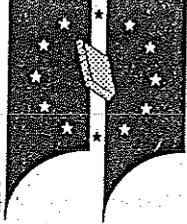


EUROPA



NIHIL PRIUS FIDE  
NOTARIO

JESUS JIMENEZ PASCUAL

Número 1984

Fecha 3 DE NOVIEMBRE DE 1997

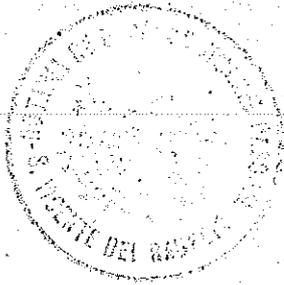
Escritura de

REPARCELACION VOLUNTARIA

Copia expedida para

"ZAGON, S.A."

C/. Aviación, 1  
Teléfono (96) 566 84 73  
Fax (96) 566 68 90  
e-mail: not-sanvicent@iponet.es  
San Vicente del Raspeig (Alicante)



## REPARCELACION VOLUNTARIA

NUMERO: MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO.-----

En San Vicente del Raspeig, mi residencia, a tres de Noviembre de mil novecientos noventa y siete.-----

Ante mí, JESUS JIMENEZ PASCUAL, Notario del Ilustre Colegio de Valencia, distrito notarial de Alicante. -----

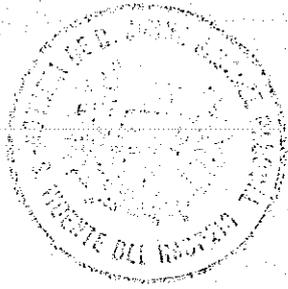
### COMPARECEN

DOÑA. MARIA DOLORES GIL MARTINEZ, mayor de edad, casada, vecina de Murcia, con domicilio en Gran Vía Salzillo, 8, esc. 4, 8º izq., con D.N.I. nº 22.442.356-Z.-----

DOÑA. JEANETTE DENIS GARCIA, mayor de edad, viuda, vecina de Alicante, con domicilio en calle Virgen del Puig, 18, 5º B, de nacionalidad Estadounidense, titular de la tarjeta de residencia número número X-1626643-Z, en vigor.-----

DON ANTONIO GARCIA CABEZA, mayor de edad, casado, vecino de Madrid, Paseo de Los Pontones 29, con D.N.I. número 985.373.

DOÑA MARIA PAZ PALENCIA ANAYA, mayor de edad, casada, vecina de Alicante, con domicilio en calle Pintor Cabrera, 26, titular del D.N. de I. número 74.261.030. -----



explotación, administración y arrendamiento de fincas rústicas y urbanas, y de explotaciones agrícolas y ganaderas. La instalación, montaje, explotación y arrendamiento de centros comerciales, deportivos, supermercados, tiendas de decoración y del comercio del mueble en general, de garajes, estaciones de servicio, bares, cafeterías, hoteles y similares. La adquisición, enajenación, tenencia, disfrute y administración de acciones y participaciones representativas del capital de cualquier tipo de sociedades, en especial las que tengan un objeto social idéntico o desarrollen actividades complementarias y/o accesorias del referido objeto, obligaciones o cualquier otro tipo de renta fija o variable, nacional o extranjeros. Se exceptúan aquellas operaciones o actividades reservadas a las sociedades de inversión colectiva, Sociedades o Agencias de valores y cualesquiera otras entidades sometidas a la legislación especial o que requieran autorización administrativa para su ejercicio; Adaptada a la Ley 19/89 por Acuerdo de la Junta General Universal y Extraordinaria de la Sociedad, celebrada el día 20 de Enero de 1.992, la cual se elevó a público en escritura autorizada por el Notario de Madrid don Gerardo Muñoz de Dios, el día 5 de Junio de 1.992, bajo el número 4.155 de protocolo; e inscrita en el Registro mercantil de la Provincia de Madrid en el tomo 7.533, folio 177, sección 8, hoja M-12.876,



inmuebles, empresas, derechos reales y personales, con toda clase de garantías, incluso cláusula penal (...) otorgar poderes con las facultades que detalle (...) Y para todo lo dicho que es enunciativo y no limitativo, por lo cual deberá ser siempre ampliamente interpretado. otorgar documentos públicos y privados sin excepción alguna (...). \_\_\_\_\_

CJ Y DOÑA MARIA PAZ PALENCIA ANAYA, en nombre y representación de la Mercantil "ENAJENACIONES Y ALQUILERES, S.L.", de nacionalidad española y duración indefinida, constituida en escritura autorizada el día 29 de diciembre de 1.993, ante el Notario de Alicante Don Julio Sainz Rodriguez, bajo el número 1.929 de protocolo, está domiciliada en Alicante, calle Pintor Cabrera número 26, 1º H, Inscrita en el Registro Mercantil de la Provincia de Alicante, al tomo 1658, folio 220, hoja número A.24552. \_\_\_\_\_

Con C.I.F.número B 03 903929. \_\_\_\_\_

Actúa como Administradora única de dicha Sociedad, cargo para la que fué nombrado en la Junta General recogida en la escritura autorizada el día 27 de diciembre de 1.994, ante el Notario de Alicante Don Julio Sainz Rodríguez, bajo el número 2.371 de protocolo, copia autorizada de la misma, que causó la inscripción 2ª de las de la sociedad, me exhibe; juzgo bastante



Identidad, me aseguro de la representación que ostentan, tienen a mi juicio, capacidad para otorgar esta ESCRITURA DE REPARCELACION VOLUNTARIA, con PROTOCOLIZACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION NUMERO 2 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR II/8 "LOS ANGELES" DE ALICANTE, y en su virtud, \_\_\_\_\_

#### EX P O N E N:

I.- Que el Plan Parcial que desarrolla el sector II/8 "Los Angeles", en virtud de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante, fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Alicante en sesión plenaria celebrada el día 3 de julio de 1.992. \_\_\_\_\_

II.- Que de acuerdo de las determinaciones establecidas en la Ley 6/94 de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, en sus arts. 69, 70 y 76.2-5, y en virtud de la normativa establecida en los arts. 82 a 84 del Reglamento de Gestión Urbanística, se ha redactado por encargo de los otorgantes de la presente escritura el correspondiente ""Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución numero 2 del P.P. del Sector II/8 "Los Angeles" de Alicante"", el cual consta de Memoria, Relación de Titulares, Descripción de las fincas afectadas, Descripción y Adjudicación



Reparcelación, quedando así elevado a público. \_\_\_\_\_

**TERCERA:** Que, de acuerdo con lo establecido en el Proyecto, las parcelas resultantes del mismo, quedan afectas al pago de los costes de urbanización, por un importe de ochenta y dos millones ciento cincuenta y cinco mil setecientas ochenta pesetas, en total, cuyo desglose se especifica respecto de cada parcela en la página 44 del Proyecto protocolizado. \_\_\_\_\_

**CUARTA:** Solicitan del Registrador de la Propiedad competente las inscripciones que procedan, una vez aprobado el proyecto de reparcelación por el Ayuntamiento de Alicante, de conformidad con lo previsto en el artículo 76 de la LRAU. \_\_\_\_\_

**QUINTA:** Se solicita del Sr. Liquidador la exención correspondiente del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y del Ayuntamiento de Alicante la exención correspondiente del impuesto de Plus-valía, de conformidad con lo establecido por los artículos 159.4 de la Ley del Suelo y 171 del Reglamento de Gestión Urbanística. \_\_\_\_\_

#### **OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION:**

Así lo otorgan. Hechas las reservas y advertencias legales, en especial las obligaciones tributarias que incumben a las partes en su aspecto, material.



(...) **GENCIA:** El día seis de Noviembre del corriente año, ante mí,  
**COMPARECE:** DON GABRIEL ANAYA MORENO, mayor de edad,  
casado, médico, vecino de Alicante, calle Alemania, número 19, con DNI:  
22.393.683-D.\_\_\_\_\_

INTERVIENE en su calidad de defensor judicial nombrado en Auto dictado por el Juzgado de Primera Instancia número 8 de Alicante, el día 16 de febrero de 1.994 de JESUS GIL DENIS, nacido el día 8 de noviembre de 1.985, fotocopia testimoniada del cual se acompañará a las que de la presente se expidan.- Le identifico por la documentación reseñada y le juzgo con capacidad para intervenir en la presente diligencia de ratificación, y al efecto,

**DICE Y OTORGA:**

Que por la lectura de la matriz precedente, que ha realizado en mi presencia, conoce el íntegro contenido de la misma, ratificando en todos sus puntos la actuación de doña Jeanette Denis García, madre de Jesús Gil Denis, y la totalidad del contenido de la susodicha escritura.\_\_\_\_\_

Leo esta diligencia al compareciente, advertido de su derecho a hacerlo por sí, que no ejercita, la encuentra conforme, la aprueba y firma conmigo, el Notario, que de cuanto se contiene en la misma, así como de que va



**DOÑA MARIA DE LA PAZ PALENCIA ANAYA**, con D.N.I. 74.261.030X, Administradora Única de la entidad **ENAJENACIONES Y ALQUILERES S. L.**, con domicilio social en Alicante, calle Pintor Cabrera, 26, 1º H, inscrita en el Registro Mercantil de la provincia de Alicante, al tomo 1.658, folio 220, hoja A-24.552, inscripción 1ª, CIF B03903929,

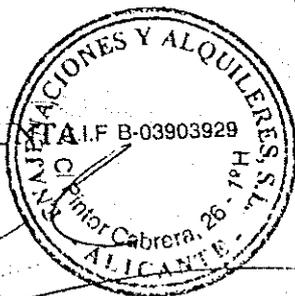
**CERTIFICO:** Que en el Libro de Actas de la indicada sociedad figura Junta Universal celebrada el día 30 de octubre 1997, bajo la Presidencia de D. Antonio Gil Martínez, en la que por unanimidad, se adoptaron los siguientes acuerdos:

**"Primero.- APORTACIÓN DE PARCELA A PROYECTO DE REPARCELACIÓN.-** Para dar cumplimiento al requisito del art. 14, apartado D, párrafo 2º de los Estatutos sociales, los asistentes acuerdan por unanimidad aportar la participación indivisa que corresponde a la sociedad en los terrenos sitos en la Partida de Los Ángeles, del término municipal de Alicante, que integran el Proyecto de compensación del Plan Parcial II-8 Los Ángeles, en el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución número 2 del citado Plan Parcial con el porcentaje que le corresponda en cada una de las parcelas urbanizables resultantes del mismo"

El acta de dicha Junta fué aprobada por todos los socios asistentes a su finalización.

Y para que conste, libro el presente, con el Vº Bº del Sr. Presidente de dicha Junta, en Alicante a tres de noviembre de mil novecientos noventa y siete.

Vº Bº  
EL PRESIDENTE DE LA JUNTA  
*[Handwritten signature]*



*Mary - Paz Palencia*

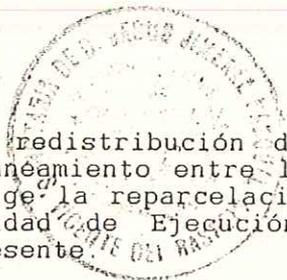
Fdo: Antonio Gil Martínez



PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA  
UNIDAD DE EJECUCIÓN NÚMERO 2 DEL  
PLAN PARCIAL DEL SECTOR II/8  
"LOS ÁNGELES" DE ALICANTE.



1.- M E M O R I A.



La redistribución de cargas y beneficios derivados del planeamiento entre los titulares e interesados afectados, exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución, al no estar exceptuado el caso presente.

La existencia de Plan Parcial aprobado definitivamente, cumplimenta las exigencias legales respecto de los presupuestos necesarios para llevar a cabo la reparcelación, al tratarse de suelo urbanizable.

El proyecto de reparcelación se redacta con el fin de efectuar un reparto equitativo de los beneficios y cargas de la ordenación y urbanización del ámbito afectado por la delimitación de la unidad de ejecución, que inciden, en principio, de modo desigual sobre los propietarios afectados, a cuyo efecto, la reparcelación, de conformidad con lo previsto por el artículo 71.1 del Reglamento de Gestión, supone:

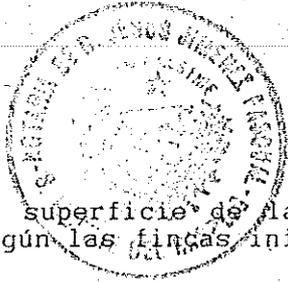
"La agrupación o integración del conjunto de las fincas comprendidas en la Unidad de Actuación para su nueva división ajustada al Plan, con la adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas, en proporción a sus respectivos derechos..."

### 1.3.- Contenido del proyecto de reparcelación.

El presente proyecto de reparcelación se ajusta en sus documentos y contenido a las prescripciones de los artículos 82 y siguientes del Reglamento de Gestión.

Los documentos que integran este proyecto de reparcelación son los siguientes:

- 1.- Memoria.
- 2.- Relación de titulares.
- 3.- Descripción de fincas afectadas.
- 4.- Descripción de parcelas resultantes.
- 5.- Localización de cesiones.
- 6.- Previsiones de financiación.
- 7.- Planos.



La superficie de la unidad de actuación está distribuida según las fincas iniciales siguientes:

FINCA Nº	TITULAR	SUPERFICIE m2.
1. a)	ZAGON, S.A.	3.022,50
1. b)	Exceso de cabida	191,50
2	Dolores Gil y otros	26.387,00
3	ZAGON, S.A.	6.007,00
Camino	Ayuntamiento	605,00
c/Penáquila	Ayuntamiento	2.257,00
c/Lobo Gubio	Ayuntamiento	101,00
TOTAL		38.571,00

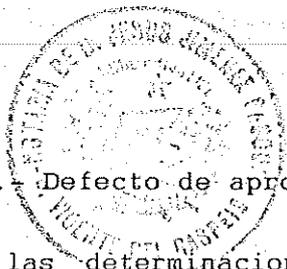
#### 1.5.- Criterios de valoración de aportaciones y adjudicaciones.

El derecho de los propietarios será proporcional a las superficies de las parcelas respectivas en el momento de la aprobación de la delimitación de la unidad de ejecución - (art. 166.1. a) T.R.L.S./92)- es decir, a la superficie de las fincas aportadas.

En el caso de que existan diferencias entre los títulos aportados y la realidad física de las fincas, se resolverán de acuerdo al artículo 103.3 del Reglamento de Gestión Urbanística: "En caso de discordancia entre los títulos y la realidad física de las fincas, prevalecerá ésta sobre aquellos en el expediente de reparcelación".

Por tanto, los derechos de los afectados se definirán con base a la medición real de las fincas aportadas. En este sentido, queda corregido el error arrastrado desde la tramitación del Plan Parcial, presentado por la mercantil AUCE, S.A., por el que se atribuía una parcela al Ayuntamiento de Alicante, habiendo manifestado éste que dicha parcela no le corresponde.

Por acuerdo expreso de los propietarios de la unidad de ejecución con derecho a adjudicación, éstos convienen en efectuar la adjudicación de las parcelas resultantes en comunidad, con idénticos porcentajes del proindiviso a los resultantes de la aportación de las fincas iniciales, tal y como se refleja en el apartado 1.7 de esta Memoria.



1.8. Defecto de aprovechamiento.

De las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante y del Plan Parcial "Los Ángeles" se desprende que existe una diferencia de aprovechamiento a favor de los propietarios del Plan Parcial.

Con la entrada en vigor del Real Decreto-Ley 5/1996, de 7 de junio, de medidas liberalizadoras en materia de suelo, las previsiones del Plan Parcial se ven afectadas única y exclusivamente en lo que se refiere a la cesión del 15% del aprovechamiento al Ayuntamiento, ahora fijada en el 10%.

Para realizar el cálculo del defecto de aprovechamiento (D) atribuible al sector se tomarán los valores de aprovechamiento establecidos en el Plan General. Por tanto, teniendo en cuenta que el Sector Los Ángeles se encuentra dentro del aprovechamiento medio del 2º Cuatrienio, el defecto será:

Aprovechamiento medio 2º Cuatrienio.....	: 0,60524
Aprovechamiento medio Sector Los Ángeles.....	: 0,48825
Derecho de aprovechamiento (90% de 0.60524).....	: 0,54470

La diferencia entre el aprovechamiento medio que tiene el Sector realmente y lo que le correspondería tener a los propietarios será el defecto a compensar:

$D = 0,48825 - 0,54470 = 0,05645.$

Transformando este resultado al multiplicarlo por la superficie del sector tendremos:

$0,05645 \times 82.700 = \underline{4.668 \text{ UDAS.}}$

Aplicando el coeficiente de homogeneización 0,7477, resulta:

$4.668 : 0,7477 = \underline{6.243 \text{ m}^2\text{t.}}$

Una vez realizados los cálculos anteriores, resulta que los titulares de terrenos incluidos en el Polígono 2, que ahora se desarrolla, tienen a su favor un saldo, por defecto de aprovechamiento, de 6.243 m²t., equivalentes a 4.668 unidades de aprovechamiento, que debe ser compensado por el Ayuntamiento de Alicante.



Así pues, queda reconocido a los titulares de terrenos incluidos en este proyecto de reparcelación el derecho a ser compensados por el Ayuntamiento de Alicante en 4.668 unidades de aprovechamiento, equivalentes a 6.243 metros cuadrados de techo, equivalentes también a 49.319.700 pesetas. Este defecto de aprovechamiento se refleja en la parcela resultante E de este proyecto, a los efectos de su reconocimiento, sin que ello suponga la posibilidad de materializarlo en la citada parcela, ya que en la misma sólo podrá consumirse la edificabilidad permitida por el planeamiento.

#### 1.9.- Exceso de cabida.

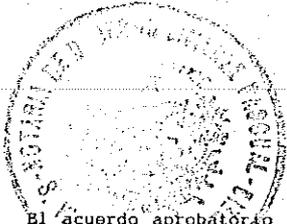
La finca registral nº 1.279, cuyo titular es la mercantil ZAGON, S.A., tiene una cabida mayor de la descrita en el título, en una superficie de 191,5 m<sup>2</sup>. Sumada esta cantidad a la cabida del título actual, 3.022,5 m<sup>2</sup>., resulta una superficie total de 3.214 m<sup>2</sup>., lo que supone un aumento del 5,9%.

El artículo 103.3 del Reglamento de Gestión Urbanística prevé al respecto que: "En caso de discordancia entre los títulos y la realidad física de las fincas, prevalecerá ésta sobre aquellos en el expediente de reparcelación".

Son datos que justifican esta mayor superficie los siguientes:

- En la realidad esta finca linda con la calle Lobo Gubio de propiedad municipal, como así ha podido ser contrastado por los técnicos redactores del proyecto de reparcelación, cuestión que ha sido también ratificada por algunos vecinos consultados, que habitan en las viviendas existentes a la otra parte de la calle Lobo Gubio y que dan frente a la misma, que manifiestan que entre la propiedad de ZAGON, S.A. y la calle Lobo Gubio no existe ninguna otra propiedad.

- La cabida original de la finca era de 3.340 m<sup>2</sup>., cabida que fue disminuida a 3.022,56 m<sup>2</sup>. en la escritura de compraventa otorgada en Alicante por D. Rafael García Pavía a favor de D. Enrique Vila Micó, el día 16 de noviembre de 1.963, ante el Notario D. Pedro Jesús de Azurza y Oscoz, copia de la cual se acompaña para su comprobación, manteniéndose por la propiedad que esta disminución afectaba al trozo de 191,5 m<sup>2</sup>. que ahora se solicita su reconocimiento.



El acuerdo aprobatorio se notificará a los interesados y, una vez firme en vía administrativa, se inscribirá en el Registro de la Propiedad, previo otorgamiento de documento público que exprese su contenido.

2. La aprobación de la reparcelación forzosa producirá los efectos previstos en los artículos 167 a 170 del Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio. En función del criterio de reparcelación escogido, entre los previstos en el artículo 29.9.B) y del régimen de garantías que se establezca según el artículo 66, deben quedar afectas al pago de la urbanización exclusivamente las parcelas adjudicadas al Urbanizador o también las demás en la proporción que corresponda.

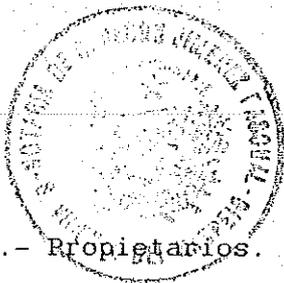
3. Por motivos de celeridad procedimental, el Urbanizador, con independencia de los casos especiales regulados en el artículo 66.8, podrá promover proyectos de expropiación- como alternativa a la reparcelación forzosa- con pago del justiprecio en terrenos equivalentes, en los términos previstos por la legislación estatal. La aplicación de esta alternativa procedimental respetará los derechos que le corresponderían al propietario en la reparcelación forzosa y las facultades de las que podría asistirse con motivo de ella.

No obstante, al tratarse de una reparcelación voluntaria se estará a lo establecido por el artículo 76.5 de la LRAU, en relación con el apartado 2 del mismo artículo. Ambos apartados son del siguiente tenor literal:

76. 2. La transferencia de aprovechamiento debe ser aprobada por el Ayuntamiento, según propuesta suscrita por los interesados y formalizada en escritura pública, con planos adjuntos expresivos de la localización y dimensiones de las fincas implicadas.

Dicha transferencia, así como la incorporación de terrenos al patrimonio municipal de suelo que conlleve, debe hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

5. Las reparcelaciones voluntarias -concertadas entre los afectados para que el cumplimiento de sus obligaciones urbanísticas se concrete de modo más acorde con sus preferencias- se tramitarán y aprobarán por la Administración actuante conforme a lo dispuesto en los números anteriores. Su aprobación puede surtir todos los efectos previstos en el artículo 69.3.



## 2.1.- Propietarios.

Finca número 1. a) y 1. B).- Pertenece a la mercantil ZAGON, S.A.

Finca número 2.- Pertenece a: D<sup>a</sup>. María Dolores Gil Martínez, en cuanto a una tercera parte indivisa; Enajenaciones y Alquileres, S.L., en cuanto a otra tercera parte indivisa; y la restante tercera parte indivisa, por iguales mitades indivisas a D. Jesús Gil Denis y D<sup>a</sup>. Jeanette Denis García.

Finca número 3.- Pertenece a la mercantil ZAGON, S.A.

## 2.2.- Datos y circunstancias de los titulares.

ZAGON, S.A., domiciliada en Madrid, Paseo de Pontones, 29, constituida mediante escritura otorgada ante el notario de Madrid D. Felix Pastor Ridruejo, el día 14 de febrero de 1.967, número 1.068 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 2.145 general, 1.520 de la sección tercera del libro de sociedades, folio 15, hoja número 12.558, inscripción primera. Representada por D. Antonio García Cabeza, mayor de edad, casado, aparejador, vecino de Madrid, Paseo de Pontones, 29, con D.N.I. n<sup>o</sup> 985.373, en virtud de poder conferido en escritura otorgada ante el Notario de Madrid, D. Felix Pastor Ridruejo, con fecha 17 de marzo de 1.967.

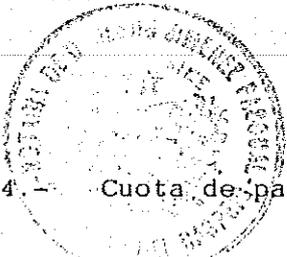
ENAJENACIONES Y ALQUILERES, S.L., domiciliada en Alicante, Pintor Cabrera, 26-1<sup>a</sup>-H, constituida en escritura otorgada ante el Notario D. Julio Sáinz Rodríguez, el día 29 de diciembre de 1.993, número de protocolo 1.928, inscrita en el Registro Mercantil de Alicante. Representada por D. Antonio Gil Martínez, mayor de edad, casado con D<sup>a</sup> Mary-Paz Palencia Anaya, vecino de Alicante, con domicilio en calle Pintor Cabrera, 26, con D.N.I. n<sup>o</sup> 22.370.619-Z, como Apoderado de la misma, según escritura otorgada ante el Notario D. Julio Sáinz Rodríguez, el día 29 de diciembre de 1.993, número de protocolo 1.929.

D<sup>a</sup>. María Dolores Gil Martínez, mayor de edad, casada con Phil Franks, vecina de Murcia, con domicilio en Gran Vía Salzillo, 8, esc. 4, 8<sup>a</sup> izq., con D.N.I. n<sup>o</sup> 22.442.356-Z.

D<sup>a</sup>. Jeanette Denis García, mayor de edad, viuda, vecina de Alicante, con domicilio en Virgen del Puig, 18, 5<sup>a</sup> B, de nacionalidad estadounidense, con Tarjeta de Residencia X-1626643 Z, expedida por el Gobierno Civil de Alicante.



3.- DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS AFECTADAS.



3.1.4.- Cuota de participación:

Corresponde a esta finca una cuota de participación del 8,4883 por ciento.

3.1 bis.- FINCA Nº 1. b).

3.1.1 bis.- Propietario:

Pertenece a la mercantil ZAGON, S.A.

3.1.2 bis. Exceso de cabida:

La finca registral nº 1.279, descrita anteriormente tiene una cabida mayor de la descrita en el título, en una superficie de 191,5 m2.

El artículo 103.3 del Reglamento de Gestión Urbanística prevé al respecto que: "En caso de discordancia entre los títulos y la realidad física de las fincas, prevalecerá ésta sobre aquellos en el expediente de reparcelación".

Por ello, se solicita del Sr. Registrador de la Propiedad la inscripción del exceso de cabida señalado de 191,5 m2.

Esta petición está perfectamente amparada por lo establecido en el artículo 310.5 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1.992, que expresamente determina que el título de la reparcelación será suficiente para la inscripción de excesos de cabida.

3.1.3 bis.- Cuota de participación:

Corresponde a este exceso de cabida una cuota de participación del 0.5378 por ciento.



3.2.4.- Datos registrales de la finca.

3.2.4.1.- Inscripción:

Inscrita en el Registro de la Propiedad número tres de Alicante, al tomo 3.295, libro 403, folio 155, finca nº 28.488.

3.2.4.2.- Descripción:

La finca matriz tiene la siguiente descripción:

RESTO DE FINCA que forma un trozo de terreno, situado en término municipal de Alicante, Partida de Los Ángeles, con una cabida de veintiocho mil doscientos dieciseis metros cuadrados, que linda: Norte, calle Beato Diego de Cádiz; Sur, calle Penáguila y antiguo camino vecinal; Este, finca que se segrega incluida en la unidad de ejecución nº 1 del Plan Parcial "Los Ángeles"; y Oeste, calle de la Ovejita y Barrio de la Divina Pastora.

3.2.4.3.- Cargas:

Se encuentra libre de cargas y gravámenes.

3.2.5.- Cuota de participación:

Corresponde a esta finca una cuota de participación del 74,1041 por ciento.

3.2.6.- Resto de finca matriz:

Después de la segregación descrita en el apartado 3.2.3, la finca matriz queda de la siguiente forma:

RESTO DE FINCA que forma un trozo de terreno, situado en término municipal de Alicante, Partida de Los Ángeles, con una cabida de mil ochocientos veintinueve metros cuadrados, que linda: Norte, Barrio de la Divina Pastora; Sur y Este, Plan Parcial "Los Ángeles"; y Oeste, calle de la Ovejita.



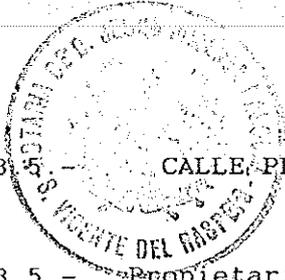
De estos ocho mil veintiún metros cuadrados, actualmente forman parcela privada sólo seis mil siete metros cuadrados, siendo el resto parte de la calle Penáguila que se encuentra urbanizada.

3.3.3.3.- Cargas:

Está libre de cargas y gravámenes.

3.3.4.- Cuota de participación:

Corresponde a esta finca una cuota de participación del 16,8698 por ciento.



3.5.1.- CALLE PENÁGUILA.

3.5.- Propietario:

Ayuntamiento de Alicante.

3.5.2.- Título:

Cesión gratuita para viario, formalizado en su día por comparecencia de la mercantil IMPROALSA.

3.5.3.- Inscripción:

No se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad.

3.5.4.- Descripción:

Terreno público en la calle Penáguila, de la que forma parte, sito en Partida de Los Ángeles del término municipal de Alicante, de dos mil doscientos cincuenta y siete metros cuadrados que linda: Norte, con terrenos de ZAGON, S.A.; Sur, conjunto residencial Los Ángeles; Este y Oeste, la misma calle de que forma parte.

3.5.5.- Uso:

Terreno destinado a vialidad de uso y dominio público.

3.5.6.- Observación:

No genera derecho de adjudicación de aprovechamiento urbanístico y, por lo tanto, no le corresponde cuota de participación alguna.



4.- DESCRIPCIÓN Y ADJUDICACIÓN DE  
PARCELAS RESULTANTES.



D<sup>ª</sup>. María Dolores Gil Martínez, la mercantil Enajenaciones y Alquileres, S.L., D<sup>ª</sup>. Jeanette Denis García y D. Jesús Gil Denis son adjudicatarios de esta parcela en un 74,1041 por ciento, en virtud de la aportación de la finca nº 2 de este proyecto de reparcelación.

4.1.6.- Título:

Se adjudica esta parcela por el proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución número 2 del Plan Parcial "Los Ángeles", una vez aprobado por el Ayuntamiento de Alicante.

4.1.7.- Cargas:

Libre de cargas y gravámenes

4.1.8.- Afección:

A los efectos previstos por el artículo 69.2 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Valenciana, en relación con los artículos 167 c) del Texto Refundido de la Ley del Suelo y 126 del Reglamento de Gestión Urbanística, esta finca queda afecta al pago de los costes de urbanización en un 45,58 por ciento, que se cifra en la cantidad de 37.446.605 pesetas.

4.1.9.- Defecto de aprovechamiento:

A los efectos que correspondan, se refleja en esta parcela el reconocimiento del defecto de aprovechamiento de 4.668 unidades de aprovechamiento, equivalente a 6.243 metros cuadrados de techo edificable, aclarando que este defecto no puede ser materializado en ninguna de las parcelas resultantes.

4.1.10.-Inscripción:

Se solicita del Sr. Registrador la inscripción de la parcela descrita como finca nueva e independiente, en virtud del proyecto de reparcelación.



D<sup>a</sup>. María Dolores Gil Martínez, la mercantil Enajenaciones y Alquileres, S.L., D<sup>a</sup>. Jeanette Denis García y D. Jesús Gil Denis son adjudicatarios de esta parcela en un 74,1041 por ciento, en virtud de la aportación de la finca nº 2 de este proyecto de reparcelación.

4.2.6.- Título:

Se adjudica esta parcela por el proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución número 2 del Plan Parcial "Los Ángeles", una vez aprobado por el Ayuntamiento de Alicante.

4.2.7.- Cargas:

Libre de cargas y gravámenes.

4.2.8.- Afección:

A los efectos previstos por el artículo 69.2 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Valenciana, en relación con los artículos 167 c) del Texto Refundido de la Ley del Suelo y 126 del Reglamento de Gestión Urbanística, esta finca queda afecta al pago de los costes de urbanización en un 33,08 por ciento, que se cifra en la cantidad de 27.177.132 pesetas.

4.2.9.- Inscripción:

Se solicita del Sr. Registrador la inscripción de la parcela descrita como finca nueva e independiente, en virtud del proyecto de reparcelación.



D<sup>a</sup>. María Dolores Gil Martínez, la mercantil Enajenaciones y Alquileres, S.L., D<sup>a</sup>. Jeanette Denis García y D. Jesús Gil Denis son adjudicatarios de esta parcela en un 74,1041 por ciento en virtud de la aportación de la finca n<sup>o</sup> 2 de este proyecto de reparcelación.

#### 4.3.6.- Título:

Se adjudica esta parcela por el proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución número 2 del Plan Parcial "Los Angeles", una vez aprobado por el Ayuntamiento de Alicante.

#### 4.3.7.- Cargas:

Libre de cargas y gravámenes.

#### 4.3.8.- Afección:

A los efectos previstos por el artículo 69.2 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Valenciana, en relación con los artículos 167 c) del Texto Refundido de la Ley del Suelo y 126 del Reglamento de Gestión Urbanística, esta finca queda afecta al pago de los costes de urbanización en un 18,31 por ciento, que se cifra en la cantidad de 15.042.723 pesetas.

#### 4.3.9.- Inscripción:

Se solicita del Sr. Registrador la inscripción de la parcela descrita como finca nueva e independiente, en virtud del proyecto de reparcelación.



D<sup>a</sup>. María Dolores Gil Martínez, la mercantil Enajenaciones y Alquileres S.L. y D<sup>a</sup>. Jeanette Denis García y D. Jesús Gil Denis son adjudicatarios de esta parcela en un 74,1041 por ciento, en virtud de la aportación de la finca n<sup>o</sup> 2 de este proyecto de reparcelación.

4.4.6.- Título:

Se adjudica esta parcela por el proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución número 2 del Plan Parcial "Los Angeles", una vez aprobado por el Ayuntamiento de Alicante.

4.4.7.- Cargas:

Libre de cargas y gravámenes.

4.4.8.- Afección:

A los efectos previstos por el artículo 69.2 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Valenciana, en relación con los artículos 167 c) del Texto Refundido de la Ley del Suelo y 126 del Reglamento de Gestión Urbanística, esta finca queda afecta al pago de los costes de urbanización en un 3,03 por ciento, que se cifra en la cantidad de 2.489.320 pesetas.

4.4.9.- Inscripción:

Se solicita del Sr. Registrador la inscripción de la parcela descrita como finca nueva e independiente, en virtud del proyecto de reparcelación.



5.1.

5.1.1.- Descripción:

Terreno de forma irregular, con una superficie total de diez mil ciento veinticuatro metros cuadrados, sito en partida los Ángeles, término municipal de Alicante, destinado a viario público por el Plan Parcial "Los Ángeles", formado por las calles siguientes: a) Parte de la calle Penáguila, de 185 metros de longitud y 21 metros de ancho, aproximadamente, que supone una superficie de 3.885 m<sup>2</sup>.; b) Calle sin identificar en el Plan Parcial, que denominamos calle 5, de 50 metros de longitud y 8,5 metros de ancho, aproximadamente, que supone una superficie de 425 m<sup>2</sup>.; c) Trozo de la calle 1, de 138 metros de longitud y 15 metros de ancho, aproximadamente, que supone una superficie de 2.070 m<sup>2</sup>.; d) Calle 4, de 110 metros de longitud y 12 metros de ancho, aproximadamente, que supone una superficie de 1.320 m<sup>2</sup>.; e) Calle 6, de 115 metros de longitud y 12 metros de ancho, aproximadamente, que supone una superficie de 1.380 m<sup>2</sup>.; f) Trozo prolongación de calle Alvernia, de 33 metros de longitud y 10 metros de ancho, aproximadamente, que supone una superficie de 330 m<sup>2</sup>.; g) Mitad de la calle Lobo Gubio incluida en el Plan Parcial, que tiene, aproximadamente, una superficie de 714 m<sup>2</sup>.; que lindan, todas ellas, con las parcelas resultantes y límites de la unidad de ejecución número 2.

5.1.2.- Adjudicatario:

Se adjudica al Ayuntamiento de Alicante por ser de cesión gratuita y obligatoria, en virtud de las determinaciones del Plan Parcial "Los Ángeles".

5.1.3.- Cargas:

Libre de cargas y gravámenes.



### 5.3.- ESPACIO LIBRE PÚBLICO.

#### 5.3.1.- Descripción:

Terreno de forma rectangular, con una superficie total de mil novecientos veintidós metros cuadrados, sito en partida los Ángeles, término municipal de Alicante, destinado a espacio libre público (clave L/V) por el Plan Parcial "Los Ángeles", que linda: Norte, calle 6 del Plan Parcial; Sur, calle 1 del Plan Parcial; Este, parcela "F" de este proyecto de reparcelación; y, Oeste, calle 4 del Plan Parcial.

#### 5.3.2.- Adjudicatario:

Se adjudica al Ayuntamiento de Alicante por ser de cesión gratuita y obligatoria, en virtud de las determinaciones del Plan Parcial "Los Ángeles".

#### 5.3.3.- Cargas:

Libre de cargas y gravámenes.



5.5.- ZONA DOCENTE PÚBLICA.

5.5.1.- Descripción:

Terreno con una superficie total de cinco mil trece metros cuadrados, sito en partida los Ángeles, término municipal de Alicante, destinado a uso docente público (clave E/D) por el Plan Parcial "Los Ángeles", que linda: Norte, calle 1 del Plan Parcial; Sur, calle Penáguila; Este, parcela "G" de este proyecto de reparcelación, calle enmedio; y, Oeste, límite del Plan Parcial y Colegio Público Divina Pastora.

5.5.2.- Adjudicatario:

Se adjudica al Ayuntamiento de Alicante por ser de cesión gratuita y obligatoria, en virtud de las determinaciones del Plan Parcial "Los Ángeles".

5.5.3.- Cargas:

Libre de cargas y gravámenes.



6.1.- Gastos de urbanización.

Para realizar el cálculo de los costes de las obras de urbanización correspondientes al Polígono 2 del Plan Parcial II/8 "Los Ángeles", se tiene en cuenta el presupuesto fijado por el Proyecto de Urbanización aprobado por el Ayuntamiento de Alicante para la totalidad del Plan Parcial, es decir, 178.212.106 ptas. El desglose del presupuesto del Proyecto de Urbanización de todo el sector es el siguiente:

1.- Movimiento de tierras.....	4.434.962,14
2.- Saneamiento.....	30.911.110,07
3.- Viales.....	66.402.059,50
4.- Ajardinamiento.....	15.720.837,00
5.- Suministro eléctrico y alumbrado.....	35.271.204,00
6.- Red de telefonía.....	3.318.528,00
7.- Abastecimiento agua, riego e hidrantes...	22.153.405,00
<u>TOTAL (por redondeo).....</u>	<u>178.212.106,00</u>

De esta cantidad, por analogía con el reparto efectuado por el Plan Parcial, corresponde al Polígono 2, en razón de aplicar un criterio proporcional a la superficie, el 46,10% del total, lo que supone una cantidad de 82.155.780 ptas. Se dan por incluidos en dicha cantidad todos los costes de urbanización atribuibles al Polígono.

Por tanto, los costes de urbanización del polígono 2 ascienden a la cantidad

TOTAL .....82.155.780 Ptas.

6.2.- Carga de financiación y cuenta de liquidación.

Aunque las obras de urbanización del Polígono deberá ejecutarlas el adjudicatario del Programa o Urbanizador, los propietarios de suelo deberán resarcir a éste de los gastos citados. Por tal motivo, las parcelas resultantes quedarán afectas en su inscripción registral al pago de los costes de urbanización, que se estipulan como cantidad cerrada en la cuantía de 82.155.780 ptas. Será misión del Urbanizador el impulso de la gestión y urbanización de la unidad de ejecución. En el supuesto de que los terrenos de aprovechamiento privado sean adquiridos por un nuevo propietario, será éste el que asumirá todas las obligaciones anteriores, en la proporción y cuantía que corresponda a la parcela transmitida. Los referidos gastos se desglosan, de acuerdo al porcentaje de uso de cada parcela (residencial = 1; comercial = 0,9), de la forma siguiente:

7.- PLANOS.

1784

" DILIGENCIA DE INCORPORACION DE DOCUMENTO: Yo, JESUS JIMENEZ PASCUAL, Notario autorizante de la precedente escritura, por la presente diligencia HAGO CONSTAR:\_\_\_\_\_

Que el día seis de los corrientes, se me ha hecho entrega de un certificado expedido el día 3 del presente mes por la Administradora única de la mercantil ENAJENACIONES Y ALQUILERES, S.L., doña María de la Paz Palencia Anaya, con el visto bueno del Presidente de la Junta, don Antonio Gil Martínez, cuyas firmas legitimo por serme conocidas, que acredita el acuerdo facultando a la señora Administradora para formalizar el acto contenido en este instrumento, certificado que dejo unido a la presente matriz.\_\_\_\_\_

Sin nada más que hacer constar, doy por concluida la presente diligencia que a solicitud del compareciente en la precedente escritura, redacto y dejo extendida en parte en el último folio de la matriz precedente, y en parte en el presente; yo, el Notario, doy fe. "-----

Signado: JESUS JIMENEZ PASCUAL; Rubricados. Está el sello de la Notaría.-----

ES COPIA SIMPLE

