

0.- INTRODUCCIÓN

0.1.- Antecedentes.-

El vigente Plan General de Ordenación Urbana (Revisión del Plan General) del municipio de Ibi (Alicante) fue aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el 3 de febrero de 2000, publicándose en el Boletín Oficial de la Provincia de 26 de mayo las Normas Urbanísticas.

Este Plan prevé distintas actuaciones urbanísticas en su ámbito, viniendo fundamentado este Proyecto en el desarrollo del **Sector P-R4 U.E. R4**, configurado como Suelo Urbanizable Pormenorizado por el propio planeamiento general.

0.2.- Bases legales y justificación de la actuación.-

El **objeto de la reparcelación** viene definido en el artículo 169 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (en adelante LUV), como instrumento para llevar a cabo una nueva división de fincas ajustada al planeamiento para su adjudicación entre los afectados según su derecho.

En el caso que nos ocupa, independientemente de otros objetivos legalmente previstos, la reparcelación propuesta persigue:

0.2.1.- Regularizar urbanísticamente la configuración de fincas.

0.2.2.- Materializar la distribución de beneficios y cargas derivadas de la ordenación urbanística.

0.2.3.- Adjudicar a la Administración los terrenos edificables -el 10% del aprovechamiento tipo con destino a patrimonio público del suelo y libres de cargas de urbanización (Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo)- así como el suelo reservado a viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas.

0.2.4.- Retribuir al Urbanizador por su trabajo, bien adjudicándole parcelas edificables o bien afectando las parcelas edificables resultantes a sufragar esa retribución.

0.2.5.- Permutar forzosamente, en defecto de acuerdo, las fincas originarias por parcelas edificables

Los **principios reguladores de la reparcelación**, inspiradores de la misma, vienen reflejados en el artículo 170 de la LUV y 397 del ROGTU y son:

a/ La justa valoración de los bienes y derechos aportados

b/ La proporcionalidad directa entre el aprovechamiento objetivo de la finca adjudicada y la superficie de la finca originaria, según el aprovechamiento subjetivo del que sea titular.

c/ La concentración de las adjudicaciones en el supuesto de que alguno de los propietarios sea titular de varias fincas aportadas, reduciendo al máximo las adjudicaciones en condominio.

d/ El mantenimiento en el proceso urbanizador del mayor número de propietarios posible, reduciendo al máximo los supuestos de indemnización sustitutoria.

0.3.- Contenido del proyecto de reparcelación.-

El presente proyecto, en aplicación de los artículos 175 de la LUV y 411 del Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (en adelante ROGTU), está integrado por los siguientes documentos:

Documento nº I:	Memoria
Documento nº II:	Relación de propietarios e interesados
Documento nº III:	Descripción de las fincas o parte de ellas aportadas a la reparcelación.
Documento nº IV:	Propuesta de adjudicación de parcelas resultantes
Documento nº V:	Tasación de derechos y construcciones
Documento nº VI:	Cuenta de liquidación provisional respecto a cada propietario
Documento nº VII:	Planos:
	<ol style="list-style-type: none">1. Situación2. Emplazamiento3. Ortofoto4. Fincas aportadas5. Usos, intensidades y normas zonales6. Fincas adjudicadas7. Superposición de fincas aportadas y adjudicadas8. Traza de fincas aportadas y adjudicadas
ANEXO I	Certificaciones registrales
ANEXO II	Informe técnico de tasación

I.- MEMORIA

1.1.- Circunstancias o acuerdos que motiven la reparcelación y peculiaridades que, en su caso, concurren.-

La ausencia de acuerdo entre los propietarios de terrenos que no alcanzan los derechos necesarios para obtener la parcela mínima obliga a acudir a la reparcelación forzosa y a adjudicar en ella una parcela en proindiviso con tres de los propietarios existentes.

La escasa superficie que requiere la Administración actuante para alcanzar la adjudicación de una finca independiente es compensada por el Urbanizador.

1.2.- Descripción del ámbito reparcelable y normas urbanísticas de aplicación.-

1.2.1.- Ubicación: El área a reparcelar se encuentra incluida en el perímetro del Sector P-R3 U.E. R4 del Plan General de Ibi. Se sitúa en la zona Norte de la población lindando:

Frente: C/ Palafanga

Fondo: Serreta de San Miguel

Izquierda: Sector P-R3/UE R-3

Derecha: Límite de suelo rústico (suelo no urbanizable)

1.2.2.- Situación: El **Sector P-R4 U.E. R4** se sitúa en la calle Palafanga, junto al Sector P-R3 U.E. R3, en la falda de la Serreta de San Miguel. Su ámbito físico refleja una forma trapezoidal, situándose el suelo edificable residencial en el centro de su figura geométrica, rodeado de suelo dotacional en prácticamente la totalidad de su entorno: viales, por sus linderos norte, sur y este, y zona verde, en su lindero oeste.

1.2.3.- Superficie.- La superficie total obtenida de mediciones reales asciende a **seis mil sesenta y cinco** (6.065) m², correspondiendo **tres mil novecientos ochenta y cuatro** (3.984) m² a *suelo edificable*, **seiscientos noventa y uno** (691) m² a *zona verde* y **mil trescientos noventa** (1.390) m² a *viario*.

1.2.4.- Construcciones existentes: Incorpora como construcción un muro de fábrica de 72 metros de largo y 2 de alto y un muro de mampostería de 63 metros de largo y 2.40 de alto otra, cuyo ubicación se enmarca en las fincas de origen números 1 y 5, respectivamente.

1.2.5.- Uso y aprovechamiento: El uso previsto en el nuevo planeamiento es el **residencial**, tipología 6/UNI, de edificación aislada, pudiendo adosarse varias viviendas formando líneas de casas entre medianeras, resultando de aplicación las normas desarrolladas en los artículos 9.6.1 a 9.6.5 de la Normas Urbanísticas del Plan General, sin perjuicio de otras de general aplicación. En concreto, a modo de extracto:

- *parcela mínima:* 400 m², con una longitud de fachada de 20 metros.
- *retranqueo:* como mínimo 3 metros de todos los límites de la parcela.
- *ocupación:* no superior al 60 % de la superficie de la parcela
- *edificabilidad:* 0'50 m²/m² por cada m² de parcela neta para 2 plantas
- *altura:* 7'50 metros máxima para 2 plantas

El total **aprovechamiento** asignado por el planeamiento asciende a mil novecientos noventa y dos (1.992) m².

1.3.- Criterios utilizados para definir y cuantificar los derechos de los afectados.-

Los derechos de los propietarios se definen de acuerdo con lo previsto en los artículos 172 y 173 de la LUV y 401 a 406 del ROGTU.

1.3.1.- Como criterio general de **definición de bienes y derechos**, el derecho de los propietarios será proporcional a las superficie de las parcelas respectivas que queden dentro del área reparcelable, sin que se aprecien entre ellas diferencias que aconsejen una distinta valoración unitaria. En consecuencia, la participación de los titulares de los terrenos afectados en la edificabilidad y suelo edificable será directamente proporcional a la superficie de la finca o parte de ella afectada, corregida con el porcentaje que corresponde por ley a la Administración actuante.

Los propietarios y titulares de derechos afectados están obligados a exhibir los títulos que posean y declarar las situaciones jurídicas que conozcan y afecten a sus fincas. La omisión, error o falsedad de estas declaraciones no afectarán al resultado objetivo de la reparcelación, pudiendo exigirse responsabilidades civiles o penales si se apreciare dolo o negligencia grave.

En caso de discordancia o discrepancia entre los títulos y la realidad física de las fincas, prevalecerá ésta sobre aquellos.

1.3.2.- La **valoración de los bienes y derechos** correspondientes a las fincas afectadas se sujetará a las normas de los artículos 31 y 32 de la LUV, tomando como referencia temporal el momento en que se someta a información pública el Proyecto de reparcelación.

No obstante, concurriendo las circunstancias prevista en la disposición transitoria tercera de la Ley 8/2007, de 29 de mayo, sobre el suelo, los terrenos se valorarán conforme a las reglas de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones, tal y como quedaron redactadas por la Ley 10/2003, de 20 de mayo.

La clasificación de los terrenos como suelo urbanizable y sus similares características no aconsejan una valoración unitaria diferenciada de los terrenos iniciales aportadas.

1.3.3.- Las superficies aportadas por cada parcela original y coeficientes de derechos asignados son los siguientes:

Nº Finca	Propiedad	Superficie/m2	Cuota %
1	Inyectados Termoplásticos Cervantes, S.A. y Talleres Cervantes, S.A. (usufructo temporal) y María y Laura Lillo Bernabeu/Francisco y Paula Peidró Bernabeu (nuda propiedad)	277,93	4'5825
2	Promociones Capiloga, S.L.	3.644,02	60,0828
3	Rafael Expósito López / Asunción Muñoz Gómez	663,73	10,4490
4	Rafael Expósito López / Asunción Muñoz Gómez	979,10	16,1434
5	Bernardino Ruiz Martín	354,64	5'8473
6	Miguel Bernabeu Gisbert (usufructo) y María Carmen Bernabeu Payá (nuda propiedad)	175,85	2,8950
		6.065,00	100,00%

1.4.- Criterios de valoración de las superficies adjudicadas.-

Los criterios que rigen la valoración de las parcelas resultantes se adaptan a lo dispuesto en los artículos 173.2 y 3 de la LUV, así como en los artículos 403 a 405 del ROGTU, y en concreto:

1.4.1.- El Proyecto de Reparcelación valorará las obras de urbanización compatibles y útiles para la Actuación, para su compensación al propietario a cuyo cargo se hubiera ejecutado.

1.4.2.- Todo propietario tendrá derecho a que se le indemnice, con cargo a la actuación, el valor de las plantaciones, instalaciones y construcciones de su finca originaria incompatibles con la Actuación.

1.4.3.- Todo propietario tiene el deber de asumir la indemnización de cargas y gravámenes que afecten a su finca y que no pueden mantenerse sobre ésta por subrogación real.

Igual derecho corresponde a los titulares de actividades, legalmente establecidas, que deban cesar o ser trasladadas como consecuencia de su incompatibilidad con el planeamiento que se desarrolla.

1.4.4.- Las indemnizaciones se refieren tanto a aquellas obras que no pueden conservarse, cuyo importe deberá satisfacerse a sus propietarios, como a las diferencias de adjudicación y compensaciones en metálico, por exceso o por defecto, al no alcanzar los derechos la condición de parcela mínima.

1.4.5.- La indemnizaciones y demás cargas de urbanización se distribuirán entre los adjudicatarios de las fincas resultantes con arreglo al valor de éstas, que se corresponderá con su aprovechamiento subjetivo.

1.4.6.- Los criterios de valoración de las fincas adjudicadas, igualmente indiferenciada para la totalidad de los terrenos del área de actuación, se señalan en el apartado correspondiente del presente proyecto.

1.4.7.- Las valoraciones se referirán al momento en que se someta a información pública el Proyecto de Urbanización.

1.5.- Criterios de adjudicación de las superficies adjudicadas.-

Los criterios que rigen la adjudicación de las parcelas resultantes se adaptan a lo dispuesto en los artículos 174 de la LUV y 407 a 410 del ROGTU y en concreto:

1.5.1.- El aprovechamiento objetivo de la/s finca/s adjudicada/s a cada propietario será proporcional a la superficie originaria, según el aprovechamiento subjetivo que le corresponde.

1.5.2.- La adjudicación a la Administración actuante del 10 por 100 del suelo con destino al patrimonio público del suelo será libre de cargas de urbanización, asumidas por los propietarios (artículo 23 b) de la LUV en relación con el 16.1 b) de la Ley 8/2007, de suelo)

1.5.3.- La finca o fincas adjudicadas a cada propietario se ubicarán respetando en la medida de lo posible su antigua propiedad, de acuerdo con las siguientes normas:

- será exigible la íntegra coincidencia de superficies y que el aprovechamiento subjetivo complete el derecho adjudicado. Es decir, que la totalidad de los derechos del propietario complete una parcela de resultado y que esa parcela ocupe únicamente terrenos de la finca de origen de ese propietario.

Esta regla de superposición no será aplicable en el caso de que las antiguas propiedades estén situadas, total o parcialmente, en terrenos destinados por el planeamiento a dotaciones públicas u otros usos incompatibles con la propiedad privada.

- subsidiariamente, se procurará la adjudicación según el criterio de proximidad respecto de la ubicación inicial de la finca aportada, sin que en este Sector proceda la aplicación de coeficientes correctores del valor de las adjudicaciones.
- el acuerdo aprobatorio de la reparcelación podrá extinguir, total o parcialmente, los condominios existentes sobre las fincas, salvo oposición de todos los afectados. Esta opción sólo será factible si el derecho individual alcanza para constituir una parcela independiente.
- no podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable (400 m²).

- El acuerdo aprobatorio de la reparcelación podrá adjudicar una misma finca en proindiviso a propietarios cuyo derecho supere la mitad de la parcela mínima (200 m²), incluso contra la voluntad de los interesados. Si el derecho no alcance la mitad de la parcela mínima no podrá adjudicarse la finca en proindiviso, contra la voluntad de los interesados, salvo que el proindiviso ya existiera en la finca inicial.
- Se entiende que la adjudicación del proindiviso no se produce contra la voluntad de los interesados cuando no se formulen los requerimientos para evitar el proindiviso previstos en el artículo 174.7 de la LUV.
- Cuando la cuantía exacta del derecho de un propietario (incluso la Administración actuante) no alcance lo necesario para adjudicarle lotes independientes completos, los restos, siempre que su cuantía no exceda del 15% de la parcela mínima edificable, podrán satisfacerse mediante compensación económica. Si la cuantía es superior al 15% de la parcela mínima, procederá la adjudicación de cuota indivisa.
- Se adjudican a la Administración actuante aquellas parcelas que tengan la calificación de zonas verdes o viales.

1.6.- Criterios de valoración de edificios y demás elementos que deban destruirse y de las cargas y gastos que correspondan a los adjudicatarios.-

Todo propietario tendrá derecho a que se le indemnice, con cargo a la actuación, el valor de las plantaciones, instalaciones y construcciones de su finca originaria incompatibles con la Actuación.

La indemnizaciones y demás cargas de urbanización se distribuirán entre los adjudicatarios de las fincas resultantes con arreglo al valor de éstas, que se corresponderá con su aprovechamiento subjetivo.

Los criterios seguidos a la hora de valoración de los elementos de construcción (muro de mampostería y muro de fábrica), según tasación llevada a cabo por el Arquitecto técnico Don Joaquín Fernández Fabregat, se corresponde con el coste de reposición (CR) aplicando el coeficiente de depreciación en función de una antigüedad mínima de 25 años.

1.7.- Cualquier otra circunstancia que contribuya a explicar los acuerdos que se propongan.-

1.7.1.- El derecho reconocido a la Administración actuante por el artículo 16.1 b) de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, en relación con los artículos 21 y 23 b) de la LUV, no permiten alcanzar la superficie de parcela mínima edificable exigida por el planeamiento.

El Urbanizador cederá al Ayuntamiento la superficie de parcela neta que permita alcanzar la parcela mínima, obteniendo por ello la compensación económica en función de la ofertada en la proposición jurídico-económica.

1.7.2.- Las parcelas de origen número 1, 5 y 6 no conceden a sus respectivos propietarios derechos para posibilitar la adjudicación de fincas independientes a cada uno de ellos.

Por ello, al amparo del artículo 174.6 LUV el proyecto de reparcelación adjudica una parcela en **proindiviso** a los tres propietarios de las parcelas citadas, cuyos derechos superan el 15% de la parcela mínima edificable.

Dicen los artículos 172.2 LUV y 401,1 ROGTU que el *“el Proyecto de reparcelación propondrá la adjudicación de finca de resultado o porción indivisa de ella a los propietarios de fincas aportadas, aún cuando ello determine la propuesta de adjudicación de fincas resultantes en régimen de condominio”*

El proyecto de reparcelación presume que esta adjudicación en proindiviso no se produce contra la voluntad de los interesados, debiendo en caso contrario manifestar oposición a ello durante el plazo del mes establecido para la presentación de alegaciones (artículo 177.1 LUV y artículo 416.2 ROGTU).

Se entenderá, no obstante, que la adjudicación en proindiviso no se produce contra la voluntad de los interesados cuando dentro del período de exposición al público, éstos no hayan formulado los requerimientos a que se refiere al artículo 174.7 LUV.

Dice este artículo 174.7 que, a fin de evitar el proindiviso, los interesados podrán efectuarse requerimientos recíprocos para sustituir las cuotas de condominio previstas por indemnizaciones en metálico. El requerimiento deberá cursarse mediante acta notarial, o mediante cualquier otro medio admitido en derecho que deje constancia de su recepción, y ofrecer, simultánea y alternativamente, el pago o el cobro de indemnización en metálico, dando un plazo de diez días al requerido para elegir si prefiere pagar o cobrar a un mismo precio unitario.

II.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS E INTERESADOS

Se consideran interesados, a este respecto, los titulares de bienes o derechos afectados por la actuación, aquellos que se personen en ella y los que lo sean por pública notoriedad.

La relación nominal de propietarios e interesados, que incluye los datos identificativos que permiten la práctica de cualquier comunicación dirigida a los mismos, es la siguiente:

A/ PROPIETARIOS.-

A1.- Doña María Carmen Bernabeu Payá

Domicilio: **Plaza de la Palla, nº 5 03440 Ibi (Alicante)**
NIF: **74082177 M**

A2.- Don Francisco Peydró Bernabeu

Domicilio: **Partida de Fernova, nº 26 03440 Ibi (Alicante)**
NIF: **15424123 R**

A3.- Doña Paula Peydró Bernabeu

Domicilio: **Partida de Fernova, nº 26 03440 Ibi (Alicante)**
NIF: **20050490 X**

A4.- Doña María Lillo Bernabeu

Domicilio: **c/ Pau Casals, nº 1 03440 Ibi (Alicante)**
NIF: **15421458 G**

A5.- Doña Laura Lillo Bernabeu

Domicilio: **c/ Pau Casals, nº 1 03440 Ibi (Alicante)**
NIF:

A6.- Don Rafael Expósito López

Domicilio: **Pasaje Casa Eleuteria, nº 2-6º 03440 Ibi (Alicante)**
NIF: **74079491 X**

A.7.- Doña Asunción Muñoz Gómez

Domicilio: **Pasaje Casa Eleuteria, nº 2-6º 03440 Ibi (Alicante)**
NIF: **75059441 E**

A.8.- Construcciones Capiloga, S.L.

Domicilio: **c/ Juan de Austria nº 6 03440 Ibi (Alicante)**
CIF: **B-53140919**

A.9.- Don Bernardino Ruiz Martín

Domicilio: **c/ Tibi, nº 8 03440 Ibi (Alicante)**
NIF: **11718012 H**

A.10.- Doña María Paredero Sánchez

Domicilio: **c/ Tibi, nº 8 03440 Ibi (Alicante)**
NIF: **11721203 N**

A.11.- Talleres Cervantes, S.A.

Domicilio: **c/ Palafanga, nº 1 03440 Ibi (Alicante)**
CIF: **A03098936**

Proyecto de Reparcelación Forzosa
Sector P-R4/UE R4
Plan General de Ibi (Alicante)
Construcciones Capiloga, S.L.
C/ Juan de Austria, 6 Ibi (Alicante) CIF B-53140919

A.12.- Inyectados Termoplásticos Cervantes, S.A.

Domicilio: **c/ Palafanga, nº 1 03440 Ibi (Alicante)**
CIF: **A03822898**

A.13.- Don Miguel Bernabeu Gisbert

Domicilio: **Plaza de la Palla, nº 5-7º 03440 Ibi (Alicante)**
NIF: **21563120 E**

B/ INTERESADOS.-

B.1.- Banco Popular Español, S.A.

Domicilio: **Plaza la Palla, nº 4 03440 Ibi (Alicante)**
CIF:

B.2.- Banco Santander Central Hispano, S.A.

Domicilio: **c/ Constitución, nº 26 03440 Ibi (Alicante)**
CIF:

B.3.- Caja de Ahorros de Murcia

Domicilio: **Plaza de la Tartana, nº 6-8 03440 Ibi (Alicante)**
CIF:

III.- DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS O PARTES DE FINCAS APORTADAS A LA REPARCELACIÓN

La relación de fincas o partes de fincas aportadas expresa la naturaleza y cuantía de las fincas y derechos aportados por los propietarios con descripción de las fincas o partes de fincas aportadas a la reparcelación, conforme disponen los artículos 176.3 de la LUV y 413.1 del ROGTU.

Las fichas que se adjuntan indican los datos requeridos por la legislación hipotecaria y las complementarias al Reglamento de la Ley Hipotecaria, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística (Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio).

FINCA DE ORIGEN Nº 1 (FO.1)

DESCRIPCIÓN:

Urbana. Parcela de terreno edificada, en la villa de Ibi, en el Barrio Francisco Franco, partida Huertas Mayores.- Con una superficie de **sesenta áreas y cinco centiáreas**. De dicha superficie, la edificación ocupa cuatrocientos cuarenta y ocho metros cuadrados, la nave existente, en la que se ha elevado una nueva planta, comunicada interiormente con la baja; y, como local de nueva planta, comprensivo de varias naves comunicadas entre sí, mil doscientos noventa y ocho metros cuadrados, a una sola planta, y quinientos cuarenta y ocho metros cuadrados a dos plantas. El conjunto edificado cuenta con distintas entradas, y ha sido construida a base de muros de fabricación de ladrillo enlucido interior y exteriormente con mortero de cemento y estructura metálica en jácenas y pilares. La edificación está rodeada por el terreno de la finca que la ubica, cuyos lindes son: Norte, brazal mayor de riego; Sur, calle Héroes de Simancas y camino viejo de Onil; Este, tierras de José Bornay; y Oeste, tierras de Rafael Gisbert, calle en proyecto por medio.

No consta referencia catastral.

PROPIETARIOS:

La entidad INYECTADOS TERMOPLÁSTICOS CERVANTES, S.A. con CIF A03822898, en cuanto a tres cuartas partes del **usufructo**, por plazo de veintitrés años, por título de cesión.

La entidad TALLERES CERVANTES, S.A. con CIF A03098936, en cuanto a una cuarta parte indivisa del **usufructo** por plazo de de veintitrés años, por título de cesión.

Doña MARÍA LILLO BERNABEU con NIF 15421458 G, en cuanto a una cuota parte indivisa de la **nuda propiedad**, con carácter privativo; a favor de Doña

LAURA LILLO BERNABEU, en cuanto a una cuota parte indivisa de la **nuda propiedad**, con carácter privativo; a favor de Don FRANCISCO PEIDRÓ BERNABEU con NIF 15424123 R, en cuanto a una cuota parte indivisa de la **nuda propiedad**, con carácter privativo; y a favor de Doña PAULA PEIDRÓ BERNABEU con NIF 20050490 X, en cuanto a una cuota parte indivisa de la **nuda propiedad**, con carácter privativo.

CARGAS Y GRAVÁMENES:

Condición resolutoria a favor de María y Laura Lillo Bernabeu y de Francisco y Paula Peidró Bernabeu: la cesión de usufructo temporal a favor de Talleres Cervantes, S.A. e Inyectados Termoplásticos Cervantes, S.A. se resolverá de pleno derecho en el supuesto de que por los usufructuarios o por quienes les sucedan, destinen el inmueble a actividad distinta de la que constituye su objeto social, salvo que dicha nueva actividad sea consecuencia del crecimiento y/o diversificación de las empresas y/o estén relacionadas con los sectores en que estas operen.

Formalizada en escritura autorizada por el Notario de Villena Don Constantino Castellanos Collado el 26 de junio de 2002, inscripción 6ª, tomo 856, libro 207, folio 37.

Limitación dispositiva: los bienes legados por Don Carlos Bernabeu Picó a sus nietos María y Laura Lillo Bernabeu y de Francisco y Paula Peidró Bernabeu se hayan sujetos a la condición de que los mismos han de ser administrados y conservados por sus respectivas madres Doña María Luisa y Doña María Mercedes Bernabeu Bernabeu hasta que el más pequeño de los nietos, Laura Lillo Bernabeu, cumpla veinticinco años. La facultad de conservación no puede ni debe entenderse como una prohibición absoluta de disponer, pudiendo ser enajenados con la concurrencia de voluntades de los administradores y legatarios, una vez alcanzada la mayoría de edad, o sin haberla alcanzado, con la concurrencia de los consentimientos de los respectivos administradores y titulares de la patria potestad, integrada con la autorización judicial.

Proyecto de Reparcelación Forzosa
Sector P-R4/UE R4
Plan General de Ibi (Alicante)
Construcciones Capiloga, S.L.
C/ Juan de Austria, 6 Ibi (Alicante) CIF B-53140919

Formalizada en escritura autorizada por el Notario de Ibi Don Pedro Horcajada Fernández Quero el 27 de julio de 2006, inscripción 7ª, tomo 856, libro 207, folio 38.

Anotación preventiva de embargo: ordenado por el Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Ibi el 27 de febrero de 2008 en Procedimiento de Ejecución de Títulos seguidos por el Banco Popular Español, S.A.

DATOS REGISTRALES:

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Jijona:

Usufructos y condición resolutoria: folio 37, Libro 207 del término municipal de Ibi, Tomo 856, inscripción 6ª.

Nuda propiedad y limitación dispositiva: folio 38, Libro 207 del término municipal de Ibi, Tomo 856, inscripción 7ª.

Notas de afección, por revisión de autoliquidaciones del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

TÍTULO:

Las **cuatro cuartas partes del usufructo**, por título de cesión, autorizada por el Notario de Villena Don Constantino Castellanos Collado, el 26 de junio de 2002.

Las **cuatro partes indivisas de la nuda propiedad** a favor, por título de legado, autorizada por el Notario de Ibi Don Pedro Horcajada Fernández, el 27 de julio de 2006.

PORCIÓN AFECTADA A LA REPARCELACIÓN:

Parcela de terreno que se segrega de la finca descrita, con una superficie de 277,93 m². La descripción de la finca que se segrega es la siguiente: "Porción de terreno de forma irregular, sita en el término de Ibi, Partida Huertas Mayores, con una superficie de doscientos setenta y siete metros cuadrados y noventa y tres centímetros cuadrados (277,93 m²), que linda: Norte: parcela de María Carmen Bernabeu Payá; Sur, calle Palafanga; Oeste, finca matriz; y Este EL-141B del Sector P-R4.

DESCRIPCIÓN DEL RESTO DE FINCA NO AFECTADA:

Urbana. Parcela de terreno edificada, en la villa de Ibi, en el Barrio Francisco Franco, partida Huertas Mayores.- Con una superficie de cincuenta y siete áreas, veintisiete centiáreas y siete centímetros cuadrados (5.727,07 m²). De dicha superficie, la edificación ocupa cuatrocientos cuarenta y ocho metros cuadrados, la nave existente, en la que se ha elevado una nueva planta, comunicada interiormente con la baja; y, como local de nueva planta, comprensivo de varias naves comunicadas entre sí, mil doscientos noventa y ocho metros cuadrados, a una sola planta, y quinientos cuarenta y ocho metros cuadrados a dos plantas. El conjunto edificado cuenta con distintas entradas, y ha sido construida a base de muros de fabricación de ladrillo enlucido interior y exteriormente con mortero de cemento y estructura metálica en jácenas y pilares. La edificación está rodeada por el terreno de la finca que la ubica, cuyos lindes son: Norte, brazal mayor de riego; Sur, calle Héroe de Simancas y camino viejo de Onil; Este, EL-141B Sector P-R4; y Oeste, tierras de Rafael Gisbert, calle en proyecto por medio.

FINCA DE ORIGEN Nº 2 (FO.2)

DESCRIPCIÓN:

Rústica. Una suerte de tierra huerta, comprensiva de treinta y tres áreas, veintiseis centiáreas (según medición actual consta en el proyecto una superficie de treinta y seis áreas, cuarenta y cuatro centiáreas y dos m² -3.644,02 m²-), con derecho a seis horas de agua para su riego cada treinta y cuatro días de la fuente de Santa María, que radica en término de Ibi, partida Huertas Mayores. Linda: Norte, camino de San Miguel; Sur, José Pérez Vidal y finca que se segrega de ésta; Este, José de Scals; y Oeste, José Pérez Vidal y José Bernabeu Navarro. Está atravesada por el camino de Onil.

Referencia catastral:

PROPIETARIO:

La entidad Construcciones Capiloga, S.L. con CIF B-53140919, en cuanto a la totalidad del pleno dominio.

CARGAS Y GRAVÁMENES:

Hipoteca: a favor de la entidad Caja de Ahorros de Murcia, en cuanto a la totalidad del pleno dominio de esta finca, con una responsabilidad de 600.000 euros de principal; 16.200 euros de intereses ordinarios; 104.400 euros de intereses de demora; 150.000 euros de costas y gastos; y 30.000 euros de prestaciones accesorias. Fue modificada con posterioridad por tres veces para ampliación del plazo de devolución del préstamo.

Formalizada en escritura de fecha 28 de junio de 2005, autorizada por el Notario de Ibi Don Víctor Calatayud Tormo, inscrita y constituida por la inscripción 11ª al folio 97, tomo 884, libro 218, modificada por la inscripción 12ª, 13ª y 14ª, formalizadas en sendas escrituras de fecha 6 de julio de 2006, autorizada por el Notario de Ibi Don Víctor Calatayud Tormo y 3 de abril de 2007 y 4 de diciembre de 2007, autorizadas por la Notaria de Ibi Doña Pilar Núñez de Cela Artiaga.

Notas de afección, por revisión de autoliquidaciones del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

DATOS REGISTRALES:

Inscrito el **pleno dominio** en el Registro de la Propiedad de Jijona, al folio 97, Libro 218 del término municipal de Ibi, Tomo 884, inscripción 10ª.

Inscritas la **hipoteca y ampliaciones** en el Registro de la Propiedad de Jijona, al folio 97, Libro 218, Tomo 884, inscripciones 11ª, 12ª, 13ª y 14ª.

TÍTULO:

Adquirida la totalidad del pleno dominio por título de compraventa, mediante escritura autorizada por el Notario de Ibi Don Víctor Calatayud Tormo el 28 de junio de 2005.

PORCIÓN AFECTADA A LA REPARCELACIÓN:

Se incluye la totalidad de la finca matriz con una superficie de tres mil seiscientos cuarenta y cuatro metros cuadrados y dos centímetros cuadrados (3.644,02 m²), instándose del Registro de la Propiedad la inscripción del exceso en cuantía de 318,02 m².

FINCA DE ORIGEN Nº 3 (FO.3)

DESCRIPCIÓN:

Urbana. Parcela de terreno, en término de Ibi, calle Palafanga, sin número, que tiene una superficie de cuatrocientos metros cuadrados (según medición actual consta en el proyecto una superficie de seiscientos treinta y tres metros cuadrados y setenta y tres centímetros cuadrados -633,73 m²-).

No consta referencia catastral.

PROPIETARIO:

Lo son Don Rafael Expósito López con NIF 74079491 X y Doña Asunción Muñoz Gómez con NIF 75059441 E, en cuanto a la totalidad del pleno dominio, con carácter ganancial, por título de compraventa.

CARGAS Y GRAVÁMENES:

Sin cargas ni gravámenes

DATOS REGISTRALES:

Inscrito en el Registro de la Propiedad de Jijona, al folio 97, Libro 312 del término municipal de Ibi, Tomo 1158, inscripción 1^a

Proyecto de Reparcelación Forzosa
Sector P-R4/UE R4
Plan General de Ibi (Alicante)
Construcciones Capiloga, S.L.
C/ Juan de Austria, 6 Ibi (Alicante) CIF B-53140919

TÍTULO:

Adquirida la totalidad del pleno dominio por título de compraventa, mediante escritura autorizada por el Notario de Ibi Don Antonio Reyna Viñes el 31 de diciembre de 2001.

PORCIÓN AFECTADA A LA REPARCELACIÓN:

Se incluye la totalidad de la finca matriz con una superficie de seiscientos treinta y tres metros cuadrados y setenta y tres centímetros cuadrados (633,73 m²), instándose del Registro de la Propiedad la inscripción del exceso en cuantía de 233,73 m².

FINCA DE ORIGEN Nº 4 (FO.4)

DESCRIPCIÓN:

Urbana. Parcela de terreno, en término de Ibi, calle Palafanga, sin número, que tiene una superficie de seiscientos dieciocho metros cuadrados (según medición actual consta en el proyecto una superficie de novecientos setenta y nueve metros cuadrados y diez centímetros cuadrados -979,10 m²-).

No consta referencia catastral.

PROPIETARIOS:

Don Rafael Expósito López con NIF 74079491 X y Doña Asunción Muñoz Gómez con NIF 75059441 E, en cuanto a la totalidad del pleno dominio, con carácter ganancial, por título de compraventa.

CARGAS Y GRAVÁMENES:

Nota de afección, por revisión de autoliquidaciones del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

DATOS REGISTRALES:

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Jijona, al folio 61, Libro 189 del término municipal de Ibi, Tomo 797, inscripción 4^a

Proyecto de Reparcelación Forzosa
Sector P-R4/UE R4
Plan General de Ibi (Alicante)
Construcciones Capiloga, S.L.
C/ Juan de Austria, 6 Ibi (Alicante) CIF B-53140919

TÍTULO:

Adquirida la totalidad del pleno dominio por título de compraventa, mediante escritura autorizada por el Notario de Ibi Don Víctor Calatayud Tormo el 27 de mayo de 2004.

PORCIÓN AFECTADA A LA REPARCELACIÓN:

Se incluye la totalidad de la finca matriz con una superficie de novecientos setenta y nueve metros cuadrados y diez centímetros cuadrados (979,10 m²), instándose del Registro de la Propiedad la inscripción del exceso en cuantía de 361,10 m².

FINCA DE ORIGEN Nº 5 (FO.5)

DESCRIPCIÓN:

Urbana. Un jornal de arar o cuarenta y ocho áreas y cuatro centiáreas, tierra, en término de Ibi, partida de las Huertas, hoy calle Palafanga, sin número de policía, con derecho a cuatro horas y media de arar, con derecho a cuatro horas y media de agua fila viva o de barranco, equivalentes a dos horas y media dobles, de la fuente de Santa María; linda: al Norte, tierras de Jerónimo García y parte que se adjudicó a Vicente Santonja, hoy de José-Carlos Valls García; Sur y Oeste, tierra de Francisco Scals, camino de San Miguel por medio, hoy dicho camino, calle Palfanga; y, Este, rambla contigua a la población, con derecho a paso de carro por ambas partes por encima de la riba sobre la porción adjudicada a su hermano Vicente; y derecho sobre la misma a paso de agua por en medio de la finca y a través del linde Oeste.

PROPIETARIOS:

Don Bernardino Ruiz Martín con NIF 11718012 H para la sociedad de gananciales con su esposa Doña Rosa María Paredero Sánchez con NIF 117211203 N, en cuanto a la totalidad del pleno dominio y por título de compraventa.

CARGAS Y GRAVÁMENES:

Hipoteca: a favor de la entidad Banco Central Hispanoamericano, S.A., en cuanto a la totalidad en pleno dominio de esa finca, con una responsabilidad de 30.050,61 euros de principal; 2.103,54 euros de intereses ordinarios; 10.818,220 euros de intereses de demora; 7.512,65 euros de costas y gastos.

Proyecto de Reparcelación Forzosa
Sector P-R4/UE R4
Plan General de Ibi (Alicante)
Construcciones Capiloga, S.L.
C/ Juan de Austria, 6 Ibi (Alicante) CIF B-53140919

Formalizada en escritura de fecha 30 de diciembre de 1996, autorizada por el Notario de Ibi Don Pedro Horcajada Fernández Quero, inscrita y constituida por la inscripción 4ª al folio 151, tomo 1.025, libro 266.

Hipoteca: a favor del Banco Santander Central Hispano, S.A., en cuanto a la totalidad en pleno dominio de esa finca, con una responsabilidad de 48.080,97 euros de principal; 2.644,45 euros de intereses ordinarios; 22.357,650 euros de intereses de demora; 12.020,24 euros de costas y gastos.

Formalizada en escritura de fecha 25 de julio de 2001, autorizada por el Notario de Ibi Don Fidel Sánchez Lozano, inscrita y constituida por la inscripción 5ª al folio 173, tomo 1.025, libro 266.

DATOS REGISTRALES:

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Jijona, al folio 157, Libro 81 del término municipal de Ibi, Tomo 489, inscripción 3ª.

TÍTULO:

Adquirida la totalidad del pleno dominio por título de compraventa, mediante escritura autorizada por el Notario de Ibi Don Eugenio Martínez Ochando el 21 de julio de 1988.

PORCIÓN AFECTADA A LA REPARCELACIÓN:

Parcela de terreno que se segrega de la finca descrita, con una superficie de 354,64 m². La descripción de la finca que se segrega es la siguiente: "Porción de terreno de forma irregular, sita en el término de Ibi, Partida Huertas Mayores, con una superficie de trescientas cincuenta y cuatro metros cuadrados y sesenta y cuatro centímetros cuadrados (354,64 m²), que linda: Norte, finca matriz; Sur, vial en proyecto del Sector P-R4; Oeste, vial en proyecto del Sector P-R4; y Este, finca matriz.

DESCRIPCIÓN DEL RESTO DE FINCA NO AFECTADA:

Urbana. Un jornal de arar o cuarenta y cuatro áreas, cuarenta y nueve centiáreas y treinta y seis centímetros cuadrados (4.449,36 m²), tierra, en término de Ibi, partida de las Huertas, hoy calle Palafanga, sin número de policía, con derecho a cuatro horas y media de arar, con derecho a cuatro horas y media de agua fila viva o de barranco, equivalentes a dos horas y media dobles, de la fuente de Santa María; linda: al Norte, tierras de Jerónimo García y parte que se adjudicó a Vicente Santonja, hoy de José-Carlos Valls García; Sur y Oeste, calle Palafanga y vial en proyecto; y, Este, rambla contigua a la población, con derecho a paso de carro por ambas partes por encima de la riba sobre la porción adjudicada a su hermano Vicente; y derecho sobre la misma a paso de agua por en medio de la finca y a través del linde Oeste.

FINCA DE ORIGEN Nº 6 (FO.6)

DESCRIPCIÓN:

Rústica. Terreno llamado Huertas Mayores, con derecho a una tercera parte de varias horas de agua en varios turnos de riego de la fuente de Santa María, término municipal de Ibi. Tiene forma irregular y por parte de su lindero Este se está atravesada hasta casi el lindero Oeste por la finca de Doña Carmen Payá Navarro. Tiene una superficie de quince mil cincuenta y cinco metros cuadrados. Linda: Norte, Vicente Mira Gisbert, José Carreño Rodríguez y Miguel Martos Reche; Sur, brazal de riego y camino de la Ermita de San Miguel, aunque está dividida, hasta casi el lindero Oeste, por la finca de Doña Carmen Payá Navarro, con la que linda por el Norte y por el Sur, en esta parte; Este, el mismo brazal de riego; y Oeste, resto de finca matriz.

PROPIETARIOS:

Doña María Carmen Bernabeu Payá con NIF 74082177 M, con carácter privativo, por título de donación, la **nuda propiedad**.

Don Miguel Bernabeu Gisbert con NIF 21563120 E y Doña María Payá Navarro (ya fallecida), con carácter ganancial, por reserva, de modo que al fallecimiento de uno de ellos acrezca al otro y no se extinga hasta el fallecimiento de ambos, el **usufructo**, conjunto y sucesivo

CARGAS Y GRAVÁMENES:

Prohibición de disponer: a favor de Don Miguel Bernabeu Gisbert y Doña María Payá Navarro (ya fallecida), en los siguientes términos: la donataria no podrá realizar acto alguno de enajenación, disposición o gravamen sobre la finca donada, sin el consentimiento expreso de los donantes o del que de ellos

sobreviva. Los donantes se reservan la facultad de disponer de la finca donada, conforme al artículo 639 del Código civil.

Formalizada en escritura autorizada por el Notario de Ibi Don Antonio Reyna Viñes el 28 de agosto de 2001, inscripción 1ª, tomo 1.150, libro 310, folio 113.

DATOS REGISTRALES:

Inscritos en el Registro de la Propiedad de Jijona la **nuda propiedad** y el **usufructo**, al folio 113, Libro 310 del término municipal de Ibi, Tomo 1.150, inscripción 1ª.

TÍTULO:

Adquirida la totalidad de la **nuda propiedad**, con carácter privativo, por título de donación, mediante escritura autorizada por el Notario de Ibi Don Antonio Reyna Vives el 28 de agosto de 2001.

Adquirido la totalidad del **usufructo** conjunto y sucesivo, con carácter ganancial, por reserva, mediante escritura autorizada por el Notario de Ibi Don Antonio Reyna Vives el 28 de agosto de 2001.

PORCIÓN AFECTADA A LA REPARCELACIÓN:

Parcela de terreno que se segrega de la finca descrita, con una superficie de 175,58 m². La descripción de la finca que se segrega es la siguiente: "Porción de terreno de forma irregular, sita en el término de Ibi, Partida Huertas Mayores, con una superficie de ciento setenta y cinco metros cuadrados y cincuenta y ocho centímetros cuadrados (175,58), que linda: Norte, finca matriz; Sur, vial en proyecto del Sector P-R4; Oeste, finca matriz; y Este, vial en proyecto del Sector P-R4.

DESCRIPCIÓN DEL RESTO DE FINCA NO AFECTADA:

Rústica. Terreno llamado Huertas Mayores, con derecho a una tercera parte de varias horas de agua en varios turnos de riego de la fuente de Santa María, término municipal de Ibi. Tiene forma irregular y por parte de su lindero Este se está atravesada hasta casi el lindero Oeste por la finca de Doña Carmen Payá Navarro. Tiene una superficie de catorce mil ochocientas setenta y nueve metros cuadrados con cuarenta y dos centímetros cuadrados (14.879,42 m²). Linda: Norte, Vicente Mira Gisbert, José Carreño Rodríguez y Miguel Martos Reche; Sur, vial en proyecto; Este, el mismo brazal de riego; y Oeste, resto de finca matriz.

IV.- PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES

La propuesta de adjudicación expresa el aprovechamiento urbanístico que a cada finca resultante le corresponda y la designación nominal de los adjudicatarios.

La descripción de las fincas resultantes tras la adjudicación se ajustará a las determinaciones establecidas por los artículos 4 y ss 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.

Las fichas que se adjuntan, conforme a lo dispuesto por los artículos 176.4 de la LUV y 413.3 del ROGTU, indican su adjudicatario, su superficie, las cargas y afecciones, así como su aprovechamiento, edificabilidad homogeneizada y el uso característico asignado a la parcela.

PARCELA DE RESULTADO Nº 1 (PR.1)

DESCRIPCIÓN:	Urbana, solar de dos mil ciento cincuenta y dos metros cuadrados y noventa y uno centímetros cuadrados (2.152,91 m2). Linda: Fondo, viales en proyecto; Frente, calle Palafanga; Este, parcelas nº 3 y 4; y Oeste, zona verde (EL-141B).
CORRESPONDENCIA:	Corresponde su superficie de 2.152,91 m2, en un porcentaje del 100% a la finca de origen nº 2 (59,08% de la superficie de la finca de origen nº 2).
CARGAS Y DERECHOS:	Hipoteca: a favor de la entidad Caja de Ahorros de Murcia, en cuanto a la totalidad del pleno dominio de esta finca, con una responsabilidad de 600.000 euros de principal; 16.200 euros de intereses ordinarios; 104.400 euros de intereses de demora; 150.000 euros de costas y gastos; y 30.000 euros de prestaciones accesorias. El plazo de duración del préstamo vencerá el 1 de enero de 2009. Formalizada en escritura de fecha 4 de diciembre de de 2007, autorizada por la Notaria de Ibi Doña María Pilar Núñez de Cela Artiaga. Inscrita y constituida por la inscripción 14ª, al folio 218, tomo 1.312 y libro 369, rectificada por la inscripción 15ª, de fecha 20 de diciembre de 2007, autorizada por la Notaria de Ibi Doña María del Pilar Núñez de Cela Artiaga, inscrita y constituida al folio 219, tomo 1.312 libro 369.
DESCRIPCIÓN CONSTRUCCIONES:	Negativo
APROVECHAMIENTO	1.077,0266 m2t
EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADA	ER: 1.077,0266 m2t IEG: 0,3284 m2t/m2sbruto IEN: 05m2t/m2s neto

Proyecto de Reparcelación Forzosa
Sector P-R4/UE R4
Plan General de Ibi (Alicante)
Construcciones Capiloga, S.L.
C/ Juan de Austria, 6 Ibi (Alicante) CIF B-53140919

USO	Residencial
CUOTA/PORCENTAJE	Queda afecta con carácter real al pago del saldo de la cuenta de liquidación provisional del proyecto de reparcelación, en cuantía 210.289,44 € equivalente a una cuota de 60,07 %, más 9.414,55 € en concepto de indemnización/compensación.
TITULARIDAD	Construcciones Capiloga, S.L. con CIF B-53140919, en cuanto a la totalidad del pleno dominio.
VALORACIÓN	Cuatrocientos seis mil novecientos treinta y seis euros (406.936,00 €)

PARCELA DE RESULTADO Nº 2 (PR.2)

DESCRIPCIÓN:	Urbana, solar de novecientos cincuenta y tres metros cuadrados y treinta y ocho centímetros cuadrados (953,38 m2). Linda: Fondo, vial A en proyecto; Frente, calle Palafanga; Este, vial A en proyecto; y Oeste, parcelas nº 3 y 4.
CORRESPONDENCIA:	corresponde su superficie de 953,38 m2, parcialmente a las fincas de origen nº 3 y 4, en los siguientes porcentajes 27,79 % de la finca de origen nº 3 (41,81% de la superficie de la finca de origen nº 3) y 72,21 % de la finca de origen nº 4 (70,31 de la superficie de la finca de origen nº 4).
	sin cargas
DESCRIPCIÓN CONSTRUCCIONES:	Negativo
APROVECHAMIENTO	476,6881 m2
EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADA	ER: 476,6881m2t IEG: 0,3284 m2t/m2sbruto IER: 05m2t/m2sneto.
USO	Residencial
CUOTA/PORCENTAJE	queda afecta con carácter real al pago del saldo de la cuenta de liquidación provisional del proyecto de reparcelación, en cuantía 93.073,34 € equivalente a una cuota de 26,59 %, más 4.166,84 € en concepto de indemnización/compensación a su cargo.
TITULARIDAD	Don Rafael Expósito López con NIF 74079491 X y Doña Asunción Muñoz Gómez con NIF 75059441 E, en cuanto a la totalidad del pleno dominio, con carácter ganancial.
VALORACIÓN	ciento ochenta mil ochocientos ciento cincuenta y cinco euros (180.155,00 €)

PARCELA DE RESULTADO Nº 3 (PR.3)

DESCRIPCIÓN:	Urbana, solar de cuatrocientos metros cuadrados (400,00 m2). Linda: Fondo, parcela nº 4; Frente, calle Palafanga; Este, parcelas nº 2; y Oeste, parcela nº 1.
CORRESPONDENCIA:	corresponde su superficie de 400,00 m2, parcialmente a las finca de origen nº 2 y 4, en los siguientes porcentajes 88,75 % de la finca de origen nº 2 (9,74% de la superficie de la finca de origen nº 2) y 11,25 % de la finca de origen nº 4 (4,60% de la superficie de la finca de origen nº 4)
CARGAS Y DERECHOS:	sin cargas
DESCRIPCIÓN CONSTRUCCIONES:	Negativo
APROVECHAMIENTO	199,1746 m2t
EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADA	ER: 199,1746 m2t IEG: 0,3284 m2t/m2sbruto IER: 05m2t/m2sneto.
USO	Residencial
CUOTA/PORCENTAJE	0% de cuota, sin embargo queda afecta con carácter real al pago del saldo de la cuenta de liquidación provisional por compensación/indemnización de 1,14 m2 de suelo neto, en cuantía de 104,13 €
TITULARIDAD	Ayuntamiento de Ibi, con CIF _____, afecto al patrimonio municipal del suelo.
VALORACIÓN	Setenta y un mil quinientos treinta y seis euros (71.536,00 €)

PARCELA DE RESULTADO Nº 4 (PR.4)

DESCRIPCIÓN:	Urbana, solar de cuatrocientos setenta y siete metros cuadrados y setenta y un centímetros cuadrados (477,71 m ²). Linda: Fondo, vial A en proyecto; Frente, parcela nº 3; Este, parcelas nº 2; y Oeste, parcela nº 1.
CORRESPONDENCIA:	corresponde su superficie de 477,71 m ² , parcialmente a las parcelas de origen nº 2 y 4, en los siguientes porcentajes 88,53 % de finca de origen nº 2 (11,61% de la superficie de la finca de origen nº 2) y 11,47% de la finca de origen nº 4 (5,60% de la superficie de la finca de origen nº 4)
CARGAS DERECHOS:	<p>Y <u>Porción proindivisa de 34,39avas partes:</u></p> <p>Condición resolutoria a favor de María y Laura Lillo Bernabeu y de Francisco y Paula Peidró Bernabeu: la cesión de usufructo temporal a favor de Talleres Cervantes, S.A. e Inyectados Termoplásticos Cervantes, S.A. se resolverá de pleno derecho en el supuesto de que por los usufructuarios o por quienes les sucedan, destinen el inmueble a actividad distinta de la que constituye su objeto social, salvo que dicha nueva actividad sea consecuencia del crecimiento y/o diversificación de las empresas y/o estén relacionadas con los sectores en que estas operen.</p> <p>Limitación dispositiva: los bienes legados por Don Carlos Bernabeu Picó a sus nietos María y Laura Lillo Bernabeu y de Francisco y Paula Peidró Bernabeu se hayan sujetos a la condición de que los mismos han de ser administrados y conservados por sus respectivas madres Doña María Luisa y Doña María Mercedes Bernabeu Bernabeu hasta que el más pequeño de los nietos, Laura Lillo Bernabeu, cumpla veinticinco años. La facultad de conservación no puede ni debe entenderse como una prohibición absoluta de disponer, pudiendo ser enajenados con la concurrencia de voluntades de los administradores y legatarios, una vez alcanzada la mayoría de edad, o sin haberla alcanzado, con la concurrencia de los consentimientos de los respectivos administradores y</p>

	<p>titulares de la patria potestad, integrada con la autorización judicial.</p> <p><u>Porción proindivisa de 43,88avas partes:</u> Hipoteca: a favor de la entidad Banco Central Hispanoamericano, S.A., en cuanto a la totalidad en pleno dominio de esa finca, con una responsabilidad de 30.050,61 euros de principal; 2.103,54 euros de intereses ordinarios; 10.818,220 euros de intereses de demora; 7.512,65 euros de costas y gastos. Hipoteca: a favor del Banco Santander Central Hispano, S.A., en cuanto a la totalidad en pleno dominio de esa finca, con una responsabilidad de 48.080,97 euros de principal; 2.644,45 euros de intereses ordinarios; 22.357,650 euros de intereses de demora; 12.020,24 euros de costas y gastos.</p> <p><u>Porción proindivisa de 21,73avas partes:</u> Prohibición de disponer: a favor de Don Miguel Bernabeu Gisbert y Doña María Payá Navarro (ya fallecida), en los siguientes términos: la donataria no podrá realizar acto alguno de enajenación, disposición o gravamen sobre la finca donada, sin el consentimiento expreso de los donantes o del que de ellos sobreviva. Los donantes se reservan la facultad de disponer de la finca donada, conforme al artículo 639 del Código civil.</p>
DESCRIPCIÓN CONSTRUCCIONES:	Negativo
APROVECHAMIENTO	238,86 m2t
EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADA	ER: 238,86 m2t IEG: 0,3284 m2t/m2sbruto IER: 05m2t/m2sneto.

USO	Residencial
CUOTA/PORCENTAJE	Afecta con carácter real al pago del saldo de la cuenta de liquidación provisional del proyecto de reparcelación, en cuantía 46.636,80 €, equivalente a una cuota de 13,23 % (9.772,93 €, una vez deducida la indemnización/compensación a su favor de 6.983,93 €, a la parte proindivisa de 34,39avas partes; 12.696,46 €, una vez deducida la indemnización/compensación a su favor de 8.685,36 € a la parte proindivisa de 43,88avas partes; y 10.586,02 €, incluida indemnización/compensación a su cargo por importe de 453,63 €, a la parte proindivisa de 21,73 avas partes)
TITULARIDAD	<p><u>Porción proindivisa de 34,39avas partes:</u> 1.- Inyectados Termoplásticos Cervantes, S.A. con CIF A03822898, en cuanto a tres cuartas partes del usufructo, por plazo de veintitrés años, por título de cesión. 2.- Talleres Cervantes, S.A. con CIF A03098936, en cuanto a una cuarta parte indivisa del usufructo por plazo de de veintitrés años, por título de cesión. 3.- Doña María Lillo Bernabeu con NIF 15421458 G, en cuanto a una cuota parte indivisa de la nuda propiedad, con carácter privativo; Doña Laura Lillo Bernabeu, en cuanto a una cuota parte indivisa de la nuda propiedad, con carácter privativo; Don Francisco Peidró Bernabeu con NIF 15424123 R, en cuanto a una cuota parte indivisa de la nuda propiedad, con carácter privativo; y Doña Paula Peidró Bernabeu con NIF 20050490 X, en cuanto a una cuota parte indivisa de la nuda propiedad, con carácter privativo.</p> <p><u>Porción proindivisa de 43,88avas partes:</u> Don Bernardino Ruiz Martín con NIF 1171812 ? H para la sociedad de gananciales con su esposa Doña Rosa María Paredero Sánchez con NIF 117211203 N, en cuanto a la totalidad del pleno dominio.</p> <p><u>Porción proindivisa de 21,73avas partes:</u> Nuda propiedad: Doña María Carmen Bernabeu Payá con NIF 74082177 M, con carácter privativo, por título de donación. Usufructo: Don Miguel Bernabeu Gisbert con NIF 21563120 E y Doña María Payá Navarro (ya fallecida), con carácter ganancial, por reserva, de modo que al fallecimiento de uno de ellos acrezca al otro y no se extinga hasta el fallecimiento de</p>

Proyecto de Reparcelación Forzosa
Sector P-R4/UE R4
Plan General de Ibi (Alicante)
Construcciones Capiloga, S.L.
C/ Juan de Austria, 6 Ibi (Alicante) CIF B-53140919

	ambos.
VALORACIÓN	Noventa mil doscientos setenta euros (90.270,00 €)

**PARCELA DE RESULTADO Nº 5
(Viales y zona verde)**

DESCRIPCIÓN:	Urbana, terreno calificado como dotacional (Sector P-R4), con una superficie de dos mil ochenta y un metros cuadrados (2.081) m ² , correspondiendo mil trescientos noventa metros cuadrados (1.390) a viario (calles A y B Sector P-R4 y acerado calle Palafanga) y seiscientos noventa y un metros cuadrados (691) a zona verde (EL-141B). Linda la totalidad de su entorno: viales, por sus linderos norte, sur y este, y zona verde, en su lindero oeste.
CORRESPONDENCIA:	corresponde su superficie de 2.081,02 m ² parcialmente a las fincas de origen números 1, 2, 3, 4, 5, y 6 en los siguientes porcentajes: 13,36 % de la finca de origen nº 1 (100,00 % de la superficie de la finca de origen nº 1); 34,72% de la finca de origen nº 2 (19,57 % de la superficie de la finca de origen nº 2); 17,70% de la finca de origen nº 3 (58,19 % de la superficie de la finca de origen nº 3); 9,17% de la finca de origen nº 4 (19,49 % de la superficie de la finca de origen nº 4); 17,04% de la finca de origen nº 5 (100,00 % de la superficie de la finca de origen nº 5); y 8,44% de la finca de origen nº 6 (100 % de la superficie de la finca de origen nº 6)
CARGAS Y DERECHOS:	sin cargas
DESCRIPCIÓN CONSTRUCCIONES:	Negativo
APROVECHAMIENTO	0,00 m ²
EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADA	inexistente

Proyecto de Reparcelación Forzosa
Sector P-R4/UE R4
Plan General de Ibi (Alicante)
Construcciones Capiloga, S.L.
C/ Juan de Austria, 6 Ibi (Alicante) CIF B-53140919

USO	Dotacional (viales y zona verde)
CUOTA/PORCENTAJE	0%
TITULARIDAD	Ayuntamiento de Ibi, CIF número _____
VALORACIÓN	sin valoración

V.- TASACIÓN DE DERECHOS Y CONSTRUCCIONES.-

El artículo 173.2 LUV establece que “el propietario tendrá derecho a que se le indemnice , con cargo a la actuación, el valor de las plantaciones, instalaciones y construcciones de su finca originaria que sean incompatibles con la Actuación.....”. A continuación, el artículo 173.3 de la misma norma dispone que “las indemnizaciones y las demás cargas de urbanización se distribuirán entre los adjudicatarios de las fincas resultantes con arreglo al valor de éstas.

En consonancia con los términos de la ley, el artículo 403 ROGTU establece que la fijación de las indemnizaciones procedentes en el Proyecto de Reparcelación habrá de estarse a lo previsto en el artículo 173.2 LUV, sin perjuicio de otras que no vienen al caso en el supuesto que nos ocupa. En estos mismos términos se expresa el artículo 404 ROGTU cuando dice que “las indemnizaciones y demás cargas de urbanización se distribuirán entre los adjudicatarios de las fincas resultantes con arreglo al valor de éstas, que se corresponderá con su aprovechamiento subjetivo.

En concreto, en el proyecto que nos ocupa son objeto de indemnización, como ya se puso de manifiesto en la documentación presentada para optar a la condición de Urbanizador, dos muros existentes en el ámbito reparcelatorio, construcciones que resultan incompatibles con el planeamiento al ubicarse en terrenos destinados a uso dotacional: viales y espacio libre.

Los criterios de tasación seguidos, congruentes con los que sirvieron en su momento para la estimación de su cuantía, se reflejan en el informe de valoración que se adjunta en el anexo II, así como la tasación individualizada de cada uno de los elementos a demoler.

VI.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

La Cuenta de liquidación provisional establece, respecto a cada propietario, las cantidades que le corresponde abonar o percibir. Si éste resultare ser acreedor neto el Urbanizador le indemnizará antes de ocupar su finca originaria.

Los costes de urbanización vienen dados en función de la estimación contenida en la oferta o proposición jurídico-económica que ha sido presentada ante el Ayuntamiento de Ibi, ascendiendo a trescientos cincuenta mil euros, más IVA.

Los costes de urbanización se distribuirán entre los propietarios en proporción al valor de las fincas que les sean adjudicadas en la reparcelación. En consecuencia, el importe indicado se distribuirá entre las parcelas resultantes en función de los coeficientes de derechos (aprovechamiento objetivo), tal como se detalla:

N	Propiedad	M2 finca inicial	% s/ Sector P-R4 (6.065m2)	AS 90% s/ 0,3284 (AT)	Parcela adjudicada M2	Aprov. objetivo	Exced. Aprov.	Déficit aprov.
4	Talleres Cervantes, S.A. y otros (proindiviso)	277,93	4'5825	82,1450 m2t	164,29 (proindiviso)	91,2722 m2t	9,1272 m2t	-----
1	Construcciones Capiloga, S.L.	3.644,02	60'0828	1.077,0266 m2t	2.152,91	1.196,6962 m2t	119,6696 m2t	-----
2	Rafael Expósito López y esposa	1.612,83	26'5924	476,6881 m2t	953,38	529,6534 m2t	52,9653 m2t	-----
4	Bernardino Ruiz Martín y esposa (proindiviso)	354,64	5'8473	104,8174 m2t	209,63 (proindiviso)	116,4638 m2t	11,6464 m2t	-----
4	Mª Carmen Bernabeu Payá (proindiviso)	175,58	2'8950	51,8945 m2t	103,79 (Proindiviso)	57,6605 m2t	5,7661 m2t	-----
3	Ayuntamiento de Ibi	-----	-----	-----	400,00	-----	-----	199,1746 m2t
--	Total	6.065,00	100%	1.792,5176 m2t	3.984 m2	1.991,7461 m2t	199,1746 m2t	199,1746 m2t

Proyecto de Reparcelación Forzosa
Sector P-R4/UE R4
Plan General de Ibi (Alicante)
Construcciones Capiloga, S.L.
C/ Juan de Austria, 6 Ibi (Alicante) CIF B-53140919

Las compensaciones por diferencias de adjudicación se expresa:

Ref.	Propiedad	Parcela neta	Parcela adjudicada	Diferencia (+ exceso) (- defecto)	Compensación	
					A pagar €	A cobrar €
1	Construcciones Capiloga, S.L.	2.154,0532	2.152,91	-1,14 s neto		104,13
2	Ayuntamiento de Ibi	398,3492	400,0000	+1,14 s neto	104,13	

De acuerdo con lo anterior, la Cuenta de Liquidación Provisional, que resume todos los valores referidos, así como las cantidades líquidas a pagar y percibir por cada propietario y las superficies de suelo residencial asignable a cada uno, resulta:

Nº	Propiedad	Exceso/Defecto Adjudicación m2s neto	Compensación/ indemnización €		Cuota Urbanización m2x175,725€ (sin IVA)	Liquidación Provisional € *
			Pagar	Cobrar		
1	Construcciones Capiloga, S.L.	-1,1432	9.414,55	- 104,13	210.289,44	219.599,86 *
2	Rafael Expósito López y esposa	-----	4.166,84		93.073,34	97.240,18 *
4	Talleres Cervantes, S.A., Inyectados Termoplásticos Cervantes, S.A., Hnos. Lillo Bernabeu y Hnos. Peidro Bernabeu (proindiviso)	-----	718,05	- 6.983,93	16.038,81	9.772,93 *
4	Bernardino Ruiz Martín y esposa (proindiviso)	-----	916,22	- 8.685,36	20.465,60	12.696,46 *
4	Mª Carmen Bernabeu Payá	-----	453,63	-----	10.132,39	10.586,02 *
3	Ayuntamiento de Ibi	+1,1432	104,13			104,13 *
5	Ayuntamiento de Ibi	+ 398,8568	-----	-----	-----	-----
---	-----	+ 400,00	15.773,42	15.773,42	349.999,58	349.999,58

* IVA no incluido

Proyecto de Reparcelación Forzosa
Sector P-R4/UE R4
Plan General de Ibi (Alicante)
Construcciones Capiloga, S.L.
C/ Juan de Austria, 6 Ibi (Alicante) CIF B-53140919

VII.- PLANOS

Ibi a 6 de abril de 2006

LA ABOGADA

Inmaculada Vicedo Vicedo

**EL TÉCNICO DE
OBRAS PÚBLICAS**

Christian Jalade

EL URBANIZADOR

Construcciones Capiloga, S.L.