

TITULO – I
PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA
UE-1 DE LA ACTUACION INTEGRADA.
ETXEBARRI. BERANGO.
MEMORIA

Javier Gurrea Bilbao. ARQUITECTO.
Plaza del Sagrado Corazón. Nº5, Planta 7ª. CP – 48011. Bilbao.
Email: gurreajavier@gmail.com

TITULO I – MEMORIA**1.1. OBJETO Pg 5****1.2. ENCARGO Pg 7****1.3. PLANEAMIENTO VIGENTE Pg 7**

- 1.3.1. Planeamiento y gestión
- 1.3.2. Régimen de Usos.
- 1.3.3. Zonificación.
- 1.3.4. Gestión.
- 1.3.5. Tramitación expediente reparcelación.
- 1.3.6. Descripción de la U.E.1,

1.4. CRITERIOS PARA LA DEFINICION DE DERECHOS INICIALES Pg 13**1.5. COEFICIENTES DE PONDERACION Pg 15**

- 1.5.1. Normativa.
- 1.5.2. Valor en venta según usos.
- 1.5.3. Costo de construcción según usos.
- 1.5.4. Coeficientes de ponderación.

1.6. VALOR RESIDUAL SUELO, UAP, UAPo Pg 22

- 1.6.1. Valor residual suelo.
- 1.6.2. Valor UAP
- 1.6.3. Valor UAP (Indemnización Sustitutoria).
- 1.6.4. Valor inicial suelo (Indemnización sustitutoria).
- 1.6.5. Costos de urbanización.
- 1.6.6. Honorarios Proyecto edificatorio.

1.7. CRITERIOS DE ADJUDICACION Pg 25

- 1.7.1. Proximidad
- 1.7.2. Adjudicación municipal.
- 1.7.3. Parcela mínima.
- 1.7.4. Proindivisos.
- 1.7.5. Adjudicación.

- 1.7.6. Renuncia a participar.
- 1.7.7. Parcelas de resultado.
- 1.7.8. Criterios de adjudicación parcelas de resultado.

1.8. CUENTAS DE LIQUIDACION PROVISIONAL	Pg 31
--	--------------

- 1.8.1. Criterios.
- 1.8.2. Cuenta de liquidación provisional.
Propietarios con Indemnización Sustitutoria.
- 1.8.3. Cuenta de liquidación provisional.
Ayuntamiento de Berango.
- 1.8.4. Cuenta de liquidación provisional.
Parcelas de resultado.
- 1.8.5. Cuenta de liquidación provisional.
Propietarios adjudicatarios parcelas de resultado.
- 1.8.6. Cuenta de resultado indemnizaciones.

PLANOS.

- | | |
|--|------------|
| 1. Situación y relación con el municipio. | E. 1/5.000 |
| 2. Delimitación de la UE1, Fincas iniciales y edificios. | E. 1/1.000 |
| 3. Parcelas de resultado. Dominio Público. | E. 1/1.000 |
| 4. Parcelas de resultado. Dominio Privado. | E. 1/1.000 |
| 5. Superpuesto fincas iniciales, parcelas de resultado | E. 1/1.000 |
| 6. Ordenación General. | E. 1/1.000 |

ANEXOS AL TITULO I.-

- ANEXO 1.- VALOR EN VENTA VIVIENDA LIBRE.
- ANEXO 2.- VALOR EN VENTA VIVIENDA PROTECCION OFICIAL.
- ANEXO 3.- VALOR EN VENTA VIVIENDA PROTECCION TASADA.
- ANEXO 4.- VALOR EN VENTA LOCALES COMERCIALES.
- ANEXO 5.- VALORACION EDIFICIOS QUE DEBAN EXTINGUIRSE.

TITULO II – FINCAS APORTADAS.- FICHAS REGISTRALES Y CATASTRALES.**2.1. RELACION DE FINCAS APORTADAS.**

- Relación de fincas, propietarios, superficies aportadas y direcciones de los mismos.
- Fichas de cada finca aportada y nota simple y operaciones registrales recomendadas.
- Finca matriz.
- Finca aportada y, o, segregada.
- Resto finca matriz.

TITULO III – PARCELAS DE RESULTADO. ADJUDICACION.**3.1. FICHAS DE PARCELAS DE RESULTADO**

- Plano de situación.
- Plano parcelas de resultado. Coordenadas UTM.
- Adjudicación y descripción.

1.1. OBJETO

El objeto del presente Proyecto de Reparcelación es distribuir equitativamente entre los interesados, los beneficios y cargas de la ordenación urbanística prevista en el Plan General de Ordenación Urbana de Berango y en el Plan Especial de Ordenación Urbana de Etxebarri, en lo afectante a la Unidad de Ejecución 1 de la Actuación Integrada 1 de dicha Área que fue configurada en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, y concretar los derechos y obligaciones genéricos:

- La obligación de cesión gratuita de los terrenos destinados a viales, parques, espacios libres y equipamiento se materializa.
- La carga de urbanización se cuantifica económicamente y se singulariza, sujetándose las fincas a su satisfacción (afección real).
- El derecho a la edificabilidad (tanto de los propietarios como el correspondiente a la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas), se convierte en la atribución de parcela edificable con unos usos específicos.

Regular la configuración de las fincas para adaptarlas a dichos instrumentos de ordenación, situando su aprovechamiento lucrativo privado en las zonas previstas en tal planeamiento como aptas para la edificación que se distribuyen proporcionalmente entre los propietarios de terrenos y aquellos otros con derecho a edificabilidad, y determinar las cesiones de suelo que corresponden a la Administración actuante, en forma de espacios públicos tanto dotacionales como libres de edificación que pasan a dominio público.

Para ello, el presente Proyecto de Reparcelación prevé la subrogación de las fincas aportadas por las parcelas resultantes ajustadas al planeamiento, con adjudicación de las mismas a los propietarios de los primitivos derechos y a la Administración competente en la parte que le corresponde, todo ello conforme a la normativa vigente:

- Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de Octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo de la CAPV.
- Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.
- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística, en la parte que está vigente.
- Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio por el que se aprueba el Reglamento sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.
- Real Decreto 1492/2011 de Octubre por el que se aprueba el Reglamento de Valoración de la Ley del Suelo.
- Decreto 123/2012 de 3 de Julio de estándares urbanísticos del Gobierno Vasco.

La regulación del proyecto de reparcelación como instrumento de gestión urbanística se encuentra básicamente plasmada en los artículos 42 a 49 de la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo de la CAPV. Es de destacar así mismo que con arreglo a lo señalado en el artículo 10 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, los proyectos de reparcelación regulados por la Ley citada se tramitarán y aprobarán de acuerdo a lo señalado en el Real Decreto 3288/1978 de 25 de agosto por el que se aprueba Reglamento de Gestión Urbanística. Conviene, a nuestros efectos, transcribir parcialmente el contenido del artículo 172 de ese último cuerpo legal que identifica las determinaciones obligadas de dicho proyecto, siendo éstas las siguientes:

1. Descripción de las propiedades antiguas, según los títulos aportados, con las correcciones procedentes, y, en defecto de títulos, según planos. Se expresarán las cargas y gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que las afecten; el respectivo propietario, si fuera conocido, la cuantía de su derecho en el proyecto de Concertación, y el criterio utilizado para definirlo y cuantificarlo. Cuando participen en el proyecto de Concertación propietarios de suelo exterior al polígono, se describirán las fincas que les fueron ocupadas.
2. Descripción de las fincas resultantes, incluyendo, en su caso, las que corresponden a la Administración adjudicataria del (15 por 100) Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo de la CAPV = 15% del aprovechamiento (medio), titulares a quienes se adjudiquen y concepto en que lo fueren. Se expresará respecto de cada finca la antigua a la que corresponda o el derecho que da lugar a la adjudicación; así como las cargas y gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que las afecten, por no ser incompatibles con el planeamiento.
3. Localización de los terrenos de cesión obligatoria y de las reservas que establezca el plan.
4. Superficies o parcelas que la propia Junta se reserve, en su caso, para enajenarlas directamente, con el fin de sufragar los gastos previstos de la urbanización.
5. Compensaciones en metálico, si fuesen procedentes por diferencias en las adjudicaciones.

En relación al título para la inscripción del proyecto de equidistribución, resulta de aplicación el Real Decreto 1093/97, 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.

1.2. ENCARGO

Encargo realizado por la Comisión Gestora para el desarrollo urbanístico del suelo no consolidado de Etxebarri, Berango, con C.I.F.: V95725370 Y domicilio a efecto de notificaciones en Plaza del Sagrado Corazón nº5, planta 7ª, Dtº 2, Bilbao 48.011, Bizkaia, al arquitecto D. Javier Gurrea Bilbao, colegiado nº 555, de C.O.A.V.N.

1.3. PLANEAMIENTO VIGENTE

1.3.1. PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

El suelo de Etxebarri se configura como un ámbito de ordenación, su desarrollo pormenorizado se ha definido mediante un Plan Especial, el cual ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria del Excmo. Ayuntamiento de Berango celebrada el 29 de Enero de 2015 y publicado en el Boletín Oficial de Bizkaia nº 62 1 de Abril de 2015.

En la Actuación Integrada se ha tramitado el Programa de Actuación Urbanizadora con la finalidad de regular su desarrollo, objeto de aprobación definitiva mediante acuerdo de Junta de Gobierno del Excmo. Ayuntamiento de Berango de fecha 31 de Enero de 2.017 y publicado en el Boletín Oficial de Bizkaia nº 32 Miercoles 15 de Febrero de 2.017.

Dicho Programa de Actuación Urbanizadora ha definido y programado las actuaciones, unidades de ejecución y fases de la obra de urbanización, dividiendo la Actuación Integrada en dos Unidades de Ejecución; la UE-1 y la UE-2. La UE-1 es objeto del presente documento de equidistribución.

El Programa de Actuación Urbanizadora establece que la gestión de la Unidad de Ejecución se lleve a cabo en régimen de ejecución privada a través del sistema de actuación de concertación.

Fijado el sistema de actuación, se procede a la aprobación del Convenio, Bases y Estatutos de la Junta de Concertación de la UE-1 mediante resolución de alcaldía 18 de Julio de 2017, publicándose en el Boletín Oficial de Bizkaia nº 143/27 de Julio 2.017.

Con fecha 18 de Julio de 2017 se suscribe el convenio, constituyéndose la Junta de Concertación, mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Bilbao, D. Manuel Garcés, en fecha 20 de Julio de 2.017 al número 2351 de su protocolo.

En fecha 20 de Julio de 2.017, se constituye la Junta de Concertación ante el notario D. Manuel Garcés con nº 2351 de su protocolo y se publica en el BOB el 1 de Agosto de 2.017.

En fecha 15 de Diciembre de 2.017 se presenta ante el Ayuntamiento de Berango escritura de constitución de la Junta de Concertación, junto con las escrituras de adhesión a la misma de los propietarios que voluntariamente así lo han decidido, para su aprobación y tramitación ante la Diputación de Bizkaia para su inscripción en el registro de Entidades colaboradoras, que se inscribe en fecha 12 de Enero de 2.018, con la referencia: HI-166/2017-J12B con nº de agrupación: CN-117.

Una vez inscrito y obtenido de la Hacienda Foral el C.I.F. de la Junta de Concertación, se celebra en fecha 12 de Febrero de 2.018, la Asamblea Constitutiva de la Junta de Concertación que acuerda la aprobación inicial del Proyecto de Reparcelación y la presentación para su tramitación por el Ayuntamiento de Berango del Proyecto de Reparcelación y del Proyecto de Urbanización de la UE1 Etxebarri Berango.

El ámbito de este Proyecto de Reparcelación coincide en sus límites con la Unidad de Ejecución 1 de la Actuación Integrada del Area de Etxebarri de suelo urbano no consolidado delimitada en el Programa de Actuación Urbanizadora de Etxebarri, y tiene una superficie de 50.083,86 m² de suelo.

Se recogen a continuación los principales datos que definen el régimen urbanístico conforme a las determinaciones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Berango y el Plan Especial aprobado para su desarrollo y ordenación pormenorizada.

1.3.2. REGIMEN DE USOS.

REGIMEN DE USOS

- Uso principal o global es el residencial en su categoría de vivienda colectiva.

Vivienda Colectiva Libre.	25%	6.213,59m ² c
Vivienda Protección Oficial.	55%	13.669,90m ² c
Vivienda Protección Tasada.	20%	4.970,87m ² c
- Usos Complementarios.

Comercial – Terciario – Hostelero.	1.154,75m ² c
Dotacional Público.	300,00m ² c
- Usos Auxiliares.
 - Aparcamiento de residentes.
 - Instalaciones servicio de viviendas.
 - Tendederos comunitarios.
 - Trasteros.
 - Locales de reuniones de la comunidad.
- Usos Autorizados.
 - Equipamiento comunitario.
 - Instalaciones generales.

Espacios libres y zonas verdes.

Viario y comunicaciones.

- Usos prohibidos.

Actividades primarias.

Comercial de carácter concentrado.

Industrial.

Almacén incompatible con las viviendas.

- PARAMETROS URBANISTICOS BASICOS.

Altura máxima.

5 plantas sobre rasante, debiendo ser la quinta planta retranqueada.

Separación a linderos.

5m.

Separación a otras edificaciones.

12m.

1.3.3. ZONIFICACIÓN.

Conforme al planeamiento de aplicación, el presente proyecto de reparcelación define la siguiente propuesta de zonificación:

ZONAS DOTACIONALES PUBLICAS			
SISTEMAS GENERALES		SUP SUELO	EDIFICABILIDAD
SGV1	VIARIO. ACCESO AL CEMENTERIO	4.578,75	
SGEL9	ESPACIOS LIBRES Nº9	13.893,77	
SISTEMAS LOCALES		SUP SUELO	EDIFICABILIDAD
SL VR	VIARIO RODADO	7801,46	
SL VP	VIARIO PEATONAL	1419	
SLD	DEPORTIVO	1725,65	
SLV	VERDE	7439,45	
SL DP	DOTACIONAL PUBLICO (local edificado) incluido en la unidad edificatoria R11		300 m ² c

SLAP Aparcamiento Público.
 Incluido en la red viaria.

$$\text{N}^\circ \text{ Plazas} = 0,15 \times \frac{26.009,11}{25} = 156 \text{ plazas.}$$

$$\text{N}^\circ \text{ Plazas minusválidos} = \frac{156}{40} = 4 \text{ plazas.}$$

SLA Arbolado.
 Incluido en zona verde y viario.

$$\text{N}^\circ \text{ arboles} = \frac{26.009,11}{100} = 260 \text{ árboles.}$$

TOTAL SISTEMAS LOCALES = 18.385,56 m²

$$\% \frac{SISTEMAS LOCALES}{SUP TOTAL} = \frac{18.385,56}{50.083,86} = 36,71\% > 15\%$$

TOTAL SISTEMAS GENERALES + SISTEMAS LOCALES = 36.858,08 m²

$$\% \frac{S GENERALES + S LOCALES}{SUP TOTAL} = \frac{36.858,08}{50.083,86} = 73,59\%$$

ZONA DOMINIO PRIVADO			
PARCELA	USO	SUPERFICIE m²	EDIFICABILIDAD m²c
R11	Residencial vivienda libre + comercial + dotacional	1.506,92	V - 1.938,23
			C - 318,06
R12	Residencial vivienda libre + comercial	2.031,90	V - 4.275,36
			C - 836,68
R2	Residencial vivienda protección tasada	2.123,40	4.970,875
R3A	Residencial vivienda protección oficial	1.873,15	3.417,475
R3B	Residencial vivienda protección oficial	1.837,60	3.417,475
R4A	Residencial vivienda protección oficial	1.716,33	3.417,475
R4B	Residencial vivienda protección oficial	1.809,74	3.417,475
R0	Aparcamiento al aire libre	278,74	
CT1	Centro de transformación 1	24,00	
CT2	Centro de transformación 2	24,00	
TOTAL SUP: Dominio Privado		13.225,78	
TOTAL Edificabilidad			26.009,11

TOTAL SUPERFICIES	
DOMINIO PUBLICO	36.858,08
DOMINIO PRIVADO	13.225,78
TOTAL SUPERFICIES	50.083,86

1.3.4. TRAMITACIÓN EXPEDIENTE REPARCELACIÓN.

La tramitación del presente proyecto de reparcelación se desarrollará conforme a los términos establecidos en la legislación de aplicación (artículo 43.3 y conexos de la Ley 2/2006 de 30 de junio). A tal efecto, la Asamblea General de la Junta de Concertación deberá prestar aprobación inicial del proyecto. Posteriormente dicho acuerdo será objeto de publicación en el BOB y de notificación y citación personal al conjunto de interesados en el proyecto por plazo de veinte días de información pública. Las alegaciones que, eventualmente, se formulen al respecto, se informarán por la Junta. Tras ello, el Ayuntamiento prestará aprobación definitiva del proyecto, con las modificaciones consecuentes, en su caso, a la estimación de alegaciones. En fin, se expedirá el título administrativo que protocolice la reparcelación a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad.

1.3.5. DESCRIPCIÓN DE LA U.E.1.

Los terrenos correspondientes a la Unidad de Ejecución nº1 del P.A.U. de Etxebarri tienen los siguientes linderos.

- Norte y Este, viario de Eguskitza bidea que queda incluido en la UE1 y terrenos anexos.
- Sur con nuevo Sistema General Viario de acceso a cementerio que queda incluido en la UE1.
- Oeste con vial Jesús María Leizaola kalea.

El ámbito incluye el Sistema General de Espacios Libres EL9 situado en el límite Sur del Plan Parcial de Kurtze con el límite municipal Berango - Getxo.

Incluye asimismo el Sistema General Viario de acceso al cementerio ya citado.

La descripción de la unidad es la siguiente:

“Terrenos correspondientes a la UE1 del Plan Especial de Ordenación Urbana de Etxebarri, Berango. Cuenta con una superficie de 50.083,86m², e incluye los Sistemas Generales de Espacios Libres EL9 en Kurtze, Sistema General Viario de acceso a cementerio SGV1 y los suelos correspondientes a la Unidad de Ejecución nº1 de Etxebarri, que linda al Norte y Oeste con Eguskitza bidea, al Sur con Sistema General Viario y al Oeste con Jesús María Leizaola kalea.”

1.4. CRITERIOS PARA LA DEFINICION DE DERECHOS INICIALES
--

1.4.1. LEY DEL SUELO Y URBANISMO 2/2006 DEL PAIS VASCO.

“ART. 44.- Criterios para la reparcelación.

Los proyectos de reparcelación deberán sujetarse a los siguientes criterios:

2.- El derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de las parcelas respectivas en el momento de aprobación de la delimitación de la Unidad de Ejecución.”

La titularidad se ha determinado en base a la inscripción que consta en el Registro de la Propiedad.

Prevalecerá la superficie real topográfica, sobre la registral o la catastral.

“4.- Se adjudicarán al Ayuntamiento los terrenos, solares y derechos correspondientes a las cesiones obligatorias y gratuitas. El resto de la superficie susceptible de aprovechamiento privado de la unidad de ejecución deberá ser objeto de adjudicación entre los propietarios afectados, en proporción a sus respectivos derechos en la reparcelación.”

Los terrenos de titularidad o propiedad municipal, generan aprovechamiento de acuerdo con la normativa legal. ART. 146 L.S.U.

El ART 27, define que corresponde al Ayuntamiento el 15% del aprovechamiento urbanístico, con destino preferente a la adjudicación de solares con uso de vivienda protegida o la ejecución de los sistemas generales vinculados a la unidad de ejecución.

El resto de los aprovechamientos corresponderán a los propietarios cuyos aprovechamientos permitan la adjudicación de solares que cumplan las condiciones de parcela mínima edificable.

“6.- Cuando la cuantía del derecho de un propietario no alcance la necesaria para la adjudicación de un solar resultante como finca independiente, el defecto de adjudicación podrá satisfacerse en dinero.”

En estos casos se optará por la indemnización sustitutoria.

“7.- Será indemnizable el valor de las plantaciones, instalaciones y construcciones existentes en las fincas iniciales que sean incompatibles con el planeamiento en ejecución.”

1.4.2. LEY DEL SUELO R.D.L. 7/2015. VALORACIÓN DE LOS DERECHOS INICIALES.

“ART. 40.- Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas.

1.- Cuando, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados, deban valorarse las aportaciones de suelo de los propietarios partícipes en una actuación de urbanización en ejercicio de la facultad establecida en la letra C) del apartado 2 del artículo 13, para ponderarlas entre sí o con las aportaciones del promotor o de la Administración, a los efectos del reparto de los beneficios y cargas y la adjudicación de parcelas resultantes, el suelo se tasaré por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación.

2.- En el caso de propietarios que no puedan participar en la adjudicación de parcelas resultantes de una actuación de urbanización por causa de la insuficiencia de su aportación, el suelo se tasaré por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación, descontados los gastos de urbanización correspondientes incrementados por la

tasa libre de riesgo y la prima de riesgo.”

Dicha valoración se realiza de acuerdo con el R.D. 1492/2011. Reglamento de valoraciones de la ley del suelo, que en su:

“ART. 22.- Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado define el procedimiento de valoración del suelo a efectos de su indemnización sustitutoria.”

“ART. 22.- Criterios generales para la valoración de inmuebles.

La valoración de las edificaciones o construcciones tendrá en cuenta su antigüedad y su estado de conservación.”

Los coeficientes correctores por antigüedad y estado de conservación, están recogidos en el ANEXO II del RD 1492/2011. Reglamento de Valoraciones. Ver ANEXO 5.

1.5. COEFICIENTES DE PONDERACION

El cálculo de los coeficientes de ponderación de los diferentes usos lucrativos existentes en el ámbito del PEOU se realiza en base a la comparación entre los valores residuales del suelo urbanizado que resultan para cada uso. ART. 35 - 4. LSU y ART. 42 - 2b LSU. Del País Vasco.

El cálculo del valor residual del suelo se ha realizado por el **MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO**. El precio del metro cuadrado de aprovechamiento (o valor residual del suelo urbanizado) es igual al valor en venta del metro cuadrado de superficie construida incluida su parte proporcional de elementos comunes, menos los costes derivados de la ejecución de la construcción menos los costes aplicables a su valor en venta.

Para calcular estos valores es necesario determinar el precio de venta y los costos de construcción de cada uno de los usos.

1.5.1. NORMATIVA.

La normativa de referencia es el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

De acuerdo con el Art. 27. Valoración del suelo, en la ejecución de actuaciones de transformación urbanística en la que los propietarios ejercitan la facultad de participar en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, y salvo existencia de acuerdo específico suscrito por la totalidad de los mismos con la finalidad de ponderar las propiedades afectadas entre sí o, en su caso, con las aportaciones del promotor de la actuación o de la Administración actuante, el suelo se tasará por el valor que les correspondería terminada la ejecución, en los términos establecidos en el artículo 22 de este Reglamento.

El citado Art. 22 describe el método de valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.

Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = (Vv/K) - Vc$$

Siendo:

VRS: Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv: Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K: Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial.

Uso vivienda Libre y Comercial	K= 1,40
Uso Vivienda Protección Tasada	K= 1,30
Uso Vivienda Protección Oficial	K= 1,25

Vc: Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.

Aplicando la anterior formula, obtenemos el valor de repercusión del suelo urbanizado para cada uno de los usos. Tomando como referencia el valor obtenido para la vivienda libre obtenemos por comparación los coeficientes de ponderación aplicables al resto de usos.

1.5.2. VALOR EN VENTA SEGÚN USOS.

Para poder valorar de forma correcta el valor de repercusión del suelo es necesario conocer el precio real de venta del metro cuadrado de cada uso.

- VALOR EN VENTA DE VIVIENDA LIBRE (VL).

El valor en venta del metro cuadrado construido incluido parte proporcional de elementos comunes y excluidos los usos complementarios de garaje y o trastero, de vivienda libre de nueva construcción, de acuerdo con el método estadístico definido en el RD 1492/2011 Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, lo fijamos en 2.500 €/m²c. ANEXO 1.

- VALOR EN VENTA DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL (VPO).

El valor en venta del metro cuadrado útil ponderado de la vivienda de protección oficial viene determinado en la orden de 3 de Noviembre de 2.010 art. 9. Que fija el precio base en 1.629,31 €/m²util ponderado.

Al objeto de determinar el precio en venta del metro cuadrado construido, incluida la parte proporcional de elementos comunes, de la vivienda de protección oficial, se hace necesario definir el proyecto de las mismas, dado que la ponderación del precio base, depende de la superficie útil en cada modelo de VPO.

Dicho proyecto define los m²c, de las viviendas, al objeto de definir el precio de venta por cada m²c de VPO.

El precio de venta del m²c de VPO = 1.485,05 €/m²c. ANEXO 2.

- VALOR EN VENTA DE VIVIENDA DE TASADA (VPT).

El valor en venta del m²c de VPT, lo hemos determinado en relación al precio base de la VPO, con la experiencia obtenida en la promoción de VPT, en cooperativa en la parcela de cesión pública del Plan Parcial de Santa Ana en Berango (Cooperativa Santanalde), en construcción, así como las viviendas de protección tasada en Bolueta 190 y Itzasalde Santurtzi.

Hemos fijado un precio base del metro cuadrado útil ponderado en la cantidad del precio base de VPO x 1,10.

Precio base m²up = 1.629,31 x 1,10 = 1.792,24 €/m²up.

Para obtener el precio de venta por metro cuadrado construido incluido parte proporcional de elementos comunes de la vivienda de protección tasada, hemos redactado el proyecto de las mismas, siguiendo el mismo procedimiento que en la VPO.

El precio de venta del m²c de VPT = 1.637,92 €/m²c. ANEXO 3.

- VALOR EN VENTA DE USO COMERCIAL.

Para definir el valor en venta del uso comercial deberá seguirse el método estadístico definido por el RD 1492/2011. Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo.

Berango tiene una calle comercial, que es Sabino Arana Kalea, con entidad suficiente para definir un valor en venta de locales comerciales. El resto es comercio de primera necesidad en áreas aisladas, o grandes centros comerciales como el centro de Eroski, o la próxima instalación de Mercadona.

De acuerdo con el método estadístico definido en el RD 1992/2001 Reglamento de valoraciones de la ley del suelo, lo fijamos en 1.120€/m²c – ANEXO4.

1.5.3. COSTO DE CONSTRUCCIÓN SEGÚN USOS.

El cálculo de los costos de construcción se ha realizado en base a los criterios que se exponen a continuación.

“Coste de ejecución material de la obra, los gastos generales y beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para construir la edificación...”

- COSTO DE CONSTRUCCION MATERIAL.

Dado su carácter estadístico, se ha tomado el MODULO estadístico del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco Navarro, fijado en $M = 370\text{€}$., que aplicado a la fórmula de cálculo y los coeficientes de las tablas de características de la edificación nos proporciona los siguientes resultados.

$$C.C = M \times L \times [1 + (0,1 \times a) + (0,3 \times b)]$$

C.C = Coste de Construcción = Material de la obra.

M = Módulo estadístico. = $370\text{€}/\text{m}^2\text{c}$

L = Factor de localización = 1,1

a = Coeficiente calidad de la edificación.

b = Coeficiente de características de la edificación.

- COSTO DE CONTRATA

El precio por m^2c obtenido se incrementa en un 15% por los conceptos de gastos generales y beneficio industrial del constructor.

- GASTOS DE CONSTRUCCION.

Al valor señalado en el apartado anterior se le aplican los siguientes gastos.

- Los honorarios profesionales de los técnicos intervinientes en el proceso. Estos incluyen la redacción del proyecto de edificación y dirección de obra del Arquitecto y Aparejador, estudio geotécnico, topografía, estudio de seguridad y salud, proyecto de telecomunicaciones y programa de control de calidad y ensayos.
- Licencia municipal de obra y tasas municipales.
- Seguros, oficina de control, seguridad y salud.
- Gastos legales, que incluyen los gastos de Notarías, Registro y Actos Jurídicos documentados relativos a la declaración de obra nueva, y la división horizontal, etc...
- Impuestos no recuperables, cedula de habitabilidad, Licencia de primera ocupación, IBI, suministros, etc...

La suma total de los costes por m^2c derivados de la construcción material de la edificación representa un 23 % para la vivienda libre y comercial y el 20% para vivienda de protección oficial o tasada.

A continuación se aporta un cuadro resumen de los valores adoptados así como el resultado del cálculo de los costos de construcción.

- COSTO DE CONSTRUCCION

	Nº Resp. Grupo 1	C.C. M = 370	CONTRATA (GG+BI) 15%	GASTOS ASOCIADOS VL-C=23% VPO-VT=20%	COSTO CONSTRUCCION €/m ² c
VIVIENDA LIBRE VL	a = 7 b = 1	814,00	122,10	187,22	1.123,32
VIVIENDA PROTECCION OFICIAL VPO	a = 5 b = 1	732,80	109,92	146,56	989,28
VIVIENDA PROTECCION TASADA VT	a = 5 b = 1	732,80	109,92	146,56	989,28
COMERCIAL	a = 1 b = 1	569,80	85,47	131,05	786,32

- CALCULO DEL COSTO DE EJECUCION MATERIAL.

- VIVENDA LIBRE o VL

- VL. C.C = $370 \times 1,1 \times [1 + (0,1xa) + (0,3xb)]$

$$a = 7$$

$$b = 1$$

$$C.C. = 370 \times 1.1 \times [1 + (0,1 \times 7) + (0,3 \times 1)] = 814,00 \text{ €/m}^2\text{c}$$

- VIVIENDA DE PROTECCION OFICIAL VPO

- VPO C.C. = $370 \times 1,1 \times [1 + (0,1xa) + (0,3xb)]$

$$a = 5$$

$$b = 1$$

$$C.C. = 370 \times 1,1 \times [1 + (0,1 \times 5) + (0,3 \times 1)]$$

$$C.C. = 732,80 \text{ €/m}^2$$

- VIVIENDA DE PROTECCION TASADA VPT = VPO

$$C.C. = \text{VPO}$$

$$C.C. = 732,80 \text{ €/m}^2$$

- COMERCIAL Y DOTACIONAL

$$\text{C.C.} = 370 \times 1,1 \times [1+(0,1xa)+(0,3xb)]$$

$$a = 1$$

$$b = 1$$

$$\text{C.C.} = 370 \times 1,1 \times [1+(0,1x1)+(0,3x1)]$$

$$\text{C.C.} = 569,80 \text{ €/m}^2$$

1.5.4. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN.

	VALOR EN VENTA €/m ² c	K	COSTO DE CONSTRUCCIÓN €/m ² c	VALOR DE REPERCUSION SUELO €/m ² c	COEFICIENTE PONDERACIÓN
VIVIENDA LIBRE (VL)	2.500,00	1,40	1.123,32	662,40	1,00
VIVIENDA PROTECCIÓN OFICIAL (VPO)	1.485,05	1,20	989,28	248,26	0,37479
VIVIENDA TASADA (VT)	1.637,92	1,25	989,28	321,05	0,48468
COMERCIAL	1.120,00	1,40	786,32	13,68	0,02065

VALOR DE REPERCUSION DEL SUELO SEGÚN USOS.

- VIVENDA LIBRE.

$$VRS = (V_v/K) - V_c = \frac{2.500}{1,40} - 1.123,32 = 662,40 \text{ €/m}^2\text{c}$$

- VIVENDA PROTECCION OFICIAL (VPO).

$$VRS = (V_v/K) - V_c = \frac{1.485,05}{1,20} - 989,28 = 248,26 \text{ €/m}^2\text{c}$$

- VIVENDA PROTECCION TASADA (VT).

$$VRS = (V_v/K) - V_c = \frac{1637,92}{1,25} - 989,28 = 321,05 \text{ €/m}^2\text{c}$$

- COMERCIAL.

$$VRS = (V_v/K) - V_c = \frac{1.120,00}{1,40} - 786,32 = 13,68 \text{ €/m}^2\text{c}$$

No Se han considerado los aprovechamientos bajo rasante en ninguno de los usos, al identificarse los costes de producción con los valores en venta de los mismos.

1.6. VALOR RESIDUAL SUELO, UAP, UAPo

1.6.1. VALOR RESIDUAL SUELO.

1. SUPERFICIE DEL SUELO CON APROVECHAMIENTO.

 UE1 = 50.083,86 m²s.

2. VALOR DEL SUELO URBANIZADO POR USOS.

 V-L. Vivienda Libre = 6.213,59 x 662,40 €/m² = 4.115.882,00 €

 VPO Vivienda VPO = 13.669,90 x 248,26 €/m² = 3.393.689,30 €

 VPT Vivienda VPT = 4.970,87 x 321,05 €/m² = 1.595.897,80 €

 Comercial = 1.154,75 x 13,68 €/m² = 15.796,98 €

TOTAL = 9.121.266,00 €

VALOR SUELO PATRIMONIALIZABLE (85%)

Vs Urbanizado = 7.753.076,10 €

VALOR SUELO CESION AL AYUNTAMIENTO (15%)

Vs Urbanizado = 1.368.189,90 €

3. COSTOS DE URBANIZACION

Costos de Urbanización = 3.310.913,90 €

4. VALOR RESIDUAL DEL SUELO INICIAL

$$V_{si} = \frac{\text{Valor Suelo Patrimonializable} - \text{Cargas Urbanización}}{50.083,86}$$

$$V_{si} = \frac{7.753.076,10 - 3.310.913,90}{50.083,86} = 88,69 \text{ €/m}^2\text{si}$$

1.6.2. VALOR UAP

1. CALCULO DE LAS UNIDADES DE APROVECHAMIENTO PONDERADAS

Vivienda Libre = 6.213,59 x 1 = 6.213,59 UAP

Vivienda VPO = 13.669,90 x 0,37479 = 5.123,342 UAP

Vivienda VPT = 4.970,75 x 0,48468 = 2.409,223 UAP

Comercial = 1.154,75 x 0,02065 = 23,845 UAP

TOTAL = 13.770,00 UAP

UAP Patrimonializables 85% = 11.704,50 UAP

UAP Ayuntamiento 15% = 2.065,50 UAP

2. VALOR INICIAL UAP (Patrimonializables).

$$\text{Valor UAPp} = \frac{\text{Valor Suelo Patrimonializable} - \text{Cargas Urbanización}}{\text{UAP Patrimonializable}}$$

$$\text{Valor UAPp} = \frac{7.753.076,10 - 3.310.913,90}{11.704,50 \text{ UAP}} = 379,526 \text{ €/UAP}$$

3. VALOR UAP AYUNTAMIENTO (Urbanizadas).

$$\text{Valor UAP(Aytº)} = \frac{1.368.189,90\text{€}}{2.065,50 \text{ UAP}} = 662,401 \text{ €/UAP(Aytº)}$$

1.6.3. VALOR UAP (INDEMNIZACIÓN SUSTITUTORIA).

De acuerdo con el ART. 22-3 del R.D. 1492 - 2011. Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.

$$V_{so} = V_s - G \times (1 + \text{TLR} + \text{PR})$$

V_{so} = Valor del Suelo descontados los deberes y cargas pendientes.

V_s = Valor del Suelo Urbanizado.

G = Costos de Urbanización y otros deberes y cargas.

TLR = Tasa Libre de Riesgo en tanto por uno = 0,0036

PR = Prima de Riesgo en tanto por uno = 0,08

$$V_{so} = 7.753.076,10 - (3.310.913,90 \times (1 + 0,0036 + 0,08))$$

$$V_{so} = 4.165.369,80 \text{ €}$$

$$\text{Valor UAPo} = \frac{4.165.369,80}{11.704,50 \text{ UAP}} = 355,88 \text{ €/UAP}$$

1.6.4. VALOR INICIAL SUELO (INDEMNIZACIÓN SUSTITUTORIA).

$$V_{si} = \frac{4.165.369,50}{50.083,86 \text{ m}^2\text{s}} = 83,168 \text{ €/m}^2\text{si}$$

1.6.5. COSTOS DE URBANIZACIÓN.

1.	PRESUPUESTO TOTAL UE1 (Obra Urbanización).	
	• TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA.....	2.315.583,30 €
	• HONORARIOS PROFESIONALES	
	DIRECCION OBRA. ARQUITECTO + APAREJADOR	
	$H = (2.315.583,30 \times 0,85) \times 5\% \times 30\% \times 2 =$	59.047,37 €
	TOTAL HONORARIOS PROFESIONALES	59.047,37 €
	• PROGRAMA DE CONTROL DE CALIDAD.	
	PRESUPUESTO	21.774,79 €
	• ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD.	
	PRESUPUESTO	29.644,88 €
	• TOTAL PRESUPUESTO (SIN IVA)	2.426.050,30 €

Asciende el presupuesto general (Sin IVA) a la cantidad de DOS MILLONES, CUATROCIENTOS VEINTE Y SEIS MIL CINCUENTA EUROS CON TREINTA CENTIMOS.

2.	INDEMNIZACIONES CONSTRUCCIONES	179.068,92 €
3.	HONORARIOS PROFESIONALES	
	Plan Especial (PEOU)	72.742,00 €
	Programa Actuación (PAU)	36.396,00 €
	Gestión.....	170.675,85 €
	Proyecto Urbanización UE1	74.818,83 €
	Proyecto Reparcelación	46.396,00 €
	Estudio de detalle	8.000,00 €
	TOTAL.....	409.028,68 €
4.	GASTOS ADMINISTRACION	
	Contabilidad, Avaluos, Notaria, Registro, Publicaciones, Asesoría.....	66.000,00 €
5.	LOCAL DOTACIONAL AYUNTAMIENTO	
	$300 \text{ m}^2 \times 769,22 \text{ €/m}^2\text{c} =$	230.766,00 €
	TOTAL COSTOS URBANIZACION	3.310.913,90 €

1.7. CRITERIOS DE ADJUDICACION

El proyecto de reparcelación debe satisfacer dos principios de difícil compatibilización:

La mayor eficacia, desde la perspectiva de hacer realidad el planeamiento y la edificación inmediata de las parcelas de resultado, y la mayor justicia en el reparto de beneficios y cargas.

La solución más igualitaria de que todos los propietarios fueran adjudicatarios en su proporción de todos y cada uno de los usos previstos en el plan, impediría la ejecución del planeamiento.

Es del máximo interés público la ejecución de la edificación proyectada en el planeamiento. El reparto de beneficios y cargas es principalmente de interés privado.

Por ello la ley 2/2006. De Suelo y Urbanismo del País Vasco señala:

1.7.1. PROXIMIDAD

“ART. 44. Criterios para la reparcelación.

3.- Deberá procurarse que el solar adjudicado tenga la misma localización que las correspondientes fincas, o de no ser posible, lo más cercana posible.”

Es un criterio orientativo, que está modulado por la propia ley por la preeminencia en la adjudicación del criterio municipal en su aprovechamiento y localización.

Así mismo la existencia de sistemas generales externos a la localización de las parcelas de resultado, modula el criterio de proximidad para no dejar a dichas fincas en posición subsidiaria respecto al resto de fincas.

ART. 95.- Reglamento de gestión urbanística.

“1.- Se procurará, siempre que lo consientan las exigencias de la parcelación, que las fincas adjudicadas estén situadas en el lugar más próximo posible al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.

2.- Esta regla no será necesariamente aplicable en el caso de que las antiguas propiedades estén situadas, en más del 50 por 100 de su superficie, en terrenos destinados por el plan a viales, zonas verdes u otros usos incompatibles con la propiedad privada.”

1.7.2. ADJUDICACIÓN MUNICIPAL.

Preeminencia en la adjudicación municipal sobre el resto de propietarios.

“4.- Se adjudicará al ayuntamiento los solares y derechos correspondientes a las cesiones obligatorias y gratuitas. El resto de superficie susceptible de aprovechamiento privado de la unidad de ejecución, deberá ser objeto de adjudicación entre los propietarios afectados, en proporción a sus respectivos derechos en la reparcelación.”

1.7.3. PARCELA MÍNIMA.

“5.- En ningún caso podrá procederse a la adjudicación como solares o fincas

independientes de superficies que no tengan la dimensión en las características exigidas a la parcela mínima edificable.”

El proyecto de reparcelación define las parcelas mínimas edificables de acuerdo a la ordenanza del PGOU de Berango,:

“ART 1.5.47 Condiciones específicas de los aparcamientos.

No podrá haber más de una boca de garaje por cada treinta metros de fachada exterior.”

La distancia mínima entre los accesos rodados a los sótanos con uso de garaje en el frente de vial, definen las parcelas mínimas R11, R12, R2, R3A, R3B, R4A y R4B, de acuerdo con el proyecto edificatorio.

Este criterio persigue lograr la autonomía de cada unidad edificatoria para poder desarrollarse, al tiempo que evita los proindivisos, que dificultan la ejecución del planeamiento.

1.7.4. PROINDIVISOS. Supresión de proindivisos.

“6.- Cuando la cuantía del derecho de un propietario no alcance o supere la necesaria para la adjudicación de uno o varios solares resultantes como fincas independientes, el defecto o exceso podrá satisfacerse en dinero.”

Esta norma posibilita la mejora de la eficacia de la gestión del planeamiento al garantizar en gran parte la evitación de proindivisos.

Una vez definidas las parcelas mínimas y sus aprovechamientos, se definen los propietarios objeto de indemnización sustitutoria.

1.7.5. ADJUDICACIÓN. Adjudicación de parcelas de resultado y evitación de proindivisos.

Los propietarios que sindiquen sus aprovechamientos, para su gestión conjunta, se considerarán como un propietario único, sin carácter de proindivisos.

Definir los propietarios objeto de indemnización sustitutoria.

El Ayuntamiento definirá su adjudicación de parcela de resultado.

Definir la preadjudicación por criterio de proximidad entre fincas aportadas y parcelas de resultado.

Puede considerarse la formula de conjunto inmobiliario integrado sobre una parcela mínima, para facilitar la gestión de los proindivisos que no puedan evitarse.

Este conjunto inmobiliario integrado, permite la existencia de varias parcelas separadas por medianeras sobre rasante y un elemento común de subsuelo con sus correspondientes cuotas de participación, con lo que no sería necesario construir más rampas de acceso a garaje o construir servidumbres ni posibles indemnizaciones entre los proindivisarios.

1.7.6. RENUNCIA A PARTICIPAR. Indemnización.

La ley 2/2006. De Suelo y Urbanismo del País Vasco. En su

“ART. 161. Constitución de la Junta de Concertación e incorporaciones.

1.- Una vez elegido el sistema de concertación y firmado el convenio, los propietarios

dispondrán de un mes para constituirse en junta de concertación, mediante escritura pública.

2.- La constitución de la junta será publicada en el boletín oficial del territorio histórico y notificada de forma fehaciente de modo individual a todos los titulares de bienes y derechos de la unidad de ejecución, concediéndoles un mes de plazo para adherirse a ella, transcurrido el cual se entenderá que renuncian a su participación.”

Esta renuncia a participar conlleva el reconocimiento del derecho a percibir la indemnización que corresponda en cada caso, de acuerdo con la ley del suelo, que se recogerá en el Proyecto de reparcelación.

1.7.7. PARCELAS DE RESULTADO: R11/R12/R2/R3A/R3B/R4A/R4B/R0/CT1/CT2 Y PARCELAS DE DOMINIO PUBLICO.

El Plan Especial de Ordenación Urbana de Etxebarri y el Programa de Actuación Urbanizadora de Etxebarri, no establecen la definición de una parcela mínima, siendo el presente Proyecto de Reparcelación, quien define las parcelas mínimas de la ordenación a efecto de la definición de las parcelas de resultado y su adjudicación, así como las parcelas de cesión al Dominio Público.

Se reservan dos parcelas dotacionales con destino a dos centros de transformación, de acuerdo con las definiciones de IBERDROLA DISTRIBUCION ELECTRICA.

(TITULO III. PARCELAS DE RESULTADO).

- Parcela residencial R1:

Residencial vivienda libre.

Dotación comercial.

Dotación equipamiento municipal.

Bloques entre medianeras con proyecto unitario. A incluir en el proyecto de reparcelación. R1A, R1B, R1C, R1D, R1E.

PARCELAS MINIMAS: Parcela R11 (R1A+R1B) y Parcela R12 (R1C+R1D+R1E).

- Parcela residencial R2:

Residencial.

Vivienda de Protección Tasada.

Bloques entre medianeras con proyecto unitario. A incluir en el proyecto de reparcelación. R2A, R2B, R2C.

PARCELA MINIMA: Parcela R2 (R2A+R2B+R2C).

- Parcela residencial R3 y R4:

Residencial.

Vivienda de Protección Oficial.

Bloques exentos. R3A, R3B, R4A, R4B, con proyecto unitario a incluir en el proyecto de reparcelación.

PARCELA MINIMA: Cada una de las parcelas R3A, R3B, R4A, R4B.

- Parcela R0:
Garaje en superficie sin edificabilidad.
- Parcela CT1 y CT2:
Centros de transformación, cesión a la compañía suministradora.
- Parcela de cesión al dominio público.
Sistemas Generales y Locales.

1.7.8. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN PARCELAS DE RESULTADO.

1.7.8.1. Criterios.

- En el plano adjunto se fijan los centros de gravedad de las fincas iniciales y de las parcelas de resultado.
- Las fincas objeto de indemnización sustitutoria, se adjudican en un 89,24% a los propietarios Magdalena Azaola y Valduy XXI, por lo que ambos propietarios se subrogan en su posición.
- Las fincas correspondientes al S.G. E.L.9, adscrito a la UE1, y exterior a la misma: el criterio de proximidad las sitúa más próximas a la parcela de resultado R1. Ver plano.
- El Ayuntamiento es adjudicatario de una parcela con uso de vivienda de protección oficial y ha definido la R3A.
- En la adjudicación se procurará minimizar los excesos o defectos en la adjudicación, para minimizar las compensaciones económicas entre propietarios adjudicatarios.

1.7.8.2. Adjudicación.

- Parcela de resultado R4A, R4By R3B: Magdalena Azaola.
Superposición de fincas 16 y 48 con R4A, R4B y R3B.
- Parcela de resultado R11, R12: Magdalena Azaola y Valduy XXI.
Proximidad de EL9 propiedad de Valduy con R11 y R12
Superposición de propietarios objeto de indemnización sustitutoria fincas 10 y 11, subrogándose en su posición con el 89,24% ambos propietarios.
Adjudicación parcela mínima.
- Parcela de resultado R2: Pilar Sarria Ardeo y Magdalena Azaola Arteche.
Superposición propiedad de Pilar Sarria Fincas 20A y 20B, con parcela resultado R2.
Se adjudica en proindiviso parcela R2.
- R0. Se adjudica a la Comunidad de Propietarios de la Finca nº9.
- CT1 Y CT2. Se adjudica a la Junta de Concertación para su cesión a la compañía suministradora.
- CESION DOMINIO PUBLICO. Sistemas Generales Y Locales: Ayuntamiento de Berango.

PLANO: SUPERPUESTO FINCAS INICIALES Y PARCELAS DE RESULTADO. CRITERIO DE PROXIMIDAD.

- CENTRO DE GRAVEDAD FINCA INICIAL.
- CENTRO DE GRAVEDAD PARCELA DE RESULTADO.

PLANO PARCELARIO UE1 + SGV1



PLANO PARCELARIO S.G.E.L.9



1.8. CUENTAS DE LIQUIDACION PROVISIONAL

1.8.1. CRITERIOS.

De acuerdo con el artículo 44.8 de la Ley 2/2006, será preceptivo el reflejo de la totalidad de las operaciones reparcelatorias en una cuenta de liquidación provisional individualizada respecto a cada propietario o titular de derechos afectados.

El aprovechamiento adjudicado en virtud del porcentaje legal de cesión al Ayuntamiento de Berango, está por imposición legal libre de cargas de urbanización, por lo que no participa en el abono de tales cargas, que se asumen por el aprovechamiento restante de la UE-1 en proporción a su adjudicación.

Los gastos estimados son de 3.310.913,90 euros. Dicha cifra es únicamente provisional, de acuerdo con el artículo 127.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, a cuenta de la futura liquidación definitiva.

Se computan como cargas de urbanización las siguientes:

a.- Urbanización de la unidad que, de acuerdo con la estimación realizada en el Programa de Actuación Urbanizadora se cuantifica en 2.426.050,30 €.

b.- Indemnización por las plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones que no puedan conservarse y deban ser demolidas, en la suma de 179.068,92€.

c.- Los gastos de construcción de local dotacional para el Ayuntamiento de Berango que se fijan en 230.766,00€.

d.- Costes de los honorarios de Arquitectos, Letrados por la intervención en el desarrollo urbanístico, incluyendo el levantamiento topográfico, la redacción de los instrumentos de ordenación, la redacción de los Proyectos de Reparcelación y Urbanización, Honorarios de gestión y promoción, así como los correspondientes a los anuncios y publicaciones y a la inscripción registral del proyecto de reparcelación, y demás gastos de gestión en un total provisional de 475.028,68€.

La cifra total obtenida asciende a 3.310.913,90€ por los conceptos anteriormente indicados es únicamente provisional, por lo que solamente goza del carácter orientativo que le otorga el artículo 127.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, a cuenta de la futura liquidación definitiva.

Por tanto, los errores y omisiones que se adviertan, así como las rectificaciones que se estimen procedentes se tendrán en cuenta en la liquidación definitiva, pero en modo alguno suspenderán la exigibilidad de los saldos provisionales que se aprueben con el presente Proyecto.

La posibilidad de introducir futuras modificaciones a los saldos obtenidos en la cuenta de liquidación provisional, a fin de ajustar la misma a los gastos reales producidos, implica que lo verdaderamente relevante a estos efectos sea el porcentaje del total con el que participa cada parcela resultante en los costes de urbanización de la Unidad objeto de reparcelación, toda vez que dicho porcentaje resulta inmutable y permitirá deducir el saldo definitivo de cada parcela y propietario.

Los honorarios de redacción del proyecto de urbanización del Sistema General Viario SGV1, son asumidos únicamente por los propietarios adjudicatarios de aprovechamiento y se asignan a cada parcela de resultado.

1.8.2. RELACIÓN DE PROPIETARIOS UE1..

FINCA Nº	PROPIETARIOS	%	SUPERFICIE SUELO APORTADA (M2S)	CUOTA DE PARTICIPACION %	APROVECHAMIENTO ADJUDICABLE (UAP)
					11.704,55
4	GERARDO MENTXAKA VALDIZAN ARACELI VILLAPUN CONCEJO	100,000	18,18	0,0363%	4,249
6	LUIS MARIA RODRIGUEZ MORENO MARIA AZKORRA TELLERIA	100,000	16,76	0,0335%	3,917
7	AITOR ARDEO UNIBASO MARIA DEL MAR ARDEO UNIBASO / SR ISLA	100,000	329,93	0,6588%	77,104
8	GREGORIO GUTIERREZ ZUNZUNEGUI MARIA CARMEN GUTIERREZ ZUNZUNEGUI MANUEL GUTIERREZ ZUNZUNEGUI CONCEPCION GUTIERREZ ZUNZUNEGUI JOSEFA PEREZ MORENO Mª FELISA SAN ADRIAN PEREZ FELIX ANGEL PEREZ ANTON MARIA ANGELES PEREZ RUIZ ALFONSO PEREZ DIAZ MILAGROS PEREZ RUIZ ADRIANA PEREZ DIAZ BENIGNO JESUS PEREZ RODRIGUEZ MARIANO PEREZ MORENO	100,000	235,46	0,4701%	55,027
9A	JOSE RAMON BILBAO UGARTE 13,30% LUCIA ALONSO PEÑA + ALEX ALBIZU FIERRO 20% MARIA LUCIA AGUIRREMOTA MORAL 26,70% BEÑAT BELDARRAIN ROBLES 20% PEDRO MANUEL AGUIRREMOTA CORVERA 6,666% BEGOÑA AGUIRREMOTA CORVERA 6,666% ROSARIO AGUIRREMOTA CORVERA 6,666%	13,300 20,000 26,700 20,000 20,000	183,25	0,3659%	42,825
10	PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES DROCASA, S.A. - NEMESIO YAÑEZ	100,000	3.038,80	6,0674%	710,165
11	PILAR RUBIO ANDIA (Vda de Valentín Ardeo Lejarza) 50% MARIA MERCEDES ARDEO LEJARZA 50% JOSE MANUEL BIZKARRONDO	100,000	1.250,97	2,4978%	292,350
12	ANA ISABEL AGUIRREMOTA MORAL	100,000	1.991,88	3,9771%	465,500
13	ALBERTO BILBAO RUBIO 50% MARIA BEGOÑA BILBAO RUBIO 50%	100,000	125,72	0,2510%	29,381
14	PEDRO MARIA AGUIRREMOTA MORAL	100,000	375,79	0,7503%	87,822
16	MAGDALENA AZAOLA ARTECHE	100,000	11.377,94	22,7178%	2.659,014
17	Mª JESUS CORVERA VIDAURRAZAGA 50% ANDONI CORVERA VIDAURRAZAGA 50%	100,000	836,81	1,6708%	195,562
18A	NAHIA GARCIA GOMEZ	100,000	201,40	0,4021%	47,067
19A	MARIA ROSARIO GOMEZ FERNANDEZ	100,000	305,35	0,6097%	71,360
20A	MARIA PILAR SARRIA ARDEO	100,000	1.888,70	3,7711%	441,387
20B	MARIA PILAR SARRIA ARDEO	100,000	1.198,77	2,3935%	280,151
21	JOSE RAMON ARECHAGA AGUIRREMOTA	100,000	1.999,43	3,9922%	467,265
22	JULEN EGUSKITZA MENTXAKA	100,000	4,24	0,0085%	0,991
24A	PEDRO MARIA AGUIRREMOTA CORVERA BEGOÑA AGUIRREMOTA CORVERA Mª ROSARIO AGUIRREMOTA CORVERA	100,000	4.000,00	7,9866%	934,796
24B	Mª LUCIA AGUIRREMOTA MORAL 2,222% PEDRO Mª AGUIRREMOTA MORAL 2,222% JOSE RAMON ARECHAGA AGUIRREMOTA 33,336% ANA ISABEL AGUIRREMOTA MORAL 28,892% PEDRO MANUEL AGUIRREMOTA CORVERA 11,112% BEGOÑA LUCIA AGUIRREMOTA CORVERA 11,112% Mª ROSARIO AGUIRREMOTA CORVERA 11,112%	2,222 2,222 33,336 28,892 11,112 11,112 11,112	117,98	0,2356%	27,572
25	MAGDALENA AZAOLA ARTECHE Y OTROS	100,000	173,14	0,3457%	40,463
26A	JOSE ANTONIO APRAIZ CAMARA 50% JOSU LEKUONA APRAIZ 25% IGONE LEKUONA APRAIZ 25%	50,000 25,000 25,000	77,99	0,1557%	18,226
27A	JOSE ANTONIO APRAIZ CAMARA 50% JOSU LEKUONA APRAIZ 25% IGONE LEKUONA APRAIZ 25%	50,000 25,000 25,000	21,72	0,0434%	5,076
28	HERMINIA APRAIZ CAMARA ALBERTO DIEZ SAIZ	100,000	267,14	0,5334%	62,430
29	OLATZ ETXEBARRIA ABASCAL	100,000	170,84	0,3411%	39,925
30	JAVIER ROGADO RAMOS	100,000	22,00	0,0439%	5,141
VIALIDAD	AYUNTAMIENTO DE BERANGO	100,000	1.375,36	2,7461%	321,420
SISTEMA GENERAL VIARIO a.2.6 UE1	EDUARDO AGUIRRE ALONSO ALLENDE 18,334% PILAR AGUIRRE ALONSO ALLENDE 18,333% GONZALO AGUIRRE ALONSO ALLENDE 18,333% MARIA DEL CARMEN AGUIRRE AZAOLA 12% MAGDALENA AGUIRRE AZAOLA 12% MARIA ISABEL LIPPERHEIDE AGUIRRE 21%	18,334 18,333 18,333 12,000 12,000 21,000	501,10	1,0005%	117,107
47	MAGDALENA AZAOLA ARTECHE	100,000	65,25	0,1303%	15,249
48	MAGDALENA AZAOLA ARTECHE	100,000	3.631,49	7,2508%	848,676
49	PEDRO Mª AGUIRREMOTA MORAL	100,000	89,04	0,1778%	20,809
VIARIO	AYUNTAMIENTO DE BERANGO	100,000	297,66	0,5943%	69,563
SISTEMA GENERAL EL-9 KURTZES	1 CIPRIANO LANDETA MENDIZABAL RITA Mª AGUIRRETXU AGUIRRETXU, HIJO JUAN CARLOS LANDETA 100%	100,000	579,92	1,1579%	135,527
2	ELOISA TERESA GUMUZIO INCHARTUETA 25% URBAN PROCOBI S.L. 25% (FABIAN MEABE) MAITE GUMUZIO AKETXE 2,777% Mª BEGOÑA GUMUZIO AKETXE 5,555% Mª LOURDES GUMUZIO AKETXE 5,555% FCO JAVIER GUMUZIO AKETXE 11,111% SUSANA GUMUZIO IÑIGUEZ DE ONZOÑO 5% PEDRO GUMUZIO IÑIGUEZ DE ONZOÑO 5% ALVARO GUMUZIO IÑIGUEZ DE ONZOÑO 5% FERNANDO GUMUZIO IÑIGUEZ DE ONZOÑO 5% MARTA GUMUZIO IÑIGUEZ DE ONZOÑO 5%	25,000 25,000 2,777 5,555 5,555 11,111 5,000 5,000 5,000 5,000 5,000	1.351,80	2,6991%	315,914
3	JON TXABER MENDIZABAL 50% AMAIA MIREN MENDIZABAL ONAINDI 50%	100,000	981,16	1,9590%	229,296
4	VALDUEY XXI S.A.U.	100,000	9.857,35	19,6817%	2.303,653
5	JON TXABER MENDIZABAL 50% AMAIA MIREN MENDIZABAL ONAINDI 50%	100,000	447,06	0,8926%	104,477
6	JON TXABER MENDIZABAL 50% AMAIA MIREN MENDIZABAL ONAINDI 50%	100,000	348,40	0,6956%	81,421
7	JUAN Mª LEARRETA BERISTAIN 1/12 BEGOÑA LEARRETA BERISTAIN 1/12 ALEJANDRO LEARRETA BERISTAIN 1/12 Mª JESUS LEARRETA BERISTAIN 1/12 JOSEBA ANDONI LEARRETA BERISTAIN 1/12 CRISTINA LEARRETA BERISTAIN 1/12 JESUSA BERISTAIN ARRATE 50%	100,000	328,08	0,6551%	76,672
TOTAL			50.083,86	100%	11.704,55

1.8.3. RELACION DE PROPIETARIOS UE1 - INDEMNIZACION SUSTITUTORIA - CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.

FINCA Nº	PROPIETARIOS	%	SUPERFICIE SUELO APORTADA (M2S)	CUOTA DE PARTICIPACION %	APROVECHAMIENTO ADJUDICABLE (UAP)	VALORACION	INDEMNIZACION EDIFICACION	TOTAL INDEMNIZACION
			50.083,86		11.704,55	355,88 €		
4	GERARDO MENTXAKA VALDIZAN ARACELI VILLAPUN CONCEJO	100,000	18,18	0,0363%	4,2486	1.512,01 €		1.512,01 €
6	LUIS MARIA RODRIGUEZ MORENO MARIA AZKORRA TELLERIA	100,000	16,76	0,0335%	3,9168	1.393,91 €		1.393,91 €
7	AITOR ARDEO UNIBASO MARIA DEL MAR ARDEO UNIBASO / SR ISLA	100,000	329,93	0,6588%	77,1043	27.439,89 €		27.439,89 €
8	GREGORIO GUTIERREZ ZUNZUNEGUI MARIA CARMEN GUTIERREZ ZUNZUNEGUI MANUEL GUTIERREZ ZUNZUNEGUI CONCEPCION GUTIERREZ ZUNZUNEGUI JOSEFA PEREZ MORENO Mª FELISA SAN ADRIAN PEREZ FELIX ANGEL PEREZ ANTON MARIA ANGELES PEREZ RUIZ ALFONSO PEREZ DIAZ MILAGROS PEREZ RUIZ ADRIANA PEREZ DIAZ BENIGNO JESUS PEREZ RODRIGUEZ MARIANO PEREZ MORENO	100,000	235,46	0,4701%	55,0268	19.582,93 €	118.638,02 €	138.220,95 €
9A	JOSE RAMON BILBAO UGARTE 13,30% LUCIA ALONSO PEÑA + ALEX ALBIZU FIERRO 20% MARIA LUCIA AGUIRREMOTA MORAL 26,70% BEÑAT BELDARRAIN ROBLES 20% PEDRO MANUEL AGUIRREMOTA CORVERA 6,666% BEGOÑA AGUIRREMOTA CORVERA 6,666% ROSARIO AGUIRREMOTA CORVERA 6,666%	13,300 20,000 26,700 20,000 20,000 20,000	183,25	0,3659%	42,8253	15.240,69 €	23.438,62 € 1.877,20 € 5.304,68 € 2.146,09 € 1.513,52 €	38.679,31 € 1.877,20 € 5.304,68 € 2.146,09 € 1.513,52 €
10	PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES DROCASA, S.A. - NEMESIO YAÑEZ PILAR RUBIO ANDIA (Vda de Valentin Ardeo Lejarza) 50%	100,000 100,000	3.038,80 1.250,97	6,0674% 2,4978%	710,1646 292,3505	252.733,39 € 104.041,69 €		252.733,39 € 104.041,69 €
11	MARIA MERCEDES ARDEO LEJARZA 50% JOSE MANUEL BIZKARRONDO	100,000	1.250,97	2,4978%	292,3505	104.041,69 €		104.041,69 €
12	ANA ISABEL AGUIRREMOTA MORAL	100,000	1.991,88	3,9771%	465,5004	165.662,30 €		165.662,30 €
13	ALBERTO BILBAO RUBIO 50% MARIA BEGOÑA BILBAO RUBIO 50%	100,000 100,000	125,72	0,2510%	29,3806	10.455,98 €		10.455,98 €
14	PEDRO MARIA AGUIRREMOTA MORAL Mª JESUS CORVERA VIDAUURAZAGA 50%	100,000 100,000	375,79	0,7503%	87,8218	31.254,01 €		31.254,01 €
17	ANDONI CORVERA VIDAUURAZAGA 50%	100,000	836,81	1,6708%	195,5617	69.596,49 €		69.596,49 €
18A	NAHIA GARCIA GOMEZ	100,000	201,40	0,4021%	47,0670	16.750,20 €		16.750,20 €
19A	MARIA ROSARIO GOMEZ FERNANDEZ	100,000	305,35	0,6097%	71,3600	25.395,60 €	11.782,40 €	37.178,00 €
21	JOSE RAMON ARECHAGA AGUIRREMOTA	100,000	1.999,43	3,9922%	467,2649	166.290,22 €		166.290,22 €
22	JULEN EGUSKITZA MENTXAKA	100,000	4,24	0,0085%	0,9909	352,64 €		352,64 €
24A	PEDRO MARIA AGUIRREMOTA CORVERA BEGOÑA AGUIRREMOTA CORVERA Mª ROSARIO AGUIRREMOTA CORVERA	100,000	4.000,00	7,9866%	934,7962	332.675,25 €		332.675,25 €
24B	Mª LUCIA AGUIRREMOTA MORAL 2,222% PEDRO Mª AGUIRREMOTA MORAL 2,222% JOSE RAMON ARECHAGA AGUIRREMOTA 33,336% ANA ISABEL AGUIRREMOTA MORAL 28,892% PEDRO MANUEL AGUIRREMOTA CORVERA 11,112% BEGOÑA LUCIA AGUIRREMOTA CORVERA 11,112% Mª ROSARIO AGUIRREMOTA CORVERA 11,112%	2,222 2,222 33,336 28,892 11,112 11,112 11,112	117,98	0,2356%	27,5718	9.812,26 €		9.812,26 €
26A	JOSE ANTONIO APRAIZ CAMARA 50% JOSU LEKUONA APRAIZ 25% IGONE LEKUONA APRAIZ 25%	50,000 25,000 25,000	77,99	0,1557%	18,2262	6.486,34 €		6.486,34 €
27A	JOSE ANTONIO APRAIZ CAMARA 50% JOSU LEKUONA APRAIZ 25% IGONE LEKUONA APRAIZ 25%	50,000 25,000 25,000	21,72	0,0434%	5,0759	1.806,43 €		1.806,43 €
28	HERMINIA APRAIZ CAMARA ALBERTO DIEZ SAIZ	100,000	267,14	0,5334%	62,4304	22.217,72 €		22.217,72 €
29	OLATZ ETXEBARRIA ABASCAL	100,000	170,84	0,3411%	39,9251	14.208,56 €		14.208,56 €
30	JAVIER ROGADO RAMOS	100,000	22,00	0,0439%	5,1414	1.829,71 €		1.829,71 €
SISTEMA GENERAL VIARIO a.2.6 UE1	49 PEDRO Mª AGUIRREMOTA MORAL	100,000	89,04	0,1778%	20,8086	7.405,35 €		7.405,35 €
SISTEMA GENERAL EL-9 KURTZES	1 CIPRIANO LANDETA MENDIZABAL RITA Mª AGUIRRETXU AGUIRRETXU, HIJO JUAN CARLOS LANDETA 100%	100,000	579,92	1,1579%	135,5267	48.231,26 €		48.231,26 €
	ELOISA TERESA GUMUZIO INCHARTUETA 25% URBAN PROCOBI S.L. 25% (FABIAN MEABE) MAITE GUMUZIO AKETXE 2,777% Mª BEGOÑA GUMUZIO AKETXE 5,555% Mª LOURDES GUMUZIO AKETXE 5,555%	25,000 25,000 2,777 5,555 5,555						
	2 FCO JAVIER GUMUZIO AKETXE 11,111% SUSANA GUMUZIO IÑIGUEZ DE ONZOÑO 5% PEDRO GUMUZIO IÑIGUEZ DE ONZOÑO 5% ALVARO GUMUZIO IÑIGUEZ DE ONZOÑO 5% FERNANDO GUMUZIO IÑIGUEZ DE ONZOÑO 5% MARTA GUMUZIO IÑIGUEZ DE ONZOÑO 5%	11,111 5,000 5,000 5,000 5,000 5,000	1.351,80	2,6991%	315,9144	112.427,60 €		112.427,60 €
	3 JON TXABER MENDIZABAL 50% AMAIA MIREN MENDIZABAL ONAINDI 50%	100,000	981,16	1,9590%	229,2961	81.601,91 €		81.601,91 €
	5 JON TXABER MENDIZABAL 50% AMAIA MIREN MENDIZABAL ONAINDI 50%	100,000	447,06	0,8926%	104,4775	37.181,45 €		37.181,45 €
	6 JON TXABER MENDIZABAL 50% AMAIA MIREN MENDIZABAL ONAINDI 50%	100,000	348,40	0,6956%	81,4207	28.976,01 €		28.976,01 €
	7 JUAN Mª LEARRETA BERISTAIN 1/12 BEGOÑA LEARRETA BERISTAIN 1/12 ALEJANDRO LEARRETA BERISTAIN 1/12 Mª JESUS LEARRETA BERISTAIN 1/12 JOSEBA ANDONI LEARRETA BERISTAIN 1/12 CRISTINA LEARRETA BERISTAIN 1/12 JESUSA BERISTAIN ARRATE 50%	100,000	328,08	0,6551%	76,6720	27.286,02 €		27.286,02 €
	TOTAL		19.717,10	39,3682%	4.607,87	1.639.847,81 €	164.700,53 €	1.804.548,34 €

1.8.4. AYUNTAMIENTO DE BERANGO. INDEMNIZACIÓN POR DEFECTO DE APROVECHAMIENTO.

A) INDEMNIZACION POR DEFECTO DE APROVECHAMIENTO

Cesión obligatoria del 15%	(UAP)	2.065,5088
Aprovechamiento adjudicado en parcela R3-A:	(UAP)	1.280,8355
Diferencia de aprovechamiento:		784,6733
Valoración UAP urbanizada	662,401 €	

Total Indemnización por defecto de aprovechamiento:	519.768,41 €
--	---------------------

B) INDEMNIZACIÓN POR EL VIARIO INCLUIDO EN LA ACTUACIÓN

	SUPERFICIE SUELO APORTADA (M2S)	CUOTA DE PARTICIPACION %	APROVECHAMIENTO ADJUDICABLE (UAP)	VALORACION 379,526 €
Vialidad incluida en UE1 Etxebarri	1.375,36	2,7461%	321,420	121.987,36 €
Viario incluido en SGV a.2.6 UE1	297,66	0,5943%	69,563	26.400,91 €
Total:			390,983	148.767,80 €

Indemnización por defecto de aprovechamiento:	(A)	519.768,41 €
Indemnización por viario incluido UE1	(B)	148.767,80 €
Honorarios proyecto urbanizacion SGVA	(a deducir)	15.913,79 €

Total Indemnizaciones al Ayto. de Berango	652.622,42 €
--	---------------------

1.8.5. APROVECHAMIENTO (UAP) NO ADJUDICADO A PROPIETARIOS.

UAP Indemnización sustitutoria	(1.8.3)	4.607,867
UAP Indemnización Ayto. Berango		1.175,657
TOTAL UAP NO ADJUDICADAS		5.783,524

1.8.6. PROPIETARIOS ADJUDICATARIOS DE LAS PARCELAS DE RESULTADO.

A) CALCULO UNIDADES DE APROVECHAMIENTO PONDERADO (UAP).

PARCELA	USO	Aprovechamiento (m2c)	Coef.de ponderación	Aprovechamiento ponderado (UAP)
R1	Vivienda Libre	6.213,590	1,00000	6.213,5900
	Local Comercial	1.154,750	0,02065	23,8456
R2	Vivienda protección tasada	4.970,870	0,48468	2.409,2813
R3-A	Vivienda proteccion oficial	3.417,475	0,37479	1.280,8355
R3-B	Vivienda proteccion oficial	3.417,475	0,37479	1.280,8355
R4-A	Vivienda proteccion oficial	3.417,475	0,37479	1.280,8355
R4-B	Vivienda proteccion oficial	3.417,475	0,37479	1.280,8355
		26.009,110		13.770,0587

B) CALCULO UAP PROPIETARIOS ADJUDICATARIOS (Suelo de su propiedad)

	FINCA Nº	PROPIETARIOS	%	SUPERFICIE SUELO APORTADA (M2S)	CUOTA DE PARTICIPACION %	APROVECHAMIENTO ADJUDICABLE (UAP)
UE 1 ETXEBARRI	16	MAGDALENA AZAOLA ARTECHE	100,000	11.377,94	22,7178%	2.659,0136
	20A	MARIA PILAR SARRIA ARDEO	100,000	1.888,70	3,7711%	441,3874
	20B	MARIA PILAR SARRIA ARDEO	100,000	1.198,77	2,3935%	280,1514
	25	MAGDALENA AZAOLA ARTECHE Y OTROS	100,000	173,14	0,3457%	40,4627
SGV 1	45	EDUARDO AGUIRRE ALONSO ALLENDE 18,334%	18,334	501,10	1,0005%	117,1066
		PILAR AGUIRRE ALONSO ALLENDE 18,333%	18,333			
		GONZALO AGUIRRE ALONSO ALLENDE 18,333%	18,333			
		MARIA DEL CARMEN AGUIRRE AZAOLA 12%	12,000			
		MAGDALENA AGUIRRE AZAOLA 12%	12,000			
		MARIA ISABEL LIPPERHEIDE AGUIRRE 21%	21,000			
	47	MAGDALENA AZAOLA ARTECHE	100,000	65,25	0,1303%	15,2489
48	MAGDALENA AZAOLA ARTECHE	100,000	3.631,49	7,2508%	848,6757	
EL 9	4	VALDUEY XXI S.A.U.	100,000	9.857,35	19,6817%	2.303,6532
TOTAL				28.693,74	57,291%	6.705,6994

C) ADJUDICACION UAP PROPIETARIOS ADJUDICATARIOS (de parcela de resultado)

Adjudicación UA propietarios adjudicados

UAP A ADJUDICAR

12.489,223

UAP A REPARTIR

5.783,5238

Total por propietario	% RELATIVO	APROVECHAMIENTO PROPIO (UAP)	UAP A REPARTO	Total UAP ADJUDICADAS
MAGDALENA AZAOLA ARTECHE	54,8863%	3.680,5074	3.174,3598	6.854,8672
VALDUEY XXI S.A.U.	34,3537%	2.303,6532	1.986,8521	4.290,5053
MARIA PILAR SARRIA ARDEO	10,7601%	721,5388	622,3119	1.343,8507
	100%	6.705,6994	5.783,5238	12.489,2232

D) ADJUDICACION PARCELAS DE RESULTADO

PARCELA	ADJUDICACION	(UAP)	(UAP ADJUDICADAS AL PROPIETARIO)
R1	MAGDALENA AZAOLA ARTECHE	6.237,4356	1.946,9303
	VALDUEY XXI S.A.U.		4.290,5053
R2	MAGDALENA AZAOLA ARTECHE	2.409,2813	1.065,4306
	MARIA PILAR SARRIA ARDEO		1.343,8507
R3-A	AYTO. DE BERANGO	1.280,8355	1.280,8355
R3-B	MAGDALENA AZAOLA ARTECHE	1.280,8355	1.280,8355
R4-A	MAGDALENA AZAOLA ARTECHE	1.280,8355	1.280,8355
R4-B	MAGDALENA AZAOLA ARTECHE	1.280,8355	1.280,8355
		13.770,0587	13.770,0587

E) ADJUDICACION PARCELAS DE RESULTADO

Total por propietario	% RELATIVO	SALDO INICIAL	UAP EN R1 %	INDEMNIZACION	SALDO FINAL
MAGDALENA AZAOLA ARTECHE	54,8863%	3.174.620,28 €	31,21%	72.030,45 €	3.102.589,83 €
VALDUEY XXI S.A.U.	34,3537%	1.987.015,19 €	68,79%	158.735,55 €	1.828.279,64 €
MARIA PILAR SARRIA ARDEO	10,7601%	622.362,99 €		12.088,46 €	610.274,53 €
	100%	5.783.998,45 €			5.541.143,99 €

1.8.7. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL. PARCELAS DE RESULTADO.

PARCELA	UAP	%	INDEMNIZACION SUSTITUTORIA PROPIETARIOS 1	INDEM. DEF. ADJ. AYTO. 2	GASTOS URBANIZACIÓN 3	TOTAL 1+2+3	INDEMNIZACION DOTACIONAL AYTO.	TOTAL
		12.489,22	1.639.847,81 €	652.622,42 €	3.326.827,69 €	5.619.297,92 €		
R1	6.237,44	49,94%	818.981,69 €	325.936,23 €	1.661.502,33 €	2.806.420,24 €	- 230.766,00 €	2.575.654,24 €
R2	2.409,28	19,29%	316.341,10 €	125.896,62 €	641.774,39 €	1.084.012,11 €	- €	1.084.012,11 €
R3-A	1.280,84	0,00%	- €	- €	- €	- €	- €	- €
R3-B	1.280,84	10,26%	168.175,01 €	66.929,86 €	341.183,66 €	576.288,52 €	- €	576.288,52 €
R4-A	1.280,84	10,26%	168.175,01 €	66.929,86 €	341.183,66 €	576.288,52 €	- €	576.288,52 €
R4-B	1.280,84	10,26%	168.175,01 €	66.929,86 €	341.183,66 €	576.288,52 €	- €	576.288,52 €
	13.770,06	100,00%	1.639.847,81 €	652.622,42 €	3.326.827,69 €	5.619.297,92 €	- 230.766,00 €	5.388.531,92 €

250,61

1.8.8. CUENTA DE RESULTADO INDEMNIZACIONES.

INDEMNIZACIONES:

38 Uds arbolado x 60€/ud =.....	2.280,00€
Nº8 Eguskitza bidea nº27	118.638,02€
Nº9 Eguskitza bidea nº26	
Maria Lucia Aguirremota Moral.....	5.304,68
Lucia Alonso	1.887,20
Beñat Beldarrain	2.146,09
Aguirremota Corvera	1.513,52
Jose Ramon Bilbao Ugarte.	20.574,71
TOTAL	31.426,20€
20A Sarriarena bidea nº6	
Pilar Sarria	12.088,46€
19A Sarriarena bidea nº10	
Mª Rosario Gómez	11.782,40€
24 Invernadero – Jose Ramon Bilbao Ugarte.....	2.853,84€
TOTAL	179.068,92€

ANEXOS AL TITULO I.-

ANEXO 1.- VALOR EN VENTA VIVIENDA LIBRE.

ANEXO 2.- VALOR EN VENTA VIVIENDA PROTECCION OFICIAL.

ANEXO 3.- VALOR EN VENTA VIVIENDA PROTECCION TASADA.

ANEXO 4.- VALOR EN VENTA LOCALES COMERCIALES.

ANEXO 5.- VALORACION EDIFICIOS QUE DEBAN EXTINGUIRSE.

TITULO II – FINCAS APORTADAS.- FICHAS REGISTRALES Y CATASTRALES.

2.2. RELACION DE FINCAS APORTADAS.

- Relación de fincas, propietarios, superficies aportadas y direcciones de los mismos.
- Fichas de cada finca aportada y nota simple y operaciones registrales recomendadas.
- Finca matriz.
- Finca aportada y, o, segregada.
- Resto finca matriz.

TITULO III – PARCELAS DE RESULTADO. ADJUDICACION.

3.2. FICHAS DE PARCELAS DE RESULTADO

- Plano de situación.
- Plano parcelas de resultado. Coordenadas UTM.
- Adjudicación y descripción.

PLANOS.

1. Situación y relación con el municipio.	E. 1/5.000
2. Delimitación de la UE1, Fincas y edificios.	E. 1/1.000
3. Ordenación general, parcelas de resultado.	E. 1/1.000
4. Superpuesto fincas iniciales, parcelas de resultado.	E. 1/1.000