

RC-76

**OPERACIONES COMPLEMENTARIAS SOBRE LA
FINCA INICIAL N° 1 DEL PROYECTO DE
REPARCELACION DEL PAI- POLIGONO XV
"EL GARBINET"**

Aduscol & Robert; Post-Form D/uno Tel: Fax: 965 92 12 71
965 92 89 74

**OPERACIONES COMPLEMENTARIAS SOBRE LA
FINCA INICIAL Nº 1 DEL PROYECTO DE
REPARCELACION DEL PAI- POLIGONO XV
"EL GARBINET"**

Las operaciones complementarias que se contienen en el presente Proyecto suponen la subsanación del error producido en la tramitación del Proyecto de Reparcelación del Polígono XV aprobado definitivamente, al desconocerse en el mismo la existencia de una finca que en estas operaciones se la denomina Finca Inicial nº 1-A y que se localiza dentro de la Finca inicial nº 1 de dicho Proyecto. Por tanto el contenido de estas operaciones se concreta en:

- a) **El reconocimiento** de la existencia de una nueva propiedad sobre una finca sujeta a reparcelación, la nueva finca inicial nº 1-A, realizándose las operaciones compensatorias por los derechos que legítimamente corresponden a su propietario.
- b) **La rectificación** de las operaciones reparcelatorias efectuadas anteriormente a favor de la Finca Inicial nº 1, con las deducciones y compensaciones correspondientes, por cuanto a su propietario se le ha adjudicado en la Reparcelación derechos en exceso sobre los que legalmente le correspondían.

1. ANTECEDENTES.

1.1. Planeamiento:

El Plan Parcial PE/APA 8 "Garbinet" fue aprobado definitivamente mediante acuerdo plenario del Ayuntamiento de Alicante, de fecha 2 de septiembre de 1998.

1.2. Ejecución del planeamiento:

- El Programa de Actuación Integrada del Polígono XV del Plan Parcial PE/APA 8 "Garbinet" fue aprobado y adjudicada su ejecución a la mercantil Enrique Ortiz e Hijos Contratista de Obras, S.A., por pleno municipal de fecha 11 de noviembre de 1997.

- El expediente de Reparcelación forzosa del Polígono XV, fue aprobado definitivamente por la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Alicante, en la sesión celebrada el día 22 de diciembre de 1.999.

2. PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE LAS OPERACIONES COMPLEMENTARIAS.

Las operaciones complementarias lo son del Proyecto de Reparcelación, antes mencionado, que a su vez tiene por objeto la ejecución del PAI del Polígono XV del Plan Parcial PE/APA-8 del PGOU de Alicante.

El ámbito de las operaciones objeto del presente expediente está referido a la parcela inicial nº 1 de la Reparcelación aprobada y de la nueva parcela inicial 1-A que se segrega de aquélla. A los anteriores efectos se acompaña como ANEXO I el Plano nº 1, la parcela inicial nº 1 según el Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente y como Plano nº 2, la división de aquella parcela en parcela nº 1 y nº 1-A como consecuencia de estas Operaciones Complementarias.

3. PARCELAS INICIALES DE LAS OPERACIONES COMPLEMENTARIAS.

3.1.- Parcela Inicial nº 1

La parcela inicial nº 1 según el Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente figuraba de la siguiente manera:

Descripción: Parcela situada en la Partida de Plá del Bon Repos, Término Municipal de Alicante, con superficie de 284,57 metros cuadrados y forma trapezoidal, que en una medición real suponen 440,00 metros cuadrados. Dentro de la parcela existe una casa de planta baja que mide 4,50 m en su fachada sur, 14 m en los lados este y oeste, y 3,30 m en su fondo.

Límites:

- Norte:** Resto de la finca general de la que esta parcela se segregó.
- Sur:** Camino de Garbinet, hoy calle Juan de Garay.
- Este:** Tierras de Rafael Bendicho.
- Oeste:** Tierras de Rafael Fuentes y José Mora.

Propietario: MARIA FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ, soltera, con carácter privativo, con DNI núm. 85.304.305, con domicilio en Alicante, calle Juan de Garay núm. 21.

Inscripción: La finca se halla inscrita con el núm. 84.545, Libro 1.508, sección 10, Folio 211, Inscripción 10, en el Registro de la Propiedad núm. 1 de Alicante.

Título de Adquisición: La finca se adquirió mediante compra a Alfonso Garrigós Ramos, formalizada en escritura de fecha el 18 de mayo de 1989, ante Notario de Alicante D. Salvador Perepérez Solís.

Cargas: Sin cargas.

Observaciones:

- Como consecuencia, de la corrección a efectuar en estas Operaciones Complementarias, la medición real de la finca es de 350 m² en lugar de los 440 m² de la reparcelación aprobada.
- Esta finca ha sido objeto de cancelación como consecuencia de la inscripción del Proyecto de Reparcelación del Polígono XV.

3.2.- Nueva Parcela Inicial nº 1-A

Descripción: Parcela situada en la Partida de Plá del Bon Repos, Término Municipal de Alicante, con superficie de 72,28 metros cuadrados y forma trapezoidal, que en una medición real suponen 90,00 metros cuadrados. Dentro de la parcela existe una casa de planta baja que mide 2,26 m en su frente norte, 7,90 m en los lados este y oeste, y 3,30 m en su espalda.

Límites:

Norte:	Resto de la finca general de la que esta parcela se segregó, hoy camino prolongación de Travesía Aparisi Guijarro.
Sur:	Resto de la finca general de la que esta parcela se segregó.
Este:	Tierras de Rafael Bendicho.
Oeste:	Tierras de Rafael Fuentes y José Mora.

Propietario: MARIA ISABEL BUSTOS LAFUENTE, soltera, con carácter privativo, con DNI núm. 21.499.458, con domicilio en Alicante, Plaza Joaquín M^a López, 15-3^o Izq.

Inscripción: La finca se halla inscrita con el núm. 90.738, Libro 1.695, sección 1ª, Folio 135, Inscripción 2ª, en el Registro de la Propiedad núm. 1 de Alicante.

Título de Adquisición: La finca se adquirió mediante compra a Carmen y Rosario Rocamora Manzanó, formalizada en escritura de fecha el 16 de octubre de 1.991, ante Notario de Alicante D. Jorge López Navarro.

Cargas: Sin cargas.

Observaciones: En la finca existe una casa de planta baja, en estado inhabitable, que procede su cancelación registral simultánea a la de la finca, por ser estas construcciones incompatibles con el planeamiento.

En la cancelación de esta finca no procederá su constancia en ninguna de las fincas de resultado por cuanto, como resultado de la Reparcelación, le es de aplicación una indemnización en metálico sustitutoria de la adjudicación de terrenos con aprovechamientos urbanísticos.

4. JUSTIFICACIÓN DEL CAMBIO DE TITULARIDAD DE LA PARCELA 1-A.

Durante la tramitación del Proyecto de Reparcelación, a la finca inicial nº 1 ya se le reconoció una superficie superior en 125 m² a la que figuraba en el Registro de la Propiedad al considerarse erróneamente toda la finca como de un solo titular.

Con posterioridad a la tramitación del Proyecto de Reparcelación del Polígono XV se ha puesto de manifiesto la existencia de una finca de 90 m², la finca inicial nº 1-A, cuya titularidad y linderos resulta indubitada. Se acompaña como ANEXO 2 "Documentación de la Finca 1-A" a los anteriores efectos nota simple informativa y planos catastrales en representación gráfica de los linderos.

5. ALCANCE DE LAS MODIFICACIONES QUE SE PRODUCEN EN LA OPERACIÓN COMPLEMENTARIA.

Las operaciones de equidistribución de beneficios y cargas se lleva a cabo con el siguiente alcance:

5.1. Criterios de valoración:

Son los recogidos expresamente en el Proyecto de Reparcelación, del cual se acompaña como Anexo 3 "Criterios de Valoración y Adjudicación" el Capítulo III de dicho Proyecto.

5.2. Adjudicaciones, sustitución en metálico:

Por aplicación de los criterios de valoración a las dos propiedades afectadas, a ambos propietarios, les corresponden una indemnización en metálico sustitutoria de la adjudicación de aprovechamientos urbanísticos que junto con los demás conceptos indemnizables dan el siguiente resultado:

- Propietario 1: 3.849.945 ptas.
- Propietario 1-A: 373.690 p. s.

5.3. Edificaciones incompatibles con el planeamiento:

En ambas propiedades se localizan edificaciones incompatibles con el planeamiento, por lo que procede su demolición y, en consecuencia, establecer el valor de reposición de las mismas para indemnizar a sus titulares, con el siguiente resultado:

- Edificación propietario 1:

Ya incluido en el expediente de Reparcelación, ya aprobado: 4.835.000 ptas.

- Edificación propietario 1-A:

- 90,00 m2.

- Valor unitario 5.078 ptas/m2

- Valor de reposición 800.000 ptas

Se acompaña como ANEXO 4 la pieza de valoración de la edificación existente en la parcela 1-A

5.4. Cuenta de Liquidación Provisional de las dos propiedades afectadas:

La Cuenta de Liquidación Provisional incorporada al Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente queda rectificadas en lo referente al propietario de la finca inicial nº 1, en la forma que se acompaña en los dos cuadros siguientes, en los que ya se incluyen todos los conceptos indemnizables (edificaciones incompatibles, etc.):

Propietario 1: MARIA FERNANDEZ FERNANDEZ.

DATOS DEL PROPIETARIO			DATOS DEL POLIGONO		
Fincas Iniciales:	1		Superficie Poligono	37.331	m2
Superficie Inicial:	350.00	m2	Edificabil. Poligono	27.894	m2.t
Cuota Inicial:	1,0612	%	Costes del Programa	233.554.134	Ptas.
Cuota A. Subjetivo	1,0261	%	Valor uas	13.451	Ptas.

DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO

Aprovech. Subjetivo:	286.22	286.22	m2.t / uas	- 3.849.945	Ptas.
Cuota Urbanización:	1,0261		%	2.396.499	Ptas.
Diferencias Urbanización:			%		Ptas.
Valores edificaciones y otras indemnizaciones:			m2 / uas	- 4.835.000	Ptas.
Saldo de Derechos y Obligaciones:					Ptas.

MATERIALIZACIÓN DE DERECHOS DEL PROPIETARIO

Indemnización sustitutoria de adjudicación de terrenos:	- 1.453.425	Ptas.
---	-------------	-------

Adjudicación de fincas resultantes:	
Residencial:	m2 / uas
Comercial:	m2 / uas
Exceso / Defecto Adjudicación:	m2 / uas

SALDO RESULTANTE - 6.288.425 Ptas.

Propietario I-A: MARIA ISABEL BUSTOS LAFUENTE.

DATOS DEL PROPIETARIO		DATOS DEL POLÍGONO		
Fincas Iniciales:	I-A	Superficie Polígono	37.331	m2
Superficie Inicial:	90,00	Edificabil. Polígono	27.894	m2.t
Cuota Inicial:	0.2729	Costes del Programa	233.554.134	Ptas.
Cuota A. Subjetivo	0.2638	Valor uas	13.451	Ptas.

DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO

Aprovech. Subjetivo:	73,58	73,58	m2.t / uas	- 989.725	Ptas.
Cuota Urbanización:	0.2638		%	616.116	Ptas.
Diferencias Urbanización:			%		Ptas.
Valores edificaciones y otras indemnizaciones:			m2 / uas	- 800.000	Ptas.
Saldo de Derechos y Obligaciones:					Ptas.

MATERIALIZACIÓN DE DERECHOS DEL PROPIETARIO

Indemnización sustitutoria: de adjudicación de terrenos:			- 373.690	Ptas.	
Adjudicación de fincas resultantes:					
Residencial:			m2 / uas		Ptas.
Comercial:			m2 / uas		Ptas.
Exceso / Defecto Adjudicación:			m2 / uas		Ptas.
SALDO RESULTANTE				- 1.173.690	Ptas.

6. RESULTADO DE LAS OPERACIONES COMPLEMENTARIAS RECTIFICANDO LAS RECOGIDAS EN EL PROYECTO DE REPARCELACION APROBADO.

6.1. Efectos hipotecarios. Registro de la Propiedad.

- Sobre la Finca Inicial nº 1: Carece de incidencia sobre el Registro de la Propiedad toda vez que la misma ha sido cancelada al inscribirse el título reparcelatorio. La rectificación tiene incidencia exclusivamente en los aspectos monetarios de la Cuenta de Liquidación.
- Sobre la Finca Inicial nº 1.A.: Debe inscribirse la cancelación de la finca registral sin que proceda su constancia en ninguna de las fincas de resultado de la Reparcelación ya aprobada toda vez que, como resultado de estas operaciones complementarias, le es de aplicación una indemnización en metálico sustitutoria de la adjudicación de terrenos con aprovechamiento urbanístico.

6.2. Efectos económicos. Compensaciones en metálico

La escasa cuantía de los derechos de ambas propiedades, obliga a sustituir las adjudicaciones de aprovechamientos urbanísticos por una indemnización en metálico (art. 70 de la LRAU). Los derechos que corresponden a ambas propiedades son los reflejados en el punto 5.3. anterior.

Como resultado de lo anterior las compensaciones económicas deberán efectuarse:

- La del propietario de la finca 1-A, con anterioridad a la inscripción de estas Operaciones Complementarias.
- La del propietario de la finca 1, en la Cuenta de Liquidación Definitiva.

7. TRAMITACIÓN SOLICITADA.

La tramitación solicitada es la correspondiente a las operaciones complementarias de las reparcelaciones ya aprobadas por el Ayuntamiento, según el procedimiento habilitado por el art. 174.5 del Reglamento de Gestión Urbanística.

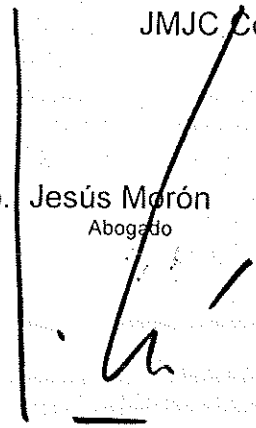
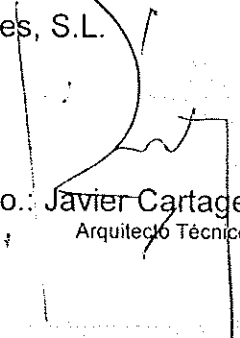
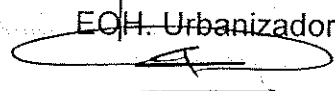
8. DOCUMENTACIÓN APORTADA.

Se acompaña a la presente Memoria:

- ANEXO 1: Plano nº 1 y Plano nº 2.
- ANEXO 2: Documentación de la finca 1-A.
- ANEXO 3: "Criterios de Valoración y Adjudicación".
- ANEXO 4: Pieza de valoración de la edificación 1-A.

En Alicante, a 1 de Diciembre de 2000

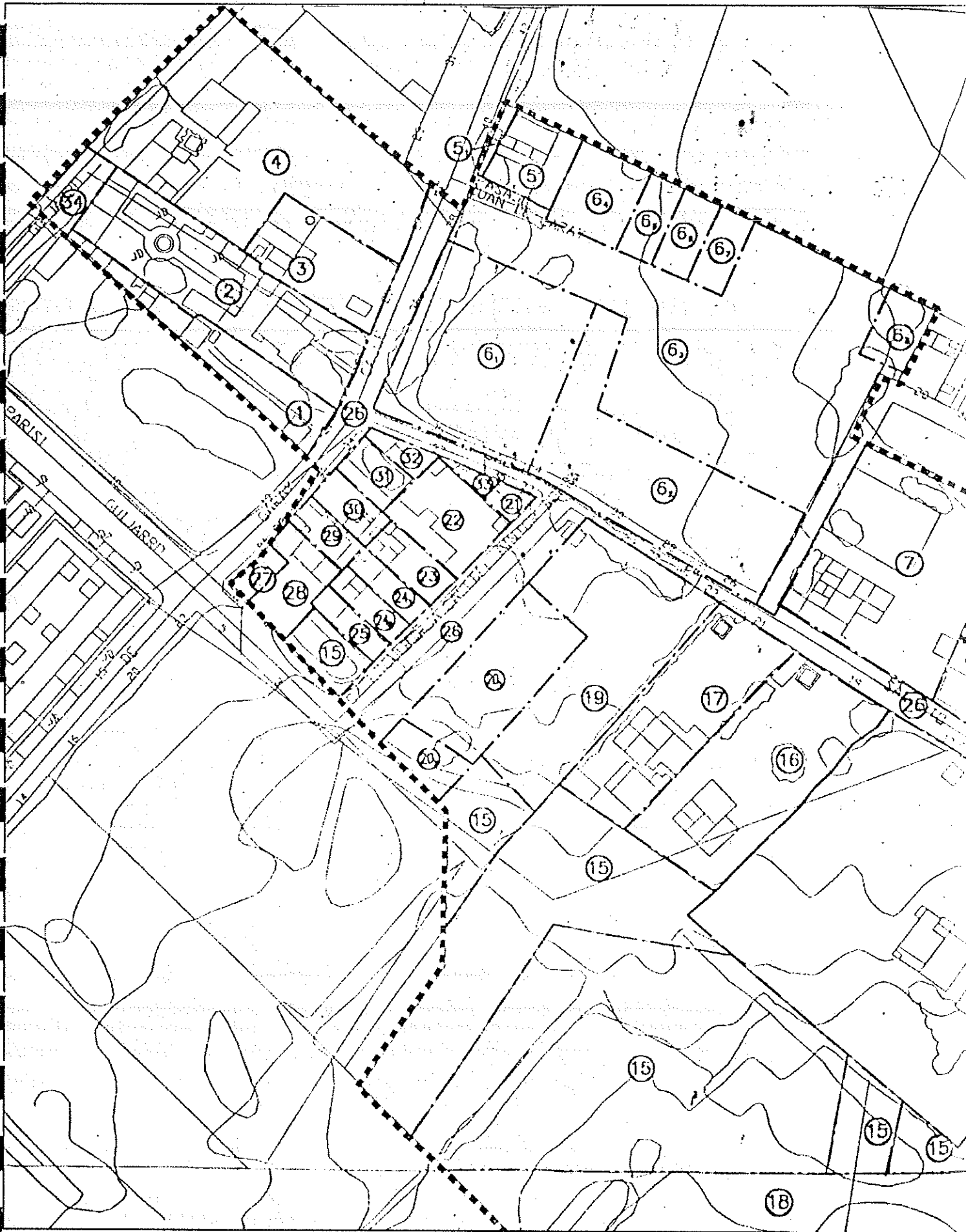
JMJC Consultores, S.L.

<p>Fdo. Jesús Morón Abogado</p> 	<p>Fdo.: Javier Cartagena Arquitecto Técnico</p> 
<p>EOH: Urbanizador</p> 	
<p>Fdo.: Enrique Ortiz Selfa</p>	

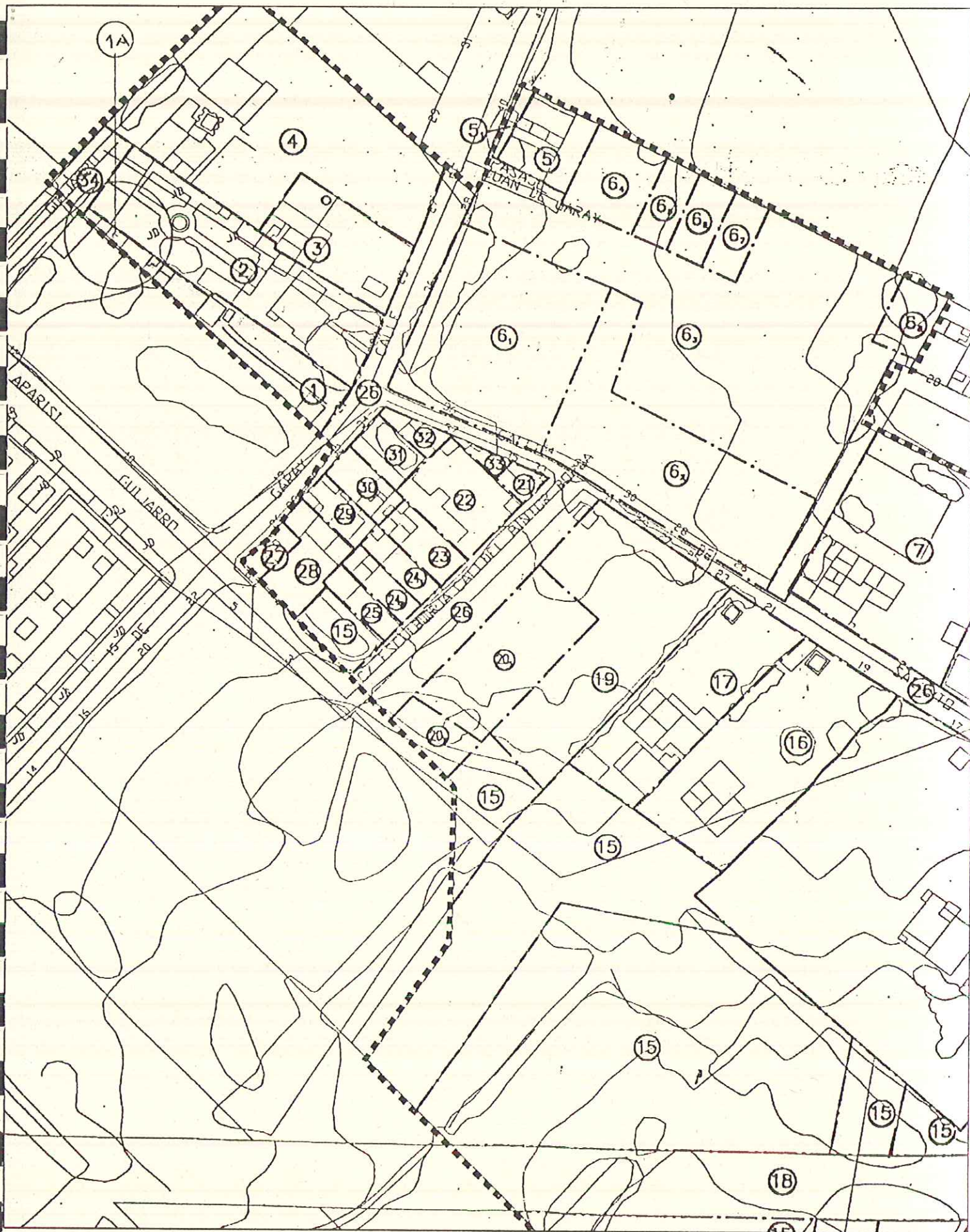
ANEXO 1

PLANO N°1

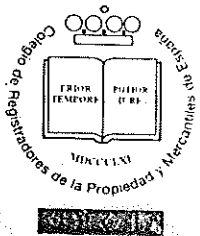
Parcelas iniciales según Proyecto de Reparcelación aprobado



PLANO N°2
Parcelas: n°1 y n°1A



ANEXO 2



NOTA SIMPLE INFORMATIVA 06652704

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros, por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 del Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acreditada, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

XV - 1

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ALICANTE NUMERO UNO FRANCISCO J. SALVADOR CAMPDERA - DNI/NIF 2.483.061-G

Fecha 1 de diciembre de 2000

Solicitante:

D.N.I.:

DATOS DE INSCRIPCION

INSCRIPCION: tomo 2623, libro 1695, folio 135, finca 90738

DESCRIPCION

URBANA. En Alicante, PARTIDA DE LOS ANGELES PUNTO LLAMADO PLA DEL BON REPOS PARCELA DE TIERRA, SUPERFICIE terreno: 72.28 m2.
Antes la finca 31.650 (Hoy la de este número) al folio 68 del libro 641 de Alicante. Consta de una casa de planta baja con patio descubierto a sus espaldas, mide 2.26 m2 de frente o Norte, 7.90 m2 cada uno de sus lados Este y Oeste, y 3.30 m2 a su espalda o Sur.

TITULARIDAD

DOÑA MARIA ISABEL BUSTOS LAFUENTE, en cuanto a LA TOTALIDAD EN PLENO DOMINIO con carácter privativo.
- Adquirida por compra venta, en escritura otorgada en Alicante el 16,10,1991 ante su Notario Jorge Lopez Navarro.
- Inscripción 2a. En la fecha seis de Octubre de mil novecientos noventa y cuatro

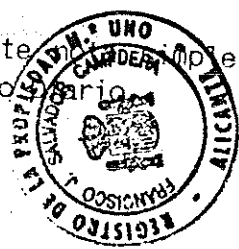
SIN CARGAS

--- FIN DE LA NOTA SIMPLE ---

ADVERTENCIA: Los datos consignados en la presente refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro

Hons. 500 pts
I.V.A. 80 pts
TOTAL 580 pts

NO 4-1-F ARANCEL.



TOTAL: 3.49 Euros

papel especial suministrado por el Colegio de Registradores.

ANEXO 3



CAPITULO III

CRITERIOS DE VALORACION Y ADJUDICACION

Aprobación definitiva. Documento refundido.

Proyecto de Reparcelación del Programa de Actuación Integrada del Polígono XV del Plan Parcial PE/APA 8 "Garbinal" del PGOU de Alicante



CAPITULO III CRITERIOS DE VALORACIÓN Y ADJUDICACIÓN

3.1- Derechos iniciales. Criterios de valoración.

A los efectos de distribuir equitativamente los aprovechamientos resultantes del Programa, procede establecer los criterios para determinar los derechos de adjudicación de cada propietario y del Urbanizador de conformidad con las determinaciones generales contenidas en la legislación urbanística y las específicas resultantes del Programa aprobado.

Como consecuencia de la aplicación de aquellas determinaciones a la presente reparcelación le son de aplicación las siguientes reglas para el cálculo de los derechos iniciales de los Propietarios de suelo y del Urbanizador.

3.1.1.- Aprovechamientos urbanísticos del Programa

Son los atribuidos por el mencionado Plan Parcial al conjunto de los propietarios del sector de tal manera que el Polígono XV resulta con un leve defecto de aprovechamiento respecto al del sector. Dicho defecto de aprovechamiento supone 1.822,58 m².tp, que deberán ser compensados por el Ayuntamiento, mediante minoración de las cesiones lucrativas que le corresponden, y ser compensado globalmente con los polígonos con exceso.

De esta manera los datos básicos de los aprovechamientos del Polígono son los siguientes:

- | | |
|----------------------------|--|
| - Superficie real | 37.331 m ² . |
| - Aprov.Polígono | 27.894 m ² .t. (26.630 m ² .t.RES + 1.264 m ² .t. TER)
= 27.262 m ² .t. ponderado |
| - Coef. Aprov.del Polígono | 0,73028 m ² .t./m ² .s. |



Como consecuencia de la distribución global de aprovechamientos por parte del Plan Parcial vigente, este Polígono resulta deficitario, en 0,0488 m²/m², en comparación con el aprovechamiento del sector [0,7791 unidades de aprovechamiento], procediendo por tanto habilitar el mecanismo de compensación de aprovechamiento a favor de este Polígono.

En el Ayuntamiento están residenciadas las operaciones de transferencia de las compensaciones de excesos y defectos de los diferentes Polígonos o unidades de ejecución de tal manera que en este caso corresponderá deducir de los aprovechamientos que correspondan al Ayuntamiento de Alicante en el Proyecto de Reparcelación, la edificabilidad resultante de aquel defecto de aprovechamientos.

El resumen de los aprovechamientos del Polígono es lo siguiente:

(A) Superficie real		37.331 m ² .
(B) Aprovechamiento Polígono (s/P.Parcial)	Residencial 26.630 m ² .p. Terciario 1.264	27.894 m ² .t.
(C) Aprovechamiento Polígono Ponderado	26.630 m ² .p. 632	27.262 m ² .t.ponde.
(D) Coef. aprov. Polígono (C/A)		0,73028 m ² .t/m ² .s.
(E) Coeficiente aprov. Sector		0,7791 u.aprov./m ² .t.
(F) Déficit aprov.		- 0,0488 m ² .p/m ² .s.
Cálculo Defecto/Exceso Aprovechamiento		
(G) Defecto de aprovechamiento (F) x (A)		- 1.822,58 m ² .t.p.
(D) a) (G)/(C)		-6,6854% Defecto aprov.
(F) b) (B) x (G)/(C) (F)/(B)		- 1.864,83 m ² .t. -6,6854 % Defecto aprov.
Cargas de Urbanización y reparto		
(M) Cargas urbanización (Ctu)		233.554.134 Ptas.
(N) Precio repercusión suelo urbanizado	MP x 1,2 x 0,8 x 0,15	13.451 Ptas./m ² .t.
(O) Repercusión Cargas urbanización	(M)/(B)	8.373 Ptas./m ² .
(P) Valor suelo sin urbanizar (VSB)	(N)-(O)	5.078 Ptas./m ² .
(Q) Aprov. Urbanizador	(O)/(N)	62,24 por 100



3.1.2.- Criterio de proporcionalidad

Los aprovechamientos de uso lucrativo privado que dispone la Unidad de Ejecución se reconocen a los diferentes propietarios, en proporción directa a la cuotas de participación de cada uno de ellos, incrementados, en unos casos, y minorados, en otros, por aplicación de las reglas que figuran en los siguientes apartados.

La cuota de participación se calcula en función de la superficie de suelo bruto que cada uno de los propietarios de suelo aportan a la comunidad reparcelatoria.

Así a cada uno de los propietarios se le asigna el correspondiente porcentaje de aportación (cuota inicial). La aplicación inicial de estas cuotas o porcentajes sobre el total de los aprovechamientos otorgados por el Programa da lugar al aprovechamiento objetivo, tal y como se refiere en el artículo 60.1 de la LRAU.

Las cuotas iniciales de los propietarios son las que figuran en el Cuadro 3. "Relación de propietarios y cuotas de participación".

3.1.3.- Cálculo del aprovechamiento patrimonializable. Aprovechamiento subjetivo

El conjunto de los aprovechamientos que otorga el Programa, una vez ajustados los excesos o defectos de aprovechamiento del Polígono, inicialmente son asignables a cada propietario en proporción a su cuota de participación en la Unidad de ejecución, si bien a continuación procede, con carácter general, minorarse con la deducción del aprovechamiento que corresponde al Ayuntamiento de Alicante, no como propietario aportante de suelo inicial sino como Administración actuante, en aplicación de las cesiones obligatorias de aprovechamiento previstas en la legislación urbanística, que en este Polígono, se corresponde con el 10 por 100 del total del aprovechamiento del conjunto de los propietarios.

De esta manera, aplicada aquella deducción, estaríamos ante la cuota de aprovechamiento subjetivo de cada uno de los propietarios y del Ayuntamiento que servirá de base para la distribución de los aprovechamientos globales, tal y como está definido en el artículo 60.2. de la LRAU.

Por tanto el Ayuntamiento, además de lo que le corresponde como titular de bienes patrimoniales, es titular del 10 % de aprovechamiento asignado al Polígono.

Dichas cuotas, para cada uno de los propietarios, están reflejadas en el Cuadro 3.



3.1.4.- Distribución de aprovechamientos entre los Propietarios de suelo y el Urbanizador

Como consecuencia de la aprobación del Programa del Polígono XV corresponde distribuir los beneficios y cargas del Programa entre los Propietarios de suelo y el Urbanizador de conformidad con las determinaciones establecidas por dicho Programa.

Ello llevará a que en los casos en que corresponda adjudicar aprovechamientos urbanísticos al Urbanizador en pago a los gastos de urbanización, los derechos del Urbanizador serán el resultado de minorar en un 62,24 por 100 los aprovechamientos subjetivos de los propietarios que deban retribuir aquellos gastos mediante esta fórmula.

En estos casos las cuotas de distribución de derechos entre los propietarios de suelo, Ayuntamiento y Urbanizador se resumen en el siguiente cuadro:

a)	<u>Aprovechamiento objetivo</u> : El previsto por el Plan Parcial por la aportación de suelo de la Propiedad.
b)	<u>Aprovechamientos subjetivo</u> : El susceptible de apropiación por la Propiedad (90 % del total del Plan Parcial).
c)	<u>Aprovechamientos del urbanizador</u> : A adjudicar como retribución de sus gastos (62,24 % del aprovechamiento subjetivo).
d)	<u>Aprovechamiento a adjudicar al propietario del suelo</u> (37,76% del aprovechamiento subjetivo).
e)	<u>Defecto de aprovechamiento</u> del Polígono a descontar del aprov. del Ayuntamiento (6,6854 m ² .t.p.)

3.2.- Cálculo de derechos iniciales

En base a la "cuota de aprovechamiento subjetivo", manteniéndose los derechos municipales arriba citados y a partir de la edificabilidad total de Polígono (27.894 m².t.), se distribuyen entre los propietarios de suelo el Urbanizador los Aprovechamientos lucrativos del Polígono, en base a las siguientes reglas:



- a) Cuando el pago de la urbanización sea en terrenos los aprovechamientos se adjudicarán al Urbanizador en una cuantía del 62,2% del aprovechamiento subjetivo figurando en la Cuenta de Liquidación las cuotas en metálico que corresponden al Urbanizador por las parcelas recibidas en pago de los gastos del Programa. Dicha adjudicación se minorará en un 3% adicional en los casos de bonificación a los propietarios por suscripción de convenios de colaboración.
- b) En los casos en que el Propietario de suelo retribuya al Urbanizador mediante contraprestación en metálico, no procederá la distribución a que hace referencia el párrafo anterior y por contra las adjudicaciones de aprovechamiento sólo corresponderá al Propietario de suelo, en un 100%, y será la correspondiente al aprovechamiento subjetivo si bien en la cuenta de liquidación aparecerán reflejadas las cuotas en metálico que corresponden a dicho propietario para soportar los gastos establecidos en el Programa.

El resultado anterior aparece reflejado en el Cuadro 4 en la columna "Aprovechamiento del Programa".

3.3.- Adjudicaciones

3.3.1.- Criterios de adjudicación

Para materializar los derechos de los participantes en la comunidad reparcelatoria, se debe proceder a adjudicar las parcelas resultantes y a efectuar las operaciones monetarias de carácter complementario, lo cual se lleva a cabo, en primer lugar, en base a las determinaciones del Programa aprobado y, en última instancia, en base a las disposiciones legales de aplicación.

A) Los Criterios de adjudicación establecidos en el Programa.

El proyecto de reparcelación procede a las adjudicaciones correspondientes en base a las reglas de proporcionalidad legalmente exigidas, aplicándose los siguientes criterios recogidos como determinaciones del Programa aprobado:

- a.1 Los derechos correspondientes a los Propietarios y al Urbanizador se procurarán agruparse, produciéndose en la medida de lo posible la adjudicación de una sola parcela y, en lo posible en una sola manzana resultante.



- a.2 Los derechos de las fincas que no han alcanzado el 50% de las Unidades de Valor (m^2 .techo) que corresponden a la parcela mínima edificable definida por las Ordenanzas del Plan Parcial, son compensados mediante indemnización en metálico sustitutiva.
- a.3 Los derechos de las fincas que sumados puedan alcanzar conjuntamente las Unidades de Valor correspondientes a la parcela mínima se adjudican en parcela resultante en proindiviso, proporcionalmente a la superficie de las fincas iniciales de cada propietario con las minoraciones que pudieran resultar.

B) Criterios generales contenidos en la LRAU

Adicionalmente a las anteriores reglas son de aplicación las previsiones contenidas en el apartado D) del artículo 70 de la LRAU de tal manera que durante el periodo de información pública de los proyectos de reparcelación, los propietarios con adjudicaciones en proindiviso, a fin de evitar el mismo, podrán efectuarse los requerimientos contemplados en aquel artículo y, en su caso, procederá efectuar las indemnizaciones en metálico sustitutorias de la adjudicación de suelo.

Así mismo en aplicación de lo previsto en el apartado D) del mencionado artículo que regula los "proindivisos voluntarios", a los propietarios cuyo derecho no alcanza la mitad de la parcela mínima se les asigna sus derechos mediante indemnización en metálico, evitando así, salvo que soliciten lo contrario, integrarse en comunidades de bienes en proindiviso, con participaciones muy reducidas, que han de generar dificultades extraordinarias a los propios interesados.

3.3.2.- Valoración de las adjudicaciones

Los aprovechamientos adjudicados están sujetos a las siguientes reglas de valoración:

- A) Dicho aprovechamiento está compuesto por usos residenciales y comerciales que de conformidad con las determinaciones del Programa tiene idéntico coeficiente de homogeneización de usos.
- B) Los desequilibrios en las adjudicaciones, por exceso o defecto sobre los derechos que corresponden a los propietarios o al Urbanizador, así como las indemnizaciones en metálico sustitutorias de la adjudicación en terrenos contemplados en el apartado 3.3.1. anterior, están sujetos en su valoración a los precios unitarios establecidos en el Programa, corregidos por los ajustes de edificabilidad real efectuados en las mediciones que se contienen en este Proyecto de Reparcelación, a saber:



Los aprovechamientos residenciales contemplados en el Programa por razones de mercado así como por la vinculación legal de los mismos resulten adjudicados al Urbanizador, corresponde aplicarles los precios de repercusión siguientes una vez urbanizados:

$$R_{\text{SU-VPO}} = [\text{módulo} \times \text{coeficiente régimen de promoción} \times \text{coeficiente útil/construido}] \times 0,15$$

$$R_{\text{SU-VPO}} = [93.410 \times 1,2 \times 0,8] \times 0,15 = 13.451 \text{ pta./m}^2 \text{ techo.}$$

$$R_{\text{SU-VPO}} (\text{urbanizado}) = 13.451 \text{ pta./m}^2 \text{ tp.}$$

La repercusión de las cargas de urbanización por $\text{m}^2 \text{ tp}$ es la siguiente:

$$233.554.134 \text{ ptas.} / 27.894 \text{ m}^2 = 8.373 \text{ pta./m}^2 \text{ tp.}$$

Esto significa que el suelo antes de urbanizar tendrá la siguiente repercusión (Valor suelo bruto - V_{SB}):

$$V_{\text{SB}} = R_{\text{SU-VPO}} - \text{Repercusión urbanización/m}^2 \text{ suelo.}$$

$$V_{\text{SB}} = 13.451 - 8.373 = \underline{5.078 \text{ ptas./m}^2 \text{ tp}}$$

Los anteriores precios y edificabilidades han sido calculados en el Programa de la siguiente forma:

- a) En relación con las viviendas en régimen general por aplicación de los precios máximos de venta de acuerdo con la legislación vigente en materia de Vivienda y ordenes ministeriales dictadas para la actualización de los módulos aplicables (aplicación de módulo al momento de aprobación del Programa 93.410 x coeficiente del régimen de promoción 1,2 = precio de venta 112.092 ptas./ m^2 útil).
- b) En los anteriores regímenes al estar el precio de venta referido a superficie útil se calcula una media por vivienda entre la edificación útil y construida por aplicación de un coeficiente de paso de 0,80.



3.4.- Materialización de las adjudicaciones

La materialización de los derechos de los Propietarios y del Urbanizador, por aplicación de las anteriores reglas y criterios, se concretan de la siguiente manera:

a) Adjudicaciones:

Los anteriores derechos se adjudican a los Propietarios y al Urbanizador en las parcelas que se señalan en el Cuadro 4 "Adjudicaciones de Terrenos".

b) Diferencias de adjudicación

Se obtiene así mismo las diferencias de adjudicación, en su caso, para cada propietario inicial como consecuencia del encaje de sus aprovechamientos en las parcelas resultantes del planeamiento y la aplicación de los criterios reflejados en el apartado anterior.

En el Cuadro 4 "Adjudicaciones de Terrenos" figura una columna con las diferencias de adjudicación en forma de excesos y defectos. Los excesos con el signo + esto es aprovechamientos que el propietario deberá compensar a la comunidad reparcelatoria y los defectos con el signo y los efectos contrarios.

c) Actualización de las indemnizaciones:

En los casos en los que en la presente reparcelación se establezcan indemnizaciones en metálico, sustitutorias de la adjudicación de aprovechamientos urbanísticos, y por tanto recogidas en la Cuenta de Liquidación provisional de esta reparcelación, dichas indemnizaciones deberán ser actualizadas al momento del pago efectivo de las mismas mediante la aplicación del interés legal del dinero desde la fecha de la adjudicación de la ejecución del Programa al Urbanizador. En el resto de las compensaciones económicas no procederá tal actualización, por cuanto el conjunto de las contraprestaciones mutuas entre las partes (costes del programa y costes de suelo) tiene la misma referencia temporal en la fijación de los valores y su posible actualización.

ANEXO 4

INFORME DE VALORACIÓN

Exp nº: PXV-34/1998-21

S/Rfa. : 34/00

VIVIENDA

Emplazamiento:

Calle Travesía Aparisi Guijarro s/n

Término Municipal: 03015 Alicante

Provincia: Alicante

ÍNDICE

Informe de valoración

Objeto.

1.- Identificación.

2.- Localidad y entorno.

3.- Características de edificio.

4.- Características del inmueble.

5.- Situación urbanística.

6.- Documentación aportada.

7.- Régimen de tenencia y ocupación.

8.- Información de Mercado.

9.- Tasación. Cálculo de valores unitarios.

10.- Valor de Tasación.

11.- Observaciones

12.- Anexos:

I. Documentación gráfica.

II. Reportaje fotográfico.

III. Documentación legal.

INFORME DE VALORACIÓN

Roberto Palencia Portilla, Arquitecto Técnico colegiado con el número 1288 en el Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Alicante y como resumen del Informe de Valoración referenciado como PXV-34/1998-21,

INFORMA:

Que de la vivienda situada en la calle Travesía de Aparisi Guijarro s/n en el término municipal de Alicante, provincia de Alicante, cuyos datos registrales son: Registro de la Propiedad número 1 de Alicante, Tomo nº 988, Folio nº 29, Libro nº 641, Finca Registral nº 31.650, la edificación afectada por Proyecto de Reparcelación alcanza un valor que, según el método del Coste de Reposición Neto, en esta fecha asciende a:

OCHOCIENTAS MIL PESETAS (800.000 Ptas.)

Correspondiendo deducir de dicho valor, en su caso, cuantas cargas o gravámenes que, siendo desconocidas a la fecha en que se emite el presente informe, pudieran afectar al valor económico del bien objeto de la valoración realizada.

Y para que conste, y a los efectos oportunos, firmo el presente en Alicante a 6 de marzo de 2000.

EL ARQUITECTO TÉCNICO,

Fdo.: Roberto Palencia Portilla

OBJETO

El presente informe de valoración se realiza, en su redacción y configuración, respondiendo a la nueva Instrucción sobre Valoración de Bienes en el Mercado Hipotecario, aprobada por Orden de 30 de Noviembre de 1.994 (B.O.E. de 13 de Diciembre de 1.994), siendo su finalidad la determinación del valor del bien descrito.

Grupo aplicado: 3.1. Edificios y elementos de un edificio.
Anexo 4. Instrucción I.

Solicitante: ENRIQUE ORTIZ E HIJOS, S.A.
C.I.F.: A-03.174.455
AVDA. ALFONSO X EL SABIO Nº 36, Eñtlo.
03004-ALICANTE

1 IDENTIFICACIÓN

Se trata de valorar las construcciones y otros bienes afectos a Proyecto de Reparcelación.

1.1 Ubicación

Se encuentra en la calle Travesía de Aparisi Guijarro s/n de Alicante, barrio de El Garbinet.

1.2 Datos Registrales

La propiedad está inscrita en el Registro de la Propiedad número 1 de Alicante, Tomo nº 988, Folio nº 29 del Libro 641, Finca Registral nº 31.650.

1.3 Datos Catastrales

No se han facilitado los datos catastrales.

2 LOCALIDAD Y ENTORNO

2.1 Tipo de núcleo

Se trata de un entorno de rasgo urbano-degradado, de borde de ciudad, de carácter residencial y con un desarrollo bajo. En la actualidad, y debido a que se están desarrollando diferentes actuaciones urbanísticas, este entorno está consolidado en menos del 30%.

2.2 Población

El municipio de Alicante tiene una actividad múltiple, sobresaliendo el subsector *Servicios*. Su población censada

es de 276.526 habitantes, si bien acoge una población flotante muy importante, fundamentalmente en la estación estival, y debe considerarse una población real superior a aquella censada.

2.3 Crecimiento de la población

Se considera que la población residente es creciente, tanto por el propio crecimiento demográfico (en menor medida) como por las migraciones geodemográficas (fundamentalmente).

2.4 Delimitación del entorno

El entorno próximo está delimitado por la calle de Alonso Cano, el barrio de El Plá del Bon Repós y el barrio Obrero, con el último tramo de la Gran Vía como frente y el desarrollo urbanístico de la zona abalanzándose hacia él.

La actual ocupación es inferior al 50% por las especiales circunstancias que rodean el entorno, ya mencionadas.

2.5 Antigüedad

La antigüedad de este entorno se fija entre los 150 y los 160 años, siendo su estado de conservación bajo o muy bajo.

2.6 Infraestructuras

Posee infraestructura deficiente o muy deficiente de pavimentación y alumbrado público, de alcantarillado, abastecimiento de agua, suministro eléctrico y servicio telefónico, no estando dotado de gas ciudad o de zonas verdes.

2.7 Equipamiento y servicios

Se considera insuficientemente servido el entorno de accesos, comunicaciones, equipamiento escolar y servicios médicos, de aparcamientos y de equipamiento comercial.

La calidad media de los servicios y equipamientos existentes se considera, en consecuencia, baja o muy baja para un nivel de renta, igualmente, bajo.

2.8 Tipificación comercial

La tipificación comercial del entorno es la de comercio familiar en locales en planta baja de reducidas dimensiones, con comercio de primera necesidad, fundamentalmente.

3 CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO

3.1 Descripción y usos

Edificio adosado de planta baja únicamente. Su uso exclusivo es el residencial.

3.2 Características constructivas

La vivienda presenta distintas actuaciones en el tiempo. El sistema constructivo base u original es a base de muros autoportantes de mampostería ordinaria sobre los que descargan forjados ligeros a base de viguería de madera y enlistonado y/o bovedilla de yeso que a su vez soportan falso techo colgado a base de enyesado de cañizo, todo ello bajo cubierta de teja plana. Las distintas actuaciones posteriores combinan estructura de muros de carga autoportante y estructura de hormigón armado. Existen también diversos anexos en la parcela efectuados con muro de bloque de hormigón vibrocomprimido y cubrición de chapa ondulada.

3.3 Antigüedad

Estas distintas actuaciones en el tiempo dificultan la estimación de la antigüedad del conjunto, al no disponer de datos contrastables, pero se puede englobar todo él en una antigüedad media de 50 años.

3.4 Estado de conservación

Presenta una calidad constructiva media-baja y un estado de conservación ruinoso para aquella calidad.

4 CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE

4.1 Distribución y terminaciones

En inmueble se encuentra en estado de abandono y semiruinoso. No ha sido posible el acceso a su interior por las condiciones en las que se encuentra.

4.2 Superficies

En escritura figura una superficie construida de 43,92 m² sobre parcela de 72,28 m². Se han construido otros anexos y una planta alta sobre la original. Al no tener acceso por el estado del inmueble, se estima una superficie construida valorable uniformemente de 100,00 m².

4.3 Situación actual

El inmueble se encuentra abandonado.

4.4 Análisis crítico de las características comerciales

No procede.

5 SITUACIÓN URBANÍSTICA

La vivienda se encuentra dentro del Polígono XV del PE/APA 8 GARBINET del PGOU de Alicante.

6 DOCUMENTACIÓN APORTADA

Documentación gráfica.

Polígono XV del PE/APA 8 GARBINET.
Situación referida a la trama urbana.
Situación referida al Polígono XV.
Emplazamiento. Plano de parcela. E = 1/500

Reportaje fotográfico.

Documentación legal.

7 RÉGIMEN DE TENENCIA Y OCUPACIÓN

La propiedad de la vivienda corresponde a Dña. ISABEL BUSTOS LAFUENTE, según escritura que se acompaña.

No está acogida a régimen de protección pública alguno.

No consta servidumbre alguna, u otro derecho real que le afecte, salvo su situación urbanística.

8 INFORMACIÓN DE MERCADO

No procede.

9 VALORACIÓN. CÁLCULO DE VALORES UNITARIOS

Para calcular el Valor de Tasación se va a seguir el criterio del Coste de Reposición Neto.

9.1 Coste de reposición neto (CRN)

$$CRN = (S + G_s) + (C_c + G_{cc}) \times (1 - d)$$

- (S) Valor de Repercusión del Suelo: no procede.
- (C_c) Coste de construcción: Se obtiene sumando el coste de los elementos constructivos polivalentes recuperables y el coste de la estructura general del edificio según las calidades y tipo de construcción y los gastos imputables, como impuestos no recuperables, honorarios de técnicos, coste de licencias y otras tasas y gastos administrativos del promotor. En este caso, para la tipología constructiva, tenemos:

Vivienda 45.000 ptas/m²

- (G) Gastos Obligatorios: Compuesto de los siguientes conceptos:
 - ◊ Impuestos no recuperables, incluyendo IVA y actos jurídicos no documentados.

- ◇ Honorarios técnicos, que incluyen Proyectos y Direcciones de obra.
- ◇ Licencias y tasas de construcción.
- ◇ Gastos administrativos del promotor.

Estos gastos son porcentajes del valor de la construcción y del terreno.

(G_s) Gastos aplicados al terreno: no procede.

(G_{cc}) Gastos aplicados al coste de construcción: aplicaremos el 18% sobre dicho valor:

Vivienda:

45.000 ptas/m² x 0,18 8.100 ptas/m²

- (d) Coeficiente de depreciación física: en función de la antigüedad del edificio y su estado de conservación. En este caso, dadas la situación del inmueble, su antigüedad -considerada una vida útil de 100 años- y el estado de conservación, se le asigna unos coeficientes de depreciación física:

General:

d = 50% (1-d) x 0,30 = 0,1500

- **Coste de la construcción depreciada:** Se obtiene aplicando los coeficientes anteriores al Coste de la Construcción.

Vivienda:

$$(45.000 + 8.100) \text{ptas/m}^2 \times 0,1500 \dots\dots\dots 7.965 \text{ptas/m}^2$$

- **(CRN) Coste de Reposición neto:** En este caso coincidirá con el coste de la construcción depreciada, esto es:

$$\text{Valor Unitario de Realización Vivienda} \dots\dots\dots 7.965 \text{ptas/m}^2$$

10 VALOR DE TASACIÓN

Se obtiene dicho valor final multiplicando el Valor Unitario de Realización adoptado por las superficies correspondientes.

p Uso considerado: Vivienda

$$\begin{aligned} \text{Valor Unitario de Realización} \dots\dots\dots & 7.965 \text{ptas/m}^2 \\ \text{Superficie construida} \dots\dots\dots & 100,00 \text{m}^2 \end{aligned}$$

Valor:

$$\begin{aligned} 7.965 \text{ptas/m}^2 \times 100,00 \text{m}^2 \dots\dots\dots & 796.500 \text{ptas.} \\ \text{Redondeando} \dots\dots\dots & 800.000 \text{ptas.} \end{aligned}$$

VALOR DE TASACIÓN..... 800.000 ptas.
OCHOCIENTAS MIL PESETAS

11 OBSERVACIONES

Se insiste en que se valora la edificación existente sin considerar su situación urbanística ni la repercusión del suelo sobre su valor.

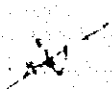
12 ANEXOS

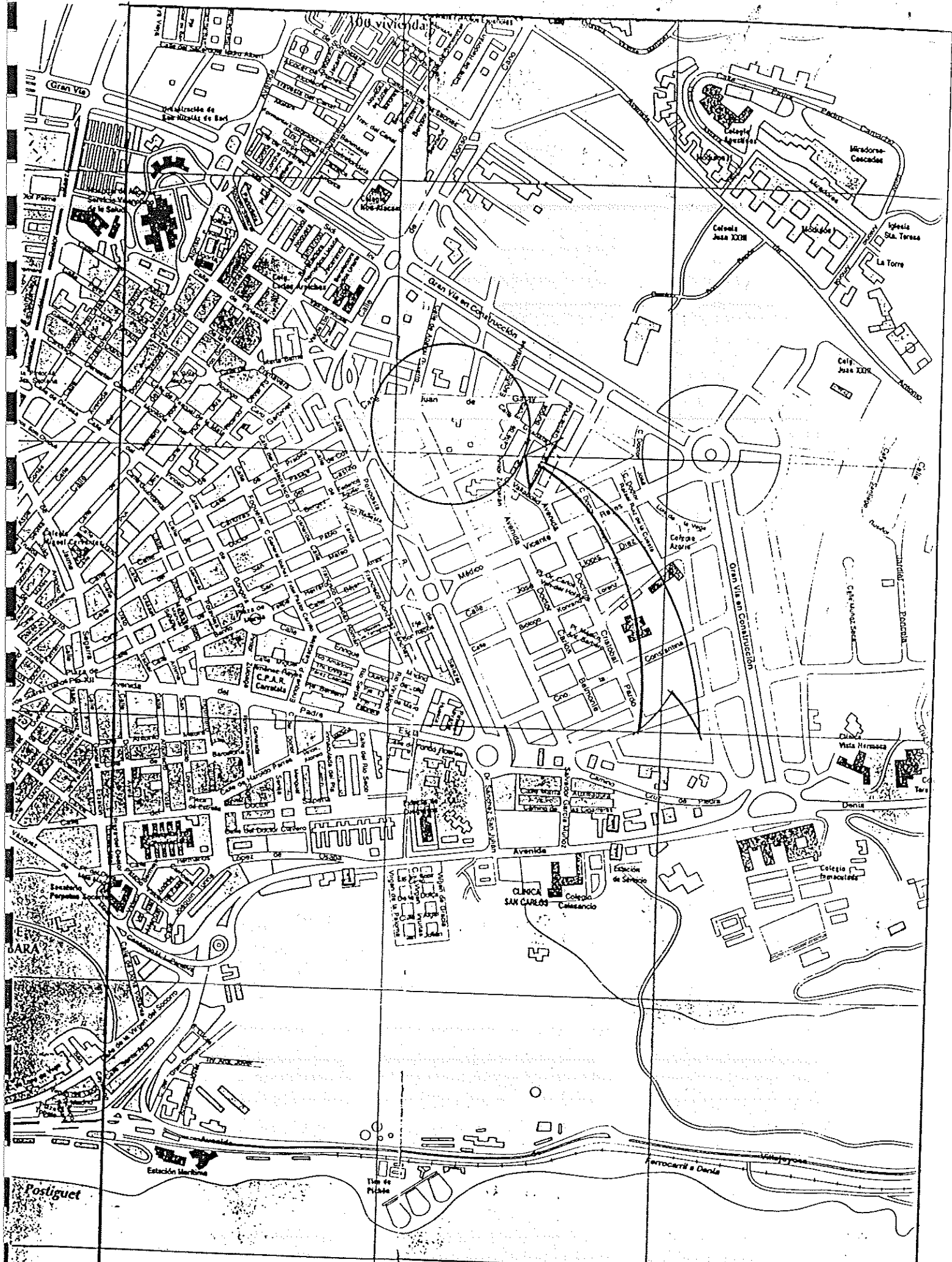
Se incluye como anexos:

- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA
- REPORTAJE FOTOGRÁFICO
- DOCUMENTACIÓN LEGAL

Alicante, 6 de marzo de 2000

EL ARQUITECTO TÉCNICO,


Fdo.: Roberto Palencia Portilla



SITUACIÓN REFERIDA A LA TRAMA URBANA

SUPERFICIE DEL POLIGONO 24.170 m²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESERVA 10.600 m²
SUPERFICIE EDIFICABLE COMERCIAL 2.170 m²
SUPERFICIE DATACIONES 20.000 m²
SUPERFICIE VIAL 2.900 m²
NUMERO VIVIENDAS 10

SUPERFICIE DEL POLIGONO 65.670 m²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESERVA 53.047 m²
SUPERFICIE EDIFICABLE COMERCIAL 4.362 m²
SUPERFICIE DATACIONES 31.860 m²
SUPERFICIE VIAL 21.030 m²
NUMERO VIVIENDAS 50

SUPERFICIE DEL POLIGONO 75.400 m²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESERVA 12.928 m²
SUPERFICIE EDIFICABLE COMERCIAL 0 m²
SUPERFICIE DATACIONES 13.480 m²
SUPERFICIE VIAL 2.880 m²
NUMERO VIVIENDAS 83

SUPERFICIE DEL POLIGONO 10.920 m²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESERVA 8.000 m²
SUPERFICIE EDIFICABLE COMERCIAL 1.600 m²
SUPERFICIE DATACIONES 3.900 m²
SUPERFICIE VIAL 3.780 m²
NUMERO VIVIENDAS 8

SUPERFICIE DEL POLIGONO 74.760 m²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESERVA 57.033 m²
SUPERFICIE EDIFICABLE COMERCIAL 2.555 m²
SUPERFICIE DATACIONES 18.230 m²
SUPERFICIE VIAL 2.715 m²
NUMERO VIVIENDAS 51

SUPERFICIE DEL POLIGONO 25.040 m²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESERVA 18.610 m²
SUPERFICIE EDIFICABLE COMERCIAL 2.320 m²
SUPERFICIE DATACIONES 8.369 m²
SUPERFICIE VIAL 1.835 m²
NUMERO VIVIENDAS 18

SUPERFICIE DEL POLIGONO 24.520 m²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESERVA 21.270 m²
SUPERFICIE EDIFICABLE COMERCIAL 7.664 m²
SUPERFICIE DATACIONES 6.680 m²
SUPERFICIE VIAL 12.620 m²
NUMERO VIVIENDAS 207

SUPERFICIE DEL POLIGONO 35.400 m²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESERVA 26.250 m²
SUPERFICIE EDIFICABLE COMERCIAL 1.300 m²
SUPERFICIE DATACIONES 15.940 m²
SUPERFICIE VIAL 10.700 m²
NUMERO VIVIENDAS 327

SUPERFICIE DEL POLIGONO 31.500 m²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESERVA 23.000 m²
SUPERFICIE EDIFICABLE COMERCIAL 1.790 m²
SUPERFICIE DATACIONES 11.047 m²
SUPERFICIE VIAL 7.185 m²
NUMERO VIVIENDAS 74

SUPERFICIE DEL POLIGONO 74.760 m²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESERVA 15.600 m²
SUPERFICIE EDIFICABLE COMERCIAL 7.780 m²
SUPERFICIE DATACIONES 6.970 m²
SUPERFICIE VIAL 6.660 m²
NUMERO VIVIENDAS 160

SUPERFICIE DEL POLIGONO 153.200 m²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESERVA 37.300 m²
SUPERFICIE EDIFICABLE COMERCIAL 2.168 m²
SUPERFICIE DATACIONES 25.370 m²
SUPERFICIE VIAL 12.710 m²
NUMERO VIVIENDAS 338

SUPERFICIE DEL POLIGONO 45.950 m²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESERVA 32.280 m²
SUPERFICIE EDIFICABLE COMERCIAL 6.420 m²
SUPERFICIE DATACIONES 15.410 m²
SUPERFICIE VIAL 17.530 m²
NUMERO VIVIENDAS 338

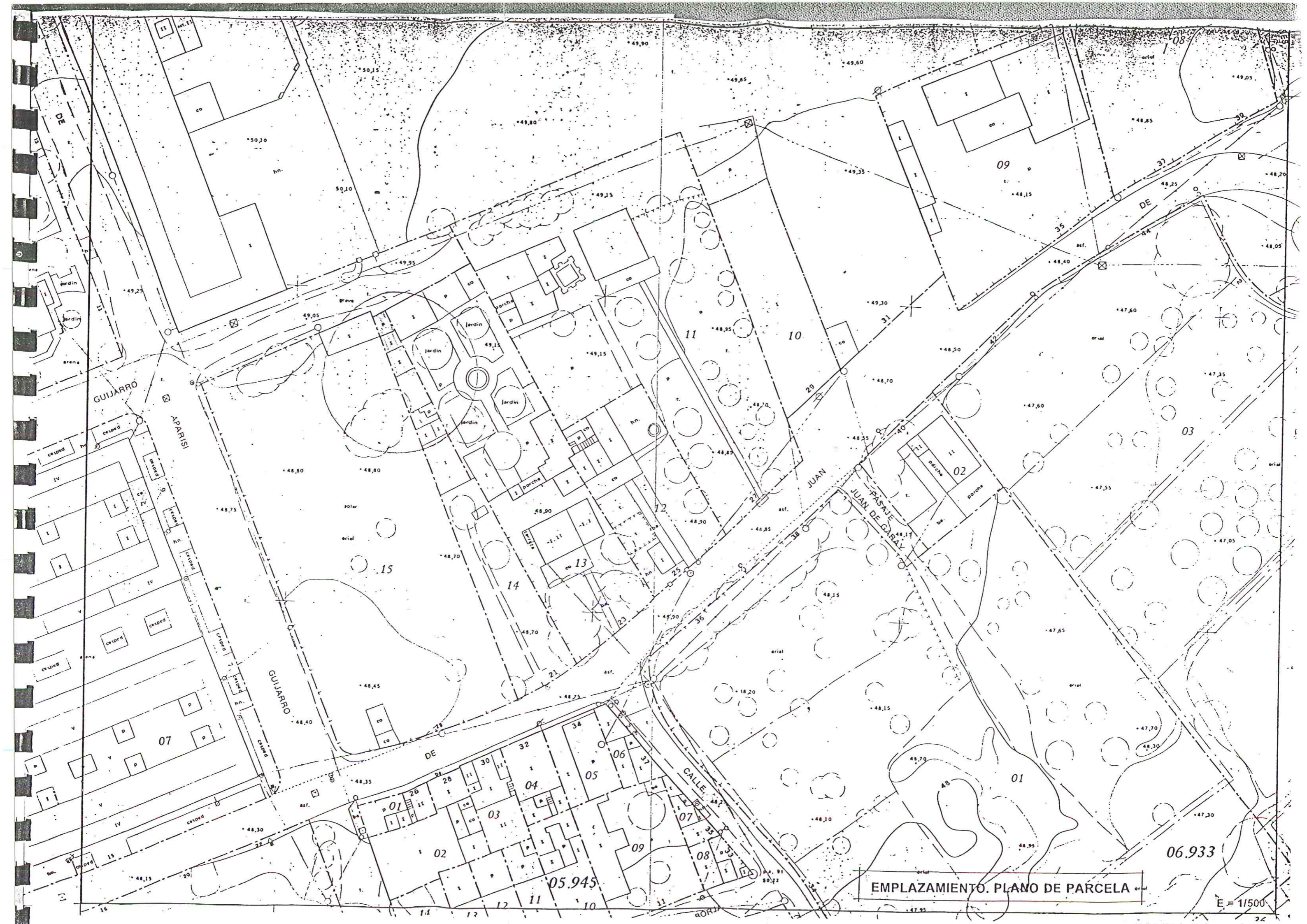
SUPERFICIE DEL POLIGONO 21.300 m²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESERVA 21.520 m²
SUPERFICIE EDIFICABLE COMERCIAL 2.832 m²
SUPERFICIE DATACIONES 11.662 m²
SUPERFICIE VIAL 2.760 m²
NUMERO VIVIENDAS 240

SUPERFICIE DEL POLIGONO 71.200 m²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESERVA 15.600 m²
SUPERFICIE EDIFICABLE COMERCIAL 7.780 m²
SUPERFICIE DATACIONES 5.395 m²
SUPERFICIE VIAL 8.657 m²
NUMERO VIVIENDAS 160

SUPERFICIE DEL POLIGONO 20.400 m²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESERVA 15.600 m²
SUPERFICIE EDIFICABLE COMERCIAL 0 m²
SUPERFICIE DATACIONES 8.330 m²
SUPERFICIE VIAL 6.920 m²
NUMERO VIVIENDAS 168

SUPERFICIE DEL POLIGONO 55.280 m²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESERVA 11.595 m²
SUPERFICIE EDIFICABLE COMERCIAL 7.495 m²
SUPERFICIE DATACIONES 19.970 m²
SUPERFICIE VIAL 23.200 m²
NUMERO VIVIENDAS 170

SUPERFICIE DEL POLIGONO 77.538 m²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESERVA 37.060 m²
SUPERFICIE EDIFICABLE COMERCIAL 1.100 m²
SUPERFICIE DATACIONES 19.770 m²
SUPERFICIE VIAL 29.750 m²
NUMERO VIVIENDAS 585



GUIJARRO

APARISI

JUAN PASAJE

JUAN DE GARAY

CALLE

EMPLAZAMIENTO. PLANO DE PARCELA

E = 1/500

06.933

05.945

07

01

02

03

04

05

06

07

08

09

10

11

12

13

14

15

50.10

50.10

50.10

49.80

49.15

49.15

48.00

48.70

48.45

48.35

48.30

48.30

49.90

49.65

49.60

49.35

49.30

48.55

48.15

48.15

48.10

47.95

09

48.15

48.50

47.60

47.65

48.70

48.95

48.85

48.25

47.60

47.55

47.75

47.70

47.30

49.05

48.20

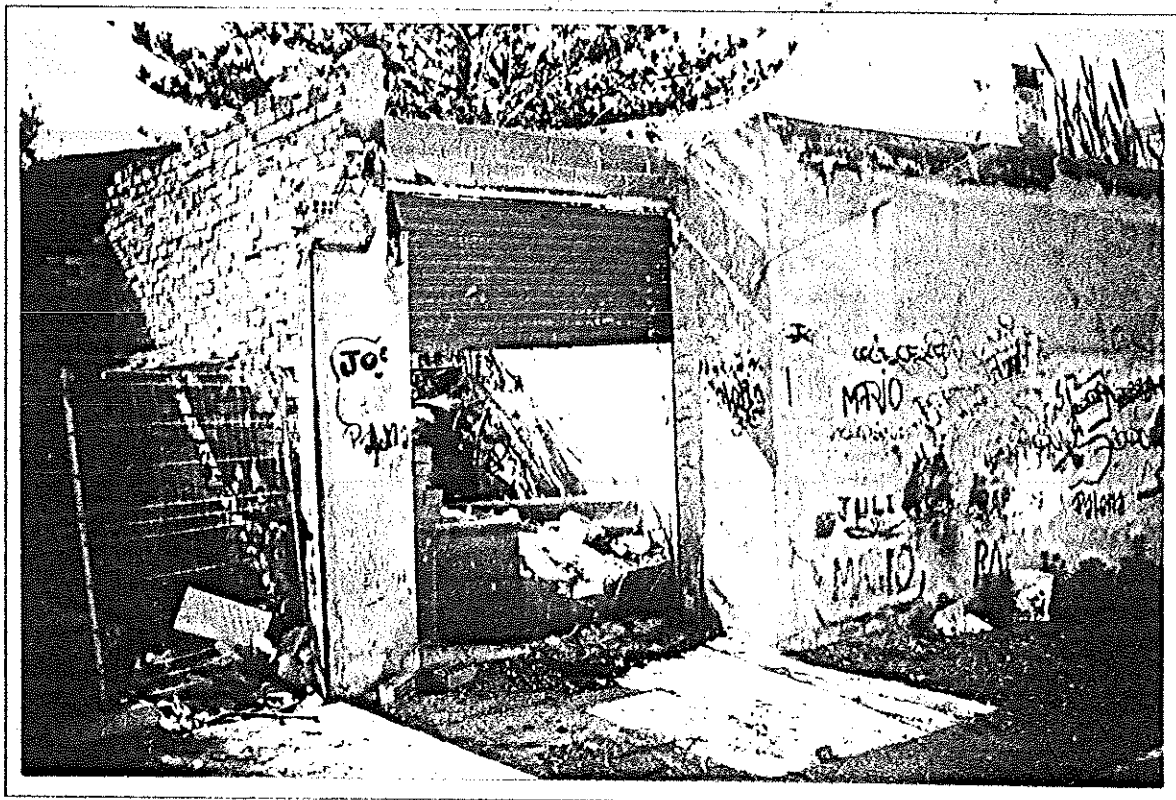
48.05

47.35

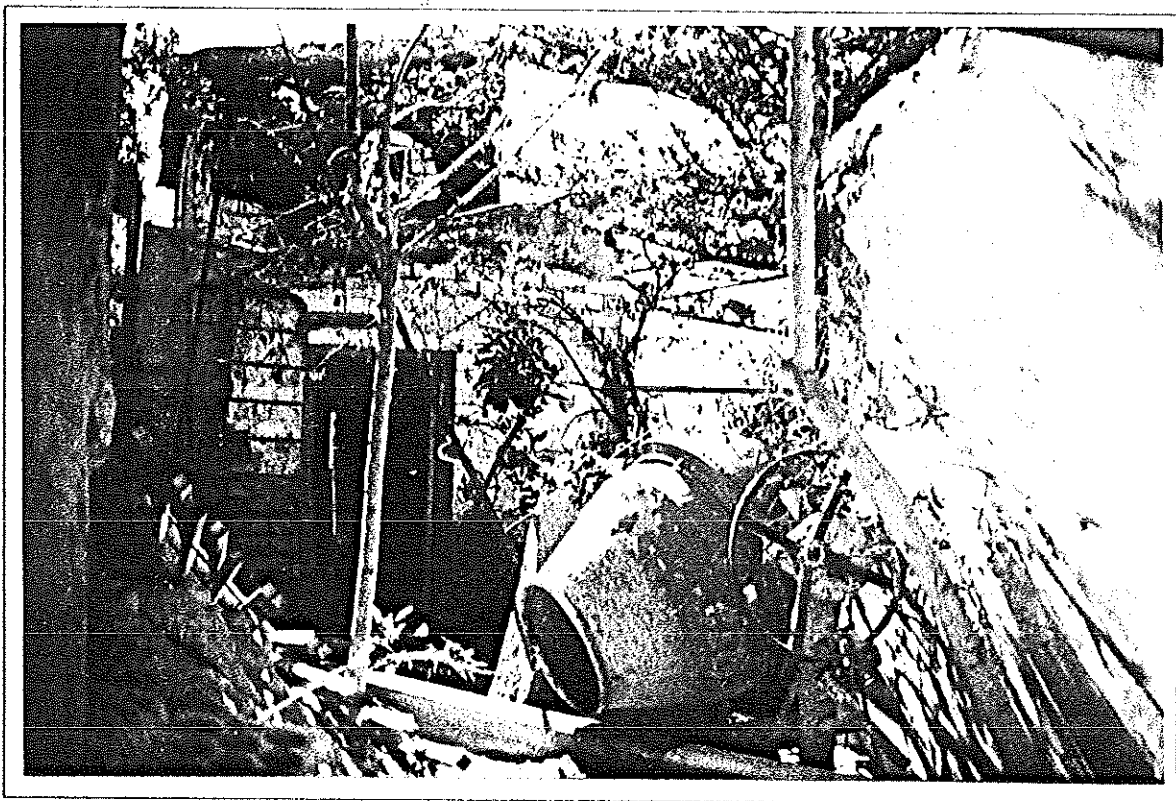
47.05

47.30

26



-1-



-2-

CALLE TRAVESÍA APARISI GUIJARRO S/N, ALICANTE
EXPEDIENTE PXV-34/1998-21



Consolidados

23650

N.º 2.829

JORGE LOPEZ NAVARRO
NOTARIO

Aut. Bustos: 96-5656221
610.401015

INT

COPIA DE LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA.-

OTORGADA POR : -----

DOÑA CARMEN Y DOÑA. ROSARIO ROCAMORA -
MANZANO. -----

A FAVOR DE : -----

DOÑA ISABEL BUSTOS LAFUENTE., -----

=====

ALICANTE, 16 OCTUBRE 1.991. -

=====

REGISTRO PROPIEDAD
ALICANTE
Inscripción 6584
Fecha 28 SET. 1994
Hora 10:15
Folio 1050
Tomos 34 (2-2)

55000
805
6305

C/. Bilbao, 3 (Junto Portal de Elche)
Teléfonos 520 47 27 - 520 43 21
03001 ALICANTE



001363612

CLASE 8ª
NOTICIA

NUMERO DOS MIL OCHOCIENTOS VEINTINUEVE

EN ALICANTE, mi residencia, a dieciseis de Octubre de mil novecientos noventa y uno.

Ante mi, JORGE LOPEZ NAVARRO, Notario del Ilustre Colegio Notarial de Valencia

COMPARECEN

DE UNA PARTE

DOÑA CARMEN ROCAMORA MANZANO, mayor de edad, casada, sin profesión especial, vecina de Alicante, C/ Opalo, 2 Colonia Requena y con DNI 21.334.095- P.

DOÑA ROSARIO ROCAMORA MANZANO, mayor de edad, viuda, sin profesión especial, vecina de Alicante, calle Sargento Provisional 17 y con DNI 21.188.539- L.

Y DE OTRA

DOÑA MARIA ISABEL BUSTOS LAFUENTE, mayor de edad, soltera, estudiante, vecina de Alicante, Plaza Joaquín-María López 15, 3ª izquierda, y con DNI 21.499.458-R.

INTERVIENEN en su propio nombre y derecho.

Tienen, a mi juicio, la capacidad legal necesaria para formalizar la presente escritura de COMPRAVENTA, y al efecto,

EXPONEN

I.- Que Doña Carmen y Doña Rosario Rocamora Manzano -

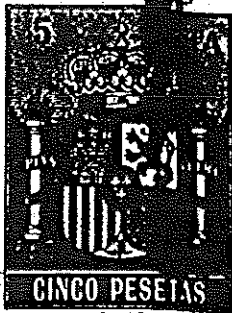
son dueñas, por mitad, de la siguiente finca, que no constituye su domicilio familiar. -----

Urbana.- Parcela de tierra seca, situada en la partida de los Angeles, punto llamado Pla del Bon Repós, término de Alicante, que tiene una superficie actual, tras de una segregación, de setenta y dos metros y veintiocho decímetros cuadrados, en la que sólo existe hoy una casa de planta baja, con patio descubierto a sus espaldas (la casa mide de frente o Norte 2'26 metros; 7'90 metros en cada uno de sus lados este y Oeste y 3'30 metros a su espalda o Sur). Linda toda la finca: Sur, porción Segregada y Camino del Garbinet, Este, tierras de Don Rafael Bendicho; Oeste, Don Rafael Fuentes y Don José Mora; y Norte, resto de la finca de donde se segregó la misma. -----

TITULO.- Escritura de Manifestación y Adjudicación de Herencia de sus padres Don Manuel Rocamora Sánchez y Doña Carmen Manzano Simón, otorgada en el día de hoy, ante mí, (fallecidos respectivamente el día 26 de noviembre de 1.962 y 31 de diciembre de 1.966). -----

INSCRIPCION.- Pendiente de inscripción, se cita: Registro de la Propiedad número Uno de Alicante, al tomo 988, libro 641, folio 29, finca 31.650, inscripción 2ª. -----

CARGAS.- Manifiesta la parte vendedora que se encuentra libre de ellas, sin que me lo acredite documentalente, por lo que yo, el Notario, hago la advertencia del artículo 175 del Reglamento Notarial. -----



OU1363613

CLASE 8a

ESTADO POSESORIO.- Se encuentra libre de arrendamientos.

II.- Que otorgan este contrato con sujeción a las siguientes

CLAUSULAS

PRIMERA.- Doña Carmen y Doña Rosario Rocamora Manzano venden a Doña Maria Isabel Bustos Lafuente, que acepta y compra, la finca descrita en el exponendo I, libre de cargas y arrendamientos, al corriente en el pago de contribuciones e impuestos, y con todos sus derechos.

SEGUNDO.- El precio de esta venta, que la parte vendedora confiesa haber recibido antes de este acto de la parte compradora, por lo que otorga la más firme y eficaz carta de pago es de QUINIENTAS MIL (500.000) pesetas.

TERCERO.- Todos los gastos e impuestos que origine la presente escritura serán satisfechos por la parte compradora, incluso, el impuesto de Plus-Valía.

Hago las reservas y advertencias legales, y en particular a efectos fiscales, informo de las obligaciones tributarias que incumben a las partes en su aspecto material, formal y sancionador, así como de las consecuencias de su inexactitud y de las afecciones legales.

Les indico expresamente la obligación de autoliquidar el impuesto de Trasmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados en el plazo de treinta días hábiles, así como la obligación de autoliquidar el impuesto de Plus-Valía en el mismo plazo. - - - - -

Cumplido el requisito de la lectura de esta escritura en los términos prevenidos en el artículo 193 del Reglamento Notarial, los comparecientes, la aprueban y firman. - - - - -

De la identificación de los comparecientes por sus reseñados documentos de identidad y, en lo que proceda, del contenido íntegro de esta escritura extendida en dos folios de clase 8ª, serie OU, números 1367609 - y el presente, yo, el Notario.- DOY FE.- - - - -

Siguen las firmas de los comparecientes. Signado. Jorge López Navarro. Rubricados y sellado. -----

ES PRIMERA COPIA.- Así resulta de su original obrante en mi protocolo corriente de instrumentos públicos con el número al principio indicado y a instancias de la parte compradora, expido la presente copia en dos folios de clase 8ª, serie OU, números 1363612 y el siguiente. EN ALICANTE el mismo día de su otorgamiento. También se hace constar que queda unido a esta copia, a los efectos del artículo 241 del Reglamento Notarial, un folio de clase 8ª, serie OU, número 1363614. DOY FE.-



[Handwritten signature]

Ley de Tasas 8/1.999 de 13 de Abril	
Base de cálculo	<i>valor declarado</i>
Arancel R. Dto. 1.426/93, n.º 1 a 7	
Dchos. Arancelarios pag.	<i>17.865</i>



OU1363614

CLASE 8.a

Por declaración-liquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados correspondiente al presente documento ha sido ingresada la cantidad de 500.000 pesetas. El valor de pago número 1000 de la Clave de pago número 1000 en el documento que se conserva en la Oficina de Inscripción y Liquidación y, en su caso, en el momento de la inscripción y liquidación, en plantearse el pago de los intereses de liquidación y de las costas de la liquidación.

Alicante, a 8 de Nov de 1994

Por el Jefe de la Sección



REGISTRO DE LA PROPIEDAD N.º UNO - ALICANTE

Inscrito este documento en el tomo 2.623 general.
 libro 1.695 de la Sección 1.ª, folio 135
 finca 20.738, inscripción 2.ª
~~Se acuerda unirse la finca de se por su~~
~~parte a sección.~~

Alicante, a 6 de Octubre de 1994

El Registrador,



BASE: Declarada Fiscal Ley 2.ª de Ingresos 2.ª D. A. D. Ley 8/1939

500.000 -

HONORARIOS. Incluye I.V.A.

pesetas. Diez mil trescientos veinticinco -

DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD

21.334.095

D. Carmen
ROCAMORA
MANZANO

DIRECCION GENERAL DE LA POLICIA

01170377

Reg. n.º




Nació en CALLOSA SEGURA prov. ALICANTE

el 4 de octubre de 1911 Hijo de Manuel

y de Carmen E. civil C. Prof. n.º

domic. en ALICANTE prov. ALICANTE

calle Colonia Regnana n.º 34

Expedido en ALICANTE prov. ALICANTE

el día 24 SEI 1985 19 VALIDEZ PERMANENT

Gr. sanguíneo: SEXO: M

Firma del titular: *Carmen Rocamora*

ESPAÑA

DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD

21.188.539

D. ROSARIO
ROCAMORA
MANZANO

DIRECCION GENERAL DE LA POLICIA

01177020

Reg. n.º



Nació en Callosa Segura prov. ALICANTE

el 15 de junio de 1915 Hijo de Manuel

y de Carmen E. civil Prof. n.º

domic. en ALICANTE prov. ALICANTE

calle Sargante Provisional n.º 17

Expedido en ALICANTE prov. ALICANTE

el día de 2 DIC. 1985 19 VALIDEZ PERMANENTE

Gr. sanguíneo: SEXO: M

Firma del titular: *Rosario Rocamora*

ESPAÑA
DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD

21.499.458

EXPEDIDO A

D. Maria Isabel
BUSTOS
DE LA FUENTE

DIRECCIÓN GENERAL DE LA POLICIA
EQUIPO 71-B
Reg. nº 72293





21499458R
BUSTOS LA FUENTE
MARIA ISABEL

Nació en ALICANTE prov. ALICANTE
 el 10 de Feb. de 1972 Hijo de Antonio
 y de Isabel E. civil Prof.
 domic. en ALICANTE prov. ALICANTE
 calle Joaquín María López nº 15
 Expedido en ALICANTE prov. ALICANTE
 el día de 27 FEB. 1991 Caduca a los 5 años

Gr. sanguíneo: SEXO: M

Firma del titular
