

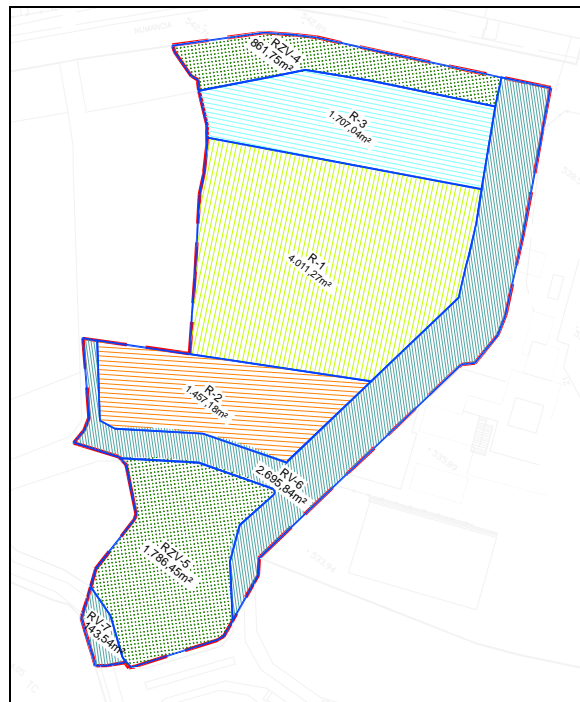
PROYECTO DE COMPENSACIÓN

DE LA U.E.-2

DEL PLAN PARCIAL SR-2

DEL P.G.M. DE ARNEDO (LA RIOJA)

Enero, 2.009



Equipo Redactor:
Rabanaque & Asociados S.L.P.

INDICE

DOCUMENTO I: Memoria

1.- <i>Introducción general</i>	4
1.1. Antecedentes.	4
1.2. Bases legales y justificación de la actuación.	5
1.3. Contenido del Proyecto de Reparcelación.....	5
1.4. Descripción de la unidad reparcelable.....	8
1.5. Situación urbanística de los terrenos objeto de reparcelación.....	8
A) Descripción de los terrenos en su situación actual.....	9
B) Descripción del planeamiento que se ejecuta.....	11
2.- <i>Criterios de definición y valoración de los derechos y cargas de los afectados. Su valoración</i>	11
2.1. Criterios de definición y valoración de los derechos y cargas de los afectados y valoración de las aportaciones a la reparcelación.....	11
2.1.1. Criterios generales de definición de los derechos de los afectados.	12
2.1.2. Criterios de valoración de los derechos de los propietarios de los terrenos aportados.....	14
2.1.3. Valoración de los terrenos aportados.....	14
2.2. Criterios de definición y valoración de las cargas de los terrenos afectados.....	15
3.- <i>Criterios de valoración de las parcelas resultantes. Su valoración</i>	20
3.1. Criterios generales de valoración de las parcelas resultantes.	20
3.2. Valoración de las parcelas resultantes.....	21
4.- <i>Criterios de valoración de indemnizaciones</i>	21
4.1. Criterios generales de valoración de indemnizaciones.....	22
4.2. Criterios específicos de valoración de indemnizaciones.....	25
4.2.1. Derechos por plantaciones.....	25
4.2.2. Edificios y construcciones.....	26
5.- <i>Criterios de adjudicación</i>	31
5.1. Criterios generales.....	31
5.2. Criterios específicos.....	33

DOCUMENTO II: Relación de propietarios e interesados y situaciones de las fincas aportadas

1.- <i>Relación nominal de propietarios y otros interesados</i>	35
1.1. Relación de propietarios de las fincas aportadas.....	35
1.2. Relación de otros interesados.....	35
2.- <i>Relación e información de las fincas aportadas</i>	36

DOCUMENTO III: Propuesta de adjudicación de las parcelas resultantes

1. <i>Aportaciones y adjudicaciones</i>	49
1.1. Edificabilidad a repartir y a la que tiene derecho cada propietario	49

DOCUMENTO IV: Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o derruirse para la ejecución del plan

1. <i>Tasaciones</i>	61
----------------------------	----

DOCUMENTO V: Cuenta de liquidación provisional

1. <i>Liquidación</i>	62
1.1. Concepto de cuenta de liquidación provisional	62
1.2. Análisis económico-financiero	62
1.3. Indemnización por exceso o defecto de aprovechamiento.....	63
2. <i>Distribución de los costes de urbanización</i>	64
3. <i>Distribución de las indemnizaciones</i>	65

DOCUMENTO VI: Planos

▪ Plano 1.....	Situación
▪ Plano 2.....	Catastral
▪ Plano 3.....	Ordenación
▪ Plano 4.....	Parcelas Aportadas
▪ Plano 5.....	Parcelas Resultantes
▪ Plano 6.....	Superposición de Fincas Aportadas y Resultantes

DOCUMENTO I

MEMORIA

1. INTRODUCCIÓN GENERAL.

1.1. Antecedentes.

Por Acuerdo adoptado por el Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja en sesión celebrada en fecha 5 de marzo de 2004 fue aprobada definitivamente la Revisión del Plan General Municipal de Arnedo (La Rioja), publicándose en el B.O. de la Rioja nº 38, de fecha 23 de marzo de 2004. En el expresado Planeamiento General Municipal, se clasifica como suelo urbanizable delimitado el Sector SR-2.

Por acuerdo del Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja adoptado en sesión celebrada el 8 de abril de 2009, se aprueba definitivamente el Plan Parcial del Sector SR-2. En dicho Plan Parcial se delimitan tres Unidades de Ejecución para el desarrollo y ejecución del Sector, siendo la denominada UE-2 la que constituye el objeto del presente Proyecto de Compensación.

Así pues, la delimitación de la Unidad de Ejecución 2 del Sector SR-2 se produjo con la aprobación definitiva del Plan Parcial.

Para ella, se estableció como Sistema de Actuación el de Compensación. Con fecha 18 de enero de 2010 se constituyó la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución 2 ante el Notario de Calahorra Don Miguel Angel Estébanez López con el nº 90 de su protocolo, que se rige por los Estatutos y Bases de Actuación aprobados por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Arnedo en fecha 17 de diciembre de 2009.

Además, en el Plan Parcial se indica que es preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle de las manzanas más grandes de las Unidades de Ejecución 2 y 3. Dicho Estudio de

Detalle ha sido redactado y remitido al Ayuntamiento para su tramitación y aprobación, que será **previa** a la del presente Proyecto de Compensación, tal y como se señala en el artículo 121.1 y 2 de la L.O.T.U.R.

1.2. Bases legales y justificación de la actuación.

El presente Proyecto de Compensación se regula por lo dispuesto en los **arts. 135 a 142 de la L.O.T.U.R.**

Además, habrá de tenerse en cuenta el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el cual se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento Hipotecario sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, en adelante N.C.R.H.

Como ha quedado indicado, el ámbito reparcelatorio está definido por la delimitación de la Unidad de Ejecución Nº 2 del Plan Parcial del Sector SR-2 de Arnedo, señalado anteriormente.

Respecto al Sistema de Actuación, se mantiene el de COMPENSACIÓN, que ahora se desarrolla o ejecuta mediante el presente Proyecto de Compensación. El sistema de Compensación *“tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de un polígono o unidad de actuación por los mismos propietarios del suelo comprendido en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas”*.

El sistema de Compensación está regulado en los artículos 135 a 142 de la L.O.T.U.R, y artículos 172 a 185 del R.G.U., pero remitiéndose, en cuanto a su tramitación, a la reparcelación regulada en los Arts. 143 a 151 de la L.O.T.U.R. y 186 a 192 del R.G. La institución reparcelatoria se regula en los Arts. 71 y ss. del R.G.

1.3. Contenido del Proyecto de Compensación.

El presente Proyecto de Compensación se ajusta en sus documentos y contenido a las prescripciones del Art. 138 de la L.O.T.U.R. , Art. 172 del R.G.U. y a los Arts. 82 y ss. del R.G. además de contener las determinaciones que el Real Decreto 1093/1.997, de 4 de julio, por el cual se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento Hipotecario sobre inscripción en

el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística exige para que el presente documento reparcelatorio constituya título inscribible.

Los documentos que integran el presente Proyecto de Compensación son los siguientes:

- **Documento I :** Memoria.
- **Documento II:** Propietarios y situaciones de las fincas aportadas.
- **Documento III:** Propuesta de adjudicación de las parcelas resultantes.
- **Documento IV:** Cuenta de liquidación provisional.
- **Documento V:** Planos.

La Memoria (Documento I) engloba los distintos apartados del Art. 83 del R.G Aunque relativo al Proyecto de Reparcelación, consideramos conveniente la inclusión de este documento también en este Proyecto de Compensación, y contiene, formando parte de una introducción general y además de los antecedentes, las bases legales y justificación de la actuación y del presente contenido descriptivo del proyecto, los siguientes aspectos:

- Descripción de la unidad reparcelable, con la superficie y linderos de la misma.
- Situación urbanística de los terrenos objeto de la reparcelación, con estado actual y de las determinaciones específicas del planeamiento a ejecutar.

Identidad de los Propietarios y situación de las fincas aportadas (Documento II) contiene:

- La identidad y circunstancias personales de los propietarios, así como su identificación personal o social.

- La descripción de las fincas afectadas, según los títulos aportados, la descripción gráfica catastral y la realidad física, facilitada por el levantamiento topográfico del terreno, con las correcciones procedentes. En caso de discordancia entre la superficie catastral, la señalada en el título y la real, la superficie que hay que tomar en consideración es, en cada caso, la real de la finca. Se expresarán las cargas y gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que las afecten. Todo ello, conteniendo las especificaciones requeridas por la legislación hipotecaria, y su comparación con la descripción registral de las mismas. Al propio tiempo, se señalará su titularidad dominical, con especificación del título de adquisición. Se

considerará, de acuerdo con lo establecido en el artículo 13 del Real Decreto 1093/1997¹, de 4 de julio, que el interesado aportante es el titular registral de la parcela, salvo las excepciones señaladas por dicho precepto reglamentario. Se indicará igualmente, si la aportación a la unidad reparcelable de cada finca es de su superficie total, o bien parcial; así como otras incidencias que, observadas por este Equipo Redactor, sean consideradas de interés para el Proyecto de Compensación.

La propuesta de adjudicación de las parcelas resultantes (Documento III), consta de dos aspectos diferenciados:

- La propuesta, propiamente dicha, de adjudicación de las parcelas resultantes. Se indican los titulares a los que se adjudica cada parcela y la correspondencia con las fincas o derechos aportados, con señalamiento expreso de si la adjudicación se produce en titularidad individual o en pro indiviso, así como el régimen económico matrimonial de los adjudicatarios. Se indicará igualmente la localización de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita que establezca el Plan al Ayuntamiento de Arnedo.

- La descripción pormenorizada de las parcelas adjudicadas, de acuerdo con las exigencias de la legislación hipotecaria, así como el título de adjudicación en cada caso (subrogación real o a título de adquisición originaria), y las cargas y gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que les afecten por no ser incompatibles con el planeamiento. Cuando se trate de parcelas resultantes destinadas a dominio y uso público, se formarán tantas fincas como porciones de suelo no colindantes entre sí y con el mismo destino urbanístico existan.

La cuenta de liquidación provisional (Documento IV), determina la aportación económica que ha de imponerse sobre las diferentes parcelas resultantes como consecuencia de los costes de la actuación, así como las compensaciones en metálico si fuesen procedentes por diferencias en las adjudicaciones.

¹ Art. 13 R.D. 1393/97: “La inscripción de las fincas de resultado se practicará a favor del titular registral, salvo los supuestos de reanudación del tracto o lo previsto en los artículos siguientes. Si las fincas de origen constaren inscritas a favor de varios titulares en proindivisión o de personas casadas en régimen y el proyecto no especificase la forma de adjudicación, las fincas de resultado se inscribirán en la proporción en que constasen inscritas las de origen o con sujeción, en su caso, al régimen matrimonial que a éstas fuese aplicable”.

Los planos (Documento VI), por último, incluidos en el Proyecto de Compensación, contienen las determinaciones gráficas indispensables de apoyo al texto, referidas, entre otros aspectos, a la situación, delimitación de la unidad de ejecución, fincas aportadas, ordenación que se ejecuta, adjudicación de las parcelas y supuesto de información y adjudicación.

1.4. Descripción de la Unidad de Ejecución objeto de este Proyecto de Compensación.

Como ha quedado expuesto anteriormente, la Unidad de Ejecución objeto de este Proyecto de Compensación está constituida por la Unidad de Ejecución nº 2 del Plan Parcial SR-2 del Plan General Municipal de Arnedo. Tiene forma irregular, con una superficie total de **12.663,07 m²**, según medición realizada por la empresa Objetivo Arquitectura S.L.P. Se localiza al Oeste del núcleo urbano de Arnedo.

Sus linderos son los siguientes:

- N - Al Norte, con Avda. Numancia.
- S - Al Sur, con Unidad de Ejecución nº 3 del mismo Sector SR-2.
- E - Al Este, con camino y, más allá, Instituto de Enseñanza Media.
- O - Al Oeste, con Unidad de Ejecución nº 1 del mismo Sector SR-2.

Esta descripción literal se recoge gráficamente en la delimitación de la unidad reparcelable, representada en Planos.

1.5. Situación urbanística de los terrenos objeto de reparcelación.

La Aprobación Definitiva del Plan Parcial SR-2 recogió la delimitación de ésta unidad de ejecución como una de las tres unidades delimitadas en el Sector, estando las características de los terrenos objeto de la reparcelación integradas por la situación actual de los mismos y el planeamiento vigente, analizándose a continuación:

- A) La situación de los terrenos en el momento actual.
- B) Las características del planeamiento que se ejecuta.

A) DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS EN SU SITUACIÓN ACTUAL.

Los terrenos que conforman la unidad reparcelable totalizan una superficie de **12.663,07 m²**.

Están compuestos por **diez parcelas**, cuya descripción esquemática de la situación actual de ella se realiza en la Ficha correspondiente a “Finca Aportada”.

El resumen esquemático de la situación actual puede verse en el CUADRO 1: La representación gráfica de la situación actual está contenida en Planos.

NOTA: La superficie de las fincas se ha obtenido de la medición realizada por la empresa Objetivo Arquitectura S.L.P.

El número asignado a cada una de las parcelas aportadas coincide con el de las Fichas de Fincas Aportadas, donde consta la descripción pormenorizada de cada una de ellas.

CUADRO 1 - DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN ACTUAL DE LOS TERRENOS APORTADOS							
Nº Finca Aportada	Superficie (m²s.)	Plantaciones	Cierres o vallados	Construcciones e Instalaciones	Arrendamiento	Derechos y cargas	Titularidad
A-1	780,15	Huerta	Tiene	Cobertizo y lumbrero	No tiene	No tiene	Privada
A-2	592,36	No tiene	No tiene	Nave y solera	No tiene	No tiene	Privada
A-3	824,47	No tiene	No tiene	No tiene	No tiene	No tiene	Privada
A-4	546,63	No tiene	No tiene	No tiene	No tiene	No tiene	Privada
A-5	6.160,64	6 Olivos	No tiene	No tiene	No tiene	No tiene	Privada
A-6	2.700,32	5 Olivos	Caseta de aperos y cobertizo	No tiene	No tiene	No tiene	Privada
A-7	219,10	No tiene	No tiene	No tiene	No tiene	No tiene	Privada
A-8	121,33	No tiene	No tiene	No tiene	No tiene	No tiene	Privada
A-9	557,27	No tiene	No tiene	No tiene	No tiene	No tiene	Pública
A-10	160,80	No tiene	No tiene	No tiene	No tiene	No tiene	Pública
TOTAL	12.663,07						

No se incluyen más que aquellos elementos susceptibles de indemnización, con independencia de los existentes en cada finca.

B) DESCRIPCIÓN DEL PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA.

La ordenación urbanística correspondiente a la Unidad de Ejecución se contiene en Planos.

- Determinaciones básicas del planeamiento que se ejecuta

a) Características de la ordenación:

Superficie total de la Unidad de Ejecución: **12.663,07 m²**.

Calificación del Suelo:

- Residencial unifamiliar aislada, pareada o en hilera... 7.175,49 m²
- Espacios Libres Públicos..... 2.648,20 m²
- Viales Públicos 2.839,38 m²

b) Características de la edificación:Uso: Residencial unifamiliar aislada, pareada o en hilera.

- Parcela mínima: 500 m²
- Ocupación máxima: 80%
- Nº Plantas: 2.
- Lindero Frontal: 5,50 m.
- Edificabilidad: Según Planos
- Retranqueo a fachada: 3 m..
- Retranqueo a linderos: 2 m(*)

(*) Con las excepciones que se plantean en el propio Plan Parcial (Ficha de Ordenación nº 1).

2. CRITERIOS DE DEFINICIÓN Y VALORACIÓN DE LOS DERECHOS Y CARGAS DE LOS AFECTADOS. SU VALORACIÓN.**2.1. Criterios de definición y valoración de los derechos y cargas de los afectados y valoración de las aportaciones a la reparcelación.**

En este apartado se contienen, de manera separada, los criterios de definición de los derechos de los afectados y los criterios de valoración de los mismos, así como la valoración concreta de estos.

2.1.1. Criterios generales de definición de los derechos de los afectados.

Los derechos de los afectados se definirán de acuerdo con lo establecido en la Base de Actuación Cuarta dice que:

“1. El derecho de los propietarios se hace depender de la superficie de las fincas de su pertenencia incluida en la unidad de ejecución, en relación con el total de fincas aportadas”

Lo mismo se indica en los Arts. 147.1 a) de la L.O.T.U.R. y Art. 86.1 del R.G., esto es, en función de la **superficie de las parcelas** aportadas en el momento de la aprobación de la unidad de ejecución. La medida de su cabida se realiza mediante estudio encargado al efecto por la Junta de Compensación, realizado por Objetivo Arquitectura S.L.P., tal y como se señala en la Base de Actuación Cuarta punto 2:

“La determinación de la superficie de cada finca, se hará mediante un estudio técnico practicado al efecto, sin perjuicio de la comprobación que se realice por parte de la Junta de Compensación, una vez que ésta esté constituida.”

Además, se indica en la Base Cuarta punto 3 que:

“3. En los supuestos de discrepancia sobre la propiedad de un terreno, parte de él, o señalamiento de lindes, la resolución definitiva corresponde a los Tribunales ordinarios. El proyecto de compensación se limitará, en tal caso, a calificar la propiedad de dudosa o litigiosa, según proceda.

La Administración actuante asumirá la representación de los derechos e intereses de estas titularidades a efectos de la tramitación del expediente”.

Cuando existan diferencias entre los títulos aportados y la realidad física de las fincas se resolverán de acuerdo con el Art. 103.3 del Reglamento de Gestión: *“En caso de discordancia entre los títulos aportados y la realidad física, prevalecerá ésta sobre aquellos en el expediente de reparcelación”.*

Por tanto, los derechos de los afectados se han definido según lo indicado en el levantamiento topográfico realizado al efecto por Objetivo Arquitectura S.L.P., que se acompaña en este proyecto de compensación.

En el caso de discordancias relativas a la titularidad de los derechos, se atenderá a lo dispuesto en el Art. 103.4 del R.G.: *“Si la discrepancia se plantea en el orden de la titularidad de los derechos, la resolución definitiva corresponde a los Tribunales ordinarios. El proyecto de*

reparcelación se limitará, en tal caso, a calificar la titularidad de dudosa o litigiosa, según proceda. La Administración actuante asumirá la representación de los derechos e intereses de esas titularidades a efectos de la tramitación del expediente. Los gastos que sean imputables a las titularidades referidas podrán hacerse efectivos por la vía de apremio en caso de impago".

El artículo 13 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística manifiesta claramente que *"La inscripción de las fincas de resultado se practicará a favor del titular registral (...)"*.

Cuando los problemas sean relativos a linderos, el Art. 103.5 del R.G. explicita: *"No obstante, las cuestiones de linderos podrán resolverse en el propio expediente de reparcelación, si media la conformidad de los interesados, acreditada mediante comparecencia o en cualquier otra forma fehaciente"*.

Además, se estará a lo indicado, para cada uno de los supuestos en las Normas Complementarias al Reglamento Hipotecario para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, aprobadas por Real Decreto 1.093/1.997, de 4 de julio, y en cuyos artículos 8 a 10 se resuelven estos mismos problemas en orden a su adecuada inscripción en el Registro público.

"Si la finca constare doblemente inmatriculada, por haberse practicado la nota correspondiente con anterioridad a la iniciación del procedimiento de equidistribución, o dicha doble inmatriculación resultare probada como consecuencia de las operaciones del propio proyecto, deberán considerarse interesados en el proceso los titulares registrales de la finca doblemente inmatriculada, según cada inscripción, lo que supondrá el mantenimiento de dicha situación en la adjudicación de las fincas de resultado y en su inscripción registral, la cual se practicará a favor de quien acredite mejor derecho en el juicio declarativo ordinario que corresponda por su cuantía en el orden jurisdiccional civil. Todo ello, sin perjuicio del convenio entre titulares afectados formalizado en escritura pública. En la inscripción de las fincas de resultado se harán constar las circunstancias correspondientes a las fincas de origen que hubieren sido objeto de doble inmatriculación".

"Cuando la finca de origen fuere de titular desconocido, la finca de resultado se inscribirá a favor de la Administración actuante, con carácter fiduciario y para su entrega a quien acredite mejor derecho sobre la misma. Si el titular de la finca de origen estuviere en ignorado paradero, la defensa de sus intereses,

durante la tramitación del proceso, corresponderá al Ministerio Fiscal, salvo que el ausente tuviese designado representante con facultades suficientes".

La fecha de determinación de los derechos es la de aprobación de la delimitación de la Unidad de Ejecución, según artículo 147.1.a de la L.O.T.U.R.

2.1.2. Criterios de valoración de los derechos de los propietarios de los terrenos aportados.

El derecho de los propietarios de los terrenos afectados será proporcional a la superficie de sus respectivas fincas, que quede comprendida en la unidad reparcelable, según se ha señalado más arriba, en el momento de la aprobación de la delimitación de la Unidad de Ejecución.

Se asignará un coeficiente a cada una de las parcelas que integran la unidad reparcelable, que sea proporcional a sus superficies, en relación a la superficie total de la Unidad.

2.1.3. Valoración de los terrenos aportados.

La proporción en que participarán en las parcelas calificables resultantes cada uno de los terrenos afectados por la unidad reparcelable se determina, en principio, en función de las fincas aportadas.

Por ello, a todas las fincas aportadas participantes en la reparcelación **se les reconoce su derecho en la adjudicación en proporción a su superficie aportada**. O, lo que es lo mismo, que su participación en la edificabilidad y suelo de disposición privada resultante es directamente proporcional a la superficie de las fincas aportadas.

Las superficies de las fincas de origen, así como el nombre de su titular y el coeficiente de reconocimiento de derechos para la adjudicación de las parcelas resultantes se expresan en el CUADRO siguiente:

CUADRO 2

CLASIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS			
Propietario Afectado	Finca Aportada		%
	Nº Finca	Superficie m² Suelo	
██████████	A-1	780,15	5,54%
████████████████████	A-2	592,36	4,21%
██████████	A-3	824,47	5,86%
████████████████████	A-4	546,63	3,89%
████████████████████	A-5	6.160,64	43,79%
████████████████████ ██████	A-6	2.700,32	19,19%
██████████	A-7	219,10	1,56%
██████████	A-8	121,33	0,86%
████████████████████	A-9	557,27	3,96%
████████████████████	A-10	160,80	1,14%
TOTAL		12.663,07	90,00 %

% = El porcentaje de derecho en función de su aportación.

2.2. Criterios de definición y valoración de las cargas de los terrenos afectados.

Las cargas existentes sobre los bienes y derechos incluidos en la unidad reparcelable podrán ser de dos tipos: las cargas que se extinguen con la ejecución del planeamiento, por ser incompatibles con éste y las cargas que son compatibles con el planeamiento y por tanto no se extinguen.

Así se señala en las Bases de Actuación 7ª y 8ª:

“Base 7ª. Existencia de cargas reales.

1.- *El hecho de que existan derechos y cargas reales sobre alguna de las fincas incluidas en la unidad de ejecución, no alterará su valoración como finca aportada, ni la adjudicación que corresponda a la misma, pero si son*

susceptibles de subrogación real pasarán a gravar la finca adjudicada al propietario, convirtiéndose en otro caso en crédito sobre la nueva finca corriendo a cargo del propietario que la aportó la indemnización correspondiente cuyo importe se fijará en el acuerdo de aprobación del proyecto de compensación.

2.- Para la determinación de la **compatibilidad o no** de la carga y procedimiento a seguir, se estará a lo previsto en el art. 12 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.”

“Base 8ª.- Otros derechos que se extinguen.

1.- La ejecución de la urbanización supone la supresión de las servidumbres prediales incompatibles con el planeamiento.

2.- El necesario derribo de edificios y la ejecución de la urbanización, implican la extinción de los arrendamientos existentes sobre las fincas.

3.- La **indemnización y valoración**, que se practicará conforme a los criterios del Real Decreto Legislativo 2/2008 por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo, se realizará en el Proyecto de Compensación, indemnizándose la extinción de servidumbres prediales, la extinción de arrendamientos y el traslado de industrias incompatibles con el planeamiento, como gastos de urbanización, correspondiendo su abono a todos los propietarios en proporción al aprovechamiento que se les adjudique en el Proyecto de Compensación.”

Así pues, las cargas y derechos **incompatibles** con el nuevo planeamiento se extinguirán, surgiendo con ello el derecho a la correspondiente indemnización a los titulares de las mismas si la supresión de la carga o derecho supone detrimento de sus derechos. Así lo indica también el Art. 85.2 del R.G.2. Respecto a su valoración, hay que estar a lo señalado en las Bases de Actuación 7ª y 8ª, arriba transcritas, que nos remite a las normas sobre valoración del texto refundido de la Ley del Suelo, así como a lo establecido en la Base de Actuación 9ª:

“1.- Para la valoración de servidumbres prediales y de derechos reales sobre inmuebles se estará, según el derecho de que se trate, a lo establecido en las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos; y subsidiariamente, según las normas del derecho administrativo, civil o fiscal que resulten de aplicación.

2.- En los arrendamientos urbanos se tendrán en cuenta las siguientes circunstancias:

a) *Dificultad de sustitución del arrendamiento en condiciones análogas y especialmente la derivada de la diferencia de rentas.*

b) *Cuantía de los gastos de traslado, por licencias, portes, nuevos contratos, etc.*

²“Los titulares de derechos reales que no se extingan con la reparcelación, aunque no se les mencione en el proyecto, serán adjudicatarios en el mismo concepto en que lo fueren anteriormente, por aplicación del principio de subrogación real”.

c) Valor de las mejoras realizadas en el inmueble, cuando su percepción corresponda al arrendatario.

3.- En los traslados de industria, aparte de la mayor renta o traspaso, son indemnizables la pérdida de beneficios, gastos de traslado, apertura, indemnizaciones al personal y demás conceptos reiteradamente señalados por la Jurisprudencia.

4.- En los supuestos de los tres primeros números de esta Base, procede también el pago del 5 por 100 de afección, y en todos ellos es utilizable el artículo 43 de la Ley de Expropiación Forzosa.”

Desde el aspecto registral, su regulación se halla en los artículos 11³ y 12⁴ del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al

³ Art. 11: “Cuando sobre las fincas de origen aportadas al proyecto de equidistribución constasen inscritos derechos, cargas o titularidades no dominicales, sin perjuicio de lo establecido en la legislación urbanística aplicable sobre notificación del expediente a sus respectivos titulares, se aplicarán las siguientes reglas:

1. Las titularidades condicionales, derechos y cargas inscritos sobre las fincas de origen, que el proyecto declare incompatibles con la ordenación urbanística, siempre que en dicho proyecto se solicite expresamente, con especificación de la indemnización que, en su caso, haya de satisfacerse a su titular y siempre que conste que se ha pagado o consignado su importe serán objeto de cancelación.

2. Cuando dichas titularidades, derechos y cargas no fuesen declaradas expresamente incompatibles con las determinaciones del planeamiento, se considerarán compatibles y el Registrador las trasladará de oficio, por subrogación real, a las fincas de resultado que se adjudiquen a los titulares de las primeras, con cumplimiento de lo dispuesto en las reglas siguientes.

3. Si al titular de una finca de origen se le adjudica una única finca de resultado, bastará para el traslado que el proyecto mencione su existencia sobre la finca de origen.

4. Cuando al titular de una sola finca de origen le correspondiera por subrogación real la adjudicación de varias fincas de resultado, se aplicará lo dispuesto en el apartado 3 que antecede, sin que sea necesario que el proyecto distribuya entre estas últimas la carga o derecho trasladado.

5. Cuando al mismo titular de dos o más fincas de origen le correspondiera la adjudicación de una única finca de resultado, el proyecto deberá determinar respecto de ésta la cuota porcentual que corresponda a cada una de las de origen. Determinada dicha cuota, el Registrador trasladará los derechos o cargas preexistentes sobre cada una de las fincas de origen sobre la cuota porcentual que corresponda a aquélla en la finca de resultado.

6. Cuando al mismo titular de varias fincas de origen le correspondiera la adjudicación de distintas fincas de resultado, se tendrán en cuenta las reglas contenidas en los apartados 3, 4 y 5, en cuanto fuesen aplicables al caso.

7. Cuando el proyecto mencionase la existencia de cargas o derechos no dominicales inscritos con fecha posterior a la nota marginal de iniciación de expediente y de los que el órgano actuante tenga conocimiento durante su elaboración y tramitación, se aplicará a su traslado lo dispuesto en los apartados 3 y 4, sin que sea necesaria la fijación de la cuota a que se refiere el apartado 5.

8. Cuando mediare acuerdo unánime de todos los titulares activos y pasivos de los derechos preexistentes sobre las fincas de origen en orden a su subsistencia, distribución, concreción en determinadas fincas de resultado o especificación de su rango, el Registrador inscribirá el traslado

Reglamento para ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

En cuanto a los bienes y derechos que pudieran existir sobre las fincas aportadas, habrá de estarse a lo que dispone la Base de Actuación 6ª:

“Base 6ª.- Criterios de valoración de construcciones, edificaciones u obras.

1.- Las edificaciones, obras, plantaciones, instalaciones y otros elementos existentes sobre las fincas no se considerarán como valores aportados, pero los que no puedan conservarse se valorarán con independencia del suelo, y su importe se satisfará al propietario interesado con cargo al proyecto, en concepto de gastos de urbanización. No obstante, estas indemnizaciones serán, en todo caso, objeto de compensación con las cantidades de que

conforme a los pactado. Dicho acuerdo podrá formalizarse mediante comparecencia de todos los titulares interesados en el expediente o en virtud de escritura notarial complementaria”

⁴Art. 12: “Cuando se trate de derechos o cargas compatibles con al ordenación o con su ejecución, pero cuya subsistencia no fuere posible dada la situación, se aplicarán las siguientes reglas:

1. Tanto en el caso de que la situación a que se refiere este artículo resultase del proyecto inscrito, como en el supuesto de que fuere apreciada directamente por el Registrador, éste procederá al traslado de la carga o derecho de que se trate conforme a lo dispuesto en las reglas contenidas en el artículo anterior. El Registrador de la Propiedad que aprecie tal incompatibilidad lo hará constar así en el asiento respectivo.

2. El Registrador hará constar el traslado y la situación de imposibilidad de subsistencia que afecta al derecho o carga trasladado en la nota de despacho de la certificación del proyecto, haciendo constar en dicha nota si la situación afecta al derecho o carga de que se trate ha sido apreciada por la Administración actuante en la calificación registral del título. En este último caso hará constar, asimismo, las razones que estime oportunas para entender el derecho o carga de imposible subsistencia sobre la finca de resultado.

3. En todo caso, los titulares activos y pasivos del derecho o carga de que se trate podrán convenir en escritura pública su cancelación o conversión en un derecho de crédito garantizado, en su caso, con hipoteca.”

4. Si alguno de dichos titulares no estuviese conforme con la calificación registral sobre la imposibilidad de subsistencia del derecho o carga o no conviniera con la otra parte sobre su valoración o la de la hipoteca que ha de garantizar el crédito correspondiente, podrán acudir al Juzgado competente en el orden jurisdiccional civil, para obtener una resolución declarativa de la compatibilidad o incompatibilidad y, en este último caso, para fijar la valoración de la carga y la constitución de la mencionada garantía hipotecaria.

5. En caso de que se planteara la situación litigiosa a que se refiere el número anterior, podrá pedirse la anotación preventiva en el Registro de la Propiedad de la demanda correspondiente”.

resulte deudor el interesado por aportaciones que deba realizar a la Junta, bien en metálico, bien en terrenos.

2.- *Se entenderá necesario el derribo cuando sea precisa su eliminación para realizar las obras de urbanización previstas en el plan, cuando estén situados en superficie que no se deba adjudicar íntegramente a su propietario y cuando su conservación sea radicalmente incompatible con la ordenación, incluso como uso provisional.*

3.- *La valoración de los elementos distintos del suelo que haya que indemnizar se hará **de acuerdo con los criterios del Real Decreto Legislativo 2/2008** por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo (o legislación vigente en la fecha de iniciación del procedimiento expropiatorio).*

En todos estos supuestos ha de añadirse un 5% de afección y la administración en uso del art. 43 L.E.F. aplicará los criterios estimatorios que crea los adecuados para la obtención del valor real de los elementos expropiados.

La tasación a que se refieren los apartados anteriores se efectuará en el Proyecto de Compensación.”

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

Los criterios que habrán de tenerse en cuenta al efectuar tales valoraciones son contenidos en los artículos 21 a 28 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo:

"1. El valor del suelo corresponde a su pleno dominio, libre de toda carga, gravamen o derecho limitativo de la propiedad.

2. El suelo se tasará en la forma establecida en los artículos siguientes, según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive. (...)

3. Las edificaciones, construcciones e instalaciones, los sembrados y las plantaciones en el suelo rural, se tasarán con independencia de los terrenos siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración, sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidos en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes.

En el suelo urbanizado, las edificaciones, construcciones e instalaciones se ajusten a la legalidad se tasarán conjuntamente con el suelo en la forma prevista en el apartado 2 del artículo 24.

Se entiende que las edificaciones, construcciones e instalaciones se ajustan a la legalidad al tiempo de su valoración cuando se realizaron de conformidad con la ordenación urbanística y el acto administrativo legitimante que requiriesen, o han sido posteriormente legalizadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.

La valoración de las edificaciones o construcciones tendrá en cuenta su antigüedad y su estado de conservación. Si han quedado incursas en la situación de fuera de ordenación, su valor se reducirá en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil.

4. La valoración de las concesiones administrativas y los derechos reales sobre inmuebles, a los efectos de su constitución, modificación o extinción, se efectuará con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos; y subsidiariamente, según las normas del derecho administrativo, civil o fiscal que resulten de aplicación.(...). (Art. 22 T.R.L.S. 2/2008)

Conforme al artículo 21.2 del mismo Texto Refundido 2/2008, cuando se trate de las operaciones de reparto de cargas y beneficios, la valoración se referirá “a la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que las motive”, en este caso, la fecha de aprobación inicial del documento reparcelatorio.

En el presente proyecto, las cargas y los derechos que existen en la Unidad de Ejecución han sido explicitadas en el CUADRO 1, y serán definidas en el Documento II con mayor detalle.

3. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES. SU VALORACIÓN.

3.1. Criterios generales de valoración de las parcelas resultantes.

La valoración de las parcelas resultantes se efectuará de acuerdo con lo preceptuado en el la Base de Actuación 17^a:

*“Los terrenos destinados a edificación o a aprovechamiento privado, adjudicados a los miembros de la Junta, **se valorarán en atención única y exclusivamente al aprovechamiento urbanístico que cada parcela de terreno resultante tuviere**, valorándose los distintos usos, en su caso, de acuerdo con los coeficientes de homogeneización que determina el Plan General Municipal de Arnedo.”*

La objetivación y generalización de los criterios de valoración queda expresada en el Art. 88.15 del R.G.

3.2. Valoración de las parcelas resultantes.

El suelo a adjudicar tiene las mismas circunstancias de grado de urbanización, localización, etc., y también tiene los mismos usos permitidos (vivienda unifamiliar), lo que hace innecesaria la aplicación de los coeficientes de homogeneización establecidos en el Plan General.

El módulo, pues, de valoración, será el m² de aprovechamiento de uso vivienda unifamiliar aislada, pareada o en hilera, que es el único uso lucrativo del ámbito reparcelable.

Los indicados criterios de valoración utilizados afectan también al reparto de los costes de urbanización, según tenor literal del Art. 144.1, por cuanto su distribución ha de efectuarse en función del aprovechamiento que les corresponda en las fincas adjudicadas.

La distribución del aprovechamiento total que el plan otorga entre los diferentes propietarios afectados por la reparcelación se realiza de acuerdo con los porcentajes de participación en las aportaciones, según se desprende del Apartado 2.1.3, y es la contenida en el CUADRO 2.

4. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS INDEMNIZACIONES.

En este apartado se indican los criterios generales que se aplican a la valoración de las indemnizaciones pertinentes como consecuencia de la ejecución del planeamiento, así como la especificación de los criterios de valoración que se aplican a diversos bienes o derechos en concreto, dejando para el Documento IV, la cuantificación de los mismos en este caso concreto.

5

"La superficie susceptible de edificación o de aprovechamiento privado, conforme al Plan que se ejecuta, que deba ser objeto de adjudicación, se valorará con criterios objetivos y generales para toda la unidad reparcelable".

4.1. Criterios generales de valoración de las indemnizaciones.

Las valoraciones que se realizan se referirán a plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones que no puedan conservarse: *"Las plantaciones, obras, edificaciones, instalaciones y mejoras que no puedan conservarse se valorarán con independencia del suelo, y su importe se satisfará al propietario interesado con cargo al proyecto, en concepto de gastos de urbanización"* (Art. 147.1.b de la L.O.T.U.R. y 98.1 del R.G.).

Pero el artículo 22.3 del T.R.L.S. 2/2008 va más allá señalando que dichos elementos, para que puedan valorarse, han de ajustarse a la legalidad al tiempo de la valoración. Se entiende que así es cuando se realizaron de conformidad con la ordenación urbanística y el acto administrativo legitimante que requiriesen, o han sido posteriormente legalizadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.

Se valorarán también las servidumbres y cargas, los derechos de arrendamiento y cualesquiera otros que, por ser incompatibles con la ejecución del planeamiento, deban extinguirse con el acuerdo de reparcelación (Art. 99⁶ del R.G.).

Se aclara cuales son los bienes y derechos que se extinguen con la ejecución del planeamiento: *"Se entenderán que no pueden conservarse los elementos mencionados en los apartados anteriores cuando sea necesaria su destrucción para realizar las obras de urbanización o estén situados en superficies que no se deban adjudicar íntegramente a su propietario, o su conservación sea radicalmente incompatible con el planeamiento por no poder quedar en situación de fuera de ordenación. Si los elementos se encuentran en estos casos, se indemnizarán. En otro caso, se conservarán para su propietario y, por tanto, no serán objeto de indemnización."* (Base de Actuación 5.2.)

Las edificaciones, construcciones e instalaciones, cuando deban valorarse con independencia del suelo, se tasarán por el método de coste de reposición según su estado y antigüedad en el momento al que deba entenderse referida la valoración (artículo 23.1.b T.R.L.S. 2/2008).

⁶ Art. 99 R.G.: *"Lo dispuesto en el artículo anterior será igualmente aplicable a las servidumbres y cargas, derechos de arrendamiento y cualesquiera otros que, por ser incompatibles con la ejecución del planeamiento, deban extinguirse con el acuerdo de reparcelación"*.

Las plantaciones y los sembrados preexistentes, así como las indemnizaciones por razón de arrendamientos rústicos u otros derechos, se tasarán con arreglo a los criterios de las Leyes de Expropiación Forzosa y de Arrendamientos Rústicos (artículo 23.1.c T.R.L.S. 2/2008).

Los abonos de las indemnizaciones se producirán por compensación: "*Las indemnizaciones resultantes serán objeto de compensación, en la cuenta de liquidación provisional, con las cantidades de las que resulte deudor el interesado por diferencias de adjudicación o por gastos de urbanización y de proyecto*". (Art. 98.4 R.G.).

En lo relativo a los **derechos reales y cargas** con que esté gravada la finca, habrá que atenerse a lo dispuesto en los artículos 11 y 12 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre la Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

Así, las titularidades condicionales, derechos y cargas inscritos sobre las fincas de origen que el proyecto declare **incompatibles** con la ordenación urbanística, siempre que en dicho proyecto se solicitase expresamente, con especificación de la indemnización que, en su caso, haya de satisfacerse a su titular y siempre que conste que se ha pagado o consignado su importe, serán objeto de cancelación. (Artículo 11.1 RD 1093/1997).

Cuando dichas titularidades, derechos o cargas **no fueran declaradas expresamente incompatibles** con las determinaciones del planeamiento, se considerarán compatibles y el Registrador las trasladará de oficio, por subrogación real, a las fincas de resultado que se adjudiquen a los titulares de las primeras, con cumplimiento de las siguientes reglas:

1ª.- Si al titular de una finca de origen se le adjudica una única finca de resultado, bastará para el traslado que el proyecto mencione su existencia sobre la finca de origen. (Art. 11.3 R.D. 1093/97)

2ª.- Cuando al titular de una sola finca de origen le correspondiera por subrogación real la adjudicación de varias fincas de resultado, se aplicará lo dispuesto en el apartado anterior, sin que sea necesario que el proyecto distribuya entre estas últimas la carga o derecho trasladado. (Art. 11.4 R.D. 1093/97)

3ª.- Cuando al mismo titular de dos o más fincas de origen le correspondiera la adjudicación de una única finca de resultado, el proyecto deberá determinar respecto de ésta la cuota porcentual que corresponda a cada una de las de origen. Determinada dicha cuota, el registrador trasladará los derechos o cargas preexistentes sobre cada una de las fincas de origen sobre la cuota porcentual que corresponda a aquélla en la finca de resultado. (Art. 11.5 R.D. 1093/97)

4ª.- Cuando al mismo titular de varias fincas de origen le correspondiera la adjudicación de varias fincas de resultado, se tendrán en cuenta las tres reglas anteriores en cuanto fueran aplicables al caso. (Art. 11.6 R.D. 1093/97)

5ª.- Cuando el proyecto mencionase la existencia de cargas o derechos no dominicales inscritos con fecha posterior a la de la nota marginal de iniciación del expediente y de los que el órgano actuante tenga conocimiento durante su elaboración y tramitación, se aplicarán las reglas 1ª y 2ª, sin que sea necesaria la fijación de la cuota a que se refiere la regla 3ª. (Art. 11.7 R.D. 1093/97)

6ª.- Cuando mediare acuerdo unánime de todos los titulares activos y pasivos de los derechos preexistentes sobre las fincas de origen en orden a su subsistencia, distribución, concreción en determinadas fincas de resultado o especificación de su rango, el Registrador inscribirá el traslado conforme a lo pactado. Dicho acuerdo podrá formalizarse mediante comparecencia de todos los titulares interesados en el expediente en virtud de escritura notarial complementaria. (Art. 11.8 R.D. 1093/97).

Por el contrario, cuando se trate de derechos o cargas **compatibles** con la ordenación o con su ejecución, pero cuya subsistencia no fuere posible dada la situación o características o usos de la finca de resultado, se aplicarán las siguientes reglas establecidas en el artículo 12 del R.D. 1093/97:

1ª.- Tanto en el caso de que la situación a que se refiere este artículo resultase del proyecto inscrito, como en el supuesto de que fuere apreciada directamente por el Registrador, éste procederá al traslado de la carga o derecho de que se trate conforme a lo dispuesto en las reglas contenidas en el [artículo anterior](#). El Registrador de la Propiedad que aprecie tal incompatibilidad lo hará constar así en el asiento respectivo.

2ª.- El Registrador hará constar el traslado y la situación de imposibilidad de subsistencia que afecta al derecho o carga trasladado en la nota de despacho de la certificación del proyecto, haciendo constar en dicha nota si la situación que afecta al derecho o carga de que se trate ha sido apreciada por la Administración actuante o en la calificación registral del título. En este último caso hará constar, asimismo, las razones que estime oportunas para entender el derecho o carga de imposible subsistencia sobre la finca de resultado.

3ª.- En todo caso, los titulares activos y pasivos del derecho o carga de que se trate podrán convenir en escritura pública su cancelación o conversión en un derecho de crédito garantizado, en su caso, con hipoteca.

4ª.- Si alguno de dichos titulares no estuviese conforme con la calificación registral sobre la imposibilidad de subsistencia del derecho o carga o no conviniera con la otra parte sobre su valoración o la de la hipoteca que ha de garantizar el crédito correspondiente, podrán acudir al Juzgado competente en el orden jurisdiccional civil, para obtener una resolución declarativa de la compatibilidad o incompatibilidad, y, en este último caso, para fijar la valoración de la carga y la constitución de la mencionada garantía hipotecaria.

5ª.- En caso de que se planteará la situación litigiosa a que se refiere el número anterior, podrá pedirse la anotación preventiva en el Registro de la Propiedad de la demanda correspondiente.

Es importante señalar a cargo de quién y de qué forma se procede al reparto de costos. Según lo establecido en el Art. 144.1 de la L.O.T.U.R., *"Los gastos de urbanización se distribuirán entre los propietarios en proporción al aprovechamiento que les corresponda, de acuerdo con lo establecido en el artículo 134".*⁷

4.2. Criterios específicos de valoración de indemnizaciones.

De acuerdo con los criterios generales de valoración de indemnizaciones contenidas en el apartado anterior, a continuación se explicitan diversos criterios específicos relativos a la indemnización de bienes y derechos que hayan de destruirse o extinguirse como consecuencia del Plan, existentes en la presente Reparcelación.

4.2.1. Derechos por plantaciones.

Una vez más, indicamos que sólo habrán de ser objeto de indemnización aquellos elementos que no puedan conservarse.

En la legislación urbanística se produce una remisión genérica y concreta respecto de este aspecto, a la legislación de expropiación forzosa: *"Las plantaciones y los sembrados preexistentes, así como las indemnizaciones por razón de arrendamientos rústicos u otros derechos, se tasarán con arreglo a los criterios de las Leyes de Expropiación Forzosa y de Arrendamientos Rústicos"* (Art. 23.1.c del Real Decreto Legislativo 2/2008).

La remisión que se hace a la L.E.F. tropieza con la dificultad de no encontrar en esta Ley un precepto que contemple directamente la tasación de este tipo de bienes. Por ello, habrá que acudir al Art. 43 L.E.F., en cuya virtud se aplicarán los *"criterios estimativos que se juzguen más adecuados"*. Con la aplicación de la Ley de 1988, ya se vió que el método de comparación es el que más se ajusta a la realidad del mercado.

⁷ *"1. Los gastos de urbanización serán sufragados por los propietarios y demás interesados. Las administraciones quedan eximidas de participar en dichos gastos por razón del aprovechamiento*

4.2.2. Edificaciones y otras construcciones.

El criterio general para la valoración de edificaciones, construcciones e instalaciones en el suelo rural lo establece el artículo 22.3 del Real Decreto Legislativo 2/2008 al decir que se tasarán con independencia de los terrenos siempre que:

- Se ajusten a la legalidad en el momento al que se ha de referir la valoración.
- Sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo.
- No hayan sido tenidas en cuenta en la valoración del suelo por su carácter de mejoras permanentes.

Cuando tales edificaciones se encuentren sobre suelo en situación básica de rural, según la definición del artículo 12.28 del Real Decreto Legislativo 2/2008, la determinación de la indemnización correspondiente a las construcciones se realizará por el método de coste de reposición, es decir, en lo que costaría en el momento presente construir una edificación de similares características a precios actuales, corregidos por unos coeficientes que indiquen la depreciación de la construcción a valorar por su estado y antigüedad. Así se indica en el artículo 23.1.b del R.D. Legislativo 2/2008: *“Las edificaciones, construcciones e instalaciones, cuando deban valorarse con independencia del suelo, se tasarán por el método de coste de reposición según su estado y antigüedad en el momento en que deba entenderse referida la valoración”*.

El método de coste de reposición a aplicar hasta la entrada en vigor de un futuro reglamento, es el establecido en los artículos 17, 18 y 19 de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, de aplicación en virtud de la Disposición Transitoria Tercera punto 3⁹ del Real Decreto

que, en virtud de cesión obligatoria y gratuita, les corresponde.”

⁸ *Está en la situación de suelo rural: (...) b) El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente.”*

⁹ *“Mientras no se desarrolle reglamentariamente lo dispuesto en esta Ley sobre criterios y método de cálculo de la valoración y en lo que sea compatible con ella, se estará a lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 137 del Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, y a las normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos contenidas en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, o disposición que la sustituya.”*

Legislativo 2/2008. Al método de reposición de la Orden ECO/805/2003 se le denomina "método de coste" y al valor resultante "valor de reemplazamiento" y se regula en los artículos 17, 18 y 19 citados. Dichos artículos establecen lo siguiente:

“Artículo 17. Aplicabilidad del método del coste.

1. El Método del coste será aplicable en la valoración de toda clase de edificios y elementos de edificios, en proyecto, en construcción o rehabilitación o terminados.
2. Mediante este método se calcula un valor técnico que se denominará **valor de reemplazamiento**. Dicho valor podrá ser bruto o neto.”

“Artículo 18. Procedimiento de cálculo del valor de reemplazamiento bruto.

1. Para calcular el valor de reemplazamiento bruto se sumarán las siguientes inversiones:

- a. El valor del terreno en el que se encuentra el edificio o el del edificio a rehabilitar.
- b. El coste de la edificación o de las obras de rehabilitación.
- c. Los gastos necesarios para realizar el reemplazamiento.

Para determinar los valores o importes a que se refiere el párrafo anterior se tendrá en cuenta lo señalado en los números siguientes.

2. Para determinar el valor del terreno o del edificio a rehabilitar se utilizará bien el método de comparación, bien el método residual de acuerdo con lo previsto en la presente Orden.
3. El coste de la edificación o de las obras de rehabilitación será el coste de la construcción por contrata. Se considerará como coste de la construcción por contrata, la suma de los costes de ejecución material de la obra, sus gastos generales, en su caso, y el beneficio industrial del constructor. No se incluirán en dicho coste el de los elementos no esenciales de la edificación que sean fácilmente desmontables ni, excepto para los inmuebles ligados a una explotación económica, los costes de los acabados e instalaciones no polivalentes.

En el caso de edificios de carácter histórico o artístico se tendrá en cuenta, además, el valor particular de los elementos de la edificación que le confieran ese carácter.

4. Los gastos necesarios serán los medios del mercado según las características del inmueble objeto de valoración, con independencia de quien pueda acometer el reemplazamiento. Dichos gastos se calcularán con los precios existentes en la fecha de la valoración.

Se incluirán como gastos necesarios, entre otros, los siguientes:

- Los impuestos no recuperables y aranceles necesarios para la formalización de la declaración de obra nueva del inmueble.
- Los honorarios técnicos por proyectos y dirección de las obras u otros necesarios.
- Los costes de licencias y tasas de la construcción.
- El importe de las primas de los seguros obligatorios de la edificación y de los honorarios de la inspección técnica para calcular dichas primas.

- *Los gastos de administración del promotor.*
- *Los debidos a otros estudios necesarios.*

No se considerarán como gastos necesarios el beneficio del promotor, ni cualquier clase de gastos financieros o de comercialización.

5. *En la determinación del valor de reemplazamiento bruto de los inmuebles en construcción o en rehabilitación se atenderá a la situación de la obra ejecutada en la fecha de la valoración, sin incluir acopios ni mobiliario.*

6. *Cuando se calcule el valor de reemplazamiento bruto de inmuebles en proyecto, en construcción o en rehabilitación, para la hipótesis de edificio terminado, los precios de las unidades de obra existentes en el momento de la tasación podrán corregirse, en su caso, con la evolución del mercado hasta la fecha de la actualización. La modificación del valor del suelo no podrá realizarse hasta que la obra esté terminada y exigirá la actualización de la tasación.”*

“Artículo 19. Procedimiento de cálculo del valor de reemplazamiento neto.

1. Para calcular el valor de reemplazamiento neto se restará del valor de reemplazamiento bruto la depreciación física y funcional del edificio terminado.

2. La depreciación física de la edificación se calculará por alguno de estos tres procedimientos:

- a. *Atendiendo a la vida útil total y residual estimadas por el tasador el cual deberá justificar adecuadamente el procedimiento utilizado en dicha estimación.*

En el caso de que atribuyera diferentes vidas útiles a las diferentes instalaciones o elementos de la construcción de edificio la justificación desglosará cada una de ellas.

- b. *Mediante la técnica de amortización lineal, a cuyos efectos se multiplicará el VRB, excluido el valor de mercado del terreno, por el cociente que resulte de dividir la antigüedad del inmueble entre su vida útil total. Esta última será la estimada por el tasador y, como máximo:*

- *Para edificios de uso residencial: 100 años.*
- *Para edificios de oficinas: 75 años.*
- *Para edificios comerciales: 50 años.*
- *Para edificios de uso industrial e inmuebles ligados a una explotación económica: 35 años.*

En el caso de edificios no destinados a un uso determinado, la vida útil máxima se obtendrá ponderando los plazos máximos señalados anteriormente en función de la superficie destinada a cada uno de los usos.

- c. *Sumando los costes y gastos necesarios para transformar el edificio actual en uno nuevo de similares características.*

3. Los elementos de un edificio seguirán el régimen de depreciación correspondiente al edificio en que se encuentren.

*4. La **depreciación funcional** se calculará como el valor de los costes y gastos necesarios para adaptar el edificio a los usos a los que se destina, o para corregir errores de diseño u obsolescencia."*

En resumen, el artículo 23.1.b del R.D.Legislativo 2/2008 indica que debemos aplicar el método de reposición para determinar el coste bruto de la edificación y luego se deprecie el valor obtenido según su estado de conservación y antigüedad. El método de coste de reposición ya se vio que consiste en determinar lo que constaría hacer de nuevo la construcción, edificación o instalación (sin contar el suelo) al día de la valoración (coste bruto), y luego se deprecia multiplicándolo por unos coeficientes en función de su estado de conservación¹⁰ y su antigüedad.

En resumen, primero hallaremos el VALOR DE REEMPLAZAMIENTO BRUTO, que es el coste del edificio a valorar si fuera nuevo, teniendo en cuenta la medición realizada de la superficie construida, y utilizando los módulos del Colegio de Arquitectos de La Rioja.

El precio de €/m²c obtenido se descompone en los siguientes conceptos:

- a) Coste de ejecución por contrata y
- b) 35% de gastos generales del promotor.

VALOR DE REEMPLAZAMIENTO BRUTO = COSTE DE CONTRATA LA EDIFICACIÓN (Ejecución Material + Gastos Generales + Beneficio Industrial) + GASTOS NECESARIOS (Impuestos no recuperables y aranceles de la declaración de obra nueva + Honorarios de Arquitecto y Aparejador, etc.+ licencias y tasas + Primas de Seguros obligatorios + OCT + otros.¹¹

Es la hora de realizar la DEPRECIACIÓN POR ANTIGÜEDAD, aplicando el criterio de la Orden ECO 845/2003. Ya se ha visto que la Orden ECO no se puede aplicar íntegramente para determinar el coste de reposición al que remite el R.D. Legislativo 2/2008, pero sí se puede aplicar la depreciación por antigüedad del artículo 19.2.b de la Orden ECO, antes citado:

VALOR DE REPOSICIÓN NETO = V.R. BRUTO – V.R. BRUTO x (Antigüedad / Vida útil),

¹⁰ La Orden ECO no contempla coeficientes de estado de conservación. Contempla, sin embargo, la depreciación física y depreciación funcional, siendo que ésta última no la contempla el R.D.Legislativo 2/2008.

¹¹ No forman parte de los gastos necesarios ni el beneficio del promotor, ni cualquier clase de gastos financieros ni de comercialización.

Teniendo en cuenta que las vida útiles máximas son:

- Residencial: 100 años.
- Oficinas: 75 años.
- Comerciales: 50 años.
- Industriales: 35 años.

Por último, realizamos la DEPRECIACIÓN POR SU ESTADO DE CONSERVACIÓN. Dado que la Orden ECO 845/2003 no establece este coeficiente depreciador, nos remitimos a la normativa catastral, que viene dada por la Norma 13 del RD 1020/1993, al que llamamos coeficiente I), y en el cual se relacionan cuatro casos:

COEFICIENTE "I" POR SU ESTADO DE CONSERVACIÓN	
ESTADO DEL EDIFICIO	COEFICIENTE A APLICAR
NORMAL	1
REGULAR	0,85
DEFICIENTE	0,50
REUINOSO	0,00

Así pues, la fórmula completa será:

$$Cr = (Cb - Da) \times I$$

de donde

Cr = Coste de reposición

Cb = Coste bruto de la edificación

Da = Cantidad depreciable por la antigüedad

I = Coeficiente de depreciación por su estado de conservación.

5. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.

5.1. Criterios generales.

Los criterios básicos de adjudicación son los contenidos en las Bases de Actuación 19ª, 20ª y 21ª, que básicamente coinciden con el Art. 147 de la L.O.T.U.R.

Base de Actuación 19ª.- Cuantía y forma de la adjudicación de fincas resultantes

“1.- La adjudicación de las fincas resultantes de la actuación urbanizadora se hará entre los miembros de la Junta, al igual que los restantes beneficios o cargas, en proporción a las participaciones respectivas, de acuerdo con lo señalado en la base anterior.

2.- Cuando por ser inferior el número de solares resultantes al de titulares de fincas aportadas o por la escasa cuantía de los derechos de algunos miembros de la Junta, previa o consecuencia de haberse ya adjudicado alguna finca no sea posible la atribución de finca independiente, se adjudicará en pro indiviso, expresándose en el título la cuota correspondiente a cada copropietario, salvo que proceda la adjudicación en metálico, de acuerdo con lo previsto en la base vigésimo primera.”

Base de Actuación 20ª.- Reglas de adjudicación.

“1.- La aprobación definitiva del proyecto de compensación hecha por el Órgano Administrativo actuante, y la expedición de documento con las solemnidades y requisitos de las actas de sus acuerdos o el otorgamiento por el mismo de escritura pública, con el contenido señalado en el artº 113 del Reglamento de Gestión Urbanística, determinarán la inscripción en el Registro de la Propiedad y la subrogación con plena eficacia real de las antiguas por las nuevas parcelas, estando tales adjudicaciones exentas fiscalmente en los términos que establece la legislación aplicable.

2.- En la formulación del Proyecto de Compensación se tendrán en cuenta los criterios legales establecidos en el artículo 147 de la Ley 5/2006, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, con las siguientes especialidades:

a) Los terrenos ya edificados y que tengan uso residencial se adjudicarán íntegramente a sus propietarios aportantes, sin perjuicio de las compensaciones económicas que procedan por el exceso o defecto de aprovechamiento efectivamente adjudicado. No obstante, si la superficie de la parcela permitiera la división, la edificación no quedará en situación de fuera de ordenación por superar la edificabilidad permitida y si lo admitiera el propietario, podrá adjudicarse una superficie inferior a la parcela aportada siempre que en esa superficie esté incluida la edificación principal.

b) Al estar obligados los miembros de la Junta a subvenir al pago de los costos de urbanización de todo el terreno ordenado por el planeamiento, la adjudicación de finca urbanizada no modifica en absoluto dicha obligación por lo que subsiste la afección real prevista en la Base Decimosexta, hasta su cancelación.”

Base de Actuación 21ª.- Compensación a metálico en la adjudicación

“1.- Cuando no sea posible la correspondencia exacta entre la cuota de participación de un miembro de la Junta y la cuota de adjudicación en terrenos, el defecto o el exceso se compensarán en metálico.”

2.- Las compensaciones económicas sustitutivas o complementarias por diferencias de adjudicación que en su caso proceda, se fijarán atendiendo al precio medio en venta de las parcelas resultantes, sin incluir los costes de urbanización.

3.- Será procedente también el pago en metálico cuando el derecho de un miembro de la Junta no llegase a alcanzar el 15 por 100 de la parcela mínima edificable, estándose para el cálculo de la suma a pagar y su señalamiento a lo establecido en el número precedente.

4.- A los efectos anteriores cuando se reduzcan los terrenos adjudicables, por enajenación directa de ellos por la Junta o por su atribución a Empresa urbanizadora, el derecho de los miembros de la Junta se transformará parcialmente en derecho a una compensación en dinero, que supondrá una reducción porcentual en la adjudicación in natura, determinada por la proporción que exista entre el valor de los terrenos enajenados y el total.”

En lo no modificado por estas Bases de Actuación, será de aplicación el artículo 147 de la L.O.T.U.R. según el cual:

“Se procurará, siempre que sea posible, que las fincas adjudicadas estén situadas en lugar próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares. Cumplido este criterio, se adjudicará a cada propietario, si ello es posible, las fincas de resultado que le correspondan de forma que queden unidas en un mismo emplazamiento.(...)”

En ningún caso podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.(...)”

5.2. Criterios específicos.

En el apartado de valoración de los terrenos aportados (2.1.3) quedó establecida la homogeneidad de las fincas aportadas, y que la valoración de los derechos sería directamente proporcional a la superficie de éstas.

En consecuencia, los terrenos destinados a la utilización privada que han de ser objeto de distribución entre los afectados por la reparcelación y, por ello, la edificabilidad permitida por el Plan en la que se aprovechamiento se materializa, se adjudicarán según la cuota o porcentaje que ostente cada propietario.

El suelo a adjudicar tiene las mismas circunstancias de grado de urbanización, localización, etc., y los mismos usos permitidos, lo que hace innecesaria la aplicación de los coeficientes de homogeneización establecidos en el Plan General. Los módulos de reparto, pues, de valoración, serán aprovechamiento referido al único uso lucrativo existente en el ámbito reparcelable (vivienda unifamiliar aislada, pareada o en hilera).

Los indicados criterios de valoración utilizados afectan también al reparto de los costes de urbanización, según tenor literal del Art. 144, por cuanto su distribución ha de efectuarse en función del aprovechamiento que les corresponda en las fincas adjudicadas.

La distribución de la edificabilidad total que el plan otorga entre los diferentes propietarios afectados por la reparcelación se realizará de acuerdo con los porcentajes de participación en las aportaciones, según se desprende del Apartado 2.1.3, y es la contenida en el CUADRO 2, que representa el derecho de los propietarios a la edificabilidad total de la Unidad de Ejecución, teniendo en cuenta que en aplicación del artículo 44.2.c de la L.O.T.U.R., los propietarios han de realizar la cesión del 10% de aprovechamiento urbanizado de la U.E.

A estos efectos, hay que señalar que se está tramitando con el Ayuntamiento un Convenio urbanístico para que los propietarios que así lo deseen puedan monetarizar dicha cesión o, dicho de otro modo, para que el Ayuntamiento obtenga esa cesión no en terreno sino en su equivalente económico.

Para la delimitación de las parcelas resultantes habrá de tenerse en cuenta no sólo el aprovechamiento que corresponde a cada propietario incluido en la reparcelación, sino también la ordenación de la zona que establece el planeamiento general que ahora se ejecuta. Esto es,

la parcela mínima y la fachada mínima en cada caso, y la ordenación aprobada por el Estudio de Detalle que está en tramitación.

En resumen, se adjudicarán a los propietarios de los terrenos afectados las parcelas en las que ubicar el 90% del aprovechamiento lucrativo que les corresponda; las superficies destinadas a viales y espacios libres públicos serán adjudicadas a la Administración actuante, en concepto de cesión obligatoria y gratuita. El 10% de aprovechamiento lucrativo de la unidad de ejecución, libre de gastos de urbanización, será monetarizado por los propietarios que así lo soliciten.

DOCUMENTO II

RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y SITUACIONES DE LAS FINCAS APORTADAS

1. RELACIÓN NOMINAL DE PROPIETARIOS Y OTROS INTERESADOS.

1.1. Identidad del propietario de las fincas aportadas.

La titularidad de las fincas aportadas, con indicación de cuotas de participación en el supuesto de copropiedades, así como del régimen económico matrimonial, en su caso, consta en las Fichas "A" de fincas de origen o aportadas en el presente procedimiento reparcelatorio.

Se cumple con ello lo dispuesto en el artículo 172^{12a}) *Descripción de las propiedades antiguas, según los títulos aportados, con las correcciones procedentes, y, en defecto de títulos, según planos. Se expresarán las cargas y gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que las afecten; el respectivo propietario, si fuera conocido, la cuantía de su derecho en el proyecto de compensación, y el criterio utilizado para definirlo y cuantificarlo*". del R.G.U.

1.2. Titulares de otros derechos reales.

En la presente unidad reparcelable no existen los siguientes titulares de derechos reales afectados que deben ser considerados como parte interesada en el presente expediente.

☞ Por las afecciones tributarias por ITP y AJD: **Consejería de Hacienda del Gobierno de La Rioja**. C/ Portales nº 71. 26071.- Logroño (La Rioja).

12

Art. 172 R.G.U. *"De acuerdo con los criterios establecidos en las bases de actuación, la Junta formulará un proyecto de compensación que contendrá las determinaciones siguientes:*

FICHA A-1

PROYECTO DE COMPENSACIÓN DE LA UE 2 DEL SECTOR SR-2. ARNEDO					
INFORMACIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS					FINCA A-1
DATOS PERSONALES					
Propietario	Nombre:			N.I.F.:	
	Domicilio:	Desconocido		Localidad:	Arnedo
DATOS REALES DE LA FINCA					
Naturaleza: Suelo Urbanizable con P.P. aprobado			Afección: Total	S.: 780,15 m ²	
L I N D E R O S	N:	Límite Norte de la UE-2 y, más allá, Avda. Numancia			
	S:	Parcela aportada A-6 y Unidad de Ejecución 1 del Sector SR-2.			
	E:	Parcela aportada A-2.			
	O:	Límite Oeste del la UE-2 y, más allá, UE-1 del Sector SR-2.			
D E S C R I P C I O N	Finca:	Parcela de forma casi irregular, con los linderos expresados arriba. Era la antigua parcela 712 del polígono 12, que tiene una superficie según catastro de 442 m ² , aunque según medición realizada, ésta es de 780,15 m ² . Referencia catastral: 3250912WM7735S0001JU.			
	Construcción y vuelos	Huerta con vallado perimetral y un cobertizo de 12,80 m ² con un lumbrero.			
DATOS REGISTRALES DE LA FINCA					
Tomo	Libro	Folio	Nº Finca	Nº Inscip.	S: m ²
Registro de la Propiedad de Arnedo					
Descripción	No está inscrita en el Registro de la Propiedad.				
Título					
Derechos y Cargas					
Observaciones	1.- Hay que <u>inmatricular la parcela aportada porque carece de inscripción registral</u> , para lo que este documento reparcelatorio es título suficiente conforme establece el artículo 8.1 del R.D. 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.				

FICHA A-2

PROYECTO DE COMPENSACIÓN DE LA UE 2 DEL SECTOR SR-2. ARNEDO					
INFORMACIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS					FINCA A-2
DATOS PERSONALES					
Propietario	Nombre:	[REDACTED]		C.I.F:	[REDACTED]
	Domicilio:	[REDACTED]		Localidad:	[REDACTED]
DATOS REALES DE LA FINCA					
Naturaleza: Suelo Urbanizable con P.P. aprobado			Afección: total	S.: 592,36 m ²	
L I N D E R O S	N:	Límite Norte de la UE-2 y, más allá, Avda. Numancia			
	S:	Parcelas aportadas A-5 y A-6.			
	E:	Parcela aportada A-5.			
	O:	Parcela aportada A-1.			
D E S C R I P C I O N	Finca:	Parcela de forma rectangular, con los linderos expresados arriba. Era el antiguo diseminado 002400600WM77E, hoy Avenida Numancia nº 11, que tiene una superficie total según catastro de 592 m ² , y según el la medición realizada es de 592,36 m ² . Referencia catastral: 3250906WM7735S0001DU.			
	Construcción y vuelos	Tiene en su interior un almacén de una planta y 243 m ² de superficie construido en 1975 (según catastro), y dos cobertizos adosados a él de una superficie total de 46,70 m ² estando el resto de la parcela pavimentada y destinada a aparcamiento.			
DATOS REGISTRALES DE LA FINCA					
Tomo 629	Libro 235	Folio 98	Nº Finca 19.270 SUBF. BIS	Nº Inscip. 7ª	S: 257 m ²
Registro de la Propiedad de Arnedo					
Descripción	Area de terreno de 257 m ² , de la que está construida 243 m ² . Y tiene un área pendiente de inscribir de 335 m ² . Linda: frente, carretera; Fondo, Antonio Calahorra; Izquierda, Carmelo Ruiz; y Derecha, hermanos Alvarez. Sobre la finca se encuentra construida una nave de una sola planta diáfana sin tabicar destinada a almacén de mercancías, de 243 m ² .				
Título	Adquirida por compraventa.				

Derechos y Cargas	<p>1.- <u>AFECCIONES TRIBUTARIAS</u>. Pagadas por autoliquidación la cantidad de 580,01 €, por la inscripción G^a de esta finca, queda afecta durante 4 años a partir del 20/10/2005 al pago de la liquidación complementaria que pueda girarse por ITP y AJD.</p> <p>2.- <u>AFECCIONES TRIBUTARIAS</u>. Pagadas por autoliquidación la cantidad de 6.650 €, por la inscripción 7^a de esta finca, queda afecta durante 4 años a partir del 19/02/2007 al pago de la liquidación complementaria que pueda girarse por ITP y AJD.</p> <p>3.- <u>AFECCIONES TRIBUTARIAS</u>. Exento provisionalmente del pago del impuesto por ITP y AJD, correspondiente a la inscripción I^a, queda afecta por plazo de 5 años contados a partir del 11/04/07 al pago de liquidaciones complementarias que, en su caso, puedan girarse por ITP y AJD.</p> <p>4.- <u>AFECCIONES TRIBUTARIAS</u>. Exento provisionalmente del pago del impuesto por ITP y AJD, correspondiente a la inscripción J^a, queda afecta por plazo de 5 años contados a partir del 11/04/07 al pago de liquidaciones complementarias que, en su caso, puedan girarse por ITP y AJD.</p> <p>5.- <u>AFECCIONES TRIBUTARIAS</u>. Exento provisionalmente del pago del impuesto por ITP y AJD, correspondiente a la inscripción K^a, queda afecta por plazo de 5 años contados a partir del 11/04/07 al pago de liquidaciones complementarias que, en su caso, puedan girarse por ITP y AJD.</p> <p>6.- <u>AFECCIONES TRIBUTARIAS</u>. Exento provisionalmente del pago del impuesto por ITP y AJD, correspondiente a la inscripción 8^a, queda afecta por plazo de 5 años contados a partir del 24/10/07 al pago de liquidaciones complementarias que, en su caso, puedan girarse por ITP y AJD.</p> <p>7.- <u>AFECCIONES TRIBUTARIAS</u>. Exento provisionalmente del pago del impuesto por ITP y AJD, correspondiente a la inscripción 9^a, queda afecta por plazo de 5 años contados a partir del 01/10/08 al pago de liquidaciones complementarias que, en su caso, puedan girarse por ITP y AJD.</p>
Observaciones	

FICHA A-3

PROYECTO DE COMPENSACIÓN DE LA UE 2 DEL SECTOR SR-2. ARNEDO						
INFORMACIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS					FINCA A-3	
DATOS PERSONALES						
Propietario	Nombre:	[REDACTED]			N.I.F.:	[REDACTED]
	Domicilio:	[REDACTED]			Localidad:	[REDACTED]
DATOS REALES DE LA FINCA						
Naturaleza:		Suelo Urbanizable con P.P. aprobado		Afección: Total	S.: 824,47 m²	
L I N D E R O S	N:	Unidad de Ejecución nº 1 del Sector SR-2.				
	S:	Parcelas aportada A-5.				
	E:	Parcelas aportada A-6.				
	O:	Unidad de Ejecución nº 1 del Sector SR-2.				
D E S C R I P C I O N	Finca:	Parcela de forma casi rectangular, con los linderos expresados arriba. Es la antigua parcela 720 del polígono 12, que tiene una superficie según catastro de 737 metros cuadrados, según registro, mide 748 m ² , y según medición realizada, la finca mide 824,47 m ² . Referencia catastral: 3250920WM7735S0001HU.				
	Construcción y vuelos	No tiene				
DATOS REGISTRALES DE LA FINCA						
Tomó 652	Libro 245	Folio 200	Nº Finca 30.863	Nº Inscip. 3ª	S: 748 m ²	
Registro de la Propiedad de Arnedo						
Descripción	Urbana. Solar en Arnedo, de 748 m ² , antigua parcela 720 del polígono 12, con los siguientes linderos: Fondo, parcelas 710 y 717 de Antonio Calahorra Quiñones; Izquierda, Carmelo Pérez Cordón, parcela 718; Derecha entrando, parcela 718, de Roberto Martínez – Losa Domínguez.					
Título	Adquirida por compra.					
Derechos y Cargas	<p>1.- <u>AFECCIONES TRIBUTARIAS</u>. Afecta por la cantidad de 455,97 euros durante 5 años, a partir de la fecha 14/05/2007, el bien o derecho transmitido por la inscripción 1ª, al pago de las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones.</p> <p>2.- <u>AFECCIONES TRIBUTARIAS</u>. Pagadas por autoliquidación la cantidad de 2.520 €, correspondiente a la Transmisión / Actos Jurídico de la inscripción 2ª de esta finca, queda afecta durante 5 años a partir del 14/05/2007 al pago de la liquidación complementaria que pueda girarse por ITP y AJD.</p> <p>3.- <u>AFECCIONES TRIBUTARIAS</u>. Pagadas por autoliquidación la cantidad de 2.800 €, correspondiente a la Transmisión / Actos Jurídico de la inscripción 3ª de esta finca, queda afecta durante 5 años a partir del 20/11/2009 al pago de la liquidación complementaria que pueda girarse por ITP y AJD.</p>					
Observaciones						

FICHA A-4

PROYECTO DE COMPENSACIÓN DE LA UE 2 DEL SECTOR SR-2. ARNEDO						
INFORMACIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS					FINCA A-4	
DATOS PERSONALES						
Propietario	Nombre:	[REDACTED]			N.I.F:	[REDACTED]
	Domicilio:	[REDACTED]			Localidad:	[REDACTED]
DATOS REALES DE LA FINCA						
Naturaleza: Suelo Urbanizable con P.P. aprobado			Afección: Total	S.: 546,63 m²		
L I N D E R O S	N:	Parcela aportada A-5				
	S:	Camino público				
	E:	Camino público				
	O:	Límite de la UE-1 del Sector SR-2.				
D E S C R I P C I O N	Finca:	Parcela de forma triangular, con los linderos expresados arriba. Es la antigua parcela rústica 719 del polígono 12, que tiene una superficie total según catastro de 573 metros cuadrados, y según medida realizada, mide 546,63 m ² . Referencia catastral: 3250919WM7735S0001AU.				
	Construcción y vuelos	No tiene				
DATOS REGISTRALES DE LA FINCA						
Tomo 222	Libro 33	Folio 142	Nº Finca 4.072	Nº Inscrip.	S: 2.270m ²	
Registro de la Propiedad de Arnedo						
Descripción	Area de terreno de 22,7 áreas, en Orenzana. Linda: Norte, yasa, María Calvo Arpón; Sur, Francisco Domínguez de Blas; Oeste, Hilario Bermejo Calvo y María Calvo Arpón; y Este, acequia.					
Título	Adquirida por compraventa					
Derechos y Cargas	Libre de cargas					
Observaciones	Esta finca registral corresponde a las catastrales 719 del polígono 12 (incluida en esta UE-2), y 733 del polígono 12 (que no está incluida en esta UE-2). Por ello, aunque catastralmente no queda resto de finca, registralmente sí queda resto, que se describe a continuación					
RESTO DE FINCA	Queda un resto de finca en suelo no urbanizable, disminuida en los 546,63 m² incluidos en esta UE-2, que linda por el Norte con esta porción segregada.					

FICHA A-5

PROYECTO DE COMPENSACIÓN DE LA UE 1 DEL SECTOR SR-1. ARNEDO					
INFORMACIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS					FINCA A-5
DATOS PERSONALES					
Propietario	Nombre:	[REDACTED]		N.I.F.:	[REDACTED]
	Domicilio:	[REDACTED]		Localidad:	[REDACTED]
DATOS REALES DE LA FINCA					
Naturaleza: Suelo Urbanizable con P.P. aprobado			Afección: Total	S.: 6.160,64 m²	
L I N D E R O S	N:	Avda. Numancia, y parcelas aportadas A-2, A-3 y A-6.			
	S:	Parcelas aportadas A-4 y A-8			
	E:	Límite Este de la UE-2 y de todo el Plan Parcial SR-2.			
	O:	Parcelas aportadas A-2, A-6 y Unidad de Ejecución nº 1 del SR-2.			
D E S C R I P C I O N	Finca:	Parcela de forma irregular, con los linderos expresados arriba. Está formada por las antiguas parcelas 714, 710, 715, parte de la 717, 716, parte de la 718 y 713, todas ellas del polígono 12. Actualmente tiene una superficie total según catastro de 6.060 metros cuadrados, y según escritura, de 7.030 m ² (aunque parte de esa medida se refiere a la parcela A-6 de esta reparcelación); y según medición realizada, mide 6.160,64 m ² . Referencia catastral: 3250910WM7735S0001XU.			
	Construcción y vuelos	Tiene 6 olivos.			
DATOS REGISTRALES DE LA FINCA					
Tomo 540	Libro 185	Folio 127	Nº Finca 22.993	Nº Inscrip. 1ª	S: 7.030 m ²
Registro de la Propiedad de Arnedo					

Descripción	Rústica, al sitio de ORENZANA, con una superficie de 70,3 áreas. Está formada por las antiguas parcelas 714, 710, 715, parte de la 717, 716, parte de la 718 y 713, todas ellas del polígono 12. Linda: Norte, carretera; Sur; hermanos Pérez; Este, yasa; y Oeste, Pedro Calvo y otros.
Título	Adquirida, en todos los casos, por compraventa.
Derechos y Cargas	No tiene
Observaciones	1.- Hay que <u>rectificar previamente la extensión superficial</u> de la parcela e inscribir un exceso de cabida de 869,36 m ² de la superficie real respecto a la superficie registral, para lo que este documento reparcelatorio es título suficiente conforme establece el artículo 8.1 del R.D. 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística. Realmente, lo que ocurre es que en esta finca registral 22.993, hay incluidos 1.300 m² que se refieren a la parcela 717 del polígono 1, que es la parcela aportada A-6 de esta reparcelación.

FICHA A-6

PROYECTO DE COMPENSACIÓN DE LA UE 2 DEL SECTOR SR-2. ARNEDO						
INFORMACIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS						FINCA A-6
DATOS PERSONALES						
Propietario	Nombre	[REDACTED]			N.I.F:	[REDACTED]
		[REDACTED]				[REDACTED]
		[REDACTED]				[REDACTED]
		[REDACTED]				[REDACTED]
Domicilio	[REDACTED]			Localidad	[REDACTED]	
	[REDACTED]				[REDACTED]	
	[REDACTED]				[REDACTED]	
DATOS REALES DE LA FINCA						
Naturaleza: Suelo Urbanizable con P.P. aprobado				Afección: Total	S.: 2.700,32 m²	
L I N D E R O S	N:	Parcelas aportadas A-1 y A-2				
	S:	Parcela aportada A-5.				
	E:	Parcela aportada A-5.				
	O:	Parcela aportada A-3, y límite Oeste de la UE-2.				
D E S C R I P C I O N	Finca:	Parcela de forma irregular, con los linderos expresados arriba. Era la antigua parcela 717 del polígono 1, que tiene una superficie según catastro de 2.909 m ² , y de 2.700,32 m ² según levantamiento topográfico realizado. Referencia catastral: 3250917WM7735S0001HU.				
	Construcción y vuelos	Caseta de aperos de 64 m ² y cobertizo de 12,70 m ² , con 5 olivos.				
DATOS REGISTRALES DE LA FINCA (de parte de la finca catastral)						
Tomo 327	Libro 69	Folio 197	Nº Finca 9.439	Nº Inscip. 1ª	S: 1.400 m²	
Registro de la Propiedad de Arnedo						
Descripción	Rústica en término de Arnedo, al sitio de ORENZANA, con una superficie de 14 áreas. Es parte de la parcela catastral 717 del polígono 12. Linda: Norte, Angel Puerta; Sur, Simón Gil; Este, Alejandro Bayo; y Oeste, camino.					
Título	Adquirida por compra.					
Derechos y Cargas	No tiene.					

Observaciones	<p>1.- La superficie registral es muy inferior a la catastral y a la medida, porque se refiere sólo a una parte de la finca 9.439. Hay que <u>rectificar</u> previamente <u>la extensión superficial</u> de la parcela e inscribir un defecto de cabida de 1.300,32 m² de la superficie real respecto a la superficie registral, para lo que este documento reparcelatorio es título suficiente conforme establece el artículo 8.1 del R.D. 1093/1997, de 4 de julio.</p> <p>Realmente, lo que ocurre es que en la finca registral 22.993 (A-5), hay incluidos 1.300 m² que se refieren a esta parcela catastral A-6, que es la 717 del polígono 1.</p>
---------------	---

FICHA A-7

PROYECTO DE COMPENSACIÓN DE LA UE 2 DEL SECTOR SR-2. ARNEDO					
INFORMACIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS					FINCA A-7
DATOS PERSONALES					
Propietario	Nombre:		C.I.F:		
	Domicilio:		Localidad:		
DATOS REALES DE LA FINCA					
Naturaleza: Suelo Urbanizable con P.P. aprobado		Afección: Parcial		S.: 219,10 m²	
L I N D E R O S	N:	Parcela aportada A-9 (Caminos)			
	S:	Límite Sur de la UE-2 y caminos .			
	E:	Límite Este de la UE-2 y, más allá, resto de finca aportada A-7.			
	O:	Parcela aportada A-9 (Caminos)			
D E S C R I P C I O N	Finca:	Parcela de forma irregular, con los linderos expresados arriba. Era la antigua parcela 697 del polígono 12, que tiene una superficie total según catastro de 6.625 m ² , si bien dentro de esta UE-2 sólo están 219,10 m ² , encontrándose el resto incluido en la UE-3. Referencia catastral: 3449397WM7734N0001UT.			
	Construcción y vuelos	No tiene			
DATOS REGISTRALES DE LA FINCA					
Tomo 653	Libro 246	Folio 173	Nº Finca 4.063	Nº Inscip. 7ª	S: 4.410 m ²
Registro de la Propiedad de Arnedo					
Descripción	Area de terreno de 44,10 áreas, y pendientes de inscribir 2.215 m ² , es la parcela 697 del polígono 12. Linda: Fondo: Instituto de Bachillerato Celso Díaz; Izquierda, yasa; Derecha entrando, Morón Rubio Promociones.				
Título	Adquirida por aportación social				
Derechos y Cargas	1.- <u>AFECCIONES TRIBUTARIAS</u> . Pagadas por autoliquidación la cantidad de 8.300 €, correspondiente a la Transmisión / Actos Jurídico de la inscripción 7ª de esta finca, queda afecta durante 5 años a partir del 21/07/2007 al pago de la liquidación complementaria que pueda girarse por ITP y AJD.				
Observaciones					
RESTO DE FINCA	Queda un resto de finca, disminuida en los 219,10 m² incluidos en esta UE-2, que está íntegramente incluida en la UE-3 del mismo Sector SR-2, y que linda por el Oeste con esta porción segregada.				

FICHA A-8

PROYECTO DE COMPENSACIÓN DE LA UE 2 DEL SECTOR SR-2. ARNEDO					
INFORMACIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS					FINCA A-8
DATOS PERSONALES					
Propietario	Nombre:	[REDACTED]		C.I.F:	[REDACTED]
	Domicilio:	[REDACTED]		Localidad:	[REDACTED]
DATOS REALES DE LA FINCA					
Naturaleza: Suelo Urbanizable con P.P. aprobado			Afección: Parcial	S.: 121,33 m²	
L I N D E R O S	N:	Camino público (A-10) y resto de la finca aportada incluido en la UE-1.			
	S:	Camino público (A-10)			
	E:	Camino público (A-10) y			
	O:	Resto de la finca aportada incluido en la UE-1			
D E S C R I P C I O N	Finca:	Parcela de forma irregular, con los linderos expresados arriba. Era la antigua parcela rústica 582 a) y b) del polígono 10, que tiene una superficie total según catastro de 837 m ² , de los que 121,33 m ² están incluidos en esta Unidad de Ejecución N° 2 y, el resto, lo están en la UE-1 de este Sector SR-2. Referencia catastral: 3250932WM7735S0001TU.			
	Construcción y vuelos	No tiene			
DATOS REGISTRALES DE LA FINCA					
Tomo 663	Libro 252	Folio 85	N° Finca 7.286	N° Inscip. 2ª	S: 602 m ²
Registro de la Propiedad de Arnedo					
Descripción	Finca en Orenzana, de 6,02 áreas, y pendiente de inscribir 2,35 m ² . Linda: Fondo, parcela 718 de Carmelo Calahorra Quiñones; Izquierda, yasa; Derecha entrando, parcela 719 de José Antonio Pérez Martínez – Losa y 710 de Antonio Calahorra Quiñones.				
Título	Adquirida por herencia				
Derechos y Cargas	No tiene				
Observaciones					
RESTO DE FINCA	Queda un resto de finca, disminuida en los 121,33 m² incluidos en esta UE-2, que está íntegramente incluida en la UE-1 del mismo Sector SR-2, y que linda por el Este con esta porción segregada.				

FICHA A-9

PROYECTO DE COMPENSACIÓN DE LA UE 2 DEL SECTOR SR-2. ARNEDO					
INFORMACIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS					FINCA A-8
DATOS PERSONALES					
Propietario	Nombre:	[REDACTED]		C.I.F:	[REDACTED]
	Domicilio:	[REDACTED]		Localidad:	[REDACTED]
DATOS REALES DE LA FINCA					
Naturaleza: Suelo Urbanizable con P.P. aprobado		Afección: Parcial		S.: 557,27 m²	
L I N D E R O S	N:	Límite Norte del Sector SR-2 y, más allá, más yasa.			
	S:	Límites Sur y Este del Sector SR-2.			
	E:	Límite Este del Sector SR-2.			
	O:	Parcelas aportadas A-5 y A-4.			
D E S C R I P C I O N	Finca:	Parcela de forma alargada, con los linderos expresados arriba. Es una yasa, de la que 557,27 m ² están incluidos en esta UE-2 del SR-2. Referencia catastral: No tiene.			
	Construcción y vuelos	No tiene			
DATOS REGISTRALES DE LA FINCA					
Tomó	Libro	Folio	Nº Finca	Nº Inscip.	S: m ²
Registro de la Propiedad de Arnedo					
Descripción					
Título					
Derechos y Cargas					
Observaciones		1.- Hay que <u>inmatricular</u> la parcela aportada porque carece de inscripción <u>registral</u> , para lo que este documento reparcelatorio es título suficiente conforme establece el artículo 8.1 del R.D. 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.			
RESTO DE FINCA		Quedan dos restos de finca, disminuida en los 557,27 m², que lindan por el Norte y por el Sur con esta porción segregada.			

FICHA A-10

PROYECTO DE COMPENSACIÓN DE LA UE 2 DEL SECTOR SR-2. ARNEDO					
INFORMACIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS					FINCA A-8
DATOS PERSONALES					
Propietario	Nombre:	[REDACTED]		C.I.F:	[REDACTED]
	Domicilio:	[REDACTED]		Localidad:	[REDACTED]
DATOS REALES DE LA FINCA					
Naturaleza: Suelo Urbanizable con P.P. aprobado			Afección: Parcial	S.: 160,80 m²	
L I N D E R O S	N:	Parcela aportada A-3			
	S:	Límite de la UE-2			
	E:	Parcelas aportadas A-4 y A-5			
	O:	Parcela aportada A-8 y límite Oeste de la UE-2.			
D E S C R I P C I O N	Finca:	Parcela de forma irregular, con los linderos expresados arriba. Es parte de un camino público, del que 160,80 m ² están incluidos en esta UE-2 del SR-2. Referencia catastral: No tiene.			
	Construcción y vuelos	No tiene			
DATOS REGISTRALES DE LA FINCA					
Tomó	Libro	Folio	Nº Finca	Nº Inscip.	S: m ²
Registro de la Propiedad de Arnedo					
Descripción					
Título					
Derechos y Cargas					
Observaciones		1.- Hay que <u>inmatricular la parcela aportada</u> porque carece de inscripción registral, para lo que este documento reparcelatorio es título suficiente conforme establece el artículo 8.1 del R.D. 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.			
RESTO DE FINCA		Quedan dos restos de finca, disminuida en los 160,80 m², que lindan por el Norte y por el Sur con esta porción segregada.			

DOCUMENTO III

PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES

1. APORTACIONES Y ADJUDICACIONES

1.1. Edificabilidad a repartir y a la que tiene derecho el propietario.

El planeamiento que se ejecuta contempla, en esta Unidad de Ejecución, la cantidad de 7.175,49 m² de suelo con aprovechamiento lucrativo de uso residencial unifamiliar vivienda aislada, adosada o en hilera, con el siguiente detalle de superficies y usos:

Ambito de Ordenación	Áreas (*)	Sup. Suelo (m ²)	Nº max. viviendas	Sup. Techo (m ² t)	Edific neta (m ² /m ²)	Aprov. (m ² /m ²)
Residencial unifamiliar	Area 1	4.011,27	20	3.520,00	0,88	3.520,00
	Area 2	1.457,18	2	750,00	0,51	750,00
	Area 3	1.707,04	10	1.428,38	0,84	1.428,38
TOTAL		7.175,49	32	5.698,38		7.175,49

(*) Numeración de las Áreas establecida por el Plan Parcial del SR-2 y estudio de detalle de la UE-2 de dicho Plan Parcial.

El aprovechamiento de toda la Unidad de Ejecución, que es de 7.175,49 m²t del uso característico residencial, referido a vivienda unifamiliar aislada, pareada o en hilera, será repartido entre los propietarios del suelo en proporción a la superficie de las parcelas aportadas.

Cada propietario del sector tiene derecho al 90% del aprovechamiento medio del sector referido a la superficie de suelo que aporta. El aprovechamiento medio del sector es **0,45 m²t/m²s** del uso característico residencial referido a la vivienda unifamiliar aislada, pareada o en hilera. El aprovechamiento que le corresponde a cada propietario en función de la superficie que aporta es, por tanto, el siguiente:

PROPIETARIO	FINCA A	SUPERFICIE DE FINCA A (m ² s)	APROVECHAMIENT QUE LE CORRESPONDE (0,45 m ² s/m ² t x 90%)	APROVECHAMIENT TOTAL QUE LE CORRESPONDE
[REDACTED]	A-1	780,15	315,96	315,96
[REDACTED]	A-2	592,36	239,91	239,91
[REDACTED]	A-3	824,47	333,91	1.761,57
[REDACTED]	A-4	546,63	221,39	221,39
[REDACTED]	A-5	6.160,64	2.495,06	3.021,69
[REDACTED]	A-6	2.700,32	1.093,63	0,00
[REDACTED]	A-7	219,10	88,74	88,74
[REDACTED]	A-8	121,33	49,14	49,14
[REDACTED]	A-9	557,27	225,69	0,00
[REDACTED]	A-10	160,80	65,12	0,00
[REDACTED]	Cesion 10%		569,84	
TOTAL		12.663,07	5.698,38	5.698,38

Según lo dispuesto en el artículo 60.1.c) y 128.3 de la LOTUR, existe obligación de ceder al Ayuntamiento de Arnedo el 10% del aprovechamiento del sector ya urbanizado, que en este caso asciende a **569,84 m²t** referidos al **uso residencial vivienda unifamiliar**, pero se ha suscrito Convenio Urbanístico de Monetización de dicho aprovechamiento, por lo que ese aprovechamiento acrecerá a José Moreno XXI S.L., ya que los demás propietarios de la UE han renunciado por escrito a adquirir el que, según sus derechos en la UE, podría corresponderles.

Además, se ha procedido a monetarizar también el aprovechamiento que le corresponde al Ayuntamiento de Arnedo por los caminos públicos incluidos en la UE-2 (65,12 m²t, aunque estos no están libres de gastos de urbanización). Y lo mismo se ha realizado con el aprovechamiento que le corresponde a la Confederación Hidrográfica del Ebro, por la parte de yasa incluida en esta UE, aunque por su superficie alcanza para adjudicación proindiviso. No obstante, como se mantiene el cauce de agua bajo rasante y Confederación no solicita más, se monetariza su aprovechamiento, salvo que el periodo de exposición pública solicite su adjudicación *in natura*.

Esta Unidad de Ejecución ni es deficitaria de aprovechamiento, ni es excedentaria, porque el aprovechamiento real atribuido a la Unidad de Ejecución es exactamente el aprovechamiento subjetivo que coincide a los propietarios de la misma, más el que le corresponde por cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Arnedo.

$$12.663,07 \text{ m}^2\text{t} \times 0,45 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s} = \mathbf{5.698,38 \text{ m}^2\text{t}}$$

Al Ayuntamiento de Arnedo le corresponden también los terrenos que el planeamiento califica como viales públicos y espacios libres. Pero la urbanización de estos terrenos también corresponde a los propietarios de la Unidad de Ejecución, por cuanto se ceden al Ayuntamiento libre de gastos de urbanización, al igual que el 10% de aprovechamiento.

Las parcelas resultantes tienen las siguientes superficies y edificabilidad, detallándose más adelante las características de las mismas en las Fichas de Parcelas Resultantes:

Ambito de Ordenación	R	Sup. Suelo (m ²)	Nº max. vivien	Sup. Techo (m ² t)	Edific neta (m ² /m ²)	Aprov. Total (m ² /m ²)
Residenc. unifamiliar	R-1	4.011,27	20	3.520,00	0,88	3.520,00
	R-2	717,18	1	368,83	0,51	372,60
	R-3	1.707,04	10	1.428,38	0,85	1.428,38
	R-4	740,00	1	380,36	0,51	377,40
TOTAL		7.175,49	32	5.698,38		5.698,38

En las adjudicaciones habrá de tenerse en cuenta:

- Superficie de la parcela mínima admitida por el Plan para cada uso y configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento. (Art. 93.1 R.G. y Art. 147.2 de la L.O.T.U.R.).
- Los criterios de adjudicación señalados en la Base de Actuación Novena y, subsidiariamente, en el artículo 147.1 de la LOTUR.
- En concreto, en el presente supuesto se adjudicarán las fincas entre todos los propietarios que conforman la Unidad de Ejecución, en función del porcentaje de derechos que cada uno de los dos ostenta. El único caso en el que se ha adjudicado

en *proindiviso* es caso de la parcela R-4.10 porque se trata de dos propietarios que no alcanzan por separado derechos suficientes para la adjudicación en pleno y exclusivo dominio de parcela independiente.

En Planos se muestran gráficamente las fincas resultantes. A continuación, con el nombre de "Fichas R", se efectúa una descripción de cada una de las parcelas resultantes, adjuntándose plano de fincas resultantes al final del documento.

F I C H A R - 1

PROYECTO DE COMPENSACIÓN DE LA U.E.- 2 DEL SECTOR SR-2 DE ARNEDO			
PARCELAS RESULTANTES		PARCELA R-1	
DATOS PERSONALES			
Adjudicatario	Nombre:	[REDACTED] en cuanto al 14,16% indiviso.	N.I.F.:
		[REDACTED], en cuanto al 28,61% del pleno dominio, con carácter privativo	
		[REDACTED], en cuanto al 28,61% del pleno dominio, para su sociedad de gananciales	
		[REDACTED], en cuanto al 28,61% del pleno dominio, para su sociedad de gananciales	
	Domicilio:	[REDACTED]	Localidad:
		[REDACTED]	
		[REDACTED]	
		[REDACTED]	
DATOS DE LA PARCELA			
Naturaleza: Urbana		Superficie: 4.011,27 m ² .	
L I N D E R O S	N:	Parcela R-3	
	S:	Parcelas R-2 y R-4	
	E:	Vial público	
	O:	Límite Oeste de la UE-2 del SR-2	
Uso: Residencial unifamiliar aislada, pareada o en hilera		Superficie edificable: 3.520 m ² t	
DATOS ECONÓMICOS			
Cuota de participación en la financiación: 68,64%		Aportación de financiación neta: 382.096,00 €	
DATOS PARA EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD			
Adjudicatario	Adjudicada las personas y en los porcentajes indicados en el encabezamiento.		
Título	Adjudicada por subrogación real de las parcelas A-6, A-5, y parte de la A-3, aportadas en el Proyecto de Compensación de la Unidad de Ejecución 2 del Sector SR-2, que será aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Arnedo.		
Descripción	De forma irregular, con los linderos expresados arriba. De los 4.011,27 m ² que constituyen su superficie total, 2.919,82 m ² s son edificables, y los 1.091,45 m ² s son viario privado.		
Usos	Residencial en edificación aislada, pareada o en hilera, con densidad máxima de 20 viviendas.		
Edificabilidad Neta	0,88 m ² t / m ² s.		
Construcciones y vuelos	No tiene		
Cargas	Afecciones tributarias trasladadas de la parcela aportada A-3		
Inscripción	Se solicita del Sr. Registrador se inscriba la parcela descrita como finca nueva e independiente, en virtud del presente Proyecto de Compensación.		

F I C H A R-2

PROYECTO DE COMPENSACIÓN DE LA U.E.- DEL SECTOR SR-2 DE ARNEDO			
PARCELAS RESULTANTES		PARCELA R-2	
DATOS PERSONALES			
Adjudicatario	Nombre:	[REDACTED]	N.I.F:
	Domicilio:	[REDACTED]	Localidad: Arnedo
DATOS DE LA PARCELA			
Naturaleza: Urbana		Superficie: 717,18 m ² .	
L I N D E R O S	N:	Parcela R-1 y límite Norte de la UE-2 del SR-2	
	S:	Vial Público	
	E:	R-4	
	O:	Vial Público	
Uso: Residencial unifamiliar aislada, pareada o en hilera		Superficie edificable: 372,60 m ² t	
DATOS ECONÓMICOS			
Cuota de participación en la financiación: 0,00%		Aportación de financiación neta: 0,00 €	
DATOS PARA EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD			
Adjudicatario	Adjudicada a José Moreno XXI S.L.		
Título	Adjudicada por subrogación real por los derechos de cesión monetarizados al Ayuntamiento, en el Proyecto de Compensación de la Unidad de Ejecución 2 del Sector SR-2, que será aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Arnedo.		
Descripción	De forma rectangular, con los linderos expresados arriba.		
Usos	Residencial en edificación aislada, pareada o en hilera, con densidad máxima de 1 vivienda.		
Edificabilidad Neta	0,51 m ² t / m ² s.		
Construcciones y vuelos	No tiene		
Cargas	No tiene		
Inscripción	Se solicita del Sr. Registrador se inscriba la parcela descrita como finca nueva e independiente, en virtud del presente Proyecto de Compensación.		

F I C H A R-3

PROYECTO DE COMPENSACIÓN DE LA U.E.- 2 DEL SECTOR SR-2 DE ARNEDO			
PARCELAS RESULTANTES		PARCELA R-3	
DATOS PERSONALES			
Adjudicatario	Nombre:	[REDACTED], en cuanto al 39,37% indiviso.	[REDACTED]
		[REDACTED], en cuanto al 22,12% indiviso.	[REDACTED]
		[REDACTED], con carácter ganancial, en cuanto al 16,80% indiviso.	[REDACTED]
		[REDACTED], en cuanto al 15,50% indiviso, para su sociedad de gananciales	[REDACTED]
		[REDACTED] en cuanto al 6,21% indiviso	[REDACTED]
	Domicilio:	[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]
		N.I.F.:	[REDACTED]
		Localidad	[REDACTED]
DATOS DE LA PARCELA			
Naturaleza: Urbana		Superficie: 1.707,04 m ² .	
L I N D E R O S	N:	Espacio Libre Público	
	S:	Parcela R-1	
	E:	Vial público	
	O:	Límite Oeste de la UE-2 del SR-2	
Uso: Residencial unifamiliar aislada, pareada o en hilera		Superficie edificable: 1.428,38 m ² t	
DATOS ECONÓMICOS			
Cuota de participación en la financiación: 27,85%		Aportación de financiación neta: 155.050,65 €	
DATOS PARA EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD			

Adjudicatario	Adjudicada las personas y en los porcentajes indicados en el encabezamiento.
Título	Adjudicada por subrogación real de las parcelas A-1, A-2, parte de la A-3, A-4 y A-7, aportadas en el Proyecto de Compensación de la Unidad de Ejecución 2 del Sector SR-2, que será aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Arnedo.
Descripción	De forma casi rectangular, con los linderos expresados arriba. De los 1.707,04 m ² que constituyen su superficie total, 1.405,75 m ² s son edificables, y los 301,29 m ² s restantes son viario privado.
Usos	Residencial en edificación aislada, pareada o en hilera, con densidad máxima de 10 viviendas.
Edificabilidad Neta	0,84 m ² t / m ² s.
Construcciones y vuelos	No tiene
Cargas	Afecciones Tributarias trasladadas de la parcela A-2, A-3 y A-4.
Inscripción	Se solicita del Sr. Registrador se inscriba la parcela descrita como finca nueva e independiente, en virtud del presente Proyecto de Compensación.

F I C H A R-4

PROYECTO DE COMPENSACIÓN DE LA U.E.- DEL SECTOR SR-2 DE ARNEDO			
PARCELAS RESULTANTES		PARCELA R-4	
DATOS PERSONALES			
Adjudicatario	Nombre:	[REDACTED]	N.I.F:
	Domicilio:	[REDACTED]	Localidad: Arnedo
DATOS DE LA PARCELA			
Naturaleza: Urbana		Superficie: 740,00 m ² .	
L I N D E R O S	N:	Parcela R-1	
	S:	Vial Público	
	E:	Vial Público	
	O:	Parcela R-2	
Uso: Residencial unifamiliar aislada, pareada o en hilera		Superficie edificable: 377,40 m ² t	
DATOS ECONÓMICOS			
Cuota de participación en la financiación: 3,51%		Aportación de financiación neta: 19.556,57 €	
DATOS PARA EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD			
Adjudicatario	Adjudicada a José Moreno XXI S.L.		
Título	Adjudicada por subrogación real por parte de los derechos de cesión monetarizados al Ayuntamiento y parte por subrogación de las parcelas A-3 y A-5, en el Proyecto de Compensación de la Unidad de Ejecución 2 del Sector SR-2, que será aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Arnedo.		
Descripción	De forma rectangular, con los linderos expresados arriba.		
Usos	Residencial en edificación aislada, pareada o en hilera, con densidad máxima de 1 vivienda.		
Edificabilidad Neta	0,51 m ² t / m ² s.		
Construcciones y vuelos	No tiene		
Cargas	No tiene		
Inscripción	Se solicita del Sr. Registrador se inscriba la parcela descrita como finca nueva e independiente, en virtud del presente Proyecto de Compensación.		

F I C H A R Z V - 5

PROYECTO DE COMPENSACIÓN DE LA U.E.- 1 DEL SECTOR SR-1 DE ARNEDO			
PARCELAS RESULTANTES		PARCELA RZV-5	
DATOS PERSONALES			
Adjudicatario	Nombre:	[REDACTED]	N.I.F.:
	Domicilio:	[REDACTED]	Ciudad: Arnedo
DATOS DE LA PARCELA			
Naturaleza: Urbana		Superficie: 861,75 m ² .	
L I N D E R O S	N:	Límite Norte del Sector SR-1.	
	S:	Parcela R-3	
	E:	Viario Público.	
	O:	Límite Oeste de la UE-2 del SR-2.	
Uso: Espacio Libre Público		Superficie edificable: 68,94 m ² t.	
DATOS ECONÓMICOS			
Cuota de participación en la financiación: 0 %		Aportación de financiación neta: 0 €	
DATOS PARA EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD			
Adjudicatario	Adjudicada al Ayuntamiento de Arnedo.		
Título	Adjudicada por cesión obligatoria y gratuita de espacios libres públicos en el Proyecto de Compensación de la Unidad de Ejecución 2 del Sector SR-2, que será aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Arnedo.		
Descripción	De forma irregular, con los linderos expresados arriba, tiene una superficie de 861,75 m ² s y una edificabilidad total de 68,94 m ² t.		
Usos	Espacio Libre Público		
Edificabilidad Neta	0,08 m ² t / m ² s.		
Construcciones y vuelos	No tiene		
Cargas	No tiene.		
Inscripción	Se solicita del Sr. Registrador se inscriba la parcela descrita como finca nueva e independiente, en virtud del presente Proyecto de Compensación.		

F I C H A R Z V - 6

PROYECTO DE COMPENSACIÓN DE LA U.E.- 1 DEL SECTOR SR-1 DE ARNEDO			
PARCELAS RESULTANTES		PARCELA RZV-6	
DATOS PERSONALES			
Adjudicatario	Nombre:	[REDACTED]	N.I.F.:
	Domicilio:	[REDACTED]	Ciudad: Arnedo
DATOS DE LA PARCELA			
Naturaleza: Urbana		Superficie: 1.786,45 m ² .	
L I N D E R O S	N:	Vial Público	
	S:	Límite Sur de la UE-2 del SR-2	
	E:	Viario Público.	
	O:	Límite Oeste de la UE-2 del SR-2 y parcela de viario público RV-8.	
Uso: Espacio Libre Público		Superficie edificable: 142,92 m ² t.	
DATOS ECONÓMICOS			
Cuota de participación en la financiación: 0 %		Aportación de financiación neta: 0 €	
DATOS PARA EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD			
Adjudicatario	Adjudicada al Ayuntamiento de Arnedo.		
Título	Adjudicada por cesión obligatoria y gratuita de espacios libres públicos en el Proyecto de Compensación de la Unidad de Ejecución 2 del Sector SR-2, que será aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Arnedo.		
Descripción	De forma irregular, con los linderos expresados arriba, tiene una superficie de 1.786,45 m ² s y una edificabilidad total de 142,92 m ² t.		
Usos	Espacio Libre Público		
Edificabilidad Neta	0,08 m ² t / m ² s.		
Construcciones y vuelos	No tiene		
Cargas	No tiene.		
Inscripción	Se solicita del Sr. Registrador se inscriba la parcela descrita como finca nueva e independiente, en virtud del presente Proyecto de Compensación.		

FICHA RV-7

PROYECTO DE COMPENSACIÓN DE LA U.E.- 2 DEL SECTOR SR-2 DE ARNEDO			
PARCELAS RESULTANTES		PARCELA RV-7	
DATOS PERSONALES			
Adjudicatario	Nombre:	[REDACTED]	N.I.F.:
	Domicilio:	[REDACTED]	Ciudad: Arnedo
DATOS DE LA PARCELA			
Naturaleza: Urbana		Superficie: 2.695,84 m ² .	
Uso: Viario Público		Superficie edificable: 0 m ² t.	
DATOS ECONÓMICOS			
Cuota de participación en la financiación: 0 %		Aportación de financiación neta: 0 €	
DATOS PARA EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD			
Adjudicatario	Adjudicada al Ayuntamiento de Arnedo.		
Título	Adjudicada por cesión obligatoria y gratuita de espacios viario público en el Proyecto de Compensación de la Unidad de Ejecución 2 del Sector SR-2, que será aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Arnedo.		
Descripción	De forma irregular, tiene una superficie de 2.695,84 m ² s y no tiene edificabilidad. La constituyen casi todos los viales públicos de la Unidad de Ejecución 2 del Sector SR-2.		
Usos	Viario Público		
Edificabilidad Neta	0,00 m ² t / m ² s.		
Construcciones y vuelos	No tiene		
Cargas	No tiene.		
Inscripción	Se solicita del Sr. Registrador se inscriba la parcela descrita como finca nueva e independiente, en virtud del presente Proyecto de Compensación.		

FICHA RV-8

PROYECTO DE COMPENSACIÓN DE LA U.E.- 2 DEL SECTOR SR-2 DE ARNEDO			
PARCELAS RESULTANTES		PARCELA RV-8	
DATOS PERSONALES			
Adjudicatario	Nombre:	[REDACTED]	N.I.F.:
	Domicilio:	[REDACTED]	Ciudad: Arnedo
DATOS DE LA PARCELA			
Naturaleza: Urbana		Superficie: 143,54 m ² .	
Uso: Viario Público		Superficie edificable: 0 m ² t.	
DATOS ECONÓMICOS			
Cuota de participación en la financiación: 0 %		Aportación de financiación neta: 0 €	
DATOS PARA EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD			
Adjudicatario	Adjudicada al Ayuntamiento de Arnedo.		
Título	Adjudicada por cesión obligatoria y gratuita de espacios viario público en el Proyecto de Compensación de la Unidad de Ejecución 2 del Sector SR-2, que será aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Arnedo.		
Descripción	De forma irregular, tiene una superficie de 2.695,84 m ² s y no tiene edificabilidad. La constituye un tramo de vial vial público de la Unidad de Ejecución 2 del Sector SR-2, lindante con la RZV-6 por el suroeste de este espacio libre público.		
Usos	Viario Público		
Edificabilidad Neta	0,00 m ² t / m ² s.		
Construcciones y vuelos	No tiene		
Cargas	No tiene.		
Inscripción	Se solicita del Sr. Registrador se inscriba la parcela descrita como finca nueva e independiente, en virtud del presente Proyecto de Compensación.		

DOCUMENTO IV

TASACION DE LOS DERECHOS, EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES O PLANTACIONES QUE DEBAN EXTINGUIRSE, O DERRUIRSE PARA LA EJECUCIÓN DEL PLAN

1. TASACIONES.

Conforme a lo señalado en los Apartados 4.1 y 4.2 del Documento I, Memoria, los bienes y derechos reales que no puedan conservarse o deban extinguirse por ser incompatibles con la ejecución del planeamiento, se valorarán de conformidad con lo dispuesto en la L.O.T.U.R. y R.G., en concordancia con el Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, así como la legislación de Expropiación Forzosa, satisfaciéndose su importe a los titulares afectados con cargo al Proyecto de Reparcelación, en concepto de gastos de urbanización.

En este caso, tal como se indica en el CUADRO 2, existen algunos elementos en el ámbito de la unidad reparcelable incompatibles con la ordenación, así como con la ejecución de las obras de urbanización.

No obstante, por indicación de la Junta de Compensación, no se valoran los mismos, toda vez que hay acuerdos entre la totalidad de los propietarios de la Unidad de Ejecución. No obstante, si el periodo de exposición pública, alguno de los propietarios afectados lo solicita, se procederá a su valoración conforme a los criterios de valoración explicitados en este documento.

DOCUMENTO V

CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

1. LIQUIDACIÓN

1.1. Concepto de Cuenta de Liquidación Provisional.

La Cuenta de Liquidación Provisional contiene las cantidades resultantes de los siguientes conceptos, según la Base de Actuación 11ª:

“11.1. Los propietarios estarán obligados a soportar el coste de la ejecución de la urbanización. Se considerarán incluidos en el coste de la urbanización:

A) Los señalados en el artículo 134.2 de la Ley 5/2006.

B) Los intereses de capitales a invertir.

C) Cualquier otro que la Junta determine.

11.2. Las obras de urbanización realizadas que puedan conservarse y sean conformes al planeamiento vigente y al Proyecto de Urbanización se valorarán a tenor del coste que representa su no ejecución por la empresa urbanizadora, disminuido por la amortización o demérito sufrido por el uso y antigüedad, valorado por los técnicos que elaboren el Proyecto de Urbanización, tomando como base los costes unitarios reales del referido proyecto a ejecutar.”.

Además, formarán parte de la Cuenta de Liquidación las indemnizaciones en metálico por diferencias de aprovechamiento, al existir excesos y defectos de adjudicación. La Cuenta de Liquidación Provisional será, por tanto, el resumen de un conjunto de cálculos contables que podrán englobarse dentro de lo que se llama análisis económico-financiero.

1.2. Análisis económico-financiero.

Para la determinación de la carga financiera que ha de gravar las parcelas adjudicadas,

se han utilizado los datos y cantidades resultantes del Estudio Económico del P. Parcial, actualizados con los trabajos de redacción del Proyecto de Urbanización, que se encuentra en las fases iniciales. Se incluye no sólo el importe de las obras, sino también los honorarios profesionales y demás gastos.

Tales gastos de urbanización ascienden a 556.703,22, según se manifiesta en el Plan Parcial del Sector SR-2 (a razón de 108,55 euros /m², excluido el 10% de cesión al Ayuntamiento).

Total estimado de gastos de urbanización: 556.703,22 euros

1.3 Indemnización por exceso o defecto de aprovechamiento.

Las adjudicaciones que se producen en esta reparcelación presentan excesos y defectos respecto a lo que a cada propietario corresponde, fundamentalmente por no ostentar algunos propietarios derechos bastantes para adjudicación de aprovechamiento (menos del 15% de la parcela mínima edificable). Por tanto, se procede a valorar el suelo para indemnizar tales excesos y defectos de adjudicación.

La valoración se ha de realizar conforme a lo indicado en el artículo 147.1.e) de la L.O.T.U.R., según el cual: *“Las compensaciones económicas sustitutivas o complementarias por diferencias de adjudicación que, en su caso, procedan, se fijarán **atendiendo al precio medio en venta de las parcelas resultantes, sin incluir los costes de urbanización.**”*

La valoración del m² útil de vivienda de VPO en Arnedo, actualmente, es de 1.212,80 €/m², por lo que el m² construido de VPO resulta a 898,37 €, incluidos los gastos de urbanización (considerando un coeficiente entre la superficie útil y la construida de 1,35, ya que en vivienda unifamiliar dicho porcentaje es superior que en el bloque).

Como el aprovechamiento de esta UE lo hemos referido a vivienda unifamiliar aislada o agrupada, cuyo coeficiente de homogeneización es 1,50, siendo 0,8 el uso VPO, procedemos a homogeneizar ese precio. Para ello, primero lo transformamos en vivienda en bloque libre (que es la unidad 1), para lo que dividimos entre 0,8, dando un resultado de 1.122,96 €/m². Ahora, para transformar la vivienda libre plurifamiliar a unifamiliar lo multiplicamos por 1,50, de forma que resulta que **el m² construido de vivienda unifamiliar aislada o agrupada valdrá 1.684,44 euros**, también incluidos los gastos de urbanización. De ello, sólo el 20% podrá ser

destinado a la compra de suelo, por lo que **el valor de repercusión del suelo no podrá pasar de 336,89 euros, incluidos gastos de urbanización.**

Como ese aprovechamiento debe abonar gastos de urbanización, podemos valorar cada m²t de aprovechamiento cedido en **336,89 euros menos los** 108,55 euros /m²t en que se calculan y justifican por el Plan Parcial los gastos de urbanización.

$$336,89 \text{ €/m}^2\text{t} - 108,55 \text{ euros /m}^2\text{t} = \mathbf{261,34 \text{ €/m}^2\text{t}}$$

Multiplicando esta cantidad por el nº de metros a compensar, tenemos el resultado de las indemnizaciones por excesos y defectos de adjudicación.

2. DISTRIBUCIÓN DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN.

Los gastos imputables al Proyecto de Compensación se satisfarán por los adjudicatarios de las fincas resultantes en función al aprovechamiento urbanístico que tiene cada una de ellas. El aprovechamiento adquirido al Ayuntamiento, de su 10% de cesión, así como las dotaciones públicas, espacios libres públicos y viales públicos, están libres de gastos de urbanización.

Por ello, la distribución de los gastos de urbanización entre las distintas parcelas resultantes que se han de hacer cargo de los mismos es la siguiente:

PARCELA R	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO PRIVADO (m ² s)	% EN GASTOS DE URBANIZACION	APORTACION FINANCIERA NETA PROVISIONAL
R-1	3.520,00	68,64%	382.096,00
R-2	372,60	0,00%	0,00
R-3	1.428,38	27,85%	155.050,65
R-4	377,40	3,51%	16.556,57
TOTAL	5.698,38	100,00%	556.703,22

Al existir indemnizaciones por excesos y defectos de adjudicación e indemnizaciones por derribos, la Aportación Financiera Bruta no coincide con la Neta. A continuación se detalla en la Cuenta de Liquidación Provisional:

3. DISTRIBUCIÓN DE LAS INDEMNIZACIONES.

Como se ha indicado anteriormente, existen algunas indemnizaciones por excesos y defectos de adjudicación.

En consecuencia, aquellos propietarios que, siendo adjudicatarios en excesos, deban satisfacer a los que lo son en defecto, verán incrementada su aportación financiera en los gastos de urbanización. Por el contrario, los adjudicatarios en defecto, la verán disminuida.

Lo mismo ocurrirá respecto a los propietarios que deban ser indemnizados, que verán disminuido el importe de su aportación en el importe de la indemnización.

El resultado, será la Aportación Financiera Neta provisional

RESUMEN DE INDEMNIZACIONES Y CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

FINCA A	PROPIETARIO	DCHOS	TOTAL DCHO S	FINCA R	DCHOS	EX/DF	% CUOTA URBANIZ ACIÓN	APORTACION FINANCIERA BRUTA €	INDEMN EXCESO/ DEFECTO €	APORTACION FINANCIERA NETA €
					Adjudica dos M ² t					
A-1	██████████	315,96	315,96	22,12% de R-3	315,96	0	34.297,20	34.297,20	0	34.297,20
A-2	██████████	239,91	239,91	16,80% de R-3	239,91	0	26.048,51	26.048,51	0	26.048,51
A-4	██████████	221,39	221,39	15,50 de R-3	221,39	0	24.032,85	24.032,85	0	24.032,85
A-7	██████████	88,74	88,74	6,21 de R-3	88,74	0	9.628,65	9.628,65	0	9.628,65
A-8	██████████	49,14	49,14	-	0	-49,14	0	0	-12.842,25	-12.842,25
A-9	██████████	225,69	225,69	-	0	-225,69	0	0	-58.981,82	-58.981,82
A-10	██████████	65,12	634,96	-	0	-65,12	0	0	-17.018,46	-17.018,46
Cesion		569,84		-	0	-569,84	0	0	-191.973,40	-191.973,40
A-3	██████████	333,91	900,91	14,15% R-1	498,31	909,80	54.104,79	134.704,80	88.842,53	415.520,73
51,85% A-6		567,00		R-2	372,60		0			
				R-4	377,40		19.556,57			
				39,37% R-3	562,40		61.043,44			
A-5	██████████	2.495,06	3.021,69	85,84% R-1	3.021,69	0	327.991,21	327.991,21	0	327.991,21
48,15% A-6		526,63								
TOTAL		5.698,39	5.698,39		5.698,39	0	556.703,22	556.703,22	0	556.703,22

Este es el documento de aprobación inicial del Proyecto de Compensación de la Unidad de Ejecución 2 del SR-2 del P.G.M. de Arnedo

Enero, 2.010.

El Equipo Redactor:

Esperanza Rabanaque Mallén
Arquitecta

Nuria Herranz Pascual
Abogada

INDICE DE PLANOS

1. Plano de Situación.
2. Plano Catastral.
3. Ordenación.
4. Plano de Fincas Aportadas.
5. Plano de Fincas Resultantes.
6. Plano de superposición de Fincas Aportadas y Resultantes.