

**PROYECTO DE REPARCELACION
DE LA PARCELA RESULTANTE "A5" DEL PROYECTO DE REPARCELACION DEL AMBITO AOU.4
KABITTE DE LEZO (GIPUZKOA)**

NOVIEMBRE, 2014



**PROYECTO DE REPARCELACION
DE LA PARCELA RESULTANTE "A5" DEL PROYECTO DE REPARCELACION DEL AMBITO AOU.4 KABITTE DE
LEZO (GIPUZKOA)**

INDICE GENERAL

- * Documento I. "MEMORIA".
- * Documento II. "FINCA APORTADA".
- * Documento III. "PARCELA RESULTANTE".
- Documento IV. "CERTIFICACION REGISTRAL"

**PROYECTO DE REPARCELACION
DE LA PARCELA RESULTANTE "A5" DEL PROYECTO DE REPARCELACION DEL AMBITO AOU.4 KABITTE DE
LEZO (GIPUZKOA)**

DOCUMENTO I. "MEMORIA"

NOVIEMBRE, 2014

DOCUMENTO I. "MEMORIA"

ÍNDICE

- I.- Antecedentes y objeto del Proyecto.
- II.- Ámbito afectado.
- III.- Contenido del Proyecto.
- IV.- Régimen urbanístico vigente.
- V.- Relación de bienes, derechos y titulares afectados.
- VI.- Adjudicación de la edificabilidad urbanística de la parcela resultante y de los espacios públicos ordenados.
- VII.- Determinación y distribución de las cargas de urbanización.
- VIII.- Beneficios fiscales.

I.- ANTECEDENTES Y OBJETO DEL PROYECTO

Tras su tramitación por el Ayuntamiento de Lezo, se presentó para su aprobación definitiva por el Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa el Plan Parcial del Sector 1 de Lezo.

Dicho expediente, promovido por el Ayuntamiento de Lezo, tenía por objeto desarrollar las determinaciones de las Normas Subsidiarias conforme a la Modificación de las mismas, referida a los ámbitos Sector 1 y Sector 3, aprobada definitivamente por el Consejo de Diputados de Diputación Foral de Gipuzkoa el 28 de enero de 2003.

En la fase municipal, el citado Plan Parcial fue aprobado inicialmente, con condiciones, el día 15 de marzo de 2004, presentándose ocho escritos de alegaciones. Emitidos los informes pertinentes, el pleno municipal en sesión celebrada el 28 de abril de 2004 aprobó provisionalmente el plan con la condición de efectuar las modificaciones y correcciones necesarias consecuencia de la estimación parcial de las alegaciones presentadas, siendo finalmente remitido el expediente a la Diputación Foral para su aprobación definitiva.

Así finalmente el Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa, en sesión de 20 de julio de 2004, adoptó el acuerdo de aprobar definitivamente el Plan Parcial del Sector 1 de Lezo (BOG número 170, de 3 de septiembre de 2004).

Dicho Plan Parcial establecía, a efectos de definir el ámbito para la distribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, una única unidad de ejecución que coincide con el ámbito de dicho Plan Parcial y cuyo ámbito será la totalidad del territorio incluido dentro de los límites del Sector 1. Determina igualmente como sistema de actuación el de Cooperación.

Cumplidos los trámites reglamentarios, el Ayuntamiento de Lezo procedió a formular la reparcelación del Sector 1, que fue aprobada definitivamente mediante acuerdo de fecha 1 de abril de 2.006, publicado el 19 de abril de 2.006 en el BOG.

Con fecha 18 de mayo de 2.008, se modificó el Plan Parcial del Sector 1. Dicho acuerdo de aprobación definitiva se publicó en el BOG, con fecha 11 de agosto de 2.008 y venía a racionalizar, entre otras cuestiones, el tamaño de las viviendas, entendiéndose que las resultantes del anterior planeamiento eran de gran tamaño. Además se reajustan alguna parcela. Esta modificación conllevó, a su vez, una modificación del proyecto de reparcelación que se concretó mediante acuerdo de 5 de mayo de 2.009, publicado en el BOG de 18 de mayo de 2.009. Este es el documento que ahora se presenta parcialmente para su modificación respecto a la parcela resultante A.6.

Con posterioridad el 28 de noviembre de 2.013 se aprobó definitivamente el Plan Especial del AOU.4 "Kabitte" referido a las actuales parcelas A-1, A-2, A-3, A-4, A-5, A-7, A-8, A-9, B-5 y C-2. El Plan Especial tenía su origen en el convenio que entre la propiedad de las referidas parcelas y el Ayuntamiento de Lezo. El texto íntegro del convenio fue publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa de 22 de octubre de 2013 (nº 202).

A partir de dicho instrumento se adecuó la reparcelación vigente en ese momento, culminando el proceso de modificación con un documento de reparcelación aprobado definitivamente con fecha 2.014 y publicado en el BOG.

II.- ÁMBITO AFECTADO.

Constituye objeto del presente Proyecto de Reparcelación la siguiente parcela resultante del proyecto de reparcelación del ámbito AOU.4 Kabitte, antiguo Sector 1:

Parcela Resultante "A5" del documento de "Modificación de Proyecto de Reparcelación del ámbito AOU.4 Kabitte en Lezo (Gipuzkoa).

De uso residencial, en ella se puede desarrollar hasta un total de seis viviendas de venta libre.

Tiene una extensión superficial de 755 m2.

Linda: Al Norte, Sur y Oeste con el límite de la unidad de ejecución que da a dominio público; Este con límite de la unidad de ejecución y del AOU.4 KABITTE.

Con una posibilidad edificatoria de SEIS viviendas, tiene asignado el siguiente aprovechamiento: Un perfil edificatorio de SI + PB + 2 PLANTAS ALTAS. El sótano estará destinado a garaje privado y anejos, incluidos portales, y la planta baja y las plantas altas estarán destinadas a vivienda de conformidad a lo previsto en las fichas urbanísticas del Plan Especial del AOU:4 Kabitte. La ocupación máxima de parcela edificable (planta sótano) será de 435 m2 y aprovechamiento edificatorio sobre rasante de 503,93 m2

Es parcela mínima e indivisible. Una vez efectuada la construcción, y tras la declaración de la obra nueva, podrá ser objeto de división en régimen de propiedad horizontal. La urbanización de las áreas privadas, en su caso, será de cuenta y cargo de sus propietarios.

ADJUDICACIÓN: El pleno dominio de esta parcela se adjudica a:

* En un 90,3439 % a USUKOAR PROMOCIONES S.L

* En un 6,7093 % a AGUSTINA UZARAZU LARBURU

- * En un 2,0757 % a M^a LURDES IRASTORZA ALZUGUREN
- * En un 0,6310 % a IGNACIA ECHEVERRIA URCELAYETA
- * En un 0,2401 % a JUAN JOSE ARIZMENDI ECHEVERRIA y M^a BEGOÑA AYESTARAN MURUA

III.- CONTENIDO DEL PROYECTO.

El contenido del presente Proyecto de reparcelación viene incardinado a terminar con la situación de proindivisión que en la actualidad presenta la parcela, al amparo de lo establecido en el artículo 136 de la Ley 2/2.006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, que al referirse a de las actuaciones aisladas, hace mención expresa a que aquellos solares ya existentes cuya urbanización haya sido asumida por la ordenación urbanística como adecuada y suficiente para la edificación y que se hallen en situación de proindivisión pueden ser objeto de un proceso reparcelatorio cuyo ámbito no exceda del propio solar, a instancia de cualquier copropietario que represente al menos el 50% de la cuota de propiedad.

La parcela referida en el párrafo anterior cumple con los requisitos establecidos por el art. 136 de la Ley 2/2.006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco para ser considerada objeto de un proceso reparcelatorio, ya que su urbanización está finalizada y es adecuada para la ordenación establecida para la parcela, cumpliéndose asimismo el presupuesto de legitimación por cuanto que USUKOAR PROMOCIONES, S.L. representa a más del 50% de la cuota de propiedad.

El presente Proyecto se adecua a lo establecido en la legislación vigente –Título II del la Ley 2/2.006 de suelo y urbanismo-, contiene las previsiones y propuestas necesarias para la consecución de los objetivos propios del mismo, y se tramitará conforme a lo dispuesto por la legislación vigente.

Dichas previsiones, siguiendo lo dispuesto en el artículo 82 del R.G.U. se integran en los siguientes documentos:

Documento I. "Memoria".

Documento II. "Finca aportada".

Documento III. "Parcela resultante".

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE.

Tal como se ha indicado el régimen urbanístico es el establecido en el documento de PLAN ESPECIAL DEL AMBITO AOU.4 KABITTE, documento aprobado definitivamente por parte del Excmo. Ayuntamiento de Lezo con fecha 28 de noviembre de 2.013 (BOG número 46, del 10 de marzo de 2014).

En relación a la parcela A.5, queda configurada como una parcela de 755 m2, de dominio privado y de edificabilidad resultante de 503,93 m2 de techo sobre rasante y 435 m2 de techo bajo rasante.

V.-RELACIÓN DE BIENES, DERECHOS Y TITULARES AFECTADOS.

La relación de bienes, derechos y titulares afectados por este proyecto, y aportados al mismo es la resultante de las inscripciones del Registro de la Propiedad

El *Documento I de "Finca aportada"* del Proyecto, contiene la descripción y superficie de la finca afectada, titularidad, cargas y servidumbres.

VI.- ADJUDICACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA DE LA PARCELA RESULTANTE Y DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS ORDENADOS.

La liquidación del proindiviso, y por tanto la adjudicación de la edificabilidad urbanística de la parcela resultante A.5 del Proyecto de Reparcelación del Sector 1 de Lezo, a un único propietario constituye el objetivo fundamental de este Proyecto de Reparcelación.

Esta adjudicación responde, entre otros, a los criterios que se exponen a continuación:

1.- Participación en la parcela

La propiedad de la parcela A.5 se halla distribuida de la siguiente manera, de conformidad con la información registral existente:

TITULAR	%
USUKOAR PROMOCIONES S.L	90,3439%
AGUSTINA UZARAZU LARBURU	6,7093%
M ^º LURDES IRASTORZA ALZUGUREN	2,0757%
FCA. IGNACIA ECHEVERRIA URCELAYETA	0,6310%
JUAN JOSE ARIZMENDI ECHEVERRIA y M ^º BEGOÑA AYESTARAN MURUA	0,2401%

2.- Adjudicación de la parcela y de la edificabilidad lucrativa resultante del planeamiento vigente.

De conformidad con lo establecido en el artículo 44.2. de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, los derechos de los propietarios se han valorado proporcionalmente a su participación en la parcela objeto del presente Proyecto.

En cuanto a la adjudicación de la parcela, se opta por adjudicar la misma en su integridad a un único propietario, por diversas razones:

Esta adjudicación se produce en primer lugar porque la parcela es mínima e indivisible y no cabe su segregación y adjudicación independiente por no permitirlo el planeamiento vigente y por ser los derechos edificables existentes sobre la misma de una entidad reducida lo que hace que carezca de sentido plantear su división

En segundo lugar, señalar que las previsiones de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco son tendentes en todo caso a la eliminación de las situaciones de proindiviso que de hecho impiden en el desarrollo de las parcelas edificables ampliando incluso lo que a tal efecto disponía la legislación vigente hasta la fecha de su entrada en vigor. En este sentido el art. 44.6 de la Ley 2/2006 indica que cuando la cuantía del derecho de un propietario no alcance o supere la necesaria para la adjudicación de uno o varios solares resultantes como fincas independientes, el defecto o exceso en la adjudicación podrá satisfacerse en dinero, es decir, se puede proceder a su exclusión siempre y cuando la cuantía de sus derechos no pueda dar lugar a la adjudicación de una parcela en su totalidad.

Por todo ello habida cuenta de que USUKOAR PROMOCIONES, S.L. es propietaria mayoritaria de la parcela con una cuota de participación de más del 50% de la misma, se ha optado por poner fin a la situación de proindivisión y adjudicar la parcela en su integridad a esta mercantil.

Además hay que remarcar que los derechos individuales de los propietarios restantes no alcanzan siquiera el 15% de los derechos edificatorios sobre la parcela, porcentaje mínimo que establecía el Reglamento de Gestión Urbanística en su artículo 94.3. para la adjudicación de una participación indivisa de una parcela con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Es decir, que sin perjuicio de reiterar lo dispuesto por el vigente art. 44.6. de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, se permite la exclusión y monetarización de los derechos de un propietario siempre que no resulten suficientes para la adjudicación de una finca independiente, incluso desde el punto de vista más restrictivo en cuanto a exclusiones que contenía el Reglamento De Gestión Urbanística y que ha venido a recuperar la jurisprudencia.

A.-Determinación de la parcela de carácter lucrativo resultante.

La parcela resultante planteada en este Proyecto toma como referencia la parcela A.5 definidas por el planeamiento pormenorizado vigente, y cuyo cuadro de características

básicas es la ya referida en el epígrafe de régimen urbanístico, con la particularidad, a efectos de valoraciones, de considerar el suelo en situación básica de urbanizado:

B.- Valoración de la parcelas resultante y de la edificabilidad lucrativa prevista en las mismas.

La adjudicación del aprovechamiento urbanístico de carácter lucrativo propuesta en este proyecto requiere el establecimiento de coeficientes de ponderación por no presentar una total uniformidad y homogeneidad en lo que se refiere al uso y tipología y el perfil de edificación, ya que se ha diferenciado el uso de garaje con el de vivienda (Anexo de la Memoria).

Por su parte y a efectos de las oportunas cuantificaciones de los excesos y defectos y en consecuencia de la exclusión se concreta el valor de repercusión del metro cuadrado de techo construido, cuya base de valoración es el valor de repercusión derivado de la Ley Estatal del Suelo.

Asimismo indicar que se introduce el valor de repercusión del suelo urbanizado, dado que la parcela se halla íntegramente urbanizada (Ver cuadros anexos a la Memoria)

C.-Adjudicación al Ayuntamiento del aprovechamiento lucrativo de cesión.

No procede realizar a favor del Ayuntamiento de Lezo cesión alguna en concepto de participación en el aprovechamiento lucrativo resultante, por cuanto que la citada cesión ya se materializó en el marco del Proyecto de Reparcelación del AOU.4 y el presente proyecto, lo es a los solos efectos de deshacer la proindivisión y no proceder a una nueva equidistribución.

D.- Valoración de la unidad de aprovechamiento (valor de repercusión del suelo urbanizado)

De conformidad con los criterios de valoración establecidos en el RDL 2/2.008, de 20 de junio, por el que se aprueba la Ley del Suelo y su remisión que hace al Reglamento de Valoraciones, el Proyecto valora la unidad de aprovechamiento teniendo en cuenta los parámetros que se recogen en los anexos a la Memoria.

E.- Compensación económica por excesos y defectos de adjudicación.

El criterio de proceder a la adjudicación de la totalidad de la parcela a USUKOAR PROMOCIONES, S.L. hace que necesariamente se produzca un exceso y correlativamente

un defecto de adjudicación en la parcela A.5, que se resumen en los cuadros anexos a la Memoria.

F.- Indemnizaciones.

No existen indemnizaciones por bienes o derechos en la parcela

3.- Adjudicación de las parcelas y espacios dotacionales públicos ordenados.

No procede realizar ninguna adjudicación de parcelas y espacios públicos dotacionales, por cuanto que el objeto del presente proyecto es una parcela edificable urbanizada, resultante de un proceso reparcelatorio en el que se materializaron las cesiones y dotaciones previstas por la legislación vigente.

4.- Servidumbres.

No existen

VII.- DETERMINACIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN.

El gravamen urbanístico de la parcela es del 2,0507% del gravámen total de la unidad de ejecución, y su previsión no se modifica en relación con lo establecido en el Proyecto de Reparcelación del Sector 1 de Lezo.

VIII.- BENEFICIOS FISCALES.

Las adjudicaciones de terrenos y parcelas planteadas en este Proyecto quedan exentas de los impuestos y arbitrios mencionados en el artículo 130 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Donostia-San Sebastián, a Noviembre de 2014



Fdo.: Patxi De Assas (En nombre de Usukoar, Promociones, S.L.)
ABOGADO

PARCELA APORTADA

PARCELA APORTADA A.5

DESCRIPCIÓN: Parcela Resultante "A-5" del documento "Proyecto de Reparcelación del la unidad de ejecución delimitada en el AOU 4 KABITTE".

De uso residencial, en ella se puede desarrollar un bloque seis viviendas de venta libre.

Tiene una extensión superficial de 755,00 m².

Linda: Al Norte, Sur y Oeste con el límite de la unidad de ejecución que da a dominio público; Este con límite de la unidad de ejecución y del AOU 4 KABITTE.

Con una posibilidad edificatoria de seis viviendas, tiene asignado el siguiente aprovechamiento: Un perfil edificatorio de S1 + PB + 2 Plantas Altas.

El sótano estará destinado a garaje privado y anejos, incluido portales, y la planta baja y las plantas altas estarán destinadas a vivienda de conformidad a lo previsto en las Fichas Urbanísticas del Plan Especial del AOU 4 KABITTE.

La ocupación máxima de Parcela Edificable (planta sótano): 435,00m² y aprovechamiento edificatorio sobre rasante: 503,93 m²(t),

Es parcela mínima e indivisible. Una vez efectuada la construcción, y tras la declaración de la obra nueva, podrá ser objeto de división en régimen de propiedad horizontal. La urbanización de las áreas privadas, en su caso, será de cuenta y cargo de sus propietarios.

Condiciones particulares de dominio y uso: El resto de la parcela no ocupada por la edificación se destinará a jardín de uso privado no edificable.

NORMAS URBANÍSTICAS: Los derechos y obligaciones inherentes a la titularidad de esta parcela se ejercerán o soportarán de conformidad con lo establecido en el documento de PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL AOU 4 KABITTE DE LEZO, documento aprobado definitivamente por parte del Excmo. Ayuntamiento de Lezo con fecha 28 de noviembre de 2.013 (BOG número 46, del 10 de marzo de 2014).

SERVIDUMBRES: Libre de ellas.

ADJUDICACIÓN: El pleno dominio de esta parcela se adjudica a:

USUKOAR, S.L. en un	90,3439 %
Agustina Lizarazu Larburu en un	6,7093 %
María Lourdes Irastorza Alzuguren en un	2,0757%
Francisca Ignacia Echeverría Urcelayeta	0,6310%
Cónyuges Juan José Arizmendi Echeverría y María Begoña Ayestaran Murua	0,2401%

CUOTA DE URBANIZACIÓN: Esta parcela queda gravada y responderá del porcentaje o cuota del 10,4114 % en los costes totales de urbanización de la Unidad de Ejecución.

DERECHO QUE DA LUGAR A LA ADJUDICACIÓN: El derecho a la adjudicación de esta parcela procede del 100 % de la parcela aportadas o afectada A-9, EL 50% de la parcela aportada o afectada A-8 y el 9,4936 % de la parcela aportada o afectada C-2.

Desglosado por propietarios:

Usukoar S.L.: 50% de la parcela aportada A8 + 100% de la parcela aportada A9 + 6,2836 % de la parcela aportada C2 (en este porcentaje está sumado el 0,6265 % de la parcela C2 correspondiente al Ayto. que se adjudica a Usukoar S.L. según convenio urbanístico).

Agustina Lizarazu Larburu: 2,23 % de la parcela aportada C2.

María Lourdes Irastorza Alzuguren: 0,69 % de la parcela aportada C2.

Francisca Ignacia Echeverría Urcelayeta: 0,21 % de la parcela aportada C2.

Cónyuges Juan José Arizmendi Echeverría y María Begoña Aystarán Murua: 0,08 % de la parcela aportada C2

SALDO DE LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL: De conformidad a lo dispuesto en el artículo 19 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, esta parcela queda afecta al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta de esta modificación de proyecto.

La cuantía del saldo de la cuenta de liquidación provisional con el que queda gravada esta parcela es de 15.592,92 EUROS.

Conforme establece el artículo 20 del citado REAL DECRETO 1093/1997, esta afección caducará a los siete años de su fecha. No obstante, si durante su vigencia se hubiera elevado a definitiva la cuenta provisional de liquidación del proyecto de reparcelación, dicha caducidad tendrá lugar por el transcurso de dos años, a contar de la fecha de la constatación en el Registro de la Propiedad del saldo definitivo, sin que, en ningún caso, pueda el plazo exceder de siete años desde la fecha originaria de la afección.

La afección podrá cancelarse antes de su fecha de caducidad, a instancia de cualesquiera de los titulares del dominio u otros derechos sujetos a la misma, acompañando a la solicitud certificación del órgano actuante expresiva de haber sido satisfecha la cuenta de la liquidación definitiva referente a la finca de que se trate.

CARGAS VIGENTES DE LAS FINCAS DE PROCEDENCIA.-

Dichas cargas resultan compatibles con el planeamiento por lo que de conformidad con lo establecido en el artículo 11.2 del citado REAL DECRETO 1093/97 se solicita al Registrador el traslado de oficio, por subrogación real, a las fincas de resultado que se adjudiquen a los titulares de las primeras.

Asimismo de acuerdo a lo estipulado en el artículo 11.5 del mismo texto legal habida cuenta de que al mismo titular de dos o más fincas de origen le corresponde la adjudicación de una única finca de resultado, se ha determinado respecto de ésta la cuota porcentual que corresponde a cada una de las de origen.

Procedente de la Parcela Aportada A-8 en un 50% le corresponde una cuota del 23,8128 % de esta finca resultante:

"HIPOTECA a favor de CAJA DE AHORROS Y MONTE PIEDAD DE GIPUZKOA, Y SAN SEBASTIAN-GIPUZKOA ETA DONOSTIAKO AURREZKI KUTXA, constituida sobre la totalidad para garantizar DOSCIENTOS CINCUENTA MIL EUROS de principal; diez mil euros de intereses ordinarios; setenta mil euros de intereses de demora; y veinte mil euros para costas y gastos, mediante escritura autorizada por el notario de San Sebastián Don José Carlos Arrendó Ruiz, COMO SUSTITUTO DE SU COMPANERO DE IGUAL RESIDENCIA, Don diego Maria Granados Asensio con fecha cinco de junio de dos mil siete en la que se estableció como domicilio para notificaciones y requerimientos en SAN SEBASTIÁN, Camino de Portuetxe, 37, 3º-9 y su valor de tasación a efectos de subasta el de cuatrocientos diecisiete mil setecientos once euros y cuarenta y siete céntimos de euro, según resulta de la inscripción 4ª, de la finca número 5733 al folio 196 del Tomo 1080 del Archivo, Libro 139 de Lezo practicada con fecha veinticinco de julio de dos mil siete. MODIFICADA en cuanto al vencimiento que será el quince de septiembre de dos mil trece, mediante escritura autorizada por el notario de San Sebastián Don José Carlos Arrendó Ruiz. como sustituto de Don Diego Maria Granados Asensio con fecha treinta y uno de agosto de dos mil diez, según resulta de la inscripción 2ª, de la finca 5911, al folio 103 del Tomo 1165 del Archivo, Libro 147 de Lezo practicada con fecha seis de octubre de dos mil diez"

Procedente de la Parcela Aportada A-9 en un 100% le corresponde una cuota del 47,6257 % de esta finca resultante:

"HIPOTECA a favor de CAJA DE AHORROS Y MONTE PIEDAD DE GIPUZKOA, Y SAN SEBASTIAN-GIPUZKOA ETA DONOSTIAKO AURREZKI KUTXA. constituida sobre la participación indivisa de sesenta y seis enteros y sesenta y un centésimas por ciento del pleno dominio, en garantía de CIENTO CINCUENTA MIL EUROS de principal; de SEIS MIL EUROS de intereses ordinarios: dentro del límite de 5 años; de CUARENTA Y DOS MIL EUROS de intereses de demora: dentro del mismo límite; y DOCE MIL EUROS para costas y gastos, con el pacto expreso de resolución anticipada, mediante escritura autorizada por el notario de San Sebastián Don diego Maria Granados Asensio con fecha tres de abril de dos mil siete en la que se estableció como domicilio para notificaciones y requerimientos en SAN SEBASTIÁN, Camino de Portuetxe. 37, 3º-9 y su valor de tasación a efectos de subasta el de cuatrocientos treinta y cinco mil doscientos ochenta y cinco euros y sesenta y ocho céntimos de euro, según resulta de la inscripción 7ª, de la finca número 5734 de LEZO, al folio 204 del Tomo 1080 del Archivo, Libro practicada con fecha once de junio de dos mil siete. MODIFICADA en cuanto al plazo que finalizará el quince de septiembre de dos mil trece, mediante escritura autorizada por el notario de San Sebastián Don José Carlos Arrendó Ruiz, como sustituto de Don Diego Maria Granados Asensio, según resulta de la inscripción 2ª, de la finca 5912 de lezo, al folio 113 del Tomo 1165 del Archivo, Libro 147 practicada con fecha cincode octubre de dos mil diez."

PARCELA RESULTANTE

PARCELA RESULTANTE A.5

DESCRIPCIÓN: Parcela Resultante "A-5" del documento "Proyecto de Reparcelación del la unidad de ejecución delimitada en el AOU 4 KABITTE".

De uso residencial, en ella se puede desarrollar un bloque seis viviendas de venta libre.

Tiene una extensión superficial de 755,00 m².

Linda: Al Norte, Sur y Oeste con el límite de la unidad de ejecución que da a dominio público; Este con límite de la unidad de ejecución y del AOU 4 KABITTE.

Con una posibilidad edificatoria de seis viviendas, tiene asignado el siguiente aprovechamiento: Un perfil edificatorio de S1 + PB + 2 Plantas Altas.

El sótano estará destinado a garaje privado y anejos, incluido portales, y la planta baja y las plantas altas estarán destinadas a vivienda de conformidad a lo previsto en las Fichas Urbanísticas del Plan Especial del AOU 4 KABITTE.

La ocupación máxima de Parcela Edificable (planta sótano): 435,00 m² y aprovechamiento edificatorio sobre rasante: 503,93 m²(t),

Es parcela mínima e indivisible. Una vez efectuada la construcción, y tras la declaración de la obra nueva, podrá ser objeto de división en régimen de propiedad horizontal. La urbanización de las áreas privadas, en su caso, será de cuenta y cargo de sus propietarios.

Condiciones particulares de dominio y uso: El resto de la parcela no ocupada por la edificación se destinará a jardín de uso privado no edificable.

NORMAS URBANÍSTICAS: Los derechos y obligaciones inherentes a la titularidad de esta parcela se ejercerán o soportarán de conformidad con lo establecido en el documento de PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL AOU 4 KABITTE DE LEZO, documento aprobado definitivamente por parte del Excmo. Ayuntamiento de Lezo con fecha 28 de noviembre de 2.013 (BOG número 46, del 10 de marzo de 2014).

SERVIDUMBRES: Libre de ellas.

ADJUDICACIÓN: El pleno dominio de esta parcela se adjudica a:

USUKOAR, S.L. en un

100 %

CUOTA DE URBANIZACIÓN: Esta parcela queda gravada y responderá del porcentaje o cuota del 10,4114 % en los costes totales de urbanización de la Unidad de Ejecución.

DERECHO QUE DA LUGAR A LA ADJUDICACIÓN: El derecho a la adjudicación de esta parcela procede del 100 % de la parcela aportadas A.5

SALDO DE LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL: De conformidad a lo dispuesto en el artículo 19 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, esta parcela queda afecta al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta de esta modificación de proyecto.

La cuantía del saldo de la cuenta de liquidación provisional con el que queda gravada esta parcela es de 49.439,74 EUROS. de los que **15.592,92 €** corresponden a los costes y gastos de urbanización propiamente dichos, y el resto, es decir, **33.846,82 €** al valor de las diferencias de adjudicación, procedente de la sustitución por una compensación económica que se concretan de la siguiente manera:

23.521 € a favor de Agustina Lizarazu Larburu

7.274,27 € a favor de M^a Lurdes Irastorza Alzuguren

2.212,21 € a favor de Francisca Ignacia Echeverría Urcelayeta

839,34 € a favor de Juan José Arizmendi Echeverría y M^a Begoña Ayestaran Murua

Conforme establece el artículo 20 del citado REAL DECRETO 1093/1997, esta afección caducará a los siete años de su fecha. No obstante, si durante su vigencia se hubiera elevado a definitiva la cuenta provisional de liquidación del proyecto de reparcelación, dicha caducidad tendrá lugar por el transcurso de dos años, a contar de la fecha de la constatación en el Registro de la Propiedad del saldo definitivo, sin que, en ningún caso, pueda el plazo exceder de siete años desde la fecha originaria de la afección.

La afección podrá cancelarse antes de su fecha de caducidad, a instancia de cualesquiera de los titulares del dominio u otros derechos sujetos a la misma, acompañando a la solicitud certificación del órgano actuante expresiva de haber sido satisfecha la cuenta de la liquidación definitiva referente a la finca de que se trate.

CARGAS VIGENTES DE LAS FINCAS DE PROCEDENCIA.-

Dichas cargas resultan compatibles con el planeamiento por lo que de conformidad con lo establecido en el artículo 11.2 del citado REAL DECRETO 1093/97 se solicita al Registrador el traslado de oficio, por subrogación real, a las fincas de resultado que se adjudiquen a los titulares de las primeras.

Asimismo de acuerdo a lo estipulado en el artículo 11.5 del mismo texto legal habida cuenta de que al mismo titular de dos o más fincas de origen le corresponde la adjudicación de una única finca de resultado, se ha determinado respecto de ésta la cuota porcentual que corresponde a cada una de las de origen.

Actualmente en la parcela aportada A.5 como procedente de la antigua Parcela Aportada A-8 en un 50% le corresponde una cuota del 23,8128 % de esta finca resultante que se traslada a la resultante A.5 del presente proyecto:

"HIPOTECA a favor de CAJA DE AHORROS Y MONTE PIEDAD DE GIPUZKOA, Y SAN SEBASTIAN-GIPUZKOA ETA DONOSTIAKO AURREZKI KUTXA, constituida sobre la totalidad para garantizar DOSCIENTOS CINCUENTA MIL EUROS de principal; diez mil euros de intereses ordinarios; setenta mil euros de intereses de demora; y veinte mil euros para costas y gastos, mediante escritura autorizada por el notario de San Sebastián Don José Carlos Arrendó Ruiz, COMO SUSTITUTO DE SU COMPANERO DE IGUAL RESIDENCIA, Don diego María Granados Asensio con fecha cinco de junio de dos mil siete en la que se estableció como domicilio para notificaciones y requerimientos en SAN SEBASTIÁN, Camino de Portuetxe, 37, 3º-9 y su valor de tasación a efectos de subasta el de cuatrocientos diecisiete mil setecientos once euros y cuarenta y siete céntimos de euro, según resulta de la inscripción 4ª, de la finca número 5733 al folio 196 del Tomo 1080 del Archivo, Libro 139 de Lezo practicada con fecha veinticinco de julio de dos mil siete. MODIFICADA en cuanto al vencimiento que será el quince de septiembre de dos mil trece, mediante escritura autorizada por el notario de San Sebastián Don José Carlos Arrendó Ruiz. como sustituto de Don Diego María Granados Asensio con fecha treinta y uno de agosto de dos mil diez, según resulta de la inscripción 2ª, de la finca 5911, al folio 103 del Tomo 1165 del Archivo, Libro 147 de Lezo practicada con fecha seis de octubre de dos mil diez"

Actualmente en la parcela A.5 como procedente de la antigua Parcela Aportada A-9 en un 100% le corresponde una cuota del 47,6257 % de esta finca resultante que se traslada a la resultante A.5 del presente proyecto:

"HIPOTECA a favor de CAJA DE AHORROS Y MONTE PIEDAD DE GIPUZKOA, Y SAN SEBASTIAN-GIPUZKOA ETA DONOSTIAKO AURREZKI KUTXA. constituida sobre la participación indivisa de sesenta y seis enteros y sesenta y un centésimas por ciento del pleno dominio, en garantía de CIENTO CINCUENTA MIL EUROS de principal; de SEIS MIL EUROS de intereses ordinarios: dentro del límite de 5 años; de CUARENTA Y DOS MIL EUROS de intereses de demora: dentro del mismo límite; y DOCE MIL EUROS para costas y gastos, con el pacto expreso de resolución anticipada, mediante escritura autorizada por el notario de San Sebastián Don diego Maria Granados Asensio con fecha tres de abril de dos mil siete en la que se estableció como domicilio para notificaciones y requerimientos en SAN SEBASTIÁN, Camino de Portuetxe. 37, 3º-9 y su valor de tasación a efectos de subasta el de cuatrocientos treinta y cinco mil doscientos ochenta y cinco euros y sesenta y ocho céntimos de euro, según resulta de la inscripción 7ª, de la finca número 5734 de LEZO, al folio 204 del Tomo 1080 del Archivo, Libro practicada con fecha once de junio de dos mil siete. MODIFICADA en cuanto al plazo que finalizará el quince de septiembre de dos mil trece. mediante escritura autorizada por el notario de San Sebastián Don José Carlos Arrendó Ruiz, como sustituto de Don Diego Maria Granados Asensio, según resulta de la inscripción 2ª, de la finca 5912 de lezo, al folio 113 del Tomo 1165 del Archivo, Libro 147 practicada con fecha cincode octubre de dos mil diez."

DOCUMENTOS QUE SE UNEN COMO ANEXO A LA MEMORIA

Proyecto de Reparcelación referido a la parcela A-5 de la Unidad de Ejecución del
A.O.U. 4 "Kabite" de las NN.SS. de Lezo

**PARCELA APORTADAS, TITULARES Y PARTICIPACION INICIAL EN EL PROYECTO DE
REPARCELACION**

Proyecto de Reparcelación referido a la parcela A-5 de la Unidad de Ejecución del
A.O.U. 4 "Kabite" de las NN.SS. de Lezo

Parcela Aportada n°	Titular registral	Particip. Inicial P. Reparac.
A-5	Usukoar, S.L.	90,3439%
	Lizarazu Larburu, Agustina	6,7093%
	Irastorza Alzuguren, Mª Lourdes	2,0757%
	Echeverría Urcelayeta, Francisca Ignacia	0,6310%
	Arizmendi Echeverria, Juan José Ayestarán Murua, María Begoña	0,2401%
	Total Dominio Privado	100,0000%
	Dominio Público	0,0000%
	Total Dominio Público	0,0000%
	Total Parcela	100,0000%

EDIFICABILIDAD PONDERADA SUSCEPTIBLE DE APROPIACION Y VALORACION

Proyecto de Reparcelación referido a la parcela A-5 de la Unidad de Ejecución del A.O.U. 4 "Kabite" de las NN.SS. de Lezo

Parcela Aportada nº	Titular registral	Particip. Inicial P. Reparac.	% Susceptible de Apropiación	Edificabilidad Ponderada Apropiable m ² (ep)
A-5	Usukoar, S.L.	90,3439%	100,00%	486,71
	Lizarazu Larburu, Agustina	6,7093%	100,00%	36,15
	Irastorza Alzuguren, M ^a Lourdes	2,0757%	100,00%	11,18
	Echeverría Urcelayeta, Francisca Ignacia	0,6310%	100,00%	3,40
	Arizmendi Echeverría, Juan José Ayestarán Murua, María Begoña	0,2401%	100,00%	1,29
	Total Dominio Privado	100,0000%		538,73
	Dominio Público	0,0000%		
	Total Dominio Público	0,0000%		
	Total Parcela	100,0000%		

EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA Y PONDERADA DE LA PARCELA AFECTADA

Proyecto de Reparcelación referido a la parcela A-5 de la Unidad de Ejecución del A.O.U. 4 "Kabite" de las NN.SS. de

Identific. Parcela	Uso	Superficies de Parcela			Edificabilidad Urbanística			Edificabilidad Ponderada
		Superficie Total m ² (p)	Edificable (m ² op)	No Edificable	Sobre Rasante	Bajo Rasante	Total	
A-5	Residencial. Libre	755,00	435,00	320,00	503,93	435,00	938,93	538,73
	Total Parcela	755,00	435,00	320,00	503,93	435,00	938,93	538,73

COEFICIENTES DE PONDERACION Y EDIFICABILIDAD PONDERADA

Proyecto de Reparcelación referido a la parcela A-5 de la Unidad de Ejecución del A.O.U. 4 "Kabite" de las NN.SS. de Lezo
 Criterios establecidos por el artículo 22 del Real Decreto 1492/2011 de 24 de Octubre sobre Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo

Uso Específico con Aprovech. Lucrativo	E_i m ² (t)	V_{v_i}	% g_i	% b_i	"K" $(1+g)/(1+b)$	V_c	VRS_i^*	VS (Urbanizado) $E_i * VRS_i$	Coef. Pond.*	Edif. Pond. Total m ² (ep)
Residencial. Vivienda	503,93	2.300,00	7,35%	18,00%	1,2667	1.163,25	652,49	328.809	1,00	503,93
Residencial. Garaje en sótano	435,00	800,00	7,35%	18,00%	1,2667	581,63	49,93	21.720	0,08	34,80
Totales	938,93					Σ	$\Sigma (E_i * VRS_i)$	350.529		538,73

$$VRS = (V_v / K) - V_c$$

*Se consideran de valor nulo, los usos con un resultado matemático negativo en el valor de repercusión del suelo.

COSTES UNITARIOS DEL VALOR DE LA CONSTRUCCION (Vc)

Criterios establecidos por el artículo 22 del Real Decreto 1492/2011 de 24 de Octubre sobre Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo

Cem	Ggc	Bic	Cdc	Hp	Tc	Ogc	Vc
						%	
	13,00%	6,00%		14,56%	5,50%	2,80%	
Residencial. Vivienda	106,60	49,20	975,80	119,39	45,10	22,96	1.163,25
Residencial. Garaje en sótano	53,30	24,60	487,90	59,70	22,55	11,48	581,63

VALORES DE REPERCUSION

Proyecto de Reparcelación referido a la parcela A-5 de la Unidad de Ejecución del A.O.U. 4 "Kabite" de las NN.SS. de Lezo

Superficie de la Parcela	755,00	m ² (s)
Superficie de Dominio Público preexistente	0,00	m ² (s)
Superficie con derecho a aprovechamiento lucrativo	755,00	m ² (s)
Edificabilidad ponderada de la parcela	538,73	m ² (ep)
Edificabilidad media	0,71355	m ² (ep)/m ² (s)
Edificabilidad ponderada apropiable de la parcela	538,73	m ² (ep)
Valor de venta de los aprovechamientos (VV)	1.507.039	€
Valor de la construcción (VC)	839.205	€
Valores unitarios de repercusión del suelo urbanizado (VRS) obtenidos conforme al art. 22 del RD 1492/2011	Valor de venta (Vv)	2.797,39 €/m ² (ep)
	Coefficiente "k"	1,26670
	Valor de la construcción (Vc)	1.557,75
	VRS = (Vv / K) - Vc	650,65 €/m ² (ep)

2402

ADJUDICACION DE LA PARCELA RESULTANTE CON EDIFICABILIDAD URBANISTICA

Proyecto de Reparcelación referido a la parcela A-5 de la Unidad de Ejecución del A.O.U. 4 "Kabite" de las NN.SS. de Lezo

Adjudicatario	Edificabilidad Ponderada Apropiable m ² (ep)	Parcela Resultante		Edificabilidad Ponderada Adjudicada m ² (ep)	Diferencias de Adjudic. (+ Exceso - Defecto) m ² (ep)
		A-5	538,73		
Usukoar, S.L.	486,71	100,0000%	538,73	538,73	52,02
Lizarazu Larburu, Agustina	36,15	0,0000%		0,00	-36,15
Irastorza Alzuguren, M ^a Lourdes	11,18	0,0000%		0,00	-11,18
Echeverría Urcelayeta, Francisca Ignacia	3,40	0,0000%		0,00	-3,40
Arizmendi Echeverria, Juan José	1,29	0,0000%		0,00	-1,29
Ayestarán Murua, María Begoña					
Total	538,73			538,73	0,00

DIFERENCIAS DE ADJUDICACION Y SU VALORACION

Proyecto de Reparcelación referido a la parcela A-5 de la Unidad de Ejecución del A.O.U. 4

Titular-Adjudicatario	Edificabilidad ponderada en m ² (ep)		Diferencias de Adjudicación (+) Excesos y (-) Defectos	
	Susceptible de Apropiación	Edificabilidad Ponderada Adjudicada m ² (ep)	m ² (ep) Urbanizados	Valoración
Usukoar, S.L.	486,71	538,73	52,02	33.846,82
Lizarazu Larburu, Agustina	36,15	0,00	-36,15	-23.521,00
Irastorza Alzuguren, M ^a Lourdes	11,18	0,00	-11,18	-7.274,27
Echeverría Urcelayeta, Francisca Ignacia	3,40	0,00	-3,40	-2.212,21
Arizmendi Echeverría, Juan José	1,29	0,00	-1,29	-839,34
Ayestarán Murua, María Begoña	538,73	538,73	0,00	0,00

DISTRIBUCION DEL SALDO DE LIQUIDACION PROVISIONAL TOTAL POR PROPIETARIO Y PARTICIPACION EN LA PARCELA RESULTANTE

Proyecto de Reparcelación referido a la parcela A-5 de la Unidad de Ejecución del A.O.U. 4 "Kabite" de las NN.SS. de Lezo

Adjudicatario	Adjudicación		Gravamen Urbanístico	Saldo Cuenta Liquidación Provisional Preexistente	Diferencias de Adjudicación (+) Excesos (-) Defectos	Nuevo Saldo Liquidac. Provision.
	% Particip.	Parcela				
Usukoadr, S.L.	100,00%	A-5	10,4114%	15.592,92	33.846,82	49.439,74
Lizarazu Larburu, Agustina					-23.521,00	-23.521,00
Irastorza Alzuguren, M ^a Lourdes					-7.274,27	-7.274,27
Echeverría Urcelayeña, Francisca Ignacia					-2.212,21	-2.212,21
Arizmendi Echeverría, Juan José						
Ayestarán Murua, María Begoña					-839,34	-839,34
				15.592,92	0,00	15.592,92

CORRESPONDENCIAS URBANISTICAS

Proyecto de Reparcelación referido a la parcela A-5
Función de los aprovechamientos

Parcela Aportada		Parcela Resultante	
Nº	Edificab. Ponderada	A-5	Total
A-5	538,73	538,73	538,73
	538,73	100,0000%	538,73
		538,73	538,73