

PROYECTO DE REPARCELACIÓN U.E. AVDA. LA MARINA, Nº 12, DE SUELO URBANO RESIDENCIAL-TERCIARIO, BURRIANA



Promotor:
ELISEO PLA RAMÍREZ, S.L.

PROYECTO DE REPARCELACIÓN

MEMORIA

INDICE

1. INICIATIVA PRIVADA DE LA ACTUACIÓN Y ANTECEDENTES URBANÍSTICOS.
2. MARCO JURÍDICO DE APLICACIÓN.
3. DESCRIPCIÓN DEL ÁREA REPARCELABLE.
4. CRITERIOS SEGUIDOS EN LA REDACCIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN.
 - 4.1. Necesidad, Objeto y Funcionalidad del Proyecto de Reparcelación.
 - 4.2. Circunstancias o acuerdos que motivan la reparcelación.
 - 4.2.1. Reparcelación Forzosa formulada por el Urbanizador.
 - 4.2.2. Tramitación de la Reparcelación Forzosa.
 - 4.3. Criterios utilizados para definir y cuantificar los derechos de los afectados.
 - 4.3.1. Criterios Generales.
 - 4.3.2. Criterios Específicos Utilizados en este Proyecto.
 - 4.3.2.1. Valoración de Cargas o Gravámenes.
 - 4.3.2.2. Valor Básico
 - 4.3.2.3. Cuota De Participación De Las Fincas Aportadas.
 - 4.4. Valoración de las Fincas Aportadas: Concepto.
 - 4.5. Criterios de valoración de las superficies adjudicadas.
 - 4.6. Criterios de adjudicación: localización y valoración de las fincas resultantes.
5. VALORACIÓN DE LA FINCA DE ANA MIRAVET PÉREZ, NO ADHERIDA AL PROGRAMA, A LOS EFECTOS DE LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 140.2 DE LA LOTUP.
6. IMPORTE DE LAS CARGAS DE URBANIZACION CON CARGO A LOS PROPIETARIOS.
7. FINCAS APORTADAS.
8. FINCAS ADJUDICADAS.
9. MEMORIA DE FIJACION DE CUOTAS DE URBANIZACIÓN EN LOS TERMINOS ESTABLECIDOS EN LA LOTUP.
 - 9.1. Introducción.
 - 9.2. Retribución en metálico.

ANEXOS

DOCUMENTACIÓN.

.- DATOS DE LAS FINCAS RESULTATES.

I.- DOCUMENTOS ACREDITATIVOS DEL EMPLAZAMIENTO A LOS PROPIETARIOS. (ART. 141 LOTUP).

II.- CERTIFICADOS CATASTRALES.

III.- CERTIFICADOS REGISTRALES.

TABLAS

IV.- DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

V.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

VI.- RELACION FINCAS APORTADAS Y ADJUDICADAS.

VII.- CALENDARIO DE PAGOS DE FINCAS INICIALES Y DE RESULTADO.

PLANOS

VIII.- R-1: Plano de Situación General.

IX.- R-2: Plano Catastral.

X.- R-3: Plano Topográfico.

XI.- R-4: Fincas Iniciales.

XII.- Fincas Finales.

XIII.- R-6: Fincas Iniciales y Finales.

XIV.- R-7: Fincas de Uso y Dominio Público.

DOCUMENTACIÓN PARA GERENCIA DE CATASTRO.

XV.- INFORME DE VALIDACION GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL.

ESTUDIO DE MERCADO A LOS EFECTOS DE LO DISPUESTO POR EL ART. 140.2 DE LA LOTUP.

ESTUDIO ELABORADO POR SOCIEDAD DE TASACIÓN INDEPENDIENTE,
GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.

1. INICIATIVA PRIVADA DE LA ACTUACIÓN Y ANTECEDENTES URBANÍSTICOS.

D. ELISEO PLA CALDÉS, en nombre y representación de la mercantil **ELISEO PLA RAMIREZ, S.L.**, con domicilio social en la Avenida de la Estación, nº 4 de Villanueva de Castellón, Valencia (46270), formuló, al amparo del artículo 121 de la Ley 1/2019, de 5 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la Ley 5/2.014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana, (en adelante **LOTUP**), un Programa de Actuación Integrada (en adelante **PAI**), para el desarrollo, gestión y transformación del ámbito denominado “Avda. La Marina, nº 12” del PGOU Burriana.

Dicha iniciativa privada fue formulada en su condición de propietario mayoritario del terreno privado del ámbito. Por dicho motivo, el sistema de gestión urbanístico que se postuló fue el de excepción licitatoria, establecido y regulado por los arts. 113, 114, 115, 118 y 121 de la vigente LOTUP, entre otros artículos.

El citado régimen de gestión fue expresamente aceptado por el Ayuntamiento de Burriana, en virtud del **Decreto de la Alcaldía-Presidencia nº 2019-0852**, de 6 de marzo de 2019.

En sesión ordinaria celebrada en fecha 02/07/2020, el Ayuntamiento Pleno aprobó el PAI y el Proyecto de Urbanización, para el desarrollo de la UE “Avda. la Marina, 12”, de suelo urbano, de Burriana, en régimen de gestión por propietarios. En dicho pleno se acordó, así mismo, otorgar la condición de Urbanizador del citado PAI a la mercantil ELISEO PLA RAMIREZ, S.L.

En fecha 24/08/2020, fue firmado el Convenio Urbanístico para la ejecución del PAI entre el Ayuntamiento de Burriana y el Urbanizador, siendo inscrito, el día siguiente, en la Sección Primera del Registro de Programas de Actuación Municipal, con el nº 2.

El acuerdo plenario de aprobación fue anunciado en el DOGV nº 8897, de 03/09/2020 y en el BOP 107 de Castellón, en fecha 05/09/2020.

Realizado el emplazamiento a los propietarios previsto en el art. 141 de la LOTUP, al efecto que decidiesen sobre su participación en el presente PAI, no se ha producido ninguna manifestación expresa de participar en la actuación

en los plazos otorgados a través de las comunicaciones practicadas y diferentes anuncios publicados.

En su virtud, se procede a la presentación del Proyecto de Reparcelación, como documento de gestión del mismo ámbito y que, al igual que el PAI, es iniciativa de **ELISEO PLA RAMIREZ, S.L.**

2. MARCO JURÍDICO DE APLICACIÓN.

El presente Proyecto de Reparcelación se redacta dentro del siguiente marco jurídico:

- A. Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (DOCV nº 7329 de 31 de Julio de 2014 y BOE nº 231 de 23 de septiembre de 2014); vigente desde el 20 de agosto de 2014, sin perjuicio de la modificación efectuada por la Ley 1/2019, de 5 de febrero, (vigente desde el pasado 1 de marzo de 2019).
- B. Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (BOE nº 261, de 31 de octubre de 2015).
- C. Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo (BOE nº 270, de 9 de noviembre de 2011).
- D. Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- E. Real Decreto 1.093/1997, 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 (B.O.E. núm. 175, de 23 de julio de 1997).
- F. Texto Refundido de las Normas Urbanísticas y Contenido Normativo del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BURRIANA.

- G. PLAN DE REFORMA INTERIOR AVDA. LA MARINA, 12 DE BURRIANA, aprobado definitivamente el 07/02/2019, que tuvo como objeto la modificación de las condiciones de uso, de la parcela y de volumen de los edificios de la manzana edificable objeto de la presente reparcelación; y cuyas normas urbanísticas fueron publicadas en el BOP de Castellón, nº 95, de 30 de julio de 2019.
- H. El PAI AVDA. LA MARINA, 12 DE BURRIANA, aprobado en fecha 02/07/2020, junto con los documentos que lo integran (art. 111 de la LOTUP). (DOCV de 03/09/2020 y BOP de 05/09/2020).

3. DESCRIPCIÓN DEL AREA REPARCELABLE.

El ámbito del área reparcelable (18.011,45 m²s) no coincide con el ámbito de la Unidad de Ejecución Avda. La Marina, nº 12, de suelo urbano, de Burriana, del PAI, aprobado (17.047 m²s), por el acuerdo plenario, adoptado el 02/07/2020.

Los estándares urbanísticos del citado ámbito son:

ESTANDARES URBANISTICOS AV. LA MARINA, 12. BURRIANA	
Superficie manzana edificable	14.669 m ² s
Superficie uso Residencial	2.740 m ² s
Edificabilidad Residencial	8.705 m ² t
Superficie uso Terciaria	11.929 m ² s
Edificabilidad Terciaria	5.964 m ² t
Edificabilidad Total	1 m ² t / m ² s
Coeficiente de Edificabilidad Neto para el uso Residencial	3,18 m ² t / m ² s
Coeficiente de Edificabilidad Neto para el uso Terciario	0,50 m ² t / m ² s

El Plan de Reforma Interior (PRI) Avda. La Marina, nº 12, aprobado con carácter previo al PAI, se tramitó con la finalidad de modificar, como se ha indicado, las condiciones de uso, de la parcela y de volumen de los edificios de la manzana edificable objeto del presente documento, así como los ámbitos viarios de servicios pendientes de aperturar y urbanización.

Sin embargo, dicho PRI no modificó la red viaria prevista en el planeamiento general, manteniendo la edificabilidad total sobre parcela neta, de acuerdo con las determinaciones del vigente PGOU. Únicamente afectó a la ordenación pormenorizada de suelo urbano. El citado Plan incluyó, así mismo, las

determinaciones relativas al patrimonio de naturaleza arqueológica y las cuestiones referidas al tráfico y la movilidad establecidas en el informe ambiental y territorial estratégico.

El ámbito reparcelable que nos ocupa se encuentra delimitado, pues, por:

- Norte: Avenida de La Marina, por su eje;
- Sur: Calle Juan Bautista Rochera Mingarro, por el límite de las propiedades;
- Este: Avenida del Cardenal Vicente Enrique i Tarancón, por el límite de las propiedades;
- Oeste: Calle Madre Teresa de Calcuta, por el límite de las propiedades.

La superficie total del área reparcelable es de 18.011,45 metros cuadrados, de los cuales, según se determina en la descripción de las fincas de aportación, 16.574,52 metros cuadrados son de titularidad privada y el resto se corresponde con viales ya afectos a su destino público.

Se adjuntan las fichas de planeamiento y gestión que definen las condiciones de desarrollo del ámbito que nos ocupa, previstas en el Plan de Reforma Interior (PRI) de la Avda. La Marina, nº 12 de Burriana, aprobado por el Ayuntamiento – Pleno de Burriana, en fecha 07/02/2019.

ANEJO I: FICHAS DE ZONA

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: EDIFICACIÓN ABIERTA		CÓDIGO: EDA	
MUNICIPIO: BURRIANA		PLAN: PRI DEL ACTIVO AV. LA MARINA Nº12	
SISTEMA DE ORDENACIÓN: EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA: BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL: RESIDENCIAL	
USOS PORMENORIZADOS			
USO DOMINANTE*	USOS COMPATIBLES*	USOS INCOMPATIBLES*	
RESIDENCIAL: Rpf.	- Almacenes: Alm.1	- Terciarios: Tco.3 y Tre.4	
	- Industriales: Ind.1	- Industriales: Ind.2, Ind.3, Alm.2 y Alm.3.	
	- Aparcamientos: Par.1 y Par.2	- Dotacionales: Dce, Din.5	
	- Residencial comunitario: Rcm		
	- Comercial: Tco.1		
	- Hoteles, hostales y pensiones: Tho.1		
	- Actividades recreativas: Tre		
	- Dotacionales: D		
PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
<i>Parcela</i>		<i>Posición de la edificación</i>	
Parcela mínima	80 m ²	Distancia mín. lindes laterales	D = 0,5xh m (h=altura de cornisa en m)
Frente mín. de parcela	15 m	Distancia mín. lindes exteriores	0
<i>Intensidad</i>		<i>Volumen y forma</i>	
Ocupación máx. de parcela	60%	Número máximo de plantas	PB+5
Índice de edif. neta	3,18 m ² /m ² s	Altura máx. reguladora	19 m
		Áticos	Sí
		Semisótanos	No
		Sótanos	Sí
		Cuerpos volados	Sí

* La descripción completa de los usos se encuentra en las Normas Urbanísticas del presente Plan de Reforma o en su defecto en el Plan General de Burriana.

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: TERCIARIO		CÓDIGO: TER	
MUNICIPIO: BURRIANA		PLAN: PRI DEL ACTIVO AV. LA MARINA Nº12	
USOS PORMENORIZADOS			
USO DOMINANTE*	USOS COMPATIBLES*	USOS INCOMPATIBLES*	
- Comercial: Tco.1a, Tco.1b, Tco.1c, Tco.2 y Tco.3.	- Industrial: Ind.1		
- Hotelero: Tho.1 y Tho.2.	- Aparcamientos: Par.1 ^a , Par.1b, Par.1c y Par.1d.		
- Oficinas: Tof	Hoteles, hostales y pensiones: Tho.1		
- Recreativo: Tre.1, Tre.2, Tre.3.			
- Almacén: Alm.1a, Alm.1b, Alm.1c, Alm.2			
- Dotacional: Dad, Das, Dcm, Ded, Del, Dep, Din.5, Din.6, Dre, Dsa, Dsc, Dsr.			
- Industrial: Ind.1			
- Aparcamientos: Par.1a, Par.1b, Par.1c, Par.1d.			
PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
Parcela		Posición de la edificación	
Parcela mínima	1.500 m ²	Distancia mín. lindes laterales	5 m
Frente mín. de parcela	20 m	Distancia mín. lindes exteriores	8 m
Rectángulo inscrito	30x20 metros		
Intensidad		Volumen y forma	
Ocupación máx. de parcela	60%	Número máximo de plantas	2
Índice de edif. neta	0,5 m ² t/m ² s	Altura máx. reguladora	4,50 m en una planta 8,50 m en dos plantas
		Semisótanos	No
		Sótanos	No

4. CRITERIOS SEGUIDOS EN LA REDACCIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN.

4.1. NECESIDAD, OBJETO Y FUNCIONALIDAD DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN.

La redacción del presente Proyecto de Reparcelación se efectúa, como se ha indicado, en desarrollo del PAI LA MARINA, 12, de Burriana.

Su redacción es una de las obligaciones contraídas por el promotor, tanto, por su condición de Agente Urbanizador, por los compromisos adquiridos, en su día, con el Ayuntamiento de Burriana. (Estipulación Séptima del Convenio de Urbanización)

La LOTUP desarrolla el instituto reparcelatorio en los artículos 80 y siguientes de dicho texto normativo. Será de aplicación supletoria, en todo lo que no contradiga a la LOTUP, el Reglamento de Gestión Urbanística. En tal sentido, se formula esta reparcelación para dar cumplimiento a las múltiples finalidades que se derivan de la misma:

- a) Regularizar urbanísticamente la configuración y los linderos de las fincas.
- b) Materializar la distribución de beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística.
- c) Retribuir al urbanizador por su labor, ya sea adjudicándole parcelas edificables o afectando estas a sufragar las cargas de urbanización.
- d) Adjudicar a la administración los terrenos urbanizados, tanto dotacionales como edificables, que legalmente le correspondan, en pleno dominio y libres de cargas.
- e) Subrogar las fincas originarias por parcelas edificables y fincas de resultado.
- f) Compensar en metálico a los propietarios que no reciban adjudicación en parcela.
- g) Concretar y asignar a cada propietario la parte correspondiente de las cargas de urbanización y establecer las condiciones y garantías del pago de estas.

La firmeza en vía administrativa del acuerdo de reparcelación entrañará la efectividad de la transmisión de derecho al Municipio en que se actúe de todos los terrenos de cesión obligatoria, todo ello de conformidad con lo establecido en el art. 93 de la LOTUP.

La presente actuación lleva implícita, por mandato de la ley, una cesión obligatoria del 5% de los propietarios a la administración local, al tratarse de un suelo urbano. El presente proyecto no adjudica parcelas reservadas para vivienda de protección pública, al sustituir el Urbanizador el 5% del aprovechamiento tipo correspondiente al Ayuntamiento, por su equivalente económico.

De conformidad con el Plan de Reforma Interior la edificabilidad resultante en la unidad de ejecución es:

TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m2t)
TERCIARIO	5.964,00
RESIDENCIAL	8.705,00
TOTAL	14.669,00

Y, aplicando los coeficientes de ponderación establecidos por el Plan General, de 1 para el uso residencial tipología EDC, y 0,90 para el uso terciario, obtenemos:

TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m2t)	COEF. POND.	APROVECHAMIENTO (UAs)
TERCIARIO	5.964,00	0,90	5.367,60
RESIDENCIAL	8.705,00	1,00	8.705,00
TOTAL	14.669,00		14.072,60

Por lo que el 5 % de aprovechamiento resulta ser un total de **703,63 UAs**.

Por otra parte, en el Programa se estableció, a efectos del cálculo de la retribución en terrenos un valor del suelo de **137,86 €/m²**, lo que supone, dado que la superficie de propiedad privada incluida en la Unidad de Ejecución es de 16.574,52 metros cuadrados un valor total del suelo de 2.284.963,33 €.

Si sumamos dicha cantidad los costes de urbanización, que se elevan, según la Proposición Jurídico-Económica-1032018 aprobada, a 624.821,88.-€, un total de 2.909.785,21 €, que divididos por el aprovechamiento anteriormente indicado supone un valor de 206,769553 €/UA.

En su virtud, **la valoración del 5% de aprovechamiento municipal asciende a 145.489,26 €.**

Por otra parte, el art. 93.1.c) de la LOTUP, incluye, como uno de los efectos de la reparcelación la afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema.

Estos gastos, en esencia, comprenden:

El coste de los proyectos, de las obras de urbanización, las indemnizaciones por derribos, destrucción de plantaciones o instalaciones, etc., las indemnizaciones por extinción de derechos y las compensaciones por diferencia entre polígonos o derivadas de las adjudicaciones.

A.- El art. 144 de las LOTUP, califica como costes de urbanización los correspondientes a las obras de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía, alumbrado público y, en su caso, espacios también públicos, que es objeto de enumeración detallada en el art. 59 del antiguo R.G.U.

El detalle y valoración de la obra urbanizadora viene debidamente recogido en el Proyecto de Urbanización aportado como parte del PAI de la UE LA MARINA, 12.

B.- Las indemnizaciones procedentes por derribos, plantaciones, instalaciones, etc., se consideran costes de urbanización, junto con los derechos de arrendamiento, servidumbres y cargas y cualesquiera otros que sean incompatibles con la ejecución del Plan, cuya extinción se produzca con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

C.- Además, deberán incluirse, con el concepto de gastos de urbanización, los costes derivados de la redacción y tramitación del PAI, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de urbanización.

D.- Un cuarto concepto a cuantificar es el relativo a las compensaciones que puedan derivarse tanto de las diferencias motivadas por las adjudicaciones (art. 90.1 de la LOTUP).

Dichas diferencias han sido cuantificadas económicamente, teniendo su reflejo en la Cuenta de Liquidación Provisional de la Reparcelación preceptiva, haciéndolas constar en las columnas relativas a los excesos y defectos de adjudicación, y repercutiéndolas en los saldos deudores individualizados.

Hay que señalar, en relación al cálculo de las indemnizaciones, que los

únicos elementos a indemnizar son los cerramientos de las parcelas del titular Eliseo Pla Ramírez S.L., dado que el cierre de la parcela de Doña Ana M^a Miravet fue realizada por un antiguo propietario de la parcela 0194901YK5109S0001TT, siendo, en la actualidad, titularidad, así mismo, de la mercantil urbanizadora Eliseo Pla Ramírez, S.L., y que tales cerramientos no fueron ejecutados por él; además de darse la circunstancia de que se los estaría compensado consigo mismo. Por lo que este propietario renuncia a que se consideren tales indemnizaciones.

Todos estos factores, no obstante, se entenderán provisionales y a buena cuenta hasta que se apruebe la liquidación definitiva, tal como se establecía en los arts. 127 y 129 del antiguo R.G.U. y así lo determina el art. 90 de la LOTUP.

La naturaleza de carga real preferente (art. 126 del antiguo R.G.U y 93.1.d) de la LOTUP.), garantiza la efectividad de las cantidades adeudada y, por otra parte, la seguridad jurídica frente a terceros adquirentes desde el momento en que, en el documento que ha de tener acceso al Registro de la Propiedad, debe de constar el saldo de la cuenta de liquidación provisional que grave a cada una de las fincas adjudicadas (art. 92.5 y 93.1.c) de la LOTUP).

Sin perjuicio de lo cual, dicha situación no será un obstáculo para que la Administración pueda utilizar la vía de apremio, en aquellos casos en los que exista un incumplimiento de la obligación relativa a los costes, debiendo de ser soportados los gastos derivados de la recaudación ejecutiva de las cuotas por los propietarios afectados por la misma, además de satisfacer el interés legal de la cantidad pendiente (art. 149.5.y 6) de la LOTUP).

Sirven también las reparcelaciones, para salvar discordancias entre la realidad física y la contenida en los títulos en orden a las superficies de la parcela (art. 87 de la LOTUP), dándole así mismo dicha funcionalidad en la presente actuación.

4.2 CIRCUNSTANCIAS O ACUERDOS QUE MOTIVAN LA REPARCELACIÓN.

El Proyecto de Reparcelación puede ser formulado de oficio por la administración o a instancia de parte.

En el supuesto concreto que nos ocupa, el mismo es formulado a instancia

de parte: concretamente, por la mercantil ELISEO PLA RAMÍREZ, S.L., que ostenta la condición de Urbanizador, y que es titular, así mismo del **96,23%** de la superficie lucrativa del suelo aportado dentro del ámbito UE LA MARINA, 12, de suelo urbano, de Burriana.

Dicho porcentaje es superior al indicado, en su día, con la tramitación del PAI, (93,12%), al haber adquirido el Urbanizador, con posterioridad, las fincas registrales correspondientes a las catastrales 0094202YK5109N0001JB y 0093906YK5109S0001UT.

4.2.1. Reparcelación Forzosa formulada por el Urbanizador.

En virtud de lo dispuesto por el artículo 81.1 de la LOTUP, la reparcelación podrá llevarse a cabo de forma voluntaria o forzosa, dando lugar a la adjudicación de finca de resultado o, cuando sea improcedente, a indemnización sustitutiva de la adjudicación de suelo.

El presente caso tiene carácter forzoso, dado que, actualmente, la única finca que no pertenece al Urbanizador, es titularidad de Ana Miravet Pérez, ya fallecida. Actualmente, su propiedad (correspondiente a la catastral 0194902YK5109S0001FT) no consta aceptada por sus herederos; teniendo la consideración de **Herencia Yacente de Ana Miravet Pérez.**

Concretamente, la relación de la propiedad es la siguiente, sin perjuicio de su mayor detalle en cada una de las fichas de parcelas aportadas que forman parte del presente Proyecto de Reparcelación, la escritura de la propiedad de la presente actuación sería:

	TITULAR CATASTRAL	Nº REF CATASTRAL	Superf. Catastral (m2)	TITULAR REGISTRAL	FINCA REGISTRAL BURRIANA	Superficie registral (m2)
1	ELISEO PLA RAMIREZ, S.L.	0194901YK 5109S0001TT	14.507	ELISEO PLA RAMIREZ, S.L.	35.488	14.642,09
2	Herederos de ANA MIRAVET PEREZ	0194902YK 5109S0001FT	624	No consta.	No consta	
3	ELISEO PLA RAMIREZ, S.L.	0093905YK 5109S0001ZT	475	ELISEO PLA RAMIREZ, S.L.	13.937	317,39
4	INMOSAL, S.L.	0094202YK 5109N0001JB	447	INMOSAL, S.L. No obstante, esta finca ha sido adquirida por ELISEO PLA RAMIREZ, S.L., por acto de	14.447	797,52

				adjudicación de subasta electrónica celebrado en fecha 21/01/2021.		
5	ELISEO PLA RAMIREZ, S.L.	0093906YK 5109S0001UT	35	ELISEO PLA RAMIREZ, S.L.	19.348	20,30

Según lo dispuesto por el art. 81.2 de la LOTUP:

“El proyecto de reparcelación forzosa solamente podrá ser formulado por la administración actuante. Cuando se solicite su formulación por el urbanizador, este deberá acreditar de manera fehaciente las negociaciones realizadas para alcanzar una reparcelación voluntaria y las razones de la imposibilidad de la misma.”

Tal y como se ha mencionado con anterioridad, el Urbanizador realizó los requerimientos exigidos por el artículo 141 LOTUP, teniendo como resultado:

- a) Ninguno de los titulares de terrenos ajenos al propietario manifestó su voluntad de participar en el desarrollo urbanístico de la UE Avda. La Marina, nº 12 de Burriana.
- b) Si bien, sí que se formalizaron acuerdos entre el Urbanizador y los representantes de Inmosal y la mercantil Promotora Hispania, S.L. que culminaron con la adquisición de sus respectivas parcelas, a través de la adjudicación derivada de la subasta electrónica y compraventa. Así consta acreditado en la documentación Anexa III que se adjunta a la presente Memoria.

	TITULAR CATASTRAL y/o REGISTRAL	Nº REF CATASTRAL	EMPLAZAMIENTOS PRACTICADOS Y FECHA DE REMISIÓN. (ART. 141)	FECHA NOTIFICACIÓN	FIN DE PLAZO	MEDIO DE COMUNICACIÓN	RESULTADO DE LA COMUNICACION POR PARTE DE LOS TITULARES DE DERECHOS Y CARGAS o INTERESADOS (142 Lotup)
1	ELISEO PLA RAMIREZ, S.L.	0194901YK 5109S0001TT					
	Herederos de ANA MIRAVET PEREZ	0194902YK 5109S0001FT	HEREDEROS DE ANA MIRAVET PEREZ C/ Ramón y Cajal, nº 12, 2º, 4ª. 12002 – Castellón.	No entregado: al no ser retirado de la Oficina de		Burofax	

2			16/10/2020	Correos.			
			AMPARO SAN MINGARRO , Plaza de la Merced, nº 3, 7-A, 12530 – Burriana 27/10/2020	28/10/2020 – 09:56 h	28/12/2020	Burofax	No se produce manifestación expresa de adhesión al PAI, ni ninguna otra. No aporta título alguno. No acredita su condición de interesada.
3	ELISEO PLA RAMIREZ, S.L.	0093905YK 5109S0001ZT					
4	INMOSAL, S.L. (actualmente, ELISEO PLA RAMIREZ, S.L.)	0094202YK 5109N0001JB	INMOSAL, S.L.: C/Ricardo Portales, 5, 12600 – La Vall d’Uixó. 16/10/2020	21/10/2020 13:00:00 h	21/12/2020	Burofax	No se produce manifestación expresa de adhesión al PAI, ni ninguna otra. No se aporta título alguno.
			AGENCIA ESTATATAL DE LA ADMINISTRACION TRIBUTARIA (en calidad de titular de cargas de INMOSAL, S.L.) Paseo Ribalta, nº 12. 12004 – Castellón. 16/10/2020	19/10/2020 – 09:23 h	19/12/2020	Burofax	No se produce manifestación expresa de adhesión al PAI, ni ninguna otra. No aporta título alguno
			JUZGADO DE LO MERCANTIL nº 1 DE CASTELLÓN – (Concurso de Acreedores de INMOSAL, S.L.) C/ Blasco Ibáñez, nº 10. 12003 – Castellón. 16/10/2020	19/10/2020 – 10:18 h	19/12/2020	Burofax	No se produce manifestación expresa de adhesión al PAI, ni ninguna otra. No se aporta título alguno
5	PROMOTORA HISPANIA, S.L. (actualmente, ELISEO PLA RAMIREZ, S.L.)	0093906YK 5109S0001UT	PROMOTORA HISPANIA, S.L. C/ San Ramón, nº 17. 12550-Almassora (Castellón) 16/10/2020	16/10/2020 – 10:28 h		Burofax	No se produce manifestación expresa de adhesión al PAI, ni ninguna otra. No se aporta título alguno.
	BOE			23/12/2020	23/02/2021	Publicación Oficial	

Se aporta como **ANEXO Nº I**, la documentación acreditativa del trámite previsto por el artículo 141 de la LOTUP.

Así pues, al no existir adhesión al PAI, será de aplicación lo dispuesto por el art. 140.2 de la LOTUP:

“En caso de no adherirse al programa de actuación integrada, la reparcelación se limitará a prever, a favor del propietario, la indemnización económica correspondiente al inmueble, de acuerdo con la valoración calculada de conformidad con la legislación del Estado sobre valoraciones, sin reconocerle la facultad de participar en la actuación ni los derechos que de ello se derivan.”

4.2.2. Tramitación de la Reparcelación Forzosa.

La presente reparcelación se tramitará según lo previsto por el artículo 92 de la LOTUP:

“1. (...)

2. El procedimiento de aprobación del proyecto de reparcelación, que se iniciará mediante el acuerdo de sometimiento a información pública por el órgano competente de la administración actuante, debe ajustarse a las siguientes reglas:

a) En el plazo máximo de un mes desde el acuerdo de la administración, se remitirá anuncio para la información pública del proyecto de reparcelación forzosa por un plazo mínimo de un mes en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana y notificación individual a los propietarios incluidos en el área reparcelable.

b) Acreditación, previa o simultánea al inicio del período de información pública, de la titularidad y situación de las fincas iniciales, mediante certificación del Registro de la Propiedad de dominio y cargas.

c) Audiencia, por quince días desde su notificación, a los titulares registrales no tenidos en cuenta en la elaboración del proyecto de reparcelación y a aquellos que resulten afectados por modificaciones acordadas tras el período previo y único de información pública.

d) Tras la información pública y, en su caso, la audiencia adicional, se realizará, cuando proceda, la modificación del proyecto de reparcelación derivada de las mismas y de los requerimientos recíprocos y de pago regulados en el artículo 86 de esta ley a fin de extinguir o regularizar proindivisos.

e) Aprobación del proyecto de reparcelación, acordada por el ayuntamiento dentro del plazo de seis meses desde la fecha de publicación del anuncio de información pública en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana.

3. La resolución debe ser motivada, decidir sobre todas las cuestiones planteadas por los interesados y pronunciarse sobre todos los aspectos que deba contener el título inscribible. Si la resolución ordena la introducción de rectificaciones, estas deberán expresarse inequívocamente y quedar incorporadas definitivamente al proyecto de reparcelación, en su aprobación definitiva.

4. En los proyectos de reparcelación, en programas por gestión indirecta o gestión por propietarios, que el urbanizador promueva ante la administración, el silencio se entenderá negativo cuando hayan transcurrido seis meses desde que finalice el plazo máximo fijado para el procedimiento sin haberse notificado resolución expresa.

5. El acuerdo aprobatorio de la reparcelación se notificará a los interesados. El acuerdo, una vez firme en vía administrativa, acompañado de la acreditación de la práctica de las notificaciones a los interesados y de haberse pagado o consignado las indemnizaciones de los acreedores netos, se inscribirá en el registro de la propiedad, previo otorgamiento de documento público, notarial o administrativo, que exprese su contenido.”

Dado que Ana Miravet Perez, supuesta titular de la finca aportada nº 2, (Ref. Catastral nº 0194902YK5109S0001FT) ha fallecido y, actualmente, su herencia se encuentra yacente, deberá darse traslado al Ministerio Fiscal a los efectos de defensa de sus intereses y verificación del cumplimiento de todas las garantías, respecto a los derechos urbanísticos que le corresponden.

Así mismo, en la presente reparcelación también se ha procedido a actualizar los linderos y rectificar la extensión superficial de algunas de algunas de las fincas aportadas, debiendo todas estas circunstancias descriptivas hacerse constar en el registro de la propiedad en aras a una mayor seguridad jurídica de las propiedades afectadas y futuros terceros adquirentes de buena fe.

4.3. CRITERIOS UTILIZADOS PARA DEFINIR Y CUANTIFICAR LOS DERECHOS DE LOS AFECTADOS.

4.3.1. Criterios Generales.

Los propietarios tienen derecho a la justa distribución de beneficios y cargas y a la proporcionalidad entre el aprovechamiento objetivo homogeneizado de la parcela adjudicada y la superficie de su finca originaria, con las precisiones reguladas por el Art. 82 de la LOTUP.

A su vez, el artículo 84.2 de la LOTUP señala que las valoraciones de terrenos se efectuarán con arreglo al valor urbanístico. En el supuesto de pérdida de vigencia de los valores de repercusión de los usos del suelo, se aplicarán los correspondientes coeficientes correctores en los términos establecidos en el art. 74.1 de la LOTUP.

Conforme a lo previsto en el art. 84.3 de la LOTUP, en defecto de acuerdo, la valoración de los bienes y derechos será conforme la legislación estatal del suelo. No obstante, tal y como se ha señalado en el apartado 4.1 de esta Memoria, y en lo que a las indemnizaciones se refiere, los únicos elementos a indemnizar son los cerramientos de una de las parcelas del Urbanizador, Eliseo Pla Ramírez S.L. Por lo que éste renuncia a que se consideren tales indemnizaciones, al suponer una autoliquidación.

Tampoco existen en la presente Actuación derechos que, además de la propiedad, puedan existir sobre las fincas, y deban valorarse por separado, como pueden ser derechos reales de arrendamiento, usufructo, servidumbres y, en general, cargas y gravámenes de la finca que deban desaparecer por ser incompatible su mantenimiento con la ordenación prevista.

Por tanto, la presente reparcelación no requerirá una valoración de las construcciones, instalaciones y derechos con independencia del Suelo.

Por otra parte, al no existir adhesión al PAI por la única parcela externa al Urbanizador, la reparcelación ha previsto la indemnización económica correspondiente a ésta, de acuerdo con el valor de repercusión recogido en el PAI aprobado; no siendo adjudicataria su titular de derecho urbanístico alguno, por no contar con facultad para participar en la presente actuación. (art. 140.2 de la LOTUP)

En Suelo Urbano, como es el que nos ocupa, el aprovechamiento susceptible de apropiación será el 95% del aprovechamiento medio resultante del Sector. El Ayuntamiento, obtendrá el 5% restante que deberá de pasar a formar parte del Patrimonio Municipal del Suelo, debiendo de ser destinado al fin establecido por la legislación aplicable.

No obstante, tal y como se ha recogido con anterioridad, el Urbanizador ofrece al Ayuntamiento de Burriana la compensación económica del excedente de aprovechamiento, a precio establecido en el Programa **(137,86 €/m²)**

En su virtud y como consecuencia de lo expuesto, la Urbanizador será el único adjudicatario de los solares resultantes de la presente actuación.

4.3.2. Criterios Específicos Utilizados en este Proyecto.

4.3.2.1. Valoración de Cargas o Gravámenes.

En lo que se refiere a la valoración de cargas y gravámenes, debe indicarse que sólo existe una parcela de aportación que se encuentra gravada con cargas, lo que nos consta a través de los certificados registrales de dominio y cargas que recientemente se han obtenido al presente efecto.

Dicha parcela es la que pertenece a la mercantil INMOSAL, por lo que se tendrán en cuenta a los titulares de cargas e interesados por el procedimiento a los efectos de notificaciones.

No obstante, en lo que dicha propiedad respecta, tal y como se ha indicado, fue adjudicada al Urbanizador, en virtud de la celebración de una subasta electrónica, en fecha 21/01/2021; por lo que, de manera paralela a la tramitación del presente procedimiento, se tramitará la formalización de escritura pública, quedando libre de cargas.

Si existen, en la presente actuación, una serie de derechos o cargas existentes que son compatibles con la ordenación prevista, por lo que se declaran de esta forma, quedando sus titulares subrogados en la posición que tenían.

Como cargas compatibles a trasladar a las fincas de resultado encontramos únicamente:

- **Afecciones Fiscales** que constan inscritas en las fincas de aportación, que quedan reflejadas en cada una de las fichas de descripción de bienes y derechos afectados, en el apartado de cargas y gravámenes. Para éstas se ha previsto su traslado a las fincas de adjudicación en la proporción en la que resulten de las de origen. No procede pues, indemnizar ninguna carga, pues todas las fincas que gravan tienen derecho de adjudicación y dan lugar, por tanto, a parte o a una de resultado.

4.3.2.2. Valor Básico.

El valor básico, es el fijado en la Proposición Jurídico-Económica-1032018 y se determinó en su día partiendo de las características urbanísticas del suelo de conformidad con lo establecido en el art. 84.1 de la LOTUP. En el supuesto que nos ocupa, el valor del suelo bruto aportado a la reparcelación se ha fijado en **137,86 €/m²**

La presente actuación no ha requerido de la aplicación de coeficientes correctores a aplicar a las Unidades de Aprovechamiento, al adjudicar derechos, dada las reducidas dimensiones del ámbito.

4.3.2.3. Cuota de Participación de las Fincas Aportadas.

El derecho de cada propietario vendrá expresado en una cuota de participación del total del valor de las fincas aportadas. Dado que la presente actuación cuenta con dos usos distintos: residencia y terciario, se han aplicado coeficientes de ponderación de las superficies aportadas. Por lo que la cuota de participación de cada uno de los propietarios se obtiene dividiendo la superficie aportada, por la suma de todas las superficies teóricas corregidas aportadas en el ámbito de actuación, susceptible de aprovechamiento privado, multiplicado por el coeficiente de ponderación.

En la Cuenta de Liquidación Provisional viene recogida la cuota específica de participación de cada parcela aportada.

4.4. VALORACIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS: CONCEPTO.

El valor de cada una de las fincas aportadas se obtiene multiplicando la cuota de participación de cada parcela por el valor total del suelo bruto aportado. Se fija como ya se ha mencionado como valor del m² de suelo aportado el contenido en la Proposición Jurídico-Económica-1032018: **137,86 €/m²s.**

4.5. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS SUPERFICIES ADJUDICADAS.

Para la valoración de los bienes y derechos correspondientes a las fincas adjudicadas se han aplicado los siguientes criterios ajustados a lo previsto por el art. 84.2 de la LOTUP:

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

"La valoración tendrá en cuenta las siguientes circunstancias:

- a) Volumen edificable expresado en metros cuadrados sobre metros cuadrados.*
- b) Uso asignado por el Plan.*
- c) Situación.*
- d) Características, clase, calidad y destino de las edificaciones permitidas o previstas en el Plan.*
- e) Grado de urbanización, cuando represente un dato diferencial, de beneficio o carga para determinados adjudicatarios."*

Se entiende que todas estas condiciones, se reflejan en los valores fijados en la documentación presentada. La adjudicación se realizará en U.A. que se obtienen de las superficies adjudicadas, cuantificándose económicamente aplicando los coeficientes de ponderación establecidos por el Plan General:

- de 1 para el uso residencial tipología EDC,
- y 0,90 para el uso terciario.

4.6 CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN: LOCALIZACIÓN Y VALORACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES.

Todas las fincas adjudicadas se encuentran superpuestas a las antiguas propiedades de los mismos titulares en cumplimiento estricto de lo preceptuado en cuanto a la ubicación de fincas adjudicadas.

Además, se ha guardado la proporcionalidad razonable entre la superficie adjudicada y la aportada adecuada, teniendo en cuenta el porcentaje de cesión para viales establecido por el planeamiento.

También se ha seguido el criterio de reagrupación de derechos en los casos de distintas fincas independientes de idéntico titular.

Por último, no hay adjudicaciones en proindiviso por falta de derecho a parcela mínima, puesto que todas pertenecen al mismo adjudicatario, ELISEO PLA RAMÍREZ, S.L.

En la presente actuación no existen fincas de titularidad litigiosa. Si bien, si existe una parcela de "Dudosa Titularidad" que corresponde a la Herencia Yacente de Ana Miravet Pérez. Respecto a esta parcela, corresponderá al Ayuntamiento de Burriana actuar como fiduciario de sus intereses, a los efectos de una futura solicitud del importe económico que se deriva de los derechos urbanísticos de la Sra. Miravet por los herederos que así lo acrediten.

5. VALORACIÓN DE LA FINCA DE ANA MIRAVET PÉREZ, NO ADHERIDA AL PROGRAMA, A LOS EFECTOS DE LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 140.2 DE LA LOTUP.

Por las razones expuestas en la memoria del Proyecto de Reparcelación Forzosa, la propiedad de la parcela catastral 0194902YK5109S0001FT no ha expresado su adhesión al Programa, por lo que de conformidad con el artículo 140.2 de la LOTUP procede calcular su valoración de conformidad con la legislación del Estado sobre valoraciones, sin reconocerle la facultad de participar en la actuación ni los derechos que de ello se derivan.



El artículo 140.1 y 2 de la LOTUP establecen:

Artículo 140. Posiciones básicas del propietario ante el programa de actuación integrada y sus efectos.

1. Los propietarios afectados por el programa de actuación integrada pueden elegir entre adherirse al mismo de forma expresa o no adherirse.

2. En caso de no adherirse al programa de actuación integrada, la reparcelación se limitará a prever, a favor del propietario, la indemnización económica correspondiente al inmueble, de acuerdo con la valoración calculada de conformidad con la legislación del Estado sobre valoraciones,

sin reconocerle la facultad de participar en la actuación ni los derechos que de ello se derivan.

El presente anejo se realiza dicha valoración:

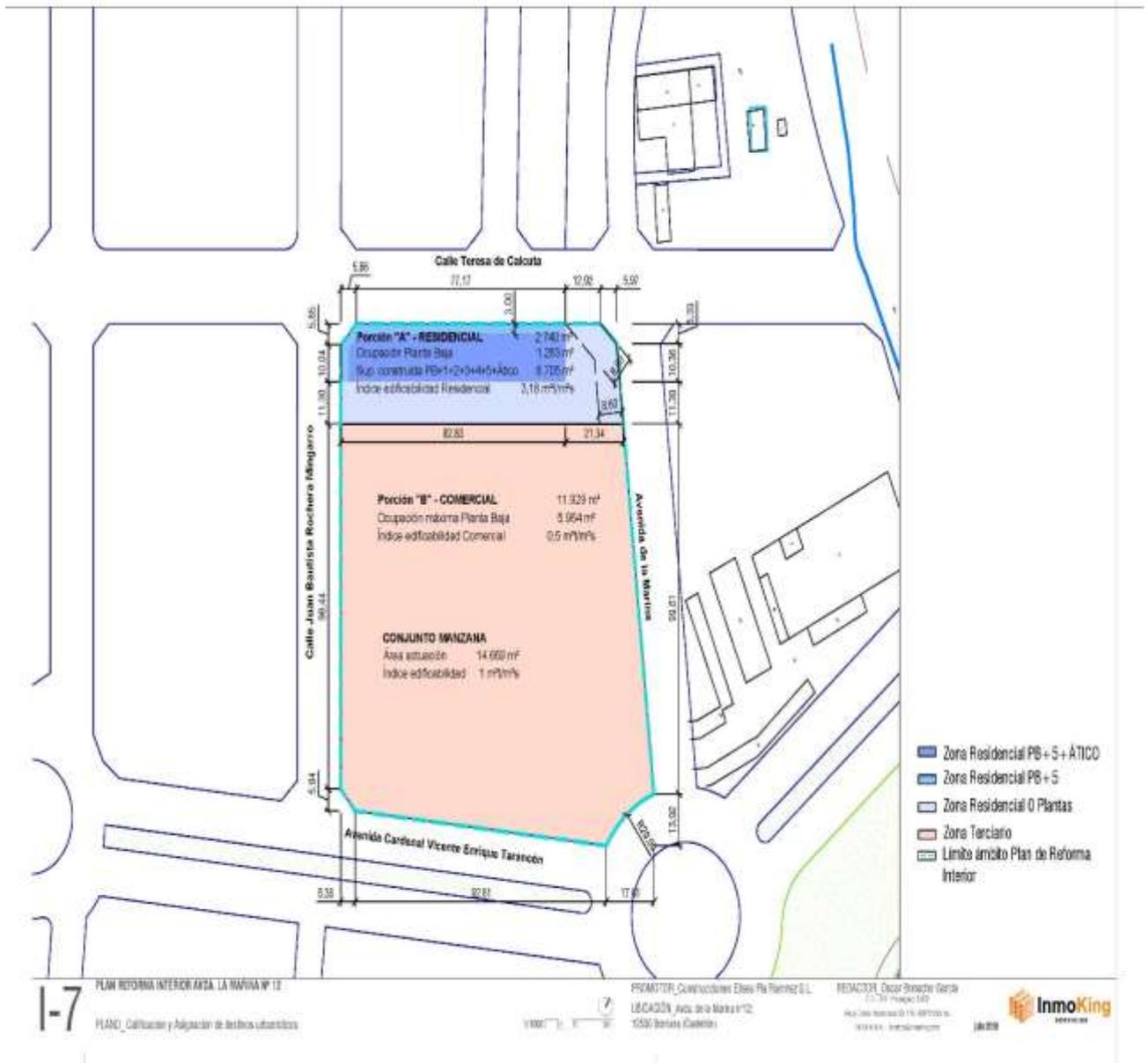
A) Antecedentes:

El Ayuntamiento-Pleno de Burriana, en sesión celebrada en fecha 7 de febrero de 2019, aprobó el Plan de Reforma Interior "Avda. La Marina nº 12", promovido por la mercantil Construcciones Eliseo Pla Ramírez, SL.

Sus principales determinaciones son:

FICHA CARACTERÍSTICAS AV. LA MARINA Nº 12	
SUPERFICIE TOTAL	14.669,00
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	8.705,00
EDIFICABILIDAD TRCIARIA	5.964,00
APROVECHAMIENTO	1,00 m2t/m2s
SISTEMA DE GESTIÓN	indirecta

Hay que tener en cuenta que el PRI adoptaba como ámbito el perímetro de la manzana edificable, sin tener en cuenta superficies exteriores a ésta ya fueran de titularidad pública o privada.



Los parámetros básicos de la ordenación, extraídos del Plan de Reforma Interior y de la investigación realizada para este Proyecto de Reparcelación son:

SUPERFICIE COMPUTABLE:	16.574,52
EDIFICABILIDAD TOTAL:	14.669,00

Se considera a estos efectos como superficie computable la superficie de titularidad privada, es decir, aquella con derecho de aprovechamiento urbanístico. Esta superficie no coincide con la superficie total del ámbito reparcelable, que asciende a 18.011,45 metros cuadrados y que incluye los siguientes terrenos:



Así mismo, se calcula, mediante la aplicación de los coeficientes de uso previstos en el Plan General de Burriana el aprovechamiento de la Unidad Reparcelable:

TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD (m²t)	COEF. POND.	APROVECHAMIENTO (UAs)
TERCIARIO	5.964,00	0,90	5.367,60
RESIDENCIAL	8.705,00	1,00	8.705,00
TOTAL	14.669,00		14.072,60

B) Cálculo de las indemnizaciones.

Parcela objeto de indemnización por no adherirse al PAI

En respuesta al emplazamiento notificado a los propietarios, la propiedad de la parcela 0194902YK5109S0001FT no ha comunicado su adhesión al Programa, por las razones expuestas en la memoria de este Proyecto, por lo que en cumplimiento del artículo 140.2 procede calcular su valoración de conformidad con la legislación del Estado sobre valoraciones, sin reconocerle la facultad de participar en la actuación ni los derechos que de ello se derivan.

Estas son las parcelas no adheridas:

Ref. Catastro	Ref. Registro	Dirección	Superficie	Edificación
0194902YK5109S0001FT	No costa	Camino Vieta nº 9	625,37	

Legislación Estatal

Para el cálculo de las indemnizaciones se va a seguir el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

Dado que se trata de suelo urbano sometido a transformación, se aplicará el sistema de valoración en situación de suelo urbanizado, artículos 19 y siguientes.

En concreto, el reglamento establece dos situaciones para la valoración del suelo urbano. Solares so edificados o en situación ilegal o ruina física, o suelo edificado o en curso de edificación.

Para la valoración de suelo no edificado se dispone lo establecido en el artículo 22:

Artículo 22. *Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.*

1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente”

De esta forma, para la única parcela que hay que calcular la indemnización se utilizará el valor residual.

Valoración de la parcela no adherida.

La Proposición Jurídico-Económica-1032018 estableció un valor del suelo a efectos de la retribución en terrenos de 137,86 €/m², lo que aplicado a la superficie de propiedad privada del ámbito reparcelable supone un total de 2.284.963,33 €, que en unidades de aprovechamiento supone un valor de 162,369664 €/UA.

Se ha realizado un Estudio de Mercado por sociedad de tasación independiente, **GESVALT Sociedad de Tasación, S.A.**, que se acompaña como DOCUMENTO ANEXO a esta Memoria, que establece un valor de repercusión de suelo de 152,08 €/m²t.

Este valor, sin descontar los costes de urbanización, supone un valor total del suelo urbanizado de 2.230.861,52 €, valor inferior al del suelo urbanizado resultante de la aplicación del valor del Programa para el cálculo del porcentaje de retribución, por lo que se propone la utilización de este último valor a los efectos del cálculo del valor de la parcela.

Como se observa en las tablas, la parcela 0194902YK5109S0001FT tiene una superficie de 625,37 metros cuadrados, correspondiéndole un aprovechamiento de 504,42 UAs, por lo que el importe de la valoración asciende a **81.902,75 €**, cantidad que se consigna en este Proyecto; debiendo ser ingresada en la cuenta designada por el Ayuntamiento de Burriana con la aprobación del presente Proyecto de Reparcelación.

6. IMPORTE DE LAS CARGAS DE URBANIZACION CON CARGO A LOS PROPIETARIOS.

De acuerdo con lo establecido en el art. 144 de la LOTUP, en relación con el acuerdo plenario del Ayuntamiento de Burriana, adoptado, en fecha 02/07/2021, y el Convenio de Urbanización formalizado entre el Urbanizador y la citada administración local, en fecha 25/08/2020, las cargas de urbanización que deben ser costeadas por los propietarios, proporcionalmente al coeficiente de adjudicación son las que se detallan a continuación.

El reparto individualizado a cada una de las parcelas resultantes se detalla en las tablas anexas.

CARGAS DE URBANIZACIÓN - PAI AVDA. DE LA MARINA, Nº 12 DE BURRIANA

COSTE ACTUACIÓN

PRESUPUESTO

OBRA	PEM				418.907,57 €	
	PEC	13,00%	6,00%	19,00%	498.500,00 €	
INGENIERIA	PRI				5.982,00 €	15,00%
	REPARCELACION				5.982,00 €	15,00%
	PROGRAMA (Parte					
	Técnica)				1.994,00 €	5,00%
	PROY URBANIZACION				15.952,00 €	40,00%
	SYS				3.190,40 €	8,00%
	PROYECTOS ESPECIF					
	ELEC + AP				5.982,00 €	15,00%
	ARQUEOLOGIA				797,60 €	2,00%
	INGENIERIA				39.880,00 €	8,00%
URBANIZADOR	GG URB				24.925,00 €	5,00%
	BI URB				34.895,00 €	7,00%
	URBANIZADOR				59.820,00 €	
GASTOS DE GESTIÓN	DE Registro, Publicaciones, Notificaciones, etc.				7.477,50 €	1,50%
	PAI, P.R. (parte jurídica), Gestión					
JURIDICO	Expedientes.				12.462,50 €	2,50%

TOTAL SIN IVA 618.140,00 €

21% IVA 129.809,40 €

TASA FISCAL PRESTACION SERVICIOS 6000€ + 0,04€
URBANÍSTICOS: *m2 actuación 6.681,88 €

CARGAS DE URBANIZACIÓN (IVA incluido) 754.631,28 €

Cargas sin IVA + Tasas	624.821,88 €
624.821,88 €	

7. FINCAS APORTADAS.

Se incluye en el presente proyecto, las fichas descriptivas de cada una de las fincas registrales originarias o de aportación de la Unidad de Ejecución objeto de la presente reparcelación, incluyendo su descripción, datos registrales, correspondencia entre superficies aportadas y fincas de resultado, cargas o derechos inscritos en cada una de ellas ... y en general, todos aquellos datos necesarios que se deben contener en un instrumento reparcelatorio; dando cumplimiento a los requisitos exigidos por el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, de Normas Complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, así como a las exigencias a este respecto contenidas en la LOTUP.

Además, se acompaña certificación registral, recientemente emitido por el Registro de la Propiedad de Nules, de las fincas incluidas en el ámbito, con la finalidad de acreditar lo dispuesto en el artículo 92.2.b) de la LOTUP.

Sobre las fincas aportadas, tal y como consta en el documento de certificación registral, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 5 del RD 1093/1997 mencionado, se practicará nota marginal del inicio del presente expediente reparcelatorio.

Se adjunta, a continuación, LISTADO DE FINCAS APORTADAS, así como sus propietarios, y los titulares de cargas y gravámenes de la Unidad de Ejecución, en su caso, afectados por la equidistribución.

Como **ANEXOS** esta Memoria se aportan:

- **DOCUMENTO II:** Certificaciones Catastrales de las parcelas afectadas por la U.E. La Marina, nº 12 de Burriana, emitidas por el Ayuntamiento de Burriana, en fecha 01/03/2021.
- **DOCUMENTO III:** Certificaciones Registrales acreditativas de los titulares de derechos y cargas de las parcelas afectas a la reparcelación.

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE "AVDA. LA MARINA, Nº 12" DE BURRIANA (CASTELLÓN)					
INFORMACIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS					FINCA: 1
DATOS TITULAR					
Propietario	Nombre	ELISEO PLA RAMÍREZ, S.L.			C.I.F: B-46.300.117
	Domicilio	C/ La Senyera, nº 7 46.270 – VILLANUEVA DE CASTELLÓN. (Valencia)			
DATOS CATASTRALES DE LA FINCA					
Referencia Catastral 0194901YK5109S0001TT	Titular catastral	ELISEO PLA RAMÍREZ, S.L.			
	Domicilio Catastral	Avda. La Estación, nº 4. 46270 - Villanueva de Castellón. (Valencia).			
DATOS REGISTRALES DE LA FINCA					
Tomo	Libro	Folio	Finca	Inscripción	Superficie
1901	893 Burriana	37	35.488	14ª	14.642,09 m²
Registro de la Propiedad: Nules - 1					
Descripción: Solar. Situada en BURRIANA, en Calle de La Marina.					
Lindes	Norte	Blas y Ernesto Cañada Blanch			
	Sur	Avda. Cardenal Vicente Enrique y Tarancón.			
	Este	C/ de la Marina.			
	Oeste	Juan Bautista Rochera Mingarro.			
Título: La mercantil Eliseo Pla Ramírez, S.L. es titular del 100% del pleno dominio, por título de COMPRAVENTA, en virtud de Escritura Pública, autorizada por el notario de Carcagente, Dª María José Ferris Vázquez, el día 14/12/2017, bajo el nº 901 de su Protocolo.					
Derechos y cargas: Sin cargas salvo las fiscales.					
Observaciones: Se solicita al Sr. Registrador que, a fin de adaptar la realidad registral a la realidad extrarregistral, al amparo de lo previsto en el artículo 8 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 en relación con lo dispuesto en el art. 18.1 del mismo texto, proceda a la inscripción previa de las siguientes operaciones de rectificación:					

DATOS REALES			
Derecho y Situación del Aprovechamiento Adjudicado: Parcela Adjudicada A Parcela Adjudicada B.			
<i>Superficie real de la finca afectada por la reparcelación</i>	<i>% Participación</i>	<i>Afección</i>	<i>Resto de finca</i>
14.642,00 m ²	100 %	Total	0 m ²
<i>Linderos:</i>	<i>Norte</i>	Avda. de La Marina.	
	<i>Sur</i>	Avda. Cardenal Vicente Enrique y Tarancón y parcelas de Herencia Yaciente de Ana M ^a Miravet y de Eliseo Pla Ramírez, S.L.	
	<i>Este</i>	Avda. Cardenal V. Enrique Tarancón.	
	<i>Oeste</i>	Parcela de Eliseo Pla Ramírez, S.L.	
<i>Cultivos</i>	No existen		
<i>Construcciones</i>	No existen		

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE "AVDA. LA MARINA, Nº 12" DE BURRIANA (CASTELLÓN)					
INFORMACIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS					FINCA: 2
DATOS TITULAR					
<i>Propietario</i>	<i>Nombre</i>	ANA MIRAVET PEREZ (PARCELA DE DUDOSA TITULARIDAD)			N.I.F: 18835853-A
	<i>Domicilio</i>	C/ Ramón y Cajal, nº 12, 2º, 4ª. 12.002 – Castellón.			
DATOS CATASTRALES DE LA FINCA					
<i>Referencia Catastral</i> 0194902YK5109S0001FT		<i>Titular catastral</i>	HEREDEROS DE ANA MIRAVET PEREZ		
		<i>Domicilio Catastral</i>	C/ Ramón y Cajal, nº 12, 2º, 4ª. 12.002 – Castellón.		
DATOS REGISTRALES DE LA FINCA					
<i>Tomo</i>	<i>Libro</i>	<i>Folio</i>	<i>Finca</i>	<i>Inscripción</i>	<i>Superficie</i>
			Se desconoce. Ver apartado: *Observaciones		
<i>Registro de la Propiedad:</i> Nules - 1					
<i>Descripción:</i>					
<i>Lindes</i>	<i>Norte</i>				
	<i>Sur</i>				
	<i>Este</i>				
	<i>Oeste</i>				
<i>Título:</i> Desconocido					
<i>Derechos y cargas:</i> Se desconocen.					
<i>Observaciones:</i> Realizadas las consultas al Registro de la Propiedad de Nules-nº 1, no consta inscripción registral de la presente finca. No obstante, según certificado emitido por el citado Registro emitido, con carácter previo a la presentación de este Proyecto, podría existir una correspondencia entre la referencia catastral (0194902YK5109S0001FT) y la registral 6637 de Burriana – que, a fecha de hoy, se encuentra cancelada por reparcelación, tal y como se indica en el certificado Registral que, como documento III, se adjunta a la presente Memoria.					

DATOS REALES			
Derecho y Situación del Aprovechamiento Adjudicado:			
Parcela Adjudicada A			
Suelo Urbano sin edificar, sito en el Camino Vieta, nº 9 de Burriana.			
<i>Superficie real de la finca afectada por la reparcelación</i>	<i>% Participación</i>	<i>Afección</i>	<i>Resto de finca</i>
625,37 m2	100 %	Total	0 m ²
<i>Linderos:</i>	<i>Norte</i>	Parcela de Eliseo Pla Ramírez, S.L.	
	<i>Sur</i>	C/ Juan Bautista Rochera Mingarro.	
	<i>Este</i>	Avda. Cardenal Vicente Enrique y Tarancón.	
	<i>Oeste</i>	Parcela de Eliseo Pla Ramírez, S.L.	
<i>Cultivos</i>	No existen		
<i>Construcciones</i>	No existen		

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE "AVDA. LA MARINA, Nº 12" DE BURRIANA (CASTELLÓN)					
INFORMACIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS					FINCA: 3
DATOS TITULAR					
<i>Propietario</i>	<i>Nombre</i>	ELISEO PLA RAMÍREZ, S.L.			C.I.F: B-46.300.117
	<i>Domicilio</i>	C/ La Senyera, nº 7 46.270 – VILLANUEVA DE CASTELLÓN. (Valencia)			
DATOS CATASTRALES DE LA FINCA					
<i>Referencia Catastral</i> 0093905YK5109S0001ZT	<i>Titular catastral</i>	ELISEO PLA RAMÍREZ, S.L.			
	<i>Domicilio Catastral</i>	Avda. La Estación, nº 4. 46270 - Villanueva de Castellón. (Valencia)			
DATOS REGISTRALES DE LA FINCA					
<i>Tomo</i>	<i>Libro</i>	<i>Folio</i>	<i>Finca</i>	<i>Inscripción</i>	<i>Superficie</i>
1014	353 Burriana	72	13.937	5ª	317,39 m²
<i>Registro de la Propiedad:</i> Nules - 1					
<i>Descripción:</i> Solar. Situada en BURRIANA, en Camino Vieta, con número 8.					
<i>Lindes</i>	<i>Frente</i>	Calle de su situación Camí Vieta.			
	<i>Fondo</i>	C/ Juan Bautista Rochera Mingarro.			
	<i>Izquierda</i>	Camí Vieta, nº 10 – Ref. Catastral 0093906YK5109S0001UT			
	<i>Derecha</i>	C/ Teresa de Calcuta.			
<i>Título:</i> La mercantil Eliseo Pla Ramírez, S.L. es titular del 100% del pleno dominio, por título de COMPRAVENTA, en virtud de Escritura Pública, autorizada por el notario de Burriana, D. Francisco José Mondaray Pérez, el día 21/02/2019, bajo el nº 112 de su Protocolo.					
<i>Derechos y cargas:</i> Sin cargas salvo las fiscales.					
<i>Observaciones:</i> Se solicita al Sr. Registrador que, a fin de adaptar la realidad registral a la realidad extrarregistral, al amparo de lo previsto en el artículo 8 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 en relación con lo dispuesto en el art. 18.1 del mismo texto, proceda a la inscripción previa de las siguientes operaciones de rectificación:					

DATOS REALES			
Derecho y Situación del Aprovechamiento Adjudicado:			
Parcela Adjudicada A			
<i>Superficie real de la finca afectada por la reparcelación</i>	<i>% Participación</i>	<i>Afección</i>	<i>Resto de finca</i>
475 m ²	100 %	Total	0 m ²
<i>Linderos:</i>	<i>Norte</i>	Calle de su situación Camí Vieta.	
	<i>Sur</i>	C/ Juan Bautista Rochera Mingarro.	
	<i>Este</i>	Camí Vieta, nº 10 y parcela de Eliseo Pla Ramírez, S.L.	
	<i>Oeste</i>	C/ Teresa de Calcuta.	
<i>Cultivos</i>	No existen		
<i>Construcciones</i>	No existen		

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE "AVDA. LA MARINA, Nº 12" DE BURRIANA (CASTELLÓN)					
INFORMACIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS					FINCA: 4
DATOS TITULAR					
<i>Propietario</i>	<i>Nombre</i>	ELISEO PLA RAMÍREZ, S.L.			C.I.F: B-46.300.117
	<i>Domicilio</i>	C/ La Senyera, nº 7 46.270 – VILLANUEVA DE CASTELLÓN. (Valencia)			
DATOS CATASTRALES DE LA FINCA					
<i>Referencia Catastral</i> 0093906YK5109S0001UT	<i>Titular catastral</i>	ELISEO PLA RAMÍREZ, S.L.			
	<i>Domicilio Catastral</i>	Avda. La Estación, nº 4. 46270 - Villanueva de Castellón. (Valencia)			
DATOS REGISTRALES DE LA FINCA					
<i>Tomo</i>	<i>Libro</i>	<i>Folio</i>	<i>Finca</i>	<i>Inscripción</i>	<i>Superficie</i>
1201	431 Burriana	57	19.348	6ª	20,30 m²
<i>Registro de la Propiedad:</i> Nules - 1					
<i>Descripción:</i> Rústica: Huerto. Situada en BURRIANA en PARTIDA CUARTS DE CALATRAVA.					
<i>Lindes</i>	<i>Norte</i>	Mª Teresa González.			
	<i>Sur</i>	Manuel Peris.			
	<i>Este</i>	José Ríos.			
	<i>Oeste</i>	Manuel Peris.			
<i>Título:</i> La mercantil Eliseo Pla Ramirez, S.L. es titular del 100% del pleno dominio, por título de COMPRAVENTA, en virtud de Escritura Pública, autorizada por el notario de Almassora, (Castellón), D. Vicente S. Sanjuán Pellicer, el día 30/10/2020, bajo el nº 393 de su Protocolo.					
<i>Derechos y cargas:</i> Sin cargas salvo las fiscales.					
<i>Observaciones:</i> Se solicita al Sr. Registrador que, a fin de adaptar la realidad registral a la realidad extrarregistral, al amparo de lo previsto en el artículo 8 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para el ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística en relación con lo dispuesto en el art. 18.1 del mismo texto, proceda a la inscripción previa de las siguientes operaciones de rectificación.					

DATOS REALES			
Derecho y Situación del Aprovechamiento Adjudicado:			
Parcela Adjudicada A			
<i>Superficie según reciente medición de la finca afectada por la reparcelación</i>	<i>% Participación</i>	<i>Afección</i>	<i>Resto de finca</i>
34,63 m ²	100 %	Total	0 m ²
<i>Linderos:</i>	<i>Norte</i>	Calle de su situación Camí Vieta.	
	<i>Sur</i>	C/ Juan Bautista Rochera Mingarro.	
	<i>Este</i>	Camí Vieta.	
	<i>Oeste</i>	Eliseo Pla Ramírez, S.L.	
<i>Cultivos</i>	No existen		
<i>Construcciones</i>	No existen		

**PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE "AVDA. LA MARINA, Nº 12"
DE BURRIANA (CASTELLÓN)**

INFORMACIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS

FINCA: 5

DATOS TITULAR

<i>Propietario</i>	<i>Nombre</i>	INMOSAL, S.L.	C.I.F: B-12298568
	<i>Domicilio</i>	C/ Ricardo Portales, nº 5 12600 – La Vall d'Uixó (Castellón)	

OBSERVACIONES TITULAR -

<i>Propietario</i>	<i>Nombre</i>	ELISEO PLA RAMÍREZ, S.L. (INMOSAL)	C.I.F: B-46.300.117
	<i>Domicilio</i>	C/ La Senyera, nº 7 46.270 – VILLANUEVA DE CASTELLÓN. (Valencia)	

Título: Adquirida en virtud de Subasta Electrónica celebrada en fecha 21/01/2021. Actualmente, pendiente de formalizar escritura pública, no constando, por tal motivo, dicha transmisión en el registro de la propiedad.

DATOS CATASTRALES DE LA FINCA

<i>Referencia Catastral</i> 0094202YK5109N0001JB	<i>Titular catastral</i>	INMOSAL, S.L.
	<i>Dirección Catastral</i>	C/ Ricardo Portales, 5. 12600 – La Vall d'Uixó. (Castellón)

DATOS REGISTRALES DE LA FINCA

<i>Tomo</i>	<i>Libro</i>	<i>Folio</i>	<i>Finca</i>	<i>Inscripción</i>	<i>Superficie</i>
1335	516 Burriana	40	14.447	12ª	797,52 m²

Registro de la Propiedad: Nules - 1

Descripción: Terreno no edificado. Situada en BURRIANA, en Camino del Grau.

<i>Lindes</i>	<i>Frente</i>	Calle La Marina.
	<i>Fondo</i>	C/ Madre Teresa de Calcuta.
	<i>Derecha</i>	Resto de Finca de Inmosal y C/ Madre Teresa de Calcuta.
	<i>Izquierda</i>	En parte, C/ Madre Teresa de Calcuta y, en parte, herederos de Blas Ninot Sanmartín.

Título:

La mercantil Inmosal, S.L. es titular del 100% del pleno dominio, por título de COMPRAVENTA formalizada en Escritura Pública, autorizada por el notario de Burriana, Dª Ana Isabel Valdivielso Gago, en fecha 13/01/2004.

Y, por descripción, de resto, previa inscripción de resto de exceso de cabida y descripción actualizada en virtud de la reparcelación de la Unidad de Ejecución nº B-10 de Burriana, formalizada en escritura, otorgada ante el notario de Villareal, D. José Manuel Sánchez Almela, el 13/09/2008.

Derechos y cargas:

- A) *El Pleno dominio de esta finca resulta gravado con una HIPOTECA a favor de la AGENCIA ESTATAL DE LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA, constituida UNILATERALMENTE en su inscripción 15ª, Subsanaada por la inscripción 16ª, Aceptada, Ampliada y Modificada Unilateralmente, pendiente de aceptación, según su inscripción 17ª.*
- B) *Según su inscripción 18ª, de 28/09/2018, se inscribió la declaración del estado de Concurso Voluntario sobre la presente finca de INMOSAL, S.L., en virtud del Concurso Abreviado 229-2017-VI, seguido en el Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Castellón, por resolución firme dictada por D. Antonio Pedreira González, Magistrado de dicho Juzgado, el 5/7/2017.*
- C) *Según su inscripción 19ª, de 20/06/2019, se ha inscrito sobre la finca que nos ocupa la apertura de la fase de LIQUIDACIÓN de la entidad INMOSAL, S.L., en virtud del Concurso Abreviado 229-2017-VI, seguido en el Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Castellón. por resolución firme dictada por D. Antonio Pedreira González, Magistrado de dicho Juzgado, el 19/4/2018.*

Observaciones:

Se solicita al Sr. Registrador que, a fin de adaptar la realidad registral a la realidad extrarregistral, al amparo de lo previsto en el artículo 8 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para el ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística en relación con lo dispuesto en el art. 18.1 del mismo texto, proceda a la inscripción previa de las siguientes operaciones de rectificación:

DATOS REALES

Derecho y Situación del Aprovechamiento Adjudicado:

Parcela Adjudicada A

<i>Superficie real de la finca afectada por la reparcelación</i>	<i>% Participación</i>	<i>Afección</i>	<i>Resto de finca</i>
797,52 m ²	100 %	Total	0 m ²
<i>Linderos:</i>	<i>Norte</i>	Avda. de La Marina.	
	<i>Sur</i>	C/ Teresa de Calcuta.	
	<i>Este</i>	Avda. de La Marina.	
	<i>Oeste</i>	C/ Teresa de Calcuta.	
<i>Cultivos</i>	No existen		
<i>Construcciones</i>	No existen		

8. FINCAS ADJUDICADAS.

Como consecuencia de la aprobación del presente Proyecto de Reparcelación, se sustituirán las primitivas parcelas de los propietarios que hayan de hacer efectivos sus derechos en la unidad reparcelable, por las que les son adjudicadas.

Y, con la emisión del correspondiente certificado de firmeza administrativa, junto con el Proyecto de Reparcelación diligenciado, se procederá a su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Las parcelas de resultado derivadas de la gestión de la UE Avda. La Marina, 12 son las que se detallan a continuación.

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE “AVDA. LA MARINA, Nº 12” DE BURRIANA (CASTELLÓN)			
INFORMACIÓN DE LA PARCELA RESULTANTE			A
% PROPIEDAD DE LAS FINCAS DE ORIGEN: Finca 1: 74,01056%, Finca 2: 4,40121 %, Finca 3: 0,32085 %, Finca 4: 7,38970%, Finca Agente Urbanizador: 13,87767%			
DATOS PERSONALES			
Propietario	Nombre:	ELISEO PLA RAMÍREZ, S.L.	C.I.F: B-46.300.117
	Domicilio:	Avda. La Estación, nº 4. 46270 - Villanueva de Castellón. (Valencia)	
Propietario	Nombre:	INMOSAL, S.L.	C.I.F: B-12298568
	Domicilio:	C/ Ricardo Portales, nº 5 12600 – La Vall d’Uixó (Castellón)	
DATOS DE LA FINCA: Parcela A			
Naturaleza: urbana		Superficie: 2.740,00 m ²	
Linderos:	Norte	Avda. de La Marina.	
	Sur	Calle Juan Bautista Rochera Mingarro.	
	Este	Parcela B, adjudicada a Eliseo Pla Ramírez, S.L.	
	Oeste	Calle Teresa de Calcuta.	
Uso: Residencial		Edificabilidad: 8.705,00 m ² techo	
Calificación: EDC-2		Aprovechamiento (UAs): 8.705,00 m ² techo	

DATOS PARA EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Adjudicatarios	La mercantil ELISEO PLA RAMÍREZ, S.L. , con CIF nº B-46.300.117, y domicilio en la Avda. La Estación, nº 4, 46270 - Villanueva de Castellón. (Valencia), respecto a la propiedad del 95,43 % de esta parcela. Y la mercantil INMOSAL, S.L. , con C.I.F: B-12298568 y domicilio en la C/ Ricardo Portales, nº 5, de 12600 – La Vall d’Uixó (Castellón). respecto a la propiedad del 4,57 % de esta parcela.
Descripción	URBANA.- Parcela sita en la Unidad de Ejecución La Marina, 12, del término municipal de Burriana (Castellón). Tiene forma rectangular y una superficie de 2.740,00 m2. Linda: al Norte, con Avda. de La Marina; al Sur, C/ Juan Bautista Rochera Mingarro; al Este, Parcela B, adjudicada a Eliseo Pla Ramírez, S.L.; al Oeste, Calle Teresa de Calcuta.
Título	Adjudicada a las mercantiles ELISEO PLA RAMÍREZ, S.L. e INMOSAL, S.L. , en virtud del Proyecto de Reparcelación de la UE La Marina, nº 12 de Burriana, aprobado por el Ayuntamiento de Burriana, como parcela adjudicada correspondiente las fincas aportadas 1, 3,4,5, por subrogación real; así como por adquisición del aprovechamiento por el Agente Urbanizador, correspondiente a la finca aportada 2, al desistir su participación en el PAI.
Usos	Residencial
Edificabilidad	Edificabilidad: 8.705,00 m ² techo Aprovechamiento (UAs): 8.705,00 m ² techo.
Construcciones	No existen.
Cargas y afecciones Y Porcentaje de participación en la Urbanización	Afección real al pago del saldo de la cuenta de liquidación definitiva del Proyecto de Reparcelación, por una participación equivalente: - Inmosal, S.L.: a un 7,38970% de la parcela resultante. Le corresponde un saldo de la cuenta de liquidación provisional de la reparcelación de 28.561,27.-€. - Y Eliseo Pla Ramírez, S.L.: a un 92,6103 % de la parcela resultante. Le corresponde un saldo de la cuenta de liquidación provisional de la reparcelación de 357,933,34.-€.
Coeficiente de Participación	61,8578 %
Traslado de derechos, cargas o titularidades no dominicales sobre las fincas de origen.	Derechos y cargas: A) El Pleno dominio de esta finca resulta gravado con una HIPOTECA a favor de la AGENCIA ESTATAL DE LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA, constituida UNILATERALMENTE en su inscripción 15ª, Subsanaada por la inscripción 16ª, Aceptada, Ampliada y Modificada Unilateralmente, pendiente de aceptación, según su inscripción 17ª. B) Según su inscripción 18ª, de 28/09/2018, se inscribió la declaración del estado de Concurso Voluntario sobre la presente finca de INMOSAL, S.L., en virtud del Concurso Abreviado 229-2017-VI, seguido en el Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Castellón, por resolución firme dictada por D. Antonio Pedreira González, Magistrado de dicho Juzgado, el 5/7/2017. C) Según su inscripción 19ª, de 20/06/2019, se ha inscrito sobre la finca que nos ocupa la apertura de la fase de LIQUIDACIÓN de la entidad INMOSAL, S.L., en virtud del Concurso Abreviado 229-2017-VI, seguido en el Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Castellón. por resolución firme dictada por D. Antonio Pedreira González, Magistrado de dicho Juzgado, el 19/4/2018.

Inscripción	Se hace constar expresamente al Sr. Registrador que la afección real no surtirá efectos respecto de acreedores hipotecarios posteriores cuando la hipoteca tuviera por finalidad asegurar créditos concedidos para financiar la realización de obras de urbanización o de edificación. Se solicita al Sr. Registrador que se inscriba la parcela descrita como finca nueva e independiente, en virtud de la presente reparcelación.
Valor	1.799.899,02.-€

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE “AVDA. LA MARINA, Nº 12” DE BURRIANA (CASTELLÓN)			
INFORMACIÓN DE LA PARCELA RESULTANTE			B
% PROPIEDAD DE LAS FINCAS DE ORIGEN: Finca 1: 100 %			
DATOS PERSONALES			
Propietario	Nombre:	ELISEO PLA RAMÍREZ, S.L.	
	Domicilio:	Avda. La Estación, nº 4. 46270 - Villanueva de Castellón. (Valencia)	
C.I.F: B-46.300.117			
DATOS DE LA FINCA: Parcela B			
Naturaleza: urbana		Superficie: 11.929,00 m ²	
Linderos:	Norte	Avda. de La Marina.	
	Sur	Calle Juan Bautista Rochera Mingarro.	
	Este	Avda. Cardenal Vicente Enrique Tarancón.	
	Oeste	Parcela A, adjudicada a Eliseo Pla Ramírez, S.L. y a INMOSAL, S.L.	
Uso: Terciario		Edificabilidad: 5.964,00 m ² techo	
Calificación: EDC-2		Aprovechamiento (UAs): 5.367,60 m ² techo	

DATOS PARA EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	
Adjudicatario	La mercantil ELISEO PLA RAMÍREZ, S.L. , con CIF nº B-46.300.117, y domicilio en la Avda. La Estación, nº 4, 46270 - Villanueva de Castellón. (Valencia), respecto a la propiedad del 100 % de esta parcela.
Descripción	URBANA.- Parcela sita en la Unidad de Ejecución La Marina, 12, del término municipal de Burriana (Castellón). Tiene forma rectangular y una superficie de 11.929,00 m2. Linda: al Norte, con Avda. de La Marina; al Sur, C/ Juan Bautista Rochera Mingarro; al Este, Avda. Cardenal Vicente Enrique Tarancón; y al Oeste, Parcela A, adjudicada a Eliseo Pla Ramírez, S.L y a Inmosal, S.L.
Título	Adjudicada a la mercantil ELISEO PLA RAMÍREZ, S.L. en virtud del Proyecto de Reparcelación de la UE La Marina, nº 12 de Burriana, aprobado por el Ayuntamiento de Burriana, como parcela adjudicada correspondiente a parte de la finca aportada 1, por subrogación real.
Usos	Terciario
Edificabilidad	Edificabilidad: 5.964,00 m ² techo Aprovechamiento (UAs): 5.367,60 m ² techo
Construcciones	No existen.
Cargas y afecciones Y Porcentaje de participación en la Urbanización	Afección real al pago del saldo de la cuenta de liquidación definitiva del Proyecto de Reparcelación, por una participación equivalente al 100 % de la parcela resultante. Le corresponde un saldo de la cuenta de liquidación provisional de la reparcelación de 238.327,27.-€.
Coeficiente de Participación	38,1422 %
Traslado de derechos, cargas o titularidades no dominicales sobre las fincas de origen.	Sin cargas.
Inscripción	Se hace constar expresamente al Sr. Registrador que la afección real no surtirá efectos respecto de acreedores hipotecarios posteriores cuando la hipoteca tuviera por finalidad asegurar créditos concedidos para financiar la realización de obras de urbanización o de edificación. Se solicita al Sr. Registrador que se inscriba la parcela descrita como finca nueva e independiente, en virtud de la presente reparcelación.
Valor	1.109.886,19.-€

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE “AVDA. LA MARINA, Nº 12” DE BURRIANA (CASTELLÓN)			
INFORMACIÓN DE LA PARCELA RESULTANTE			VIARIO 1
DATOS PERSONALES			
Propietario	Nombre:	AYUNTAMIENTO DE BURRIANA	
	Domicilio:	Plaza Mayor, nº 1. 12.530 – Burriana (Castellón)	
C.I.F: P-12032001			
DATOS DE LA FINCA: VIARIO 1 - AMPLIACIÓN AVDA. DE LA MARINA.			
Naturaleza: urbana		Superficie: 1.095,51 m ²	
Linderos:	Norte	Parte de la Avda. de La Marina.	
	Sur	Parcela A, adjudicada a Eliseo Pla Ramírez, S.L. y a Inmosal, S.L., y Parcela B, adjudicada a Eliseo Pla Ramírez, S. L	
	Este	Rotonda y Avda. Cardenal Vicente Enrique Tarancón.	
	Oeste	Calle Teresa de Calcuta.	
Uso: Vial		Edificabilidad: 0 m ² techo	

DATOS PARA EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	
Adjudicatario	AYUNTAMIENTO DE BURRIANA.
Descripción	VIAL AMPLIACION AVDA. LA MARINA, de la Unidad de Ejecución La Marina, 12, del término municipal de Burriana (Castellón). Tiene forma rectangular y una superficie de 1.095,51 m ² Linda: al Norte, parte de la Avda. de La Marina; al Sur, Parcela A, adjudicada a Eliseo Pla Ramírez, S.L. y a Inmosal, S.L., y Parcela B, adjudicada a Eliseo Pla Ramírez, SL; al Este, Rotonda y Avda. Cardenal Vicente Enrique Tarancón; y al Oeste, C/ Teresa de Calcuta.
Título	Adjudicada al AYUNTAMIENTO DE BURRIANA , en virtud del Proyecto de Reparcelación de la UE La Marina, nº 12 de Burriana, aprobado por el Ayuntamiento de Burriana, como viario por cesión obligatoria.
Usos	Vial

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE "AVDA. LA MARINA, Nº 12" DE BURRIANA (CASTELLÓN)			
INFORMACIÓN DE LA PARCELA RESULTANTE			VIARIO 2
DATOS PERSONALES			
Propietario	Nombre:	AYUNTAMIENTO DE BURRIANA	
	Domicilio:	Plaza Mayor, nº 1. 12.530 – Burriana (Castellón)	
C.I.F: P-12032001			
DATOS DE LA FINCA: VIARIO 2 - AMPLIACIÓN CALLE TERESA DE CALCUTA			
Naturaleza: urbana		Superficie: 1.150,13 m ²	
Linderos:	Norte	Avda. de La Marina.	
	Sur	C/ Juan Bautista Rochera Mingarro.	
	Este	Parcela A, adjudicada a Eliseo Pla Ramírez, S.L. y a Inmosal, S.L.	
	Oeste	Parte de la Calle Teresa de Calcuta.	
Uso: Vial		Edificabilidad: 0 m ² techo	

DATOS PARA EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	
Adjudicatario	AYUNTAMIENTO DE BURRIANA.
Descripción	VIAL AMPLIACION CALLE TERESA DE CALCUTA, de la Unidad de Ejecución La Marina, 12, del término municipal de Burriana (Castellón). Tiene forma rectangular y una superficie de 1.150,13 m ² Linda: al Norte, con Avda. de La Marina; al Sur, C/ Juan Bautista Rochera Mingarro; al Este, Parcela A, adjudicada a Eliseo Pla Ramírez, S.L. y a Inmosal, S.L. y al Oeste, Parte de la Calle Teresa de Calcuta.
Título	Adjudicada al AYUNTAMIENTO DE BURRIANA , en virtud del Proyecto de Reparcelación de la UE La Marina, nº 12 de Burriana, aprobado por el Ayuntamiento de Burriana, como viario por cesión obligatoria.
Usos	Vial

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE "AVDA. LA MARINA, Nº 12"			
INFORMACIÓN DE LA PARCELA RESULTANTE			VIARIO 3
DATOS PERSONALES			
Propietario	Nombre:	AYUNTAMIENTO DE BURRIANA	
	Domicilio:	Plaza Mayor, nº 1. 12.530 – Burriana (Castellón)	
C.I.F: P-12032001			
DATOS DE LA FINCA:			
VIARIO 3 - AMPLIACIÓN C/ JUAN BAUTISTA ROCHERA MINGARRO.			
Naturaleza: urbana		Superficie: 1.096,81 m ²	
Linderos:	Norte	Parcela A, adjudicada a Eliseo Pla Ramírez, S.L. y a Inmosal, S.L., y Parcela B, adjudicada a Eliseo Pla Ramírez, S. L	
	Sur	Parte de la C/ Juan Bautista Rochera Mingarro.	
	Este	Avda. Cardenal Vicente Enrique Tarancón.	
	Oeste	Calle Teresa de Calcuta.	
Uso: Vial		Edificabilidad: 0 m ² techo	

DATOS PARA EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	
Adjudicatario	AYUNTAMIENTO DE BURRIANA.
Descripción	VIAL AMPLIACION DE LA C/ JUAN BAUTISTA ROCHERA MINGARRO, de la Unidad de Ejecución La Marina, 12, del término municipal de Burriana (Castellón). Tiene forma rectangular y una superficie de 1.096,81 m ² Linda: al Norte, con la Parcela A, adjudicada a Eliseo Pla Ramírez, S.L. y a Inmosal, S.L., y Parcela B, adjudicada a Eliseo Pla Ramírez, S. L.; al Sur, Parte de la C/ Juan Bautista Rochera Mingarro; al Este, Avda. Cardenal Vicente Enrique Tarancón; y al Oeste, C/ Teresa de Calcuta.
Título	Adjudicada al AYUNTAMIENTO DE BURRIANA , en virtud del Proyecto de Reparcelación de la UE La Marina, nº 12 de Burriana, aprobado por el Ayuntamiento de Burriana, como viario por cesión obligatoria.
Usos	Vial

9. MEMORIA DE FIJACION DE CUOTAS DE URBANIZACIÓN EN LOS TERMINOS ESTABLECIDOS EN LA LOTUP.

9.1. INTRODUCCIÓN.

De conformidad con lo dispuesto en la Proposición Jurídico – Económica-1032018 y en base al acuerdo plenario de Programación, la forma de retribución adoptada, en virtud de lo dispuesto por el Apartado 3.2., la modalidad preferente se estableció en TERRENOS.

9.2. RETRIBUCIÓN AL URBANIZADOR.

No obstante, en el presente caso, dado que ELISEO PLA RAMIREZ, S.L. es el único propietario de los solares resultantes y encontrarnos ante una autoliquidación, el pago en metálico será el único sistema de retribución.

Por lo que, en consecuencia, el 100% de los titulares de parcelas resultantes retribuirán al urbanizador en metálico. El pago se materializará mediante el ingreso del importe correspondiente en el patrimonio del urbanizador, según la cuenta de liquidación y el plan de pagos establecido en la reparcelación, o aprobados posteriormente.

Para el cobro de los pagos se girarán cuotas de urbanización por el urbanizador, previa autorización administrativa de cobro. Ésta se instará acompañando las certificaciones o facturas justificativas y debe ser resuelta en el plazo de un mes. La falta de resolución expresa determinará las responsabilidades que procedan para mantener la indemnidad del urbanizador.

Las cuotas de urbanización se devengarán a medida que el urbanizador presente ante la administración las correlativas certificaciones de obra o facturas justificativas.

Los cambios o suplementos en la liquidación provisional requieren audiencia a los afectados antes de su aprobación administrativa.

Los requerimientos de pago de las cuotas de urbanización, del urbanizador al propietario, establecerán los plazos y revestirán las garantías legales exigibles para los actos de recaudación tributaria en periodo voluntario. La falta de pago en período voluntario determinará su cobro en vía ejecutiva; a tal efecto, la autorización

para ejecutar garantías puede ser instada por el urbanizador a la administración, quien la acordará si procede.

Las cuotas impagadas en período voluntario se cobrarán ejecutando la garantía presentada para garantizar la retribución en metálico.

La administración, tan pronto advierta un exceso en el cobro de cuotas de urbanización, procederá a suspenderlo, requiriendo justificación al urbanizador.

En lo no previsto en el Convenio Urbanístico del Programa de Actualización Integrada formalizado y en el artículo 149 de la LOTUP, respecto del pago de las cuotas de urbanización, regirá lo establecido en la legislación en materia de tributos respecto del pago y las actuaciones y procedimientos de recaudación de las deudas tributarias.

En virtud de lo previsto en el artículo 143.6 de la actual LOTUP, las variaciones en el coste de las obras por cambios no imputables a la responsabilidad del Urbanizador y debidamente aprobados, que pudieran sobrevenir tras la Reparcelación, se retribuirán en metálico.

En caso de aprobarse una futura retasación de cargas, el urbanizador se reserva el derecho de solicitar en cualquier momento posterior, la práctica de la correspondiente afección registral, en la cuantía que apruebe la Administración actuante, hasta cubrir el importe total debido por cuenta de cada finca resultante. No obstante, se exceptúa la aplicación de la regla anterior respecto de los débitos que el adjudicatario de la finca de resultado tenga garantizados.

9.3.- CALENDARIO DE CUOTAS.

Se ha previsto el cobro de cuotas de urbanización en función de los plazos previstos en el Calendario de Cuotas y Liquidación que se incorporan en este Proyecto de Reparcelación. Como documento anexo se adjunta el calendario de pagos por fincas iniciales y de resultado previsto, con un total de CUATRO (4) CUOTAS.

Si bien, como se ha indicado en los apartados anteriores en el presente caso, la propiedad adjudicataria de las parcelas privativas resultantes coincide con el proponente de esta Reparcelación, se incluye el Calendario de Cuotas para que se proceda a su aprobación por parte del Ayuntamiento de Burriana, junto con el mismo, para el posible caso de que fuera necesaria su aplicación por encontrarse afectados futuros propietarios de cualquiera de las parcelas resultantes.

Dicha Memoria, en atención a lo ahora dispuesto por el artículo 91.1.g) de la LOTUP, se acompaña y se tramita junto con el documento reparcelatorio, como un apartado más del mismo, para su aprobación conjunta con éste.

Conforme a las previsiones del artículo 144.1 de la LOTUP, las cargas de urbanización en la categoría de fijas:

“a) Las obras programadas necesarias para la consecución de los objetivos legales del programa de actuación integrada enunciados en el artículo 110 de esta ley.

b) La redacción de los proyectos técnicos y la dirección de obra necesarios con el fin antes indicado.

c) Los gastos de gestión del urbanizador, cuantificados como un porcentaje de la suma de los dos conceptos anteriores, tal como figuren en el programa de actuación integrada, que incluyen sus gastos generales y financieros, relativos a:

1.º El mantenimiento y conservación de la urbanización

2.º Los gastos, aranceles, tasas y honorarios correspondientes a la tramitación de las actuaciones que ha de gestionar e impulsar.

3.º Los controles de calidad y peritajes presupuestados en el programa de actuación integrada, a cuenta de empresas o profesionales independientes del urbanizador, para controlar la ejecución y recepción de las obras o el cumplimiento de las obligaciones y la mayor objetividad de las actuaciones.

d) El beneficio empresarial del urbanizador, calculado como un porcentaje, de hasta el diez por cien, del valor de los conceptos referidos en los apartados anteriores.”

En Villanueva de Castellón para Burriana, abril de 2021.

EL URBANIZADOR

 **CONSTRUCCIONES**
Eliseo Pla Ramírez, S.L.
C.I.F. B. 46300177
Av. de la Estación, 4
Tel. 96 245 04 71 - Fax 96 245 26 22
E-mail: cep@cepsi.com
46270 Vva. DE CASTELLON (Valencia)

Fdo. Eliseo Pla Caldés
ELISEO PLA RAMIREZ, S.L.