnadas, con 6-10 folíolos ovalados, de 4-6 cm de longitud, enteros, de margen algo ondulado, glabros, coriáceos. Haz de color verde oscuro brillante, envés más claro. Es especie normalmente dioica, rara vez monoica. Las flores se disponen en racimos axilares. Tienen 5 sépalos de color rojo y carecen de pétalos. Las flores masculinas con 5 estambres, las femeninas con un estigma grueso. Legumbre indehisciente alargada y estrecha, de 10-18 cm de longitud, coriácea, de color marrón oscuro en la madurez. Al parecer es nativo de Arabia y Siria.

El kaki (*Diospyros kaki* L.f.) es un árbol caducifolio de unos 10 metros de altura, con la copa redondeada y la corteza grisácea, escamosa. Ramillas jóvenes pubescentes. Hojas obovadas, oblongo-ovadas o elíptico-ovadas, de 5-18 cm de longitud, acuminadas, decurrentes en un pecíolo pubescente y algo más claro. Flores masculinas de unos 5-12 mm de longitud, en grupos de 3, amarillas, con 16-24 estambres; flores femeninas solitarias, de unos 15-20 mm de longitud, blanco amarillentas. Bayas ovoideas o globosas de 3-9 cm de diámetro y de color amarillo, naranja o rojo. Pulpa anaranjada. Los frutos permanecen en el árbol una vez éste ha perdido las hojas. Especie nativa de China y Japón.

El membrillero (*Cydonia oblonga* Mill.) es un arbolito caducifolio que puede alcanzar 6 metros de talla, con la corteza lisa, grisácea, que acaba desprendiéndose en escamas. Hojas simples, ovadas o redondeadas, de 6,5-10 cm de longitud y 4,5-5,5 cm de anchura, con los márgenes enteros. Haz verde oscuro y envés más pálido, con tomentoso blanquecino, especialmente al principio. Pecíolo de apenas 1 cm de longitud. Flores solitarias, grandes, de 5 cm de diámetro, subsentadas, terminales, al final de cortas ramillas. Son de color blanco o blanco-rosadas, con 20 estambres, apareciendo en Mayo. Pomo grande, piriforme, de color amarillo dorado, muy aromático, de 7,5 cm de longitud o más, dependiendo de la variedad. Ápice umbilicado. Superficie cubierta de una borra algodonosa antes de la madurez. Pulpa amarillenta y áspera, con 5 celdillas que encierran numerosas semillas. Su origen es incierto y se cree que proviene de Asia Central y Próximo Oriente, habiéndose asilvestrado en muchos países de Europa y norte de África.

La palmera datilera (*Phoenix dactylifera* L.) es una palmera dioica de tronco único o ramificado en su base, de 20 metros de altura y 30-40 cm de anchura, cubierto con los restos de las hojas viejas. Sus hojas son pinnadas, de 6-7 metros de longitud, con folíolos de unos 45 cm de longitud, de color glauco. Presenta una inflorescencia muy ramificada naciendo de entre las hojas. Las flores masculinas son de color crema, y las femeninas amarillas. Los frutos son oblongo-ovoidales, de 3-9 cm de longitud. Es nativa del norte de África y del Oeste de Asia, siendo la palmera más cultivada en España.

El pino carrasco (*Pinus halepensis* Mill.) es una conífera que alcanza 22 metros de altura, de copa clara y con poco follaje, con el tronco a veces tortuoso y la corteza gris plateada. Las acículas son fasciculadas en grupos de 2, finas, de menos de 1 mm de grosor, de 6-10 cm de longitud, de color verde claro. Las piñas son cónicas, pedunculadas, de 6-12 cm de longitud, con escamas aplanadas y ombligo poco saliente. Son de color marrón brillante y persisten varios años sobre el árbol. Es un especie circunmediterránea, autóctona y muy utilizada en plantaciones artificiales (López y Sánchez de Lorenzo, 2001).

Junto a las especies de interés agronómico se encuentran en el área a valorar distintas obras e instalaciones, entre otras: una red de tuberías de fibrocemento (enterrada) y hormigón (superficial), una red de acequias (de ladrillo, cemento y arena), una balsa, así como diferentes construcciones (caseta de riego, estructuras para garajes, etc.).

IV. METODOLOGÍA DE LA VALORACIÓN

En el caso de la valoración de una plantación frutal, cuando se desea conocer exclusivamente el valor del vuelo, es aconsejable recurrir a la capitalización de los flujos de caja que genera dicha plantación, considerando ésta como una inversión a la que el agricultor quedará ligado por los años de vida útil de la especie plantada. Por ello, el primer paso es calcular la rentabilidad de dicha inversión, en este caso la tasa interna de rendimiento (TIR) de dicha plantación, tal como sigue (Caballer, 1999):

$$Q_0 + \frac{Q_1}{(1+r)^1} + \frac{Q_2}{(1+r)^2} + \dots + \frac{Q_n}{(1+r)^n} = 0 \quad [1]$$

donde:

Q_0 = flujo de caja del año de la plantación

Q_1, Q_2, \dots, Q_n = flujos de caja de los n años de la plantación

n = vida útil de la plantación

r = TIR

Q_0 será negativo porque incluye los costes de la plantación. También serán negativos, según especies, los flujos de caja de los primeros años ya que los cobros por venta de la cosecha son inferiores a los pagos por cultivo en las plantaciones jóvenes. Serán, sin embargo, positivos los flujos de caja correspondientes a los años en los que la plantación está en plena producción, para ir disminuyendo en la medida en que se vaya acercando el final de su vida útil, momento en que serán iguales o muy próximos a cero.

Conocida la TIR (r), se puede calcular fácilmente el valor de la plantación en cada uno de los años de vida útil de la plantación. Resulta obvio que el valor de la plantación en el año cero será igual a cero, porque la plantación no existe y, del mismo modo, el valor de la plantación en el año $n+1$ volverá a ser cero porque la plantación habrá dejado de existir y quedará la tierra en las mismas condiciones que estaba en el año cero.

El valor de la plantación en los años que van desde el 1 al n se puede calcular de dos maneras diferentes. Como valor neto actualizando para cada valor h desde 1 a n , los flujos de caja netos (diferencia cobros menos pagos) esperados o futuros, o como un coste actualizado, capitalizando los flujos de caja netos pasados, desde el inicio de la plantación hasta el momento h en que se realiza la tasación.

Así, si se actualiza empleando la TIR en ambos procesos, como tipo de actualización o capitalización para calcular el valor actual neto y coste actualizado (*ex-ante* y, *ex-post* a la vez), los valores obtenidos por ambos procedimientos para el valor de la plantación en cualquier año h coinciden. Las expresiones algebraicas de ambos procedimientos son las siguientes:

Actualización (*ex-ante*)

$$V_h = \sum_{i=h}^n \frac{Q_i}{(1+r)^{i-h}} \quad [2]$$

Capitalización (*ex-post*)

$$V_h = \sum_{i=0}^{h-1} Q_i (1+r)^{h-1-i} \quad [3]$$

Emplear la TIR como tasa de actualización supone aceptar hipótesis de trabajo simplificadas. En rigor habría que descontar una prima de riesgo ya que los flujos anteriores son ciertos y los flujos posteriores son expectativas.

Para calcular la TIR de las plantaciones se recurre a la estructura de costes y precios establecida por Caballero *et al.* (1992). Como ya se ha comentado, en los primeros años de vida de la plantación (período de formación), ésta generará flujos de caja negativos, al no existir producción, o ser ésta muy reducida, y ser necesarias, además, diferentes operaciones culturales, entre las que cabe destacar (p. ej. en el caso del almendro):

- 1º AÑO: desfonde, labor profunda, apertura de hoyos, plantación y estercolación de los hoyos, riegos, pase de cultivador, tratamiento con insecticida fungicida, etc.
- 2º AÑO: labor superficial, reparación de faltas, escarda en la base del tronco, tratamiento con insecticida fungicida, pases de cultivador, abonado, podas en verde.
- 3º AÑO: abonado de cobertera, tratamientos con insecticida fungicida, escarda en la base del tronco, pases de cultivador, poda y retirada de leña, recolección.
- 4º AÑO: abonado, tratamientos con insecticida fungicida, escarda en la base del tronco, tratamiento aficida-fungicida, pases de cultivador, poda y retirada de leña, recolección, transporte y pelado.
- 5º y 6º AÑO: abonado, tratamientos con insecticida fungicida, pases de cultivador, poda y retirada de leña, recolección, transporte y pelado.

A partir de que el árbol entra en plena producción, la estructura de costes se mantendrá prácticamente constante. Un resumen del esquema de costes empleados para el período productivo se muestra en la Tabla 3.

Tabla 3. Resumen de la estructura de costes para el período productivo

*1. Costes Variables de los factores de producción**1.1. Materias primas**1.1.1. Agua de riego**1.1.2. Fertilizantes**1.1.3. Insecticidas, fungicidas, herbicidas, abono foliar**1.2. Costes variables de la maquinaria propia**1.3. Mano de obra**1.3.1. Riegos**1.3.2. Poda**1.3.3. Aplicación de fertilizantes**1.3.4. Tratamientos insecticidas-fungicidas**1.3.5. Labores, transporte y otras operaciones manuales**1.3.5. Recolección**2. Interés del Capital Circulante**3. Costes Fijos**3.1. Costes fijos de la maquinaria propia**3.2. Amortización de la plantación**3.3. Interés de la plantación**3.4. Costes de reposición de árboles y mantenimiento de instalaciones**3.5. Renta de la tierra**3.6. Impuestos y seguros*

Descontando del valor de la producción de cada especie los costes en que se incurre para obtener dicha producción (calculados según la estructura de costes anterior), se obtendrá por capitalización de los flujos de caja resultantes (empleando la tasa de capitalización previamente calculada) el valor de las plantaciones presentes en la zona objeto de valoración.

Las obras, construcciones e instalaciones presentes se valorarán atendiendo a su valor de restitución aplicando las correcciones valorativas correspondientes (depreciación).

V. DATOS DE LA VALORACIÓN

Empezando por el cultivo del almendro, el más importante en dicha zona, se ha calculado, en primer lugar, la TIR de una plantación de almendros tipo, estimando, para un marco de plantación de 6 x 6 metros, una producción media de 2.500 kg/ha de almendra cáscara y un precio del kilogramo de almendra grano entorno a 5,7 €. Estos datos, junto a los de los costes del período productivo y del período de formación, se han obtenido a partir de Caballero *et al.* (1992); Caballer (1998); Agustí (2004) y GVA (2005a). La rentabilidad (TIR) obtenida para una plantación de estas características, a partir de la expresión [1], es de un 6,1%.

El valor encontrado es muy similar al que aparece en el trabajo de Segura y Ribal (2002), en el que dichos autores estiman tasas de actualización mediante el modelo de valoración de activos financieros CAPM (*Capital Asset Pricing Model*) para la valoración analítica de fincas rústicas en España.

La tasa de capitalización estimada en dicho trabajo (r'), capitaliza directamente la Ganancia ($V = \frac{\text{Ingresos} - \text{Gastos}}{r'}$), y está compuesta de una tasa libre de riesgo (r) más una prima de riesgo (p), es decir, $r' = r + p$. Así, se asimila la tasa de capitalización de la renta de la tierra con la tasa libre de riesgo (r) y la prima de riesgo con la tasa de beneficio normal (p).

Los autores obtienen, para plantaciones de almendros en la Comunidad Valenciana, una tasa de actualización del 6,4% y una prima de riesgo del 3,25%. Como puede comprobarse, el valor de la tasa de actualización es muy similar al obtenido en nuestro caso para la TIR (6,1%).

De esta manera, en la capitalización de los flujos de caja de los almendros objeto de valoración se ha optado por emplear una tasa de actualización (r') del 9,5%.

Cabe señalar que en el área a valorar coexisten tanto plantaciones disetáneas como plantaciones con diferentes marcos de plantación. Así, es fácil encontrar en la misma parcela árboles de más de cuarenta años, sin apenas producción, junto a árboles recientemente plantados y por tanto en período de formación, además de otros árboles en pleno proceso productivo. Además, podemos encontrar árboles plantados en diversos marcos: 4,5 x 5 m, 6 x 6 m, 7 x 7m, 5 x 5 m, etc. Esto dificulta en gran medida la valoración, principalmente por la variabilidad de rendimientos (Fotos 1 y 2).



Foto 1. Plantaciones disetáneas (I)



Foto 2. Plantaciones disetáneas (II)

Por ello, se ha optado por agrupar los almendros en tres categorías:

Categoría I. Árboles jóvenes que no han alcanzado su plena capacidad productiva.

Categoría II. Árboles que se encuentran en plena capacidad productiva.

Categoría III. Árboles próximos a la finalización de su vida útil, con producciones residuales.

Se han establecido distintas parcelas dentro de la zona objeto de valoración (Anejo 1) y para cada una se calculará el valor de los almendros, así como del resto de especies, allí presentes.

Establecida la tasa de capitalización a emplear en la capitalización de los flujos de caja generados por los almendros (9,5%), el siguiente paso es estimar dichos flujos, en este caso para un almendro en pleno proceso productivo. Cabe resaltar que los datos empleados son valores medios, ya que si

optáramos por datos de un solo año podríamos sobrevalorar o minusvalorar los flujos de caja netos, ya que los cobros o los pagos de ese año podrían ser anormalmente altos o bajos.

Como se ha comentado, la principal variedad de almendro en la zona objeto de valoración es la *Planeta*, aunque también se encuentra presente la variedad *Guara*. La finca se riega de manera tradicional, riego por superficie o a manta, procediendo el agua de la depuradora "Rincón de León".

Atendiendo a lo comentado anteriormente (plantaciones disetáneas y marcos de plantación diversos) y partir de datos productivos contrastados (Caballero *et al.* (1992); Agustí, (2004); GVA (2005a)) se determina que la producción media de un almendro de la variedad *Planeta* en plena capacidad productiva está en torno a los 7,2 kg/árbol de almendra cáscara. Suponiendo un rendimiento de grano entorno al 26%, esto supone una producción de grano por almendro de 1,9 kg. El precio considerado para la almendra grano es de 5,7 €/kg. Los costes medios para un árbol de estas características (la estructura empleada es la mostrada en la Tabla 3) se cifran entorno a los 7,2 €/árbol.

De esta manera, el flujo de caja (Q_i) generado por un almendro de la variedad *Planeta* en las condiciones mencionadas anteriormente asciende a 3,63 €/año. A partir de esta cifra, y utilizando una capitalización *ex-post* (expresión [2]), considerando una vida útil para el almendro de 55 años, tal como establecen Caballero *et al.* (1992), y para una tasa de actualización del 9,5% (r), se obtiene un valor para un almendro en plena capacidad productiva de 37,7 €.

$$V_h = \sum_{i=h}^n \frac{Q_i}{(1+r)^{i-h}} = 37,7 \text{ €/árbol (variedad Planeta)}$$

La variedad *Guara* presente un rendimiento mayor, entorno al 34%, siendo el precio pagado similar al de la *Planeta* (apenas unos céntimos de diferencia a la baja). El coste de producción medio por árbol es también similar.

Así, se estima una producción media de almendra variedad *Guara* (Felipe (2000); Agustí, (2004)) de 2,1 kg/árbol. De esta manera, para la variedad *Planeta* se obtienen unos flujos de caja anuales (Q_i) de 4,7 €/árbol, lo que aplicando la expresión [2] nos lleva a un valor de 48,9 €/árbol.

$$V_h = \sum_{i=h}^n \frac{Q_i}{(1+r)^{i-h}} = 48,9 \text{ €/árbol (variedad Guara)}$$

Como se ha comentado, no todos los almendros se encuentran en la misma fase productiva; en efecto, junto a árboles que tienen por delante toda su vida útil, encontramos otros que se encuentran cercanos al final de la misma y cuya capacidad productiva prácticamente ha desaparecido. Por ello, se han identificado los diferentes ejemplares presentes en cada una de las parcelas establecidas (Anexo 1), tal como se muestra en la Tabla 4 (Fotos 3 y 4).

Tabla 4. Número de almendros por categorías

	CATEGORÍA I	CATEGORÍA II	CATEGORÍA III	TOTAL
Parcela 1	1	32	-	33
Parcela 2	1	47	-	48
Parcela 3	5	14	-	19
Parcela 4	2	21	-	23
Parcela 5	2	21	1	24
Parcela 6	3	41	5	49
Parcela 7	3	68	1	72
Parcela 8	1	15	1	17
Parcela 9	1	51	4	56
Parcela 10	-	12	1	13
Parcela 11	2	16	-	18
Parcela 12	1	25	2	28
Parcela 17	-	4	-	4
Parcela 18	-	14	-	14
Parcela 19	-	6	-	6
TOTAL	22	387	15	424

Los almendros presentes en las Parcelas 1, 2 y 3 son de la variedad *Guara*, mientras que el resto es mayoritariamente de la variedad *Planeta*. No se han incluido en la Tabla 4, dado que carecen de valor económico, aquellos almendros secos o en muy mal estado fitosanitario, contabilizándose 12 ejemplares de estas características.

Los árboles pertenecientes a la Categoría II, al estar en plena producción se les asignará el máximo valor calculado: 37,7 €/kg para la variedad *Planeta* y 48,9 €/kg para la variedad *Guara*. En cuanto a los almendros de la Categoría III, son almendros al final de su vida productiva, en los cuales apenas sobrevive algún injerto fruto de una poda muy severa, con lo que su valor agronómico es nulo, dado que los costes que ocasionan son superiores a los ingresos que generan.

Por último, los almendros englobados dentro de la Categoría I son almendros que no han alcanzado la plena capacidad productiva, y hasta entonces sus costes superarán a los ingresos, lo que hace que su valor sea inferior a aquellos ejemplares ya maduros. Para estos almendros jóvenes, y a partir de los costes de formación calculados por Caballero *et al.* (1992) se obtienen los siguientes valores medios: 23,7 €/árbol en la variedad *Planeta* y 34,9 €/árbol en la variedad *Guara*.

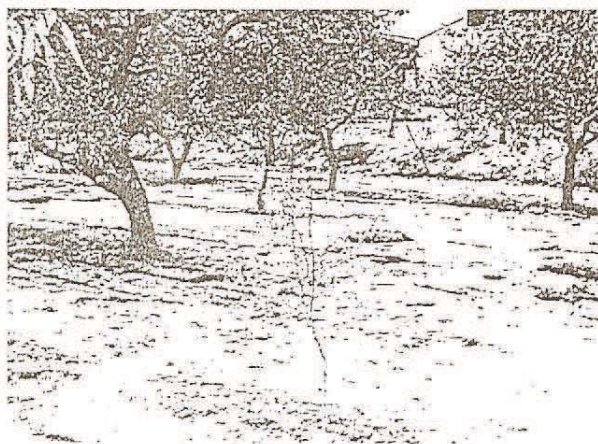


Foto 3. Almendro Categoría I



Foto 4. Almendros Categoría II

En la parcela 13 también es posible encontrar almendros, pero al no estar en producción y dado su estado vegetal, el valor desde un punto de vista agronómico y económico es nulo (Fotos 5 y 6).



Foto 5. Almendros improductivos (Parc. 13)



Foto 6. Almendros improductivos (Parc. 13)

Junto a los almendros, el otro cultivo predominante es el olivo (Fotos 7 y 8). La variedad cultivada es la Blanqueta, la cual en condiciones normales, para un marco de plantación tradicional, tiene una producción media de 4.000 kg/ha. Esta variedad tiene un rendimiento aceituna/aceite generalmente bajo, cifrado entorno al 18%, lo que supone una producción por hectárea de 720 litros (López, 2003). Se ha considerado un precio por litro de aceite de esta variedad de 2,10 € (GVA, 2005a). En cuanto al esquema de costes seguido es el indicado en la Tabla 3, lo que lleva a un coste medio de 1.142 €/ha.

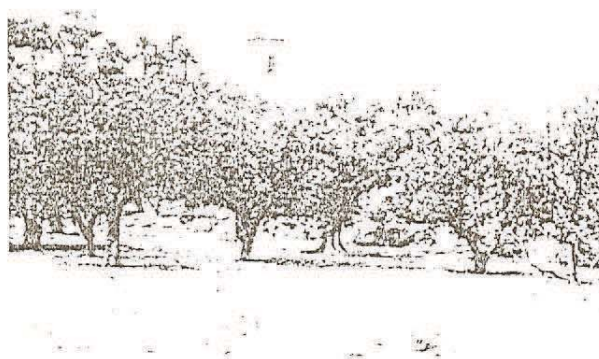


Foto 7. Olivos (Parcela 15)



Foto 8. Olivos (Parcela 16)

En la Tabla 5 se muestra el número de olivos presentes y se diferencia entre olivos jóvenes, que no han alcanzado todavía su plena capacidad productiva, y olivos maduros, en este caso en plena producción.

Tabla 5. Número de olivos por parcela

	Jóvenes	Maduros	TOTAL
Parcela 15	-	8	8
Parcela 16	-	12	12
Parcela 17	-	3	3
Parcela 18	-	2	2
Parcela 19	9	9	18
TOTAL	9	34	43

Dado que no puede hablarse de una zona de policultivo, al ser el almendro el principal aprovechamiento agrícola (supone cerca del 80% de los árboles frutales presentes en el área a valorar), no tiene sentido económico calcular para los olivos su tasa de capitalización libre de riesgo y la prima de riesgo a emplear en la capitalización de los flujos de caja que generan, ya que ésta sería asimilable, dado el aprovechamiento principal de la tierra, a la del almendro. Por ello, se empleará de nuevo una tasa de actualización del 9,5%.

De esta manera, para $r' = 9,5\%$, el valor de un olivo de la variedad Blanqueta en plena producción (con toda su vida útil por delante, en este caso estimada entorno a los 125 años) será de 38,75 €.

$$V_h = \sum_{i=h}^n \frac{Q_i}{(1+r')^{i-h}} = 38,75 \text{ €/árbol}$$

Como en el caso del almendro, también existen algunos ejemplares de olivo que no han alcanzado su plena capacidad productiva. En este caso, la mitad de los presentes en la Parcela 19. El valor medio de estos olivos en periodo de formación se estima en 23,25 €/árbol.

Otras especies de interés agronómico presentes en el área objeto de valoración aparecen reflejadas en la Tabla 6 (Fotos 9 y 10). En la valoración de estas especies, no tiene sentido económico calcular y capitalizar sus flujos de caja, ya que su cultivo no tiene un sentido comercial. Son árboles aislados y muy poco numerosos. Por ello, se ha recurrido a las últimas estadísticas oficiales publicadas por la Consellería de Agricultura, Pesca y Alimentación (GVA, 2005b) para los precios de la tierra agrícola en la provincia de Alicante

para los distintos aprovechamientos (Tabla 7), además de a Caballero *et al.* (1992) y Agustí (2004) para los aspectos agronómicos relacionados con estos cultivos.

Tabla 6. Especies de interés agronómico (excepto almendro y olivo)

	Parc. 14	Parc. 15	Parc. 16	Parc. 17	Parc. 18	Parc. 19	TOTAL
Higuera	1	5	2	1	3	2	14
Granado	2	6	1	-	1	6	16
Limón	-	-	-	5	2	-	7
Mandarino	-	-	-	20	4	3	27
Naranja	-	-	-	4	-	-	4
Membrillo	-	-	-	-	1	-	1
Nispero	-	-	-	1	1	-	2
Kaki	-	-	-	-	1	-	1
Algarrobo	1	-	1	-	1	-	3
Peral	-	-	-	-	3	-	3
Parra	-	-	6	-	4	-	10
TOTAL	4	11	10	31	21	11	88

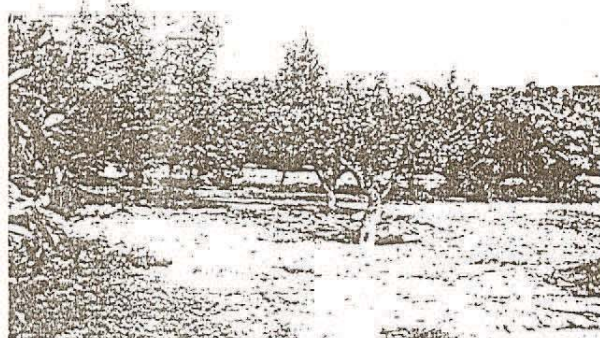


Foto 9. Otras especies agrícolas (I)

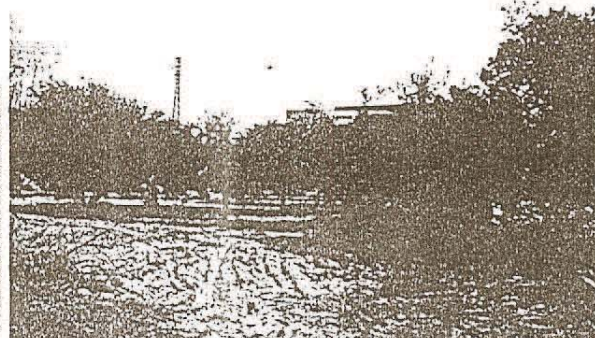


Foto 10. Otras especies agrícolas (II)

Tabla 7. Precios medios de la tierra en la Provincia de Alicante en el año 2004

	Precio del cultivo en regadío (€/ha)
Tierra de labor	30.052
Frutales carnosos	39.526
Frutales de hueso	22.172
Frutales de pepita	6.103
Frutales fruto seco	30.633
Viñedo de mesa	35.000
Naranja	63.302
Mandarino	69.060
Limonero	55.200

Fuente: GVA (2005b)

A partir de los precios medios pagados en la provincia para cada aprovechamiento (Tabla 7), y suponiendo que el comportamiento del valor del vuelo y del suelo en el valor de la tierra para cada cultivo (porcentaje de participación en el valor final) es similar al que presentan en nuestro caso los almendros y los olivos, no quedará más que determinar el marco de plantación más usual para cada especie (Agustí, 2004), por lo que ya se tendrán todos los elementos para determinar el valor de cada árbol, si se considerara su explotación comercial (Tabla 8).

Tabla 8. Valor de explotación comercial del resto de especies frutales (€/árbol)

Valor por árbol (€)	
Higuera	31,2
Granado	24,3
Membrillero	12,2
Limón	52,9
Mandarino	55,2
Naranja	50,6
Níspero	12,2
Kaki	31,6
Algarrobo	40,8
Peral	12,2
Parra	5,6

Finalmente, este valor comercial (Tabla 8) se corregirá atendiendo al estado sanitario, expectativa de vida útil, tamaño, etc., de cada uno de los árboles presentes en las diferentes parcelas, obteniendo así el valor final de cada especie (Tabla 9).

Tabla 9. Valor final de las diferentes especies de interés agronómico (€)

	Parc. 14	Parc. 15	Parc. 16	Parc. 17	Parc. 18	Parc. 19	TOTAL
Higuera	31,2	132,6	39,0	31,2	93,6	62,4	390
Granado	24,3	72,9	12,1	-	12,1	72,9	194,3
Limón	-	-	-	211,6	84,6	-	296,2
Mandarino	-	-	-	180	160,1	36	376,1
Naranja	-	-	-	68,65	-	-	68,65
Membrillo	-	-	-	-	10,9	-	10,9
Níspero	-	-	-	10,9	10,9	-	21,8
Kaki	-	-	-	-	25,3	-	25,3
Algarrobo	40,8	-	40,8	-	40,8	-	122,4
Peral	-	-	-	-	32,7	-	32,7
Parra	-	-	16,8	-	10,9	-	27,7
TOTAL	96,3	205,5	108,7	502,3	481,9	171,3	1.566

Junto a las citadas especies de interés agronómico podemos encontrar otras especies vegetales como la morera (*Morus alba* L.), presente en la parcela 16, el laurel (*Laurus nobilis* L.) y palmeras datileras (*Phoenix dactylifera* L.) en la parcela 18, destacando especialmente dos de ellas situadas junto a la balsa de riego (Foto 11), así como diversas palmeras, entre otras la yuca (*Yuca filifera* Chabaud) o la *Cyca revoluta* en la parcela 19 (Foto 12).



Foto 11. Palmeras no trasplantables



Foto 12. Palmeras trasplantables

El laurel dado su estado sanitario y su tamaño fotosintéticamente activo carece de valor económico, mientras que el valor de la morera se asimila al de los pinos posteriormente reseñados (30 €). En cuanto a las palmeras, exceptuando las dos *Phoenix dactylifera* que aparecen en la Foto 11, se consideran potencialmente trasplantables, con lo que no se valorará su destrucción sino la posibilidad de trasplantarlas a un emplazamiento cercano, considerando los costes de transporte y los de preparación y replantación de las diferentes especies (excavación, aporte de tierra, etc.). El valor de trasplante de estas especies es de 720 €, de los cuales 240 corresponden a las palmeras datileras presentes en la parcela 18 y el resto (380 €) a las palmeras presentes en la parcela 19 (Foto 12).

En cuanto a las palmeras datileras de mayor tamaño (Foto 11), dado su especial emplazamiento y su estado vegetativo, hace que el trasplante no sea técnica y económicamente viable. Atendiendo a su estado sanitario y sus problemas vegetativos, se ha optado por aplicarle un coeficiente reductor de

valor a ambos ejemplares del 50%, en este caso similar al empleado por la Norma Granada (1999), método utilizado en la valoración de arbolado ornamental, que para especies que presentan problemas importantes en cuanto a su estado fitosanitario y en su tamaño fotosintéticamente activo aplica dicho coeficiente (0,5). El valor de mercado de la *Phoenix dactylifera* de 11 metros rondaría los 1.200 €, mientras que la de menor tamaño (≈ 7 m) estaría entorno a 750 €, valores a los que habría que aplicar el coeficiente reductor antes indicado, de manera que el valor de la *Phoenix* de 11 metros sería de 600 €, y el de la de 7 metros 375 €.

Adicionalmente, se encuentran presentes tres pinos carrascos (*Pinus halepensis* Mill.), dos en las cercanías de la parcela 18 (Foto 13), junto a una de las construcciones a valorar (estructura para garaje de maquinaria), y otro en la parcela 17 (Fotos 14).



Foto 13. Pinos (junto garaje maquinaria)



Foto 14. Pino (Parcela 17)

Los pinos en cuestión vienen a presentar en torno a un metro cúbico de madera cada uno. El valor actual del metro cúbico de madera oscila entre lo 20-30 €/m³. Se considerará un valor unitario por pino de 30 €.

Junto a las diferentes especies vegetales enumeradas, existen en la zona a valorar diferentes obras, instalaciones y construcciones. Los valores unitarios de las mismas se han obtenido a partir de los datos que aparecen en el Cuadro de Precios de la Ingeniería Agronómica y Agroalimentaria (COIAL, 2004). A continuación se enumeran los diferentes precios unitarios empleados:

- Tubería enterrada de fibrocemento a presión. En total abarca una longitud de 860 metros, y cuenta con una antigüedad de unos 25 años.

m.l. de conducción de tubería de fibrocemento de 500 mm de diámetro, para una presión de trabajo de 2,5 atmósferas, colocado sobre capa de relleno de arena de río de 15 cm de espesor, para asiento de conducto, realizada con una anchura de 70 cm y una profundidad de 110 cm. Vida útil estimada 30 años. 60 € m.l.

- Tubería de tendido superficial de hormigón. Su longitud es de 115 metros y su antigüedad de unos 15 años (Fotos 15 y 16).

m.l. de tendido de tubería de hormigón, diámetro exterior 400mm. Incluye parte proporcional de piezas y uniones. Vida útil estimada 30 años. 25 € m.l.



Foto 15. Tubería de hormigón (I)

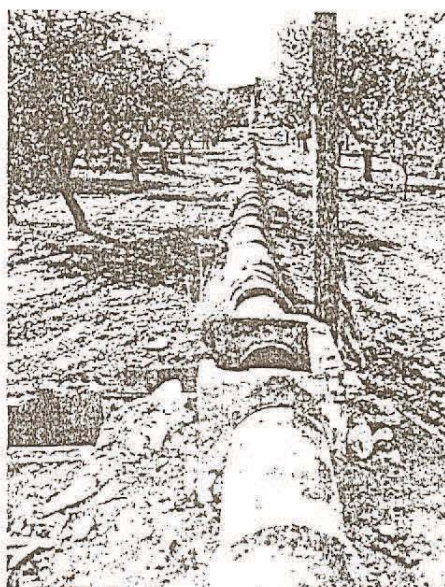


Foto 16. Tubería de hormigón (II)

- Una red de acequias, de las cuales 190 metros son de ladrillo y cemento y unos 70 metros de tierra. Su antigüedad es superior a 40 años (Fotos 17 y 18).

m.l. de excavación mecánica en zanja en cualquier tipo de terreno excepto roca hasta una profundidad máxima de 2 m., incluida formación de cajeros y solera a base de ladrillo hueco de medio pie tomado con mortero de cemento y enlucido. Vida útil estimada 40 años. 30 €/m.l.

m.l. de excavación mecánica en zanja en cualquier tipo de terreno excepto roca hasta una profundidad máxima de 2 m. incluso extracción y retirada de material sobrante, refino y perfilado de bordes y laterales. 3 €/m.l.



Foto 17. Acequia de tierra



Foto 18. Acequia de ladrillo

- Una balsa de riego cuya antigüedad supera los 50 años (Fotos 19 y 20).

m³ de excavación, en vaciado, de tierras medias-blandas, realizada con medios mecánicos, incluso parte proporcional de perfilado de fondos y laterales. Incluida construcción de muros de hormigón para contención de aguas. Medida en perfil natural. Vida útil 100 años. 42 €/m³

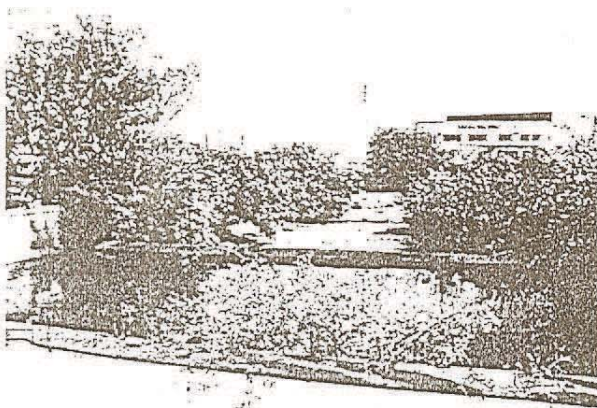


Foto 19. Balsa de riego (Parcela 18)

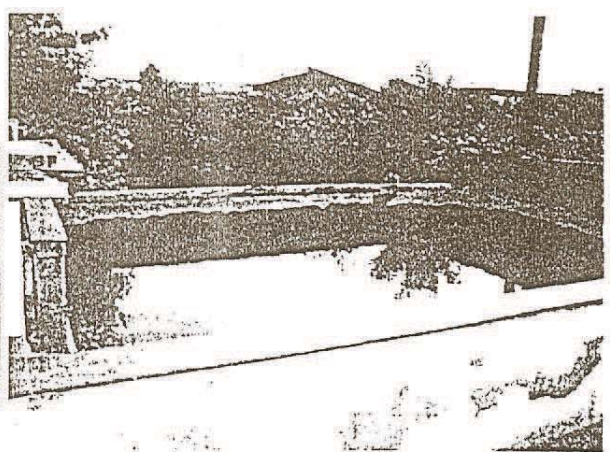


Foto 20. Balsa de riego (Parcela 18)

- Una caseta de riego (Foto 21) y un pozo de agua salobre (Foto 22).

m² de construcción de caseta formada por solera de hormigón de 15 cm de espesor, muros de fábrica de ladrillo hueco, enlucida a doble cara y cubierta de bardos enlucidos a cara vista. Vida útil 40 años. 225 €/m²

El pozo, dada su antigüedad y que el agua es salobre, carece de valor económico.

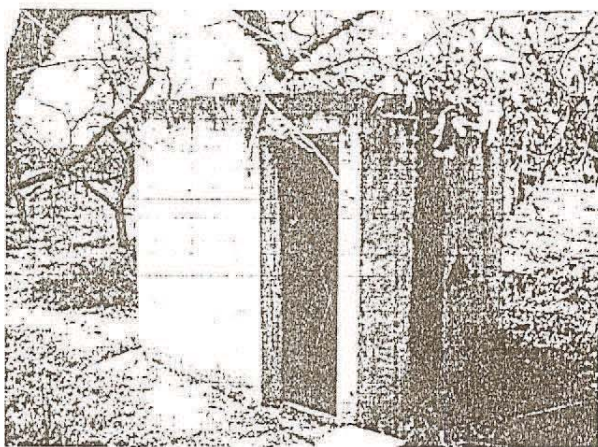


Foto 21. Caseta de riego (Parcela 16)



Foto 22. Pozo de agua salobre (Parcela 18)

- Una caseta para aparcamiento (junto a la Parcela 17).

m² de cerramiento a base de fábrica de bloques de hormigón de 40 x 20 x 20 cm, solera de hormigón de 10 cm de espesor y cubierta de fibrocemento sobre perfiles metálicos incluida puerta de acceso. Vida útil 40 años.

50 €/m²

- Una parrilla y unas casetas junto a la balsa de riego (Fotos 23 a 26).

m² de construcción de caseta formada por solera de hormigón de 15 cm de espesor, muros de fábrica de ladrillo hueco, y cubierta de chapa galvanizada (o fibrocemento). Vida útil 40 años.

225 €/m²

m² de muros de fábrica de ladrillo hueco, enlucido. Vida útil 40 años.

48 €/m²

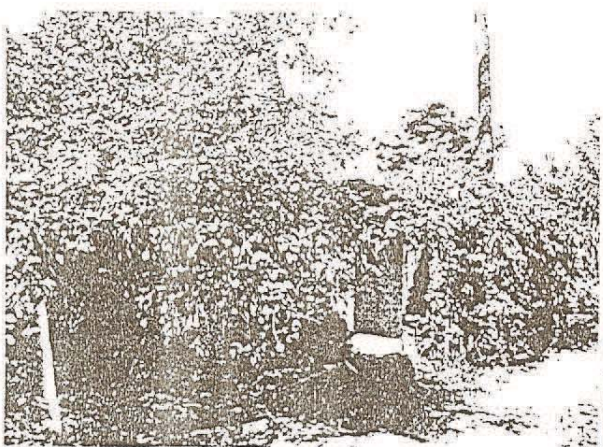


Foto 23. Caseta 1 (Parcela 18)

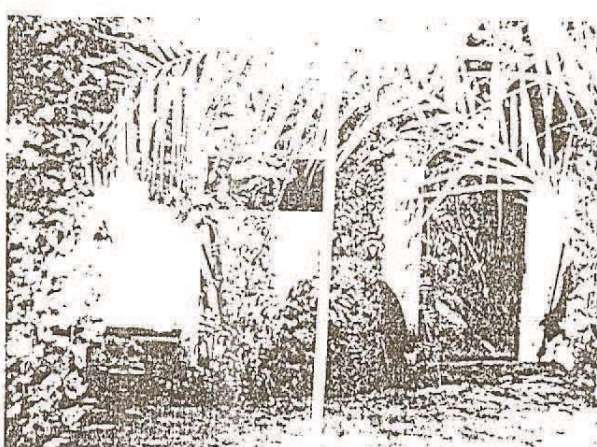


Foto 25. Caseta 1 (Parcela 18)

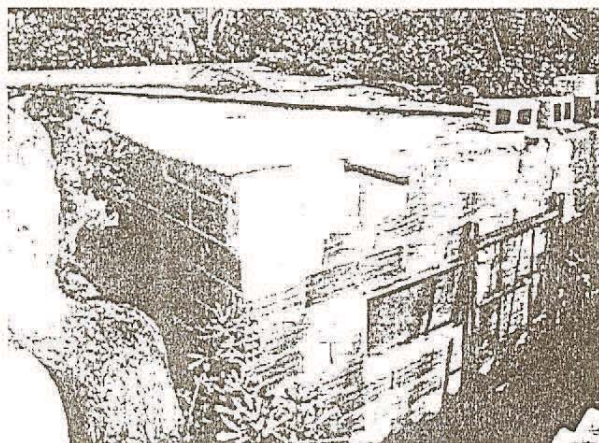


Foto 24. Caseta 1 (Parcela 18)

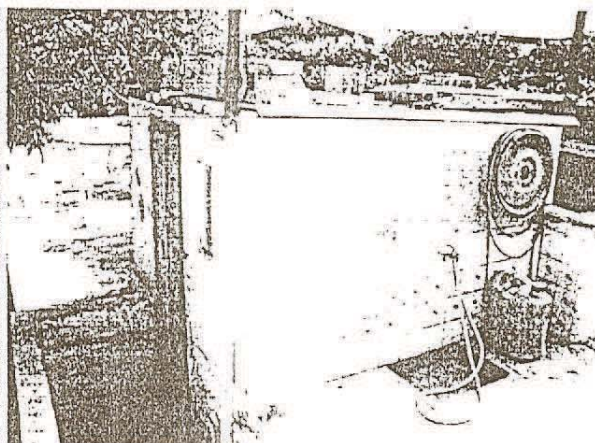


Foto 26. Caseta 2 (Parcela 18)

- Una estructura metálica para garaje (Fotos 27 a 30).

m² de construcción de techumbre para aparcamiento, formado por estructura metálica, incluso parte proporcional de cerramiento a base de muro de ladrillo (1,85 m) y chapa galvanizada, incluida puerta de malla metálica rígida. Vida útil estimada 30 años.

26,4 €/m²

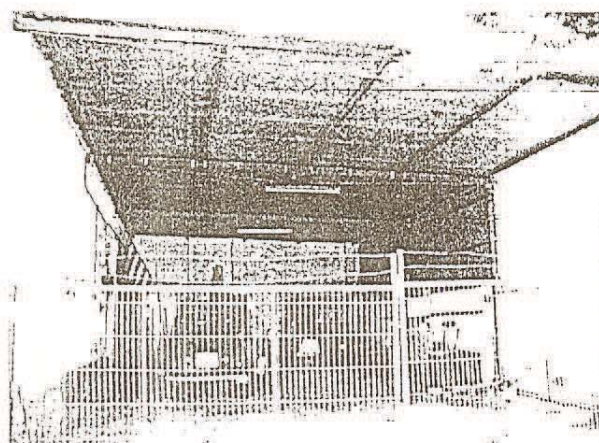


Foto 27. Estructura para garaje (I)

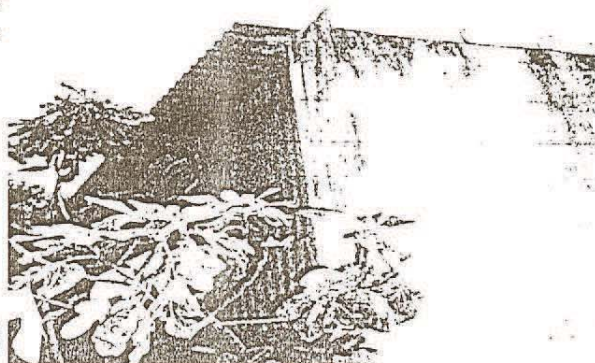


Foto 29. Estructura para garaje (III)

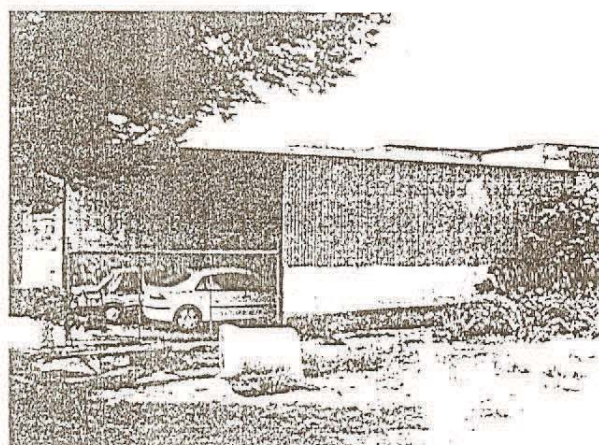


Foto 28. Estructura para garaje (II)

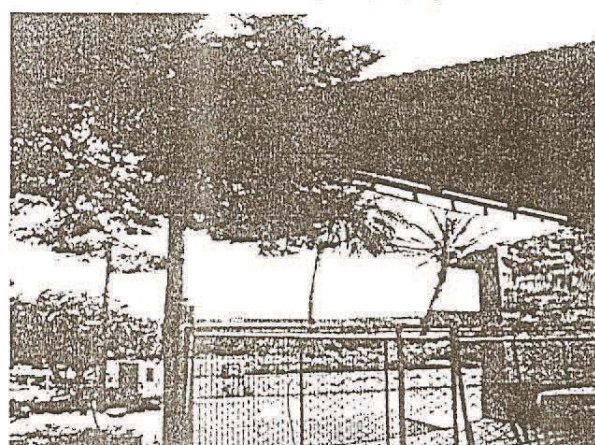


Foto 30. Estructura para garaje (IV)

- Una casa prefabricada y una piscina (Fotos 31 y 32).

Dado que la casa es prefabricada (Foto 31), ésta puede trasladarse a otro emplazamiento, con lo que el coste de la misma sería el de transporte e instalación. El coste total ascendería a 1.200 €.

Lo mismo es aplicable a la piscina de poliéster (Foto 32), cuyo coste de transporte e instalación se estima en 600 €.

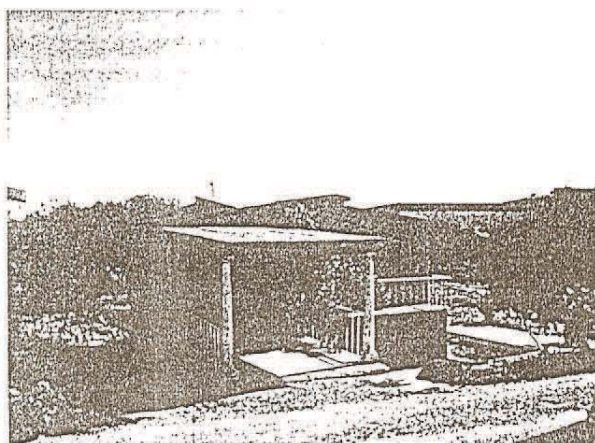


Foto 31. Casa prefabricada

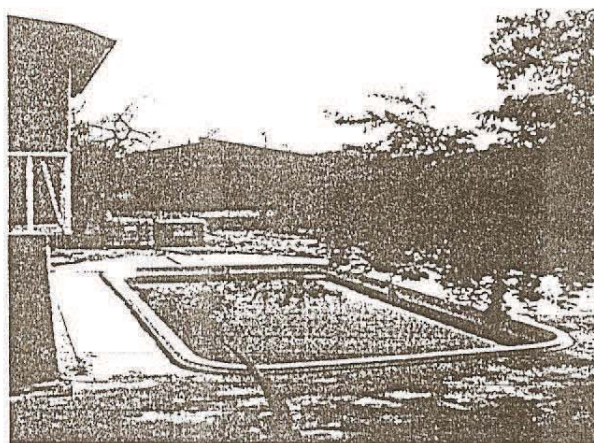


Foto 32. Piscina de poliéster

VI. RESULTADOS

A continuación se muestra el valor de las especies vegetales y de las obras y construcciones presentes en cada una de las parcelas establecidas en la UA 3 (Tabla 10).

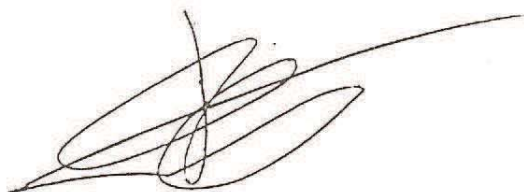
Tabla 10. Valor de las plantaciones y de las obras e instalaciones agrícolas (€)

PARCELA 1: <i>Valor almendros = 1.599,7 €</i>	PARCELA 2: <i>Valor almendros = 2.333,2 €</i>
PARCELA 3: <i>Valor almendros = 859,1 €</i>	PARCELA 4: <i>Valor almendros = 839,1 €</i>
PARCELA 5: <i>Valor almendros = 839,1 €</i>	PARCELA 6: <i>Valor almendros = 1.616,8 €</i>
PARCELA 7: <i>Valor almendros = 2.634,7 €</i>	PARCELA 8: <i>Valor almendros = 589,2 €</i>
PARCELA 9: <i>Valor almendros = 1.946,4 €</i>	PARCELA 10: <i>Valor almendros = 452,4 €</i>
PARCELA 11: <i>Valor almendros = 650,6 €</i>	PARCELA 12: <i>Valor almendros = 966,2 €</i>
PARCELA 14: <ul style="list-style-type: none"> • Valor resto de especies = 96,3 € • Valor caseta de riego = 200 € <i>Valor Total Parcela 14 = 296,3 €</i>	PARCELA 15: <ul style="list-style-type: none"> • Valor olivos = 310 € • Valor resto de especies = 205,5 € <i>Valor Total Parcela 15 = 515,5 €</i>
PARCELA 16: <ul style="list-style-type: none"> • Valor olivos = 465 € • Valor resto de especies = 138,7€ <i>Valor Total Parcela 16 = 603,7 €</i>	PARCELA 17: <ul style="list-style-type: none"> • Valor almendros = 150,8 €: • Valor olivos = 116,2 € • Valor resto de especies = 502,3 € • Valor pino = 30 € • Caseta garaje maquinaria = 560 € <i>Valor Total Parcela 17 = 1.359,3 €</i>
PARCELA 18: <ul style="list-style-type: none"> • Valor almendros = 527,8 €: • Valor olivos = 77,5 € • Valor palmeras trasplantables = 240 € • Valor palmeras no trasplantables = 975 € • Valor resto de especies = 481,9 € • Valor balsa de riego = 5.040 € • Valor construcciones = 1.584,2 € <i>Valor Total Parcela 18 = 8.926,4 €</i>	PARCELA 19: <ul style="list-style-type: none"> • Valor almendros = 226,2 €: • Valor olivos = 558 € • Valor palmeras trasplantables = 380 € • Valor resto de especies = 171,3 € • Valor casa prefabricada = 1.200 € • Valor piscina poliéster = 600 € <i>Valor Total Parcela 19 = 3.135,5 €</i>
OTRAS OBRAS Y CONSTRUCCIONES:	
<ul style="list-style-type: none"> • Tubería fibrocemento = 8.600 € • Tubería hormigón = 1.437,5 € • Acequia de ladrillo y cemento = 570 € 	<ul style="list-style-type: none"> • Acequia de tierra = 210 € • Estructura para garaje = 2.242,2 € • 2 Pinos junto al garaje = 60 €
<i>Valor Total Otras Obras y Construcciones = 13.119,7 €</i>	
VALOR TOTAL = 43.282,9 €	

VII. CONCLUSIONES

La valoración de las plantaciones, construcciones, obras e instalaciones presentes asciende a la cantidad de CUARENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS EUROS CON NOVENTA CÉNTIMOS (43.282,9 €).

En Orihuela, 6 de octubre de 2005



Fdo: Fernando Vidal Giménez

Dr. Ingeniero Agrónomo

Catedrático E. U. de Economía Agraria y Valoración

VIII. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- AGUSTÍ, M. (2004). *Fruticultura*. Ed. Mundi-Prensa. Madrid.
- CABALLER, V. (1998). *Valoración Agraria. Teoría y Práctica*. 4ª edición. Ed. Mundi-Prensa. Madrid.
- CABALLER, V. (1999). *Valoración de Árboles. Frutales. Forestales. Medioambientales. Ornamentales*. Ed. Mundi-Prensa. Madrid.
- CABALLERO, P.; DE MIGUEL, M.D.; JULIÁ, J.F. (1992). *Costes y Precios en Hortofruticultura*. Ed. Mundi-Prensa. Madrid.
- COIAL (2004). Cuadro de Precios de la Ingeniería Agronómica y Agroalimentaria 2004. 5ª edición. Fundación Para la Promoción de la Ingeniería Agronómica. Colegio Oficial de Ingenieros Agrónomos de Levante. Valencia.
- FELIPE, A.J. (2000). *El Almendro I. El material Vegetal*. Ed. Integrum.
- GVA (2005). Informe del Sector Agrario Valenciano 2004. Hechos y Cifras sobre Agricultura. Consellería de Agricultura, Pesca y Alimentación. Generalitat Valenciana. Disponible en: <http://www.mapya.es/es/agricultura/pags/hechoscifras/cifras.htm> (consultado el 30 de septiembre de 2005).
- GVA (2005). Precios de la Tierra. Consellería de Agricultura, Pesca y Alimentación. Generalitat Valenciana. Disponible en: <http://www.gva.es/jsp/portalgv.jsp?deliberate=true> (consultado el 30 de septiembre de 2005).
- LÓPEZ, I. (2003). Caracterización de material de olivo, aceites y almazaras de la Comunidad Valenciana. Tesis Doctoral. Escuela Técnica Superior de Ingenieros Agrónomos. Universidad Politécnica de Valencia.
- LOPEZ, A.; SÁNCHEZ DE LORENZO, J.M. (2001). *Árboles en España. Manual de Identificación*. Ed. Mundi-Prensa. 2ª edición. Madrid.
- MAPA (2004). *Anuario de Estadística Agroalimentaria*. Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación. Secretaría General Técnica. Madrid.
- MAPA (2005). Hechos y Cifras sobre Agricultura. Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación. Disponible en: <http://www.mapya.es/es/agricultura/pags/hechoscifras/cifras.htm> (consultado el 30 de septiembre de 2005).
- NORMA GRANADA (1999). *Método para valoración de árboles y arbustos ornamentales*. Asociación Española de Parques y Jardines Públicos. Madrid.
- SEGURA, B.; RIBAL, F.J. (2002). Estimación de tasas de actualización mediante el CAPM para la valoración analítica de fincas rústicas en España. I Congreso Internacional de Valoración y Tasación. Ed. Centro de Ingeniería Económica. Universidad Politécnica de Valencia. Valencia.

ANEXO 1

**INFORME DE VALORACIÓN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN LA
UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 3 DEL PGOU DEL MUNICIPIO DE ALICANTE DE
1987**

I.- OBJETO DEL INFORME.-

Se realiza el presente Informe a requerimiento de D. Vicente M. Guillen Lillo, Agente urbanizador de la UA 3 del PGOU de Alicante, según reciente adjudicación efectuada por el Pleno del Ayuntamiento de dicha ciudad, para la valoración de las construcciones no agrícolas existentes en la unidad de actuación nº 3 del PGOU del municipio de Alicante de 1987.

II.- CRITERIOS DE VALORACIÓN.-

Los criterios de valoración de las edificaciones a efectos oficiales (expropiaciones, reparcelaciones) están recogidos en el art. 31, punto 2, de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones:

“2. El valor de las edificaciones, que asimismo se calculará con independencia del suelo, se determinará de acuerdo con la normativa catastral en función de su coste de reposición, corregido en atención a la antigüedad y estado de conservación de las mismas”.

Y para las correcciones de antigüedad y estado de conservación hay que estar al Real Decreto 1020/1993, sobre Normas Técnicas de valoración catastral, arts. 11 a 14.

Aquí figuran las tablas de coeficientes de antigüedad, con sus tres categorías (Norma 13, coeficiente H); y de estado de conservación, con sus 4 categorías (Norma 13, coeficiente I).

En cuanto al Coeficiente H (Antigüedad de la construcción), nos dice tal Real Decreto que “El valor tipo asignado se corregirá aplicando un coeficiente que pondere la antigüedad de la construcción, teniendo en cuenta el uso predominante del edificio y la calidad constructiva. Dicho coeficiente se obtendrá mediante la utilización de la tabla que figura a continuación, cuyo fundamento matemático es la siguiente expresión:

FORMULA

$H = [1 - 1,5 \cdot d / u.c.100]^t$, donde $d = 1 - t - 35/350$
en la que:

«u» (uso predominante del edificio),¹ adopta en la fórmula los siguientes valores:

Uso 1º Residencial, oficinas y edificios singulares: 1,00.

Uso 2º Industrial no fabril, comercial, deportivo, ocio y hostelería, turístico, sanitario y beneficencia, cultural y religioso: 0,90.

Uso 3º Fábricas y espectáculos (incluso deportivos): 0,80.

Las ponencias de valores podrán recoger cuantías distintas, aplicables a algunas modalidades de edificios singulares.

«c» (calidad constructiva según categorías del cuadro de coeficientes), adopta en la fórmula los siguientes valores:

Categorías 1 y 2: 1,20.

Categorías 3, 4, 5 y 6: 1,00.

Categorías 7, 8 y 9: 0,80.

«t» (años completos transcurridos desde su construcción, reconstrucción o rehabilitación integral).

Adopta los valores incluidos en la tabla siguiente:

T	H								
	Uso 1º			Uso 2º			Uso 3º		
	Categorías			Categorías			Categorías		
	1 - 2	3 - 4 - 5 - 6	7 - 8 - 9	1 - 2	3 - 4 - 5 - 6	7 - 8 - 9	1 - 2	3 - 4 - 5 - 6	7 - 8 - 9
0-4	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
5-9	0,93	0,92	0,90	0,93	0,91	0,89	0,92	0,90	0,88
10-14	0,87	0,85	0,82	0,86	0,84	0,80	0,84	0,82	0,78
15-19	0,82	0,79	0,74	0,80	0,77	0,72	0,78	0,74	0,69
20-24	0,77	0,73	0,67	0,75	0,70	0,64	0,72	0,67	0,61
25-29	0,72	0,68	0,61	0,70	0,65	0,58	0,67	0,61	0,54
30-34	0,68	0,63	0,56	0,65	0,60	0,53	0,62	0,56	0,49
35-39	0,64	0,59	0,51	0,61	0,56	0,48	0,58	0,51	0,44
40-44	0,61	0,55	0,47	0,57	0,52	0,44	0,54	0,47	0,39
45-49	0,58	0,52	0,43	0,54	0,48	0,40	0,50	0,43	0,35
50-54	0,55	0,49	0,40	0,51	0,45	0,37	0,47	0,40	0,32
55-59	0,52	0,46	0,37	0,48	0,42	0,34	0,44	0,37	0,29
60-64	0,49	0,43	0,34	0,45	0,39	0,31	0,41	0,34	0,26
65-69	0,47	0,41	0,32	0,43	0,37	0,29	0,39	0,32	0,24
70-74	0,45	0,39	0,30	0,41	0,35	0,27	0,37	0,30	0,22
75-79	0,43	0,37	0,28	0,39	0,33	0,25	0,35	0,28	0,20
80-84	0,41	0,35	0,26	0,37	0,31	0,23	0,33	0,26	0,19
85-89	0,40	0,33	0,25	0,36	0,29	0,21	0,31	0,25	0,18
90 o más	0,39	0,32	0,24	0,35	0,28	0,20	0,30	0,24	0,17

El período de antigüedad se expresará en años completos transcurridos desde la fecha de su construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, hasta el 1 de enero del año siguiente al de la aprobación de la ponencia de valores.

En cuanto al Coeficiente I (Estado de conservación), el referido Real Decreto establece las siguientes categorías:

Normal (construcciones que, a pesar de su edad, cualquiera que fuera ésta, no necesitan reparaciones importantes): 1,00.

Regular (construcciones que presentan defectos permanentes, sin que comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad): 0,85.

Deficiente (construcciones que precisan reparaciones de relativa importancia, comprometiendo las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad): 0,50.

Ruinoso (construcciones manifiestamente inhabitables o declaradas legalmente en ruina): 0,00.

Y para la valoración del coste de reposición se han utilizado las tablas y baremos suministrados por el Colegio de Arquitectos.

III.- CONSTRUCCIONES VALORADAS Y RESULTADO DE LA VALORACIÓN.-

1.- Nave de 143,72 m², de 40 años de antigüedad, que se encuentra en la PARCELA N° 9 del Parcelario de la UA 3 del PGOU de Alicante suministrado por el Agente Urbanizador de la misma.

Se trata de la Finca Registral 23.225, tomo 2029, libro 999, folio 40, que la describe como trozo de corral cercado, con una superficie de 367,5 m², de los que sólo están afectados a la UA3 360,5 m², adquirida por COSTAMAR URBANA, SL. de JOSÉ GUILLÉN HUESCA. Referencia Catastral: 6266915YH66E 0001PK.

a) COSTE DE REPOSICIÓN UNITARIO

-PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL unitario: $354,14(\text{Mod}) \cdot 0,4 = 141,66$ €/m².

-PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA unitario: $141,66$ €/m² $\cdot 1,4 = 198,31$ €/m²

b) COEFICIENTE H DE ANTIGÜEDAD DE LA CONSTRUCCIÓN: 40 años, Uso 2 (Industrial no fabril), categoría 3 a 6,: 0,52

c) COEFICIENTE I DE ESTADO DE CONSERVACIÓN: Regular: 0,85

d) TOTAL: $143,72\text{m}^2 \cdot 198,31 \cdot 0,52 \cdot 0,85 = \dots\dots\dots 12.597,49$ €

2.- Vivienda de 347,01 m², de 72 años de antigüedad (antigüedad que se desprende de su título de adquisición, pues fue adquirida por D. José Guillén Sánchez el 10 de febrero de 1933. Perteneció a la parcela n° PARCELA 10 del Parcelario de la UA 3 del PGOU de Alicante suministrado por el Agente Urbanizador de la misma.

Se encuentra dentro de la Finca Registral 23.219 del tomo 1985, libro 955, folio 151, inscripción 2ª, del Registro de la Propiedad de Alicante n° 7, con una superficie total y afectada de 367,5 m²., de propiedad de MARÍA LILLO FERRANDIZ.

Manuel Sánchez

- a) COSTE DE REPOSICIÓN UNITARIO
 -PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL UNITARIO: $354,14 \text{ (Mod)} * 1,05 \text{ (Munic)} * 1,0 \text{ (suelo)} * 1,05 \text{ (tipología)} * 1,4 (\geq 300 \text{ m}^2) = 546,61 \text{ €/m}^2$.
 -PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA UNITARIO: $546,61 \text{ €/m}^2 * 1,4 = 765,25 \text{ €/m}^2$.
 b) COEFICIENTE H DE ANTIGÜEDAD DE LA CONSTRUCCIÓN: 72 años, Uso 1 (Residencial), categoría (7 a 9): 0,30.
 c) COEFICIENTE I DE ESTADO DE CONSERVACIÓN: Regular: 0,85
 d) TOTAL: $347,01 \text{ m}^2 * 765,25 \text{ €/m}^2 * 0,3 * 0,85 = \dots\dots\dots 67.715,10 \text{ €}$.

3.- Nave de 183,31 m², de 20 años de antigüedad (antigüedad de la que me informa el referido Agente Urbanizador, al no estar documentada, pero que concuerda con el aspecto externo, materiales y modo de construcción, distinto al de la casa contigua). Pertenece a la parcela nº PARCELA 10 del Parcelario de la UA 3 del PGOU de Alicante suministrado por el Agente Urbanizador de la misma.

Se encuentra dentro de la Finca Registral 23.219 del tomo 1985, libro 955, folio 151, inscripción 2ª, del Registro de la Propiedad de Alicante nº 7, con una superficie total y afectada de 367,5 m²., de propiedad de MARÍA LILLO FERRANDIZ.

- a) COSTE DE REPOSICIÓN UNITARIO
 -PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL UNITARIO: $354,14 \text{ (Mod)} * 0,4 = 141,66 \text{ €/m}^2$.
 -PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA UNITARIO: $141,66 \text{ €/m}^2 * 1,4 = 198,31 \text{ €/m}^2$.
 b) COEFICIENTE H DE ANTIGÜEDAD DE LA CONSTRUCCIÓN: 24 años, Uso 2 (Industrial no fabril), categoría (3a6): 0,70.
 c) COEFICIENTE I DE ESTADO DE CONSERVACIÓN: Regular: 0,85
 d) TOTAL: $183,31 * 198,31 * 0,7 * 0,85 = \dots\dots\dots 21.630,48 \text{ €}$.

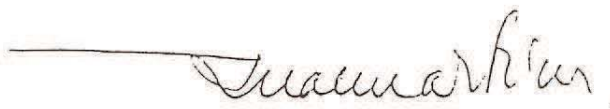
4.- Vivienda de 255,96 m², de 52 años de antigüedad (antigüedad de la que me informa el referido Agente Urbanizador, al no estar documentada, pero que concuerda con el aspecto externo, materiales y modo de construcción, distinto al de la casa contigua). Pertenece a la PARCELA 11 del Parcelario de la UA 3 del PGOU de Alicante suministrado por el Agente Urbanizador de la misma.

Se encuentra dentro de la Finca Registral 23.229, tomo 3378, libro 293, folio 130, del Registro de la Propiedad nº 7 de Alicante, de MARÍA GUILLÉN HUESCA Y RAFAEL RIPOLL SEMPERE.

- a) COSTE DE REPOSICIÓN UNITARIO
 -PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL unitario: $354,14 \text{ (Mod)} * 1,05 \text{ (Munic)} * 1,0 \text{ (suelo)} * 1,05 \text{ (tipología)} * 1,3 (200 \text{ m}^2 \geq 300 \text{ m}^2) = 507,57 \text{ €/m}^2$.
 -PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA UNITARIO: $507,57 \text{ €/m}^2 * 1,4 = 710,60 \text{ €/m}^2$.
 b) COEFICIENTE H DE ANTIGÜEDAD DE LA CONSTRUCCIÓN: 52 años, Uso 1 (Residencial), categoría (7 a 9): 0,40.

- e) COEFICIENTE I DE ESTADO DE CONSERVACIÓN: Regular: 0,85
d) TOTAL: $255,96\text{m}^2 \cdot 710,60 \cdot 0,4 \cdot 0,85 = \dots\dots\dots 61.840 \text{ €}.$

En Alicante a 10 de octubre de 2005.



Fdo: JUAN MARTÍNEZ LUCAS
Arquitecto. Colegiado nº 4472.
Colegio territorial de Alicante.



ARQUITECTURA Y URBANISMO ESTUDIO BOIX, S.L.

Calle Pintor Cabrera, 22 esc. B 5ºD Alicante 03003 Tel y Fax (+34) 965.12.09.10
Calle Abejuela, 5 Bajo Valencia 46010 Tel y Fax (+34) 963.69.19.45
email: estudioboix@ono.com

PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 3 DEL P.G.O.U. DE ALICANTE LLANO DEL ESPARTAL – BARRANCO DE LAS OVEJAS

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DOCUMENTO VI

CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL RESPECTO A CADA PROPIETARIO

PROMOTOR:

**VICENTE M. GUILLÉN LILLO, EN NOMBRE PROPIO Y EN REPRESENTACIÓN DE
LOS DEMÁS HEREDEROS DE D. VICENTE GUILLÉN HUESCA (AGENTE
URBANIZADOR SEGÚN ACUERDO PLENO AYTO ALICANTE 12/07/2005, CON
RESPALDO DE LA AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO SANTA RITA**

**EQUIPO REDACTOR.
ARQUITECTURA Y URBANISMO
ESTUDIO BOIX S.L.**

**ABOGADA URBANISTA
MARIA CRUZ OLMOS BLASCO**

Cuadro 11. Costes de Ejecución del Programa de la U.A. Nº 3

Concepto	Importe (1)	Importe (IVA incluido) (2)	Cargas de Urbanización (3)	Beneficio del Urbanizador (4)	Indemnizaciones (5)
Presupuesto de Ejecución por Contrata	2.646.186,21 €	3.069.576,00 €	3.069.576,00 €		
Honorarios de Profesionales Intervinientes	142.113,84 €	164.852,05 €	164.852,05 €		
Tasas e Impuestos Municipales	10.453,15 €	10.453,15 €	10.453,15 €		
Notaría y Registro	26.500,00 €	26.500,00 €	26.500,00 €		
Gastos Financieros	0,00 €	0,00 €	0,00 €		
Gastos de Gestión	115.317,93 €	115.317,93 €	115.317,93 €		
Beneficio del Urbanizador	161.444,93 €	161.444,93 €		161.444,93 €	
Indemnizaciones	207.065,97 €	207.065,97 €			207.065,97 €
TOTAL	3.309.082,03 €	3.755.210,04 €	3.386.699,14 €	161.444,93 €	207.065,97 €

- (1) Valores obtenido de la Plica Refundida aprobada
- (2) Sólo lleva IVA el Presupuesto por Contrata y los Honorarios Profesionales
- (3) Cargas de Urbanización (IVA incluido) excluyendo el Beneficio del Urbanizador y las Indemnizaciones
- (4) Para el reparto sea más proporcional se consideran los gastos del Beneficio del Urbanizador e
- (5) Importe total de las indemnizaciones reflejadas en el Cuadro nº 3

Cuadro 12. Cuenta Liquidación Provisional / PARCELAS COMPLETAS Zona A de la U.A. Nº 3

Parcela	Números Manzana	Propietarios	Pertenece a la A.I.U.	Superficie Adjudicada (1)	Valor Suelo Neto antes de urbanizar (IVA incluido) (2)	Costos Proporcionales Cargas de Urbanización		- = Defecto Adjudicación + = Exceso Adjudicación	
						Importe (3)	%Costos Propor. (4)	Superficie (5)	Importe (6)
1	1	Cerámicas Borja, S.A.	NO	5.767,66 m2	560.307,49 €	271.209,75 €	10,29%	0,00 m2	0,00 €
2	1	Inversiones Safarich, S.L.	SI	4.094,51 m2	397.766,97 €	192.534,07 €	7,30%	0,00 m2	0,00 €
3	1	Inversiones Safarich, S.L.	SI	7.638,25 m2	742.028,60 €	359.169,56 €	13,63%	0,00 m2	0,00 €
4	1	Juan Antonio Porto Blanes	NO	3.280,00 m2	---	---	---	---	---
5	2	Ramón Francisco Pla Simó	SI	10.180,42 m2	988.991,30 €	478.708,73 €	18,16%	1.393,46 m2	135.369,62 €
6	2	Comunidad Propietarios Familia Guillén Lillo	SI	9.689,55 m2	941.305,04 €	455.626,80 €	17,29%	-1.393,46 m2	-135.369,62 €
7	2	María Guillén Huesca	SI	14.257,18 m2	1.385.033,92 €	670.408,15 €	25,43%	0,00 m2	0,00 €
8	1	Rafael Ripoll Sempere	SI	2.427,90 m2	235.861,78 €	114.165,91 €	4,33%	0,00 m2	0,00 €
		Comunidad Propietarios Familia Guillén Lillo	SI					0,00 m2	0,00 €
		María Lillo Ferrándiz	SI					0,00 m2	0,00 €
9	2	Comunidad Propietarios Familia Guillén Lillo	SI	2.000,00 m2	194.292,83 €	94.044,99 €	3,57%	0,00 m2	0,00 €
		Juan Antonio Porto Blanes	NO					0,00 m2	0,00 €
		Ramón Francisco Pla Simó	NO					0,00 m2	0,00 €
TOTALES				59.335,47 m2	5.445.587,93 €	2.635.867,94 €	100,00%	0,00 m2	0,00 €

- (1) Valores del Cuadro nº 7
 (2) Valores del Cuadro nº 9
 (3) = % Adjudicación de la Zona A del Cuadro nº 8 x CTPa
 = % Adjudicación de la Zona B del Cuadro nº 8 x CTPb
 = (3) / Sumatorio (3)
 (4) = (1) - Sup. Derecho Aprovechamiento Cuadro nº 4
 (5) = (6) x Vsna

C.T.P. = Costes de Urbanización del Programa (sin Beneficio Urbanizador ni indemnizaciones) conforme a Plica Refundida
 (Valor del Cuadro nº 11 - columna nº 3) =

3.386.699,14 €
 77,83%
 22,17%

CTPa = Costes de Urb. del Programa de la Zona A (sin B.Urbanizador ni indemnizaciones)= 2.635.867,94 €
 CTPb = Costes de Urb. del Programa de la Zona B (sin B.Urbanizador ni indemnizaciones)= 750.831,20 €

Vsna = Valor de Suelo Neto (antes de urbanizar) = 97,15 €/m2

Cuadro 12. Cuenta Liquidación Provisional / PARCELAS COMPLETAS Zona A de la U.A. Nº 3 (a continuación)

Números		Propietarios	Cuenta Liq. Provisional (IVA incluido)	Beneficio del Urbanizador			Indemnizaciones		
Finca	Manzana			Costos Proporcionales	Descuento a A.I.U.	Importe	Cobros Euros	Pagos Euros	Importe
			(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)
1	1	Cerámicas Borja, S.A.	271.209,75 €	12.929,65 €	0,00 €	12.929,65 €	0,00 €	16.583,31 €	16.583,31 €
2	1	Inversiones Safarich, S.L.	192.534,07 €	9.172,64 €	-9.172,64 €	0,00 €	0,00 €	11.764,64 €	11.764,64 €
3	1	Inversiones Safarich, S.L.	359.169,56 €	17.126,45 €	-17.126,45 €	0,00 €	0,00 €	21.966,03 €	21.966,03 €
4	1	Juan Antonio Porto Blanes	---	---	---	---	---	---	---
		Ramón Francisco Pla Simó							
5	2	Costamar Urbana, S.L.	614.078,35 €	22.818,51 €	-22.818,51 €	0,00 €	-16.442,91 €	29.266,56 €	12.823,65 €
6	2	Comunidad Propietarios Familia Guillén Lillo	320.257,17 €	21.725,33 €	-21.725,33 €	0,00 €	-9.036,96 €	27.864,47 €	18.827,51 €
		María Guillén Huesca	670.408,15 €	31.953,45 €	-31.953,45 €	0,00 €	-92.240,52 €	40.982,85 €	-51.257,67 €
		Rafael Ripoll Sempere							
8	1	Comunidad Propietarios Familia Guillén Lillo	114.165,91 €	5.440,76 €	-5.440,76 €	0,00 €	0,00 €	4.716,34 €	4.716,34 €
		María Lillo Ferrándiz					-89.345,58 €	2.261,86 €	-87.083,72 €
		Comunidad Propietarios Familia Guillén Lillo		2.493,56 €	-2.493,56 €	0,00 €		3.198,17 €	3.198,17 €
9	2	Juan Antonio Porto Blanes	94.044,99 €	1.992,25 €	0,00 €	1.992,25 €	0,00 €	2.555,23 €	2.555,23 €
		Ramón Francisco Pla Simó							
TOTALES			2.635.867,94 €	125.652,60 €	-110.730,70 €	14.921,90 €	-207.065,97 €	161.159,44 €	-45.906,53 €

(7) = (3) + (6)
 (8) = (4) x BU x % Reparto de Costes para la Zona A
 = (4) x BU x % Reparto de Costes para la Zona B
 (9) Según Apartado I.g) de la Proposición Jurídico-Económica Aprobada refleja que los propietarios adheridos a la Agrupación de Propietarios (A.I.U. Santa Rita) se reducirá a cero el importe del Beneficio del Urbanizador.
 (10) = (8) + (9)
 (11) Valores del Cuadro nº 3
 (12) = (4) x Valor total de indemnizaciones x % Reparto de Costes para la Zona A
 = (4) x Valor total de indemnizaciones x % Reparto de Costes para la Zona B
 (13) = (11) + (12)

BU = Beneficio del Urbanizador (Cuadro nº 11 - columna nº 4) = 161.444,93 €

Cuadro 12. Cuenta Liquidación Provisional / PARCELAS COMPLETAS Zona A de la U.A. Nº 3 (a continuación)

Números		Propietarios	Cuenta Liquidación Final (14)	% de participación en la Cuenta Liquidación Final (15)	Valor Suelo Neto urbanizado (IVA incluido) (16)
Finca	Manzana				
1	1	Cerámicas Boriá, S.A.	300.722,71 €	8,01%	957.007,06 €
2	1	Inversiones Safarich, S.L.	204.298,71 €	5,68%	679.387,30 €
3	1	Inversiones Safarich, S.L.	381.135,59 €	10,61%	1.267.387,32 €
4	1	Juan Antonio Porto Blanes	---	---	---
5	2	Ramón Francisco Pla Simó	626.902,00 €	14,13%	1.689.200,44 €
6	2	Costamar Urbana, S.L.	339.084,68 €	13,46%	1.607.752,15 €
7	2	Comunidad Propietarios Familia Guillén Lillo	619.150,47 €	19,79%	2.365.642,55 €
8	1	María Guillén Huesca	81.877,43 €	3,37%	402.852,71 €
		Rafael Ripoll Sempere	-50.078,90 €		
		Comunidad Propietarios Familia Guillén Lillo	55.475,43 €		
9	2	María Lillo Ferrándiz	46.315,21 €	2,78%	331.852,80 €
		Comunidad Propietarios Familia Guillén Lillo	2.604.883,32 €	77,83%	9.301.082,34 €
		Juan Antonio Porto Blanes			
		Ramón Francisco Pla Simó			

(14) = (7) + (10) + (13)

(15) = (4) x % Reparto de Costes para la Zona A

(16) = (1) x Vsnu x 16% IVA

Valor de Suelo Neto Urbanizado (Vsnu) =

143,04 €/m2

Cuadro 12.b. Cuenta Liquidación Provisional / PARCELAS COMPLETAS Zona B de la U.A. Nº 3

Parcela	Números Manzana	Propietarios	Pertenece a la A.I.U.	Superficie Adjudicada (1)	Valor Suelo Neto antes de urbanizar (IVA incluido) (2)	Costos Proporcionales Cargas de Urbanización		- = Defecto Adjudicación + = Exceso Adjudicación	
						Importe (3)	%Costos Propor. (4)	Superficie (5)	Importe (8)
10	3	Comunidad Propietarios Familia Guillén Lillo	SI	6.409,50 m2	622.659,94 €	299.887,99 €	39,94%	0,00 m2	0,00 €
11	3	Europea de Servicios y Distribuciones, S.A.	SI	2.000,00 m2	194.292,83 €	93.576,10 €	12,46%	0,00 m2	0,00 €
12	3	Bargosa, S.A.	NO	7.638,00 m2	742.004,31 €	357.367,11 €	47,60%	0,00 m2	0,00 €
TOTALES				16.047,50 m2	1.558.957,09 €	750.831,20 €	100,00%	0,00 m2	0,00 €
TOTAL ZONAS A Y B					75.382,97 m2	3.386.699,14 €		0,00 m2	0,00 €

- (1) Valores del Cuadro nº 7
- (2) Valores del Cuadro nº 9
- (3) = % Adjudicación de la Zona A del Cuadro nº 8 x CTPa
- = % Adjudicación de la Zona B del Cuadro nº 8 x CTPb
- (4) = (3) / Sumatorio (3)
- (5) = (1) - Sup. Derecho Aprovechamiento Cuadro nº 4
- (6) = (6) x Vsna

C.T.P.= Costes de Urbanización del Programa (sin Beneficio Urbanizador ni indemnizaciones) conforme a Plica Refundida
(Valor del Cuadro nº 11 - columna nº 3) = 3.386.699,14 €
CTPa = Costes de Urb. del Programa de la Zona A (sin B.Urbanizador ni indemnizaciones)= 2.635.867,94 €
CTPb = Costes de Urb. del Programa de la Zona B (sin B.Urbanizador ni indemnizaciones)= 750.831,20 €
Vsna = Valor de Suelo Neto (antes de urbanizar) = 97,15 €/m2

Cuadro 12.b. Cuenta Liquidación Provisional / PARCELAS COMPLETAS Zona B de la U.A. Nº 3 (a continuación)

Números		Propietarios	Cuenta Liq. Provisional (IVA incluido) (7)	Beneficio del Urbanizador			Indemnizaciones		
Finca	Manzana			Costos Proporcionales (8)	Descuento a A.I.U. (9)	Importe (10)	Cobros Euros (11)	Pagos Euros (12)	Importe (13)
10	3	Comunidad Propietarios Familia Guillén Lillo	299.887,99 €	14.295,46 €	-14.295,46 €	0,00 €	0,00 €	18.335,07 €	18.335,07 €
11	3	Europea de Servicios y Distribuciones, S.A.	93.576,10 €	4.459,73 €	-4.459,73 €	0,00 €	0,00 €	5.719,95 €	5.719,95 €
12	3	Bargosa, S.A.	357.367,11 €	17.037,15 €	0,00 €	17.037,15 €	0,00 €	21.851,51 €	21.851,51 €
TOTALES			750.831,20 m2	35.792,34 €	-18.755,19 €	17.037,15 €	0,00 €	45.906,53 €	45.906,53 €
TOTAL ZONAS A Y B			3.386.699,14 m2	161.444,94 €	-129.485,89 €	31.959,05 €	-207.065,97 €	207.065,97 €	0,00 €

(7) = (3) + (6)
 (8) = (4) x BU x % Reparto de Costes para la Zona A
 = (4) x BU x % Reparto de Costes para la Zona B
 (9) Según Apartado I.g) de la Proposición Jurídico-Económica Aprobada refleja que los propietarios adheridos a la Agrupación de Propietarios (A.I.U. Santa Rita) se reducirá a cero el importe del Beneficio del Urbanizador.
 (10) = (8) + (9)
 (11) Valores del Cuadro nº 3
 (12) = (4) x Valor total de indemnizaciones x % Reparto de Costes para la Zona A
 = (4) x Valor total de indemnizaciones x % Reparto de Costes para la Zona B
 (13) = (11) + (12)

BU = Beneficio del Urbanizador (Cuadro nº 11 - columna nº 4) = 161.444,93 €

Cuadro 12.b. Cuenta Liquidación Provisional / PARCELAS COMPLETAS Zona B de la U.A. Nº 3 (a continuación)

Números		Propietarios	Cuenta Liquidación Final (14)	% de participación en la Cuenta Liquidación Final (15)	Valor Suelo Neto urbanizado (IVA incluido) (16)
Finca	Manzana				
10	3	Comunidad Propietarios Familia Guillén Lillo	318.223,06 €	8,86%	1.063.505,26 €
11	3	Europea de Servicios y Distribuciones, S.A.	99.296,05 €	2,76%	331.852,80 €
12	3	Bargosa, S.A.	396.255,77 €	10,55%	1.267.345,84 €
TOTALES			813.774,88 €	22,17%	2.662.703,90 €
TOTAL ZONAS A Y B			3.418.658,19 €	100,00%	11.963.786,24 €

$(14) = (7) + (10) + (13)$
 $(15) = (4) \times \% \text{ Reparto de Costes para la Zona A}$
 $(16) = (1) \times \text{Vsnu} \times 16\% \text{ IVA}$

$\text{Valor de Suelo Neto Urbanizado (Vsnu)} = 143,04 \text{ €/m}^2$

Cuadro 13. Cuenta Liquidación Provisional / PROPIETARIOS

Propietario		Pertenece a la A.I.U.	Superficies					
Núm.	Pago en terreno		Nombre	Derecho Inicial (1)	Reparcelación (2)	Pago en terreno (3)	Adjudicación (4)	Edificabilidad (5)
1	No		Cerámicas Borja, S.A.	5.767,66 m2	5.767,66 m2	0,00 m2	5.767,66 m2	9.228,26 m2
2	No		Inversiones Satarich, S.L.	11.732,76 m2	11.732,76 m2	0,00 m2	11.732,76 m2	18.772,42 m2
3	No		Juan Antonio Porto Blanes	NO	888,25 m2	0,00 m2	888,25 m2	1.421,20 m2
			Ramón Francisco Pla Simó					
4	No		Costamar Urbana, S.L.	SI	10.180,42 m2	0,00 m2	10.180,42 m2	16.288,67 m2
5	No		Comunidad Propietarios Familia Guillén Lillo	SI	18.851,74 m2	0,00 m2	18.851,74 m2	30.162,78 m2
6	No		María Lillo Ferrándiz	SI	786,96 m2	0,00 m2	786,96 m2	1.259,14 m2
7	No		María Guillén Huesca	SI	14.257,18 m2	0,00 m2	14.257,18 m2	22.811,49 m2
			Rafael Ripoll Sempere					
8	No		Europea de Servicios y Distribuciones, S.A.	SI	2.000,00 m2	0,00 m2	2.000,00 m2	3.200,00 m2
9	No		Bargosa, S.A.	NO	7.638,00 m2	0,00 m2	7.638,00 m2	12.220,80 m2
			TOTALES		72.102,97 m2	0,00 m2	72.102,97 m2	115.364,75 m2

- (1) Superficies del Cuadro 4
- (2) Superficies del Cuadro 7
- (3) Superficies del Cuadro 7
- (4) = (3) - (2)
- (5) Superficies del Cuadro 7

Cuadro 13. Cuenta Liquidación Provisional / PROPIETARIOS (continuación)

Núm.	Propietario Pago en	Nombre	Costos de Urbanización (6)	% de participación en la Cuenta Liquidación Final (7)	Diferencia de Adjudicación			Diferencia de Adjudicación (11)
					+ =Exceso - =Defecto (8)	A Cobrar (9)	A Pagar (10)	
1	No	Cerámicas Borja, S.A.	271.209,75 €	8,01%	0,00 m2	0,00 €	0,00 €	0,00 €
2	No	Inversiones Safarich, S.L.	551.703,62 €	16,29%	0,00 m2	0,00 €	0,00 €	0,00 €
3	No	Juan Antonio Porto Blanes Ramón Francisco Pla Simó	41.767,73 €	1,24%	0,00 m2	0,00 m2	0,00 €	0,00 €
4	No	Costamar Urbana, S.L.	478.708,73 €	14,13%	1.393,46 m2	0,00 €	135.369,64 €	135.369,62 €
5	No	Comunidad Propietarios Familia Guillén Lillo	884.953,14 €	26,15%	-1.393,46 m2	135.369,64 €	0,00 €	-135.369,62 €
6	No	María Lillo Ferrándiz	37.004,82 €	1,09%	0,00 m2	0,00 €	0,00 €	0,00 €
7	No	María Guillén Huesca Rafael Ripoll Sempere	670.408,15 €	19,78%	0,00 m2	0,00 €	0,00 €	0,00 €
8	No	Europea de Servicios y Distribuciones, S.A.	93.576,10 €	2,76%	0,00 m2	0,00 €	0,00 €	0,00 €
9	No	Bargosa, S.A.	357.367,11 €	10,55%	0,00 m2	0,00 €	0,00 €	0,00 €
		TOTALES	3.386.699,14 €	100,00%	0,00 m2	135.369,64 €	135.369,64 €	0,00 €

(6) Valores del Cuadro nº 12 - columna nº 3 x % Prop. en Parcela (Cuadro nº 7)
(7) Valores del Cuadro nº 12 - columna nº 15 x % Prop. en Parcela (Cuadro nº 7)
(8) Superficies Cuadro nº 12
(9) = (7) x Valor Suelo Neto urbanizado antes urbanizar (Vsna)
(10) = (10) - (9)
(11)

Vsna = 97,15 € /m2

Cuadro 13. Cuenta Liquidación Provisional / PROPIETARIOS (continuación)

Propietario		Nombre	Cuenta Liq. Provisional (IVA incluido)	Beneficio del Urbanizador		
Núm.	Pago en terreno			Costos Proporcionales	Descuento a A.I.U.	Importe
			(12)	(13)	(14)	(15)
1	No	Cerámicas Borja, S.A.	271.209,75 €	12.929,65 €	0,00 €	12.929,65 €
2	No	Inversiones Satarich, S.L.	551.703,62 €	26.299,09 €	-26.299,09 €	0,00 €
3	No	Juan Antonio Porto Blanes	41.767,73 €	1.992,25 €	0,00 €	1.992,25 €
		Ramón Francisco Pla Simó				
4	No	Costamar Urbana, S.L.	614.078,35 €	22.818,51 €	-22.818,51 €	0,00 €
5	No	Comunidad Propietarios Familia Guillén Lillo	749.583,52 €	42.191,59 €	-42.191,59 €	0,00 €
6	No	María Lillo Ferrándiz	37.004,82 €	1.763,52 €	-1.763,52 €	0,00 €
7	No	María Guillén Huesca	670.408,15 €	31.953,45 €	-31.953,45 €	0,00 €
		Rafael Ripoll Sempere				
8	No	Europea de Servicios y Distribuciones, S.A.	93.576,10 €	4.459,73 €	-4.459,73 €	0,00 €
9	No	Bargosa, S.A.	357.367,11 €	17.037,15 €	0,00 €	17.037,15 €
		TOTALES	3.386.699,14 €	161.444,94 €	-129.485,89 €	31.959,05 €

(12) = (6) + (11)
 (13) Valores del Cuadro nº 12 x % Prop. en Parcela (Cuadro nº 7)
 (14) Valores del Cuadro nº 12 x % Prop. en Parcela (Cuadro nº 7)
 (15) = (13) + (14)

Cuadro 13. Cuenta Liquidación Provisional / PROPIETARIOS (continuación)

Propietario		Núm.	Indemnizaciones						Importe	Cuenta Liquidación Final
Núm.	Pago en terreno		Plantaciones Obras Agrícolas (16)	Edificaciones (17)	A Cobrar (18)	A Pagar (19)				
1	No		Cerámicas Borja, S.A.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	16.583,31 €	16.583,31 €	300.722,71 €	
2	No		Inversiones Safarich, S.L.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	33.730,67 €	33.730,67 €	585.434,30 €	
3	No		Juan Antonio Porto Blancos	0,00 €	0,00 €	0,00 €	2.555,23 €	2.555,23 €	46.315,21 €	
4	No		Ramón Francisco Pla Simó							
5	No		Costamar Urbana, S.L.	3.845,42 €	12.597,49 €	16.442,91 €	29.286,56 €	12.823,65 €	626.902,00 €	
6	No		Comunidad Propietarios Familia Guillén Lillo	9.036,96 €	0,00 €	9.036,96 €	54.114,05 €	45.077,09 €	794.660,60 €	
7	No		María Lillo Ferrándiz	0,00 €	89.345,58 €	89.345,58 €	2.261,86 €	-87.083,72 €	-50.078,90 €	
8	No		María Guillén Huesca	30.400,52 €	61.840,00 €	92.240,52 €	40.982,85 €	-51.257,67 €	619.150,47 €	
9	No		Rafael Ripoll Sempere							
	No		Europea de Servicios y Distribuciones, S.A.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	5.719,95 €	5.719,95 €	99.296,05 €	
	No		Bargosa, S.A.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	21.851,51 €	21.851,51 €	396.255,77 €	
			TOTALES	43.282,90 €	163.783,07 €	207.065,97 €	207.065,97 €	0,00 €	3.418.658,19 €	

(16)	Valores del Cuadro nº 3
(17)	
(18)	$= (16) + (17)$
(19)	Valores del Cuadro nº 11
(20)	$= (19) - (18)$
(21)	$= (12) + (15) + (20)$

Cuadro 13. Cuenta Liquidación Provisional / PROPIETARIOS (continuación)

Propietario		Nombre	Titularidad			Superficie Total Propietario
Núm.	Pago en terreno		Parcela (22)	Situación (23)	Porcentaje (24)	
1	No	Cerámicas Borja, S.A.	1		100,0000%	5.767,66 m2
2	No	Inversiones Safarich, S.L.	2 - 3		100,0000%	11.732,76 m2
3	No	Juan Antonio Porto Blanes	9	Proindiviso	44,4125%	888,25 m2
4	No	Ramón Francisco Pla Simó	5		100,0000%	10.180,42 m2
5	No	Costamar Urbana, S.L.	6 - 8 - 9 - 10		Resto %	18.851,74 m2
6	No	Comunidad Propietarios Familia Guillén Lillo	8	Proindiviso	32,4132%	786,96 m2
7	No	María Lillo Ferrándiz	7		100,0000%	14.257,18 m2
8	No	María Guillén Huesca	11		100,0000%	2.000,00 m2
9	No	Rafael Ripoll Sempere	12		100,0000%	7.638,00 m2
	No	Europea de Servicios y Distribuciones, S.A.				
	No	Bargosa, S.A.				
		TOTALES				72.102,97 m2
3	No	Juan Antonio Porto Blanes	4		100,0000%	3.280,00 m2
		Ramón Francisco Pla Simó				

NOTA: La parcela final nº 3 ha quedado fuera de las cesiones y cuotas de urbanización de este Proyecto de Reparcelación según se refleja en la Alternativa Técnica y Proposición Jurídico-Económica aprobada por el Excmo. Ayuntamiento de Alicante.

(22)

(23)

(24)

(25)

Valores del Cuadro nº 7