



PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA
PROYECTO REPARCELACIÓN “SECTOR 5: LOS CALARES” . POM BOLAÑOS DE CALATRAVA
(CIUDAD REAL)

DOCUMENTO 1

AGENTE URBANIZADOR: S.C.A. COOVIMAG

Equipo Redactor: Ricardo M. Moraleda Novo . Arquitecto
Valentín Lopez Ruiz . Ingeniero Industrial Ricardo M. MN

CONTENIDO

1	DOCUMENTO I: MEMORIA	4
1.1	ANTECEDENES.	4
1.2	BASES LEGALES Y JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	5
1.3	CONTENIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN	7
1.3.1	Memoria Justificativa	9
1.3.2	Memoria Económica.....	10
1.3.3	Planos	10
1.4	DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD REPARCELABLE	11
1.4.1	Situación y delimitación del Sector 5.....	11
1.5	SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS OBJETO DE REPARCELACIÓN	12
1.5.1	Ficha de las determinaciones del Sector 5	12
1.5.2	Determinaciones del Plan Parcial de Desarrollo.....	13
2	CRITERIOS DE DEFINICION Y VALORACION DE LOS DERECHOS Y CARGAS DE LOS AFECTADOS. SU VALORACION	16
2.1	CRITERIOS GENERALES DE DEFINICIÓN DE LOS DERECHOS AFECTADOS	16
2.2	CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LOS DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DE LOS TERRENOS APORTADOS	16
2.3	VALORACIÓN DE LOS TERRENOS APORTADOS.....	17
2.3.1	Valoración del uso Industrial	17
2.4	. CRITERIOS DE DEFINICIÓN Y VALORACIÓN DE LAS CARGAS DE LOS TERRENOS AFECTADOS ..	17
2.5	ADJUDICACIÓN DE EXCESOS O DEFECTOS:.....	17
3	CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES.....	18
3.1	CRITERIOS GENERALES DE VALORACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES	18
3.2	.. VALORACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES.....	18
3.3	CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN:	19
4	CRITERIOS DE VALORACION DE INDEMNIZACIONES	19
5	CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES.....	19
5.1	ADJUDICACIONES A LOS PROPIETARIOS.....	19
5.2	ADJUDICACIONES AL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BOLAÑOS DE CALATRAVA	20
5.3	ADJUDICACIONES AL AGENTE URBANIZADOR.....	20
	DOCUMENTO II: RELACIÓN DE PROPIETARIOS E INTERESADOS, SITUACIONES DE LAS FINCAS APORTADAS Y PROPUESTAS DE SEGREGACIÓN	21
1	RELACIÓN NOMINAL DE PROPIETARIOS Y OTROS INTERESADOS	21
1.1	RELACIÓN DE PROPIETARIOS DE LAS FINCAS APORTADAS	21
1.2	RELACIÓN DE OTROS INTERESADOS.....	22

Arrendamientos.....	22
Hipotecas.....	22
Servidumbres.....	22
2 RELACIÓN E INFORMACIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS	22
2.1 PROPUESTAS DE SEGREGACIÓN DE FINCAS APORTADAS.	23
2.2 FICHAS DE SEGREGACIÓN DE PARCELAS DE APORTACIÓN	25
DOCUMENTO III.....	32
PROPUESTA DE ADJUDICACION DE LAS PARCELAS RESULTANTES.....	32
1 OBJETO	32
2 ADJUDICACION DE LAS PARCELAS RESULTANTES	32
A) ADJUDICACIONES A PROPIETARIOS PARTICULARES.....	34
B) ADJUDICACIONES AL EXCMO AYUNTAMIENTO DE BOLAÑOS DE CALATRAVA	35
3 Relación y descripción de las Parcelas resultantes Adjudicadas	41
DOCUMENTO IV	55
1 TASACIONES	55
1.1 RELACION Y DESCRIPCIÓN DE LAS TASACIONES.....	55
DOCUMENTO V	56
1 CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL	56
1.1 CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL	57
1.2 ANALISIS ECONOMICO- FINANCIERO	57
1.2.1 Costes de urbanización.....	57
1.2.2 Distribución de los costes de urbanización	58
1.2.3 Excesos y defectos de adjudicación.....	59
1.2.4 Adjudicación del 10% del aprovechamiento correspondiente al Excmo. Ayuntamiento...59	
2 RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y FINCAS EN LA CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL.....	60
DOCUMENTO VI	61
PLANOS.....	61
ANEXO DOCUMENTACION	

MEMORIA JUSTIFICATIVA PROYECTO DE REPARCELACIÓN

1 DOCUMENTO I: MEMORIA.

1.1 ANTECEDENTES.

El objeto del presente documento es la redacción y tramitación del Proyecto de Reparcelación, integrante del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector 5 "Los Calares" del P.O.M. de Bolaños de Calatrava.

El Sector 5 "Los Calares" está clasificado como suelo urbanizable en el P.O.M. de Bolaños de Calatrava, susceptible de desarrollo mediante el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) conforme a la Legislación al respecto prevista en el T.R.L.O.T.A.U; P.A.U del que este Proyecto de Reparcelación forma parte.

El proceso de caracterización y transformación del ámbito se inicia el 26 de febrero de 2018, fecha en la que S.C.A. COOVIMAG presentó ante el Ayuntamiento de Bolaños de Calatrava, en régimen de gestión indirecta y conforme el artículo 117 de la T.R.L.O.T.A.U, el Programa de Actuación Urbanizadora (en lo sucesivo P.A.U.) del SECTOR 5 "Los Calares", el cual incluía una alternativa técnica compuesta por el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización para la ordenación de este ámbito de suelo urbanizable. A su vez, y acompañando la documentación de la alternativa técnica, se presentó la Proposición Jurídico – Económica y la propuesta de Convenio Urbanístico.

Una vez presentada esta documentación, se dio comienzo a la tramitación por el Ayuntamiento de Bolaños de Calatrava del correspondiente expediente que, tramitado conforme a lo dispuesto en la Subsección 3ª: "Gestión indirecta: procedimiento ordinario" de la Sección 3ª del Título III (artículos 84 a 90) del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística Reglamento de Actividad de Ejecución (en adelante R.A.E. TRLOTAU).

En cumplimiento del Artículo 85 del citado Reglamento, se inició el procedimiento ordinario, a instancias de la S.C.A. COOVIMAG, aportando ésta una propuesta de bases para la adjudicación del Programa, las cuales fueron aprobadas por el Ayuntamiento – Pleno de Bolaños de Calatrava en sesión celebrada con fecha 23 de diciembre del 2015, publicándose posteriormente el acuerdo de aprobación de las Bases y el contenido íntegro de éstas en el D.O.C.M., señalándose que dicha publicación conllevaba la apertura del trámite a que se refiere el número 1 del artículo 87 R.A.E. TRLOTAU para la formulación de alternativas técnicas. En nuestro caso, no se presentó ninguna alternativa técnica en competencia a la presentada por la S.C.A. COOVIMAG.

En el trámite anterior, conforme al artículo 87 R.A.E. TRLOTAU y dado que la alternativa técnica presentada por la S.C.A. COOVIMAG se ajustaba a las Bases aprobadas, ésta se sometió igualmente a información pública, a fin de realizar de manera conjunta las informaciones públicas de ambos procedimientos.

Finalizado el período de información pública y presentación de alternativas, y según se establece en el artículo 89 R.A.E. TRLOTAU, la S.C.A. COOVIMAG presenta su proposición jurídico-económica y la propuesta de convenio, no presentándose ninguna otra por cualquier persona física o jurídica.

Finalmente, y según el artículo 93 y ss. del R.A.E. ^{TRLOTAU}, se acuerda la aprobación y adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora, en régimen de gestión indirecta, a la S.C.A. COOVIMAG en sesión de la J.G.L. del Ayuntamiento de Bolaños de Calatrava celebrada con fecha 5 de abril del 2018.

Por último, y conforme al artículo 97 R.A.E. ^{TRLOTAU}, la adjudicación de la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora se formalizó mediante el convenio urbanístico que se suscribió con fecha 26 de junio de 2018, de una parte, por el urbanizador y, de otra, por el Ayuntamiento de Bolaños de Calatrava.

1.2 BASES LEGALES Y JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN.

Para el desarrollo del presente proyecto de Reparcelación se han tenido en cuenta los criterios manifestados por el único propietario de los terrenos incluidos en la unidad a reparcelar, en la medida que éstos no resultan contrarios a la Ley o al Planeamiento, ni ocasionan perjuicio al interés público o a tercero.

El presente Proyecto de Reparcelación se redacta de acuerdo al artículo 95 del T.R.L.O.T.A.U y el artículo 33 del Reglamento de Actividad de Ejecución.

El procedimiento para su aprobación es el estipulado en la Sección 2ª artículo 48 R.A.E. ^{TRLOTAU} “Elaboración y tramitación del proyecto de reparcelación”, el cual dice:

“1. El proyecto de reparcelación podrá ser redactado por el Agente responsable de la ejecución o quien aspire a ser designado como tal y, en todo caso, por la Administración actuante.

2. El proyecto de reparcelación sólo podrá tramitarse en ausencia del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, Edificadora o Rehabilitadora o del Plan o Proyecto de Singular Interés cuando su objeto se circunscriba a la normalización de fincas prevista en el artículo 35 o sea subsumible en los supuestos contemplados en el artículo 125, ambos del presente Reglamento.

En todos los restantes casos el proyecto de reparcelación se tramitará junto con la correspondiente a la actuación de Singular Interés o el Programa de Actuación Urbanizadora, Edificadora o Rehabilitadora de la unidad de actuación correspondiente o con posterioridad y a consecuencia de la aprobación de éste y dentro de los plazos determinados en el convenio que formalice la persona adjudicataria del mismo.

3. Desde el momento en que la Administración lo autorice, en los supuestos de normalización de fincas y de obras públicas ordinarias, y desde que haya sido sometido a información pública, en los supuestos de Programas de Actuación Urbanizadora, Edificadora o Rehabilitadora, podrá promoverse uno o varios proyectos de reparcelación para el ámbito de que se trate.”

Así como el artículo 58 R.A.E. ^{TRLOTAU}, que establece lo siguiente:

*“1. El procedimiento ordinario de tramitación se ajustará a las siguientes reglas:
1.ª Sin perjuicio del procedimiento específico establecido en el artículo 129 de este Reglamento para las transferencias de aprovechamiento urbanístico, la propuesta de reparcelación voluntaria formalizada en escritura pública deberá formularse por las personas propietarias que representen la totalidad de la superficie del área objeto de reparcelación y*

demás titulares de derechos reales, en unión, en su caso, con el Agente responsable de la ejecución. Además, deberá ser otorgada por todas las personas titulares de bienes y derechos afectados.

2.ª Una vez presentada la propuesta de reparcelación voluntaria, la persona titular de la Alcaldía la someterá a información pública y a informe de los servicios técnicos municipales por plazo de un mes.

3.ª Concluidos los trámites a que se refiere el número anterior, el órgano municipal correspondiente procederá a la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación voluntaria.

4.ª La aprobación podrá producirse en los mismos términos previstos en el número 2 del artículo 55 del presente Reglamento, siendo igualmente aplicable lo dispuesto en el número 3.

5.ª Recaída la aprobación municipal, para la inscripción de la reparcelación en el Registro de la Propiedad bastará con la presentación en éste de la correspondiente escritura pública en unión de certificación del acuerdo municipal aprobatorio, acreditando haber dado cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 57 precedente.

2. En el supuesto de aplicación del procedimiento simplificado de tramitación municipal, se procederá de acuerdo con lo dispuesto en la letra B) del número 1 del artículo 53 de este Reglamento.”

Tratándose del ámbito de actuación del Sector 5 “Los Calares” del P.O.M. de Bolaños de Calatrava, la existencia de un Programa de Actuación Urbanizadora aprobado cumplimenta la exigencia del artículo 91.1 del T.R.L.O.T.A.U y del artículo 80.2.a del Reglamento de Gestión Urbanística como presupuestos para la reparcelación; todo ello en concordancia con el artículo 92 y ss. del R.A.E. TRLOTAU.

Habida cuenta que nos encontramos en un régimen de Gestión Indirecta el Urbanizador es el agente responsable de ejecutar la correspondiente actuación urbanizadora por cuenta de la administración actuante y, por tanto, le corresponde impulsar todos los trámites necesarios hasta su completo desarrollo, lo cual incluye la redacción del actual Proyecto de Reparcelación, de conformidad el artículo art. 95, punto 1 del T.R.L.O.T.A.U y artículo 115 del R.A.E. TRLOTAU.

Consecuente con lo anterior y conforme a lo establecido en el artículo 93 del T.R.L.O.T.A.U la presente reparcelación tiene por objeto:

- a) La justa distribución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, incluidos los gastos de urbanización y gestión.
- b) La regularización de las fincas o parcelas existentes.
- c) La localización del aprovechamiento urbanístico en suelo apto para la edificación conforme al planeamiento.
- d) La adjudicación a la Administración Municipal de los terrenos de cesión, así como, en su caso, al urbanizador de los edificables, que legalmente correspondan.
- e) La adjudicación de solares resultantes a la Administración actuante o, en su caso, al urbanizador, en pago de su gestión y de la urbanización.
- f) La sustitución en el patrimonio de los propietarios de las fincas originarias por solares resultantes de la ejecución.

1.3 CONTENIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN.

El contenido del presente Proyecto de Reparcelación se ajusta a lo establecido en los artículos 92 del T.R.L.O.T.A.U y 40 R.A.E. ^{TRLOTAU}. Se transcribe el contenido de este último artículo:

“1. La reparcelación, en cualquiera de sus variantes, se formalizará documentalmente en un proyecto expresivo de su contenido, objeto y determinaciones.

2. El proyecto de reparcelación deberá constar como mínimo de los siguientes documentos:

- a) Memoria justificativa que incluirá la referencia al planeamiento para cuya ejecución se realiza, la relación de personas propietarias e interesadas afectadas por la reparcelación, la descripción de las fincas y derechos por ellas aportados, la determinación de las fincas resultantes y una propuesta de adjudicación de las mismas.*
- b) Memoria económica expresiva de la valoración de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o demolerse para la ejecución de las determinaciones del planeamiento, que deberá incluir la cuenta de liquidación provisional.*
- c) Documentación gráfica compuesta, como mínimo, por los planos que se expresan en el artículo 47 del presente Reglamento.*

3. Del proyecto de reparcelación y sus sucesivas modificaciones, en su caso, se acompañarán una copia en soporte papel y otra en soporte informático, en formato que contenga georreferenciadas las fincas de resultado y sea compatible con los habitualmente utilizados por el Municipio, el Catastro y el Registro de la Propiedad.

Una vez aprobado definitivamente, se aportarán tantas copias del documento final como exija la normativa hipotecaria para su inscripción en el Registro de la Propiedad.”

El documento de la memoria justificativa exigido dentro del contenido del proyecto de reparcelación se encuentra desarrollado en el artículo 41 R.A.E. ^{TRLOTAU}, debiendo referirse como mínimo a los siguientes extremos:

“a) Antecedentes del planeamiento para cuya ejecución se realiza y demás circunstancias o acuerdos que motiven la reparcelación y peculiaridades que en su caso concurren. En el caso de que sea promovida por particular, se expresará el título que le habilita para promoverlo y todos los datos que permitan su identificación.

b) Descripción del área objeto de reparcelación, con expresión de la delimitación de las fincas originarias que lo integren y demás datos que permitan su correcta identificación en los términos exigidos por la normativa hipotecaria.

c) Relación de personas interesadas afectadas por la reparcelación y criterios utilizados para definir y cuantificar los derechos de las personas interesadas afectadas por la reparcelación. Tales derechos habrán de ser proporcionales a la superficie de sus respectivas fincas que quede comprendida en el área reparcelable.

d) En su caso, criterios de valoración de las superficies adjudicadas.

e) Criterios y propuesta de adjudicación de las fincas resultantes.

f) Criterios de valoración de los edificios y demás elementos que deban destruirse y de las cargas y gastos que correspondan a las personas adjudicatarias.

g) Determinación de las cargas que gravan las fincas originarias y sean compatibles con la ordenación, las cuales deban ser objeto de traslado, por subrogación real, a las fincas de resultado, de conformidad con la normativa hipotecaria.

h) En su caso, determinación y justificación de los coeficientes de ponderación utilizados de conformidad a lo dispuesto en el número 3 del artículo 72 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

i) Criterios de valoración de la compensación que debe recibir la persona propietaria que decline participar en la actuación, renunciando a que se le adjudique el aprovechamiento que en otro caso le correspondería.

j) Determinación de las operaciones jurídicas que deban efectuarse de conformidad a la normativa hipotecaria.

k) Cualquier otra circunstancia que contribuya a explicar los acuerdos que se propongan”

Por tanto, los documentos que integran el presente Proyecto de Reparcelación son los siguientes:

- Memoria Justificativa
 - Documento I: Memoria
 1. Introducción General
 - 1.1. Antecedentes
 - 1.2. Bases legales y justificación de la actuación
 - 1.3. Contenido del Proyecto de Reparcelación
 - 1.4. Descripción de la unidad reparcelable, con la superficie y linderos de la misma.
 - 1.5. Situación urbanística de los terrenos objeto de la reparcelación, con indicación del estado actual y de las determinaciones específicas del planeamiento a ejecutar.
 2. Criterios de definición y valoración de los derechos y cargas de los afectados, y valoración de las aportaciones a la reparcelación.
 - 2.1. Criterios generales de definición de los derechos afectados
 - 2.2. Criterios de valoración de los derechos de los propietarios de los terrenos aportados
 - 2.3. Valoración de los terrenos aportados
 - 2.4. Criterios de definición y valoración de las cargas de los terrenos afectados
 - 2.5. Adjudicación de excesos o defectos
 3. Criterios de valoración de las parcelas resultantes.
 - 3.1. Criterios generales de valoración de las parcelas resultantes
 - 3.2. Valoración de las parcelas resultantes y criterios de adjudicación
 4. Criterios de valoración de las indemnizaciones por bienes o derechos que se han de extinguir como consecuencia de la ordenación.
 - 4.1. Criterios generales de valoración de indemnizaciones.
 - 4.2. Criterios específicos de valoración de indemnizaciones.
 5. Criterios de adjudicación de las parcelas resultantes.
 - 5.1. Adjudicaciones a los propietarios
 - 5.2. Adjudicaciones al Excmo. Ayuntamiento de Bolaños de Calatrava
 - 5.3. Adjudicaciones al Agente Urbanizador
 - Documento II: Relación de propietarios e interesados, situaciones de las fincas aportadas y propuestas de segregación
 1. Relación nominal de propietarios y otros interesados
 - 1.1. Relación de propietarios de las fincas aportadas
 - 1.2. Relación de otros interesados
 2. Relación e información de las fincas aportadas
 - 2.1. Propuestas de segregación de fincas aportadas.
 - 2.2. Fichas de segregación de parcelas de aportación
 - Documento III: Propuesta de adjudicación de las parcelas resultantes.
 1. Objeto
 2. Adjudicación de las Parcelas Resultantes
 - Adjudicación a los propietarios particulares

- Adjudicación al Excmo. Ayuntamiento de Bolaños de Calatrava
- 3. Relación y descripción de las Parcelas resultantes Adjudicadas
 - Fichas de Replanteo

➤ Memoria Económica

- Documento IV: Tasaciones.
- Documento V:
 1. Cuenta de Liquidación Provisional
 - 1.1. Cuenta de liquidación provisional
 - 1.2. Análisis Económico-Financiero.
 - 1.2.1. Costes de Urbanización
 - 1.2.2. Distribución de los costes de urbanización
 - 1.2.3. Excesos y defectos de adjudicación
 - 1.2.4. Adjudicación del 10% de aprovechamiento lucrativo a favor del Excmo. Ayuntamiento de Bolaños de Calatrava.
 2. Relación de Propietarios y Fincas Afectadas en la cuenta de liquidación provisional

➤ Planos.

- Documento VI: Planos.

1.3.1 Memoria Justificativa.

I.- La Memoria contiene, formando parte de una introducción general y además de los antecedentes, las bases legales y la justificación de la actuación y del presente contenido descriptivo del Proyecto, los siguientes aspectos:

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

Además de dicha introducción general, la Memoria se completa con los siguientes extremos:

- Criterios de definición y valoración de los derechos y cargas de los afectados, y valoración de las aportaciones a la reparcelación.
- Criterios de valoración de las parcelas resultantes.
- Criterios de valoración de las indemnizaciones por bienes o derechos que se han de extinguir como consecuencia de la ordenación.
- Criterios de adjudicación de las parcelas resultantes.

II.- La relación de propietarios e interesados y situaciones de las fincas aportadas (Documento II) contiene:

- La relación de titulares, conteniendo la enumeración de éstos (incluso los provenientes de terrenos exteriores adscritos al Sector 5 afectados por Sistemas Generales, si existieren) con

relación a las fincas de que son propietarios o sobre las que inciden sus derechos, con indicación de sus respectivos domicilios y, en su caso, las representaciones que existieren.

- La descripción de las fincas afectadas tanto desde el punto de vista de la realidad de hecho (naturaleza, superficie, descripción) como desde el punto de vista registral, con indicación de su superficie, descripción, titular, título de adquisición, inscripción, derechos y cargas, así como la indicación de las fincas originarias de las que traen su derecho en la unidad reparcelable los propietarios adscritos a la misma, además de la indicación expresa de aquellos elementos que sean incompatibles con el planeamiento.

III.- Por su parte, la propuesta de la adjudicación de las parcelas resultantes, consta de dos aspectos diferenciados:

- La propuesta propiamente dicha de adjudicación de las parcelas resultantes, conforme a los derechos de cada participante en la reparcelación. Se indican los titulares a los que se adjudica parcela la correspondencia con las fincas o derechos aportados en cumplimiento del principio de subrogación real.

- La descripción pormenorizada de las parcelas adjudicadas.

1.3.2 Memoria Económica.

I.- Las Tasaciones donde, de acuerdo con el artículo 93.g) del DL 1/2010 T.R.L.O.T.A.U, el artículo 44 del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del T.R.L.O.T.A.U, se valoraran los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deben extinguirse para la materialización de la ejecución del SECTOR 5, con independencia del suelo, satisfaciéndose su importe a los propietarios y titulares interesados, con cargo al Proyecto, en concepto de gastos de urbanización.

II.- La cuenta de liquidación provisional determina la aportación financiera que ha de imponerse sobre las diferentes parcelas resultantes como consecuencia de los costes de la actuación. Incluye las indemnizaciones como consecuencia de derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse como consecuencia de la ejecución del planeamiento, y, a tenor del artículo 93.g) del precitado Decreto Legislativo 1/2010, artículo 45 del “Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del T.R.L.O.T.A.U.”, y artículo 100 del “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”, las compensaciones que procedan por diferencias de adjudicación y que hayan de compensarse en metálico, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 89 del mismo Real Decreto 3288/1978.

1.3.3 Planos.

Los planos quedan incluidos en el Proyecto de Reparcelación y contienen las determinaciones gráficas indispensables de apoyo al texto, referidas, entre otros aspectos, a la situación, delimitación del Polígono, fincas aportadas, ordenación que se ejecuta, adjudicación de las parcelas y superpuesto de información y adjudicación.

1.4 DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD REPARCELABLE.

1.4.1 Situación y delimitación del Sector 5: Los Calares.

El Sector 5 está situado al Suroeste de la población, limitando: al Norte, con el Sector 4; al Oeste, con la Carretera de Moral de Calatrava CR-5213; al Sur, con el cordel denominado Cabeza Gorda; y al Este, con parcelas de suelo rústico. Al objeto de facilitar la ampliación a las naves industriales pertenecientes a la cooperativa adyacente, se promueve la gestión de este Sector, que con su ejecución dará continuidad a la Ronda perimetral y activará el uso industrial y terciario de la zona situada en la Carretera a Moral de Calatrava.

La superficie total del Sector 5 “Los Calares”, coincidente con el área reparcelable de este Proyecto de Reparcelación y según la ficha del ámbito urbanístico contenida en el P.O.M., es de 40.391 m²s, que se ve levemente alterada por la realidad física existente, una vez ha sido realizada una medición topográfica sobre el terreno, y cuyo resultado refleja que la superficie real es de **40.398** m²s.

Además, se integra en dicha área reparcelable los terrenos destinados a sistemas locales y generales de la red viaria, cuyas finalidades son unir este ámbito con el resto de la red viaria municipal y formar parte de la ronda perimetral del municipio, respectivamente.

1.5 SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS OBJETO DE REPARCELACIÓN.

1.5.1 Ficha de las determinaciones del P.P.M. del Sector 5 “Los Calares”, adaptadas a la realidad física existente (según medición topográfica practicada).

FICHA DETERMINACIONES SECTOR 5 “LOS CALARES”			
PLANEAMIENTO 4 VERSION POM			
		LEYENDA LIMITE DE SUELO LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL LÍMITE DE SUELO URBANIZABLE POM LÍMITE DEL SUELO URBANIZABLE SECTORES IND TER	
FICHA PROPUESTA PPD			
D1. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN O DE LA OPERACIÓN DE REFORMA INTERIOR		Con el objetivo de facilitar la ampliación a las naves industriales pertenecientes a la cooperativa adyacente, se promueve este sector que dará a su vez continuidad a la Ronda y activará el uso industrial y terciario de la zona apoyado en la carretera a Moral.	
Localización	Lindando con el final de la carretera de El Moral a la altura Cardenal Cisneros, PU 10, Sector 4 (Cabeza Gorda) y Sector 6 (Los Arenales).		
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL, SEGÚN PLAN PARCIAL DE DESARROLLO			
D.2 Superficie total (Con SG adscritos, sean interiores y/o exteriores)		40.398	m2s
D.3. Superficie de SG adscritos		3.202	m2s
D 3.1	Zonas Verdes	-	m2s
D 3.2	Equipamientos	-	m2s
D 3.3	Red viaria	3.202	m2s
D 3.4	Vía Pecuaria (Plan Especial)	-	m2s
D 4 Superficie del ámbito (total - SG)		37.196	m2
D 5 Uso global		Industrial	
D.6 Edificabilidad en el ámbito		20.196	m2t
D.7 Densidad poblacional		-	hab/ha

D.8 Aprovechamiento tipo		0,50	ua/m2s
D.9 Área de reparto y Aprovechamiento tipo		Los Calares (0,50 ua/m2)	ua/m2
D.10 Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo		10	%
D.11 Porcentaje mínimo de vivienda protegida		0	%
D.12 Observaciones y condiciones de desarrollo			
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA, SEGÚN PLAN PARCIAL DE DESARROLLO			
E.1 Reservas de Suelo para Sistemas Locales			
E.1.1	Zona verde local	3.569	m2s
E.1.2	Equipamiento local	1.957	m2s
E.1.3	Aparcamiento público	50	plazas
E.1.4	Plazas aparcamiento accesible	1	plazas
E.1.5	Red viaria	2.758	m2s
E.2	Superficie suelo neto lucrativo	28.835	m2s
E.3	Usos pormenorizados y Ordenanzas edificatorias de aplicación.		
E.4	Observaciones:	1º Cuatrienio	

1.5.2 Determinaciones del Plan Parcial de Desarrollo.

A. Usos previstos.

Los usos previstos por este P.P.D. para los terrenos de lo que es objeto son los estrictamente fijados para el mismo por el P.O.M., siendo los siguientes:

- Industrial.
- Dotacional Público de Comunicaciones (red viaria) – Sistemas Generales.
- Dotacional Público de Comunicaciones (red viaria) – Sistemas Locales.
- Dotacional Público Zonas Verdes – Sistemas Locales.
- Dotacional Público Equipamientos – Sistemas Locales.

B. Área de Reparto, Aprovechamientos, Usos e Intensidades.

En virtud de lo dispuesto en el artículo 70.2 del T.R.L.O.T.A.U, el Área de Reparto del Sector se ajusta a la prevista en el P.O.M. para el Sector 5: “Los Calares”, ligeramente corregida en función de la medición topográfica practicada, siendo su superficie total 40.398 m2s, desagregada en los siguientes usos del suelo:

- **Uso Industrial** (superficie = 28.835 m2s): como usos compatibles específicos se prevén los de instalaciones y el uso terciario - centro comercial (COM), con un máximo del 50% de la superficie total edificada. Del resto de usos pormenorizados de la edificación industrial se detallan en la Ordenanza Zonal Industrial.

- **Dotacional público Comunicaciones - Sistema General** (superficie = 3.202 m2s): perteneciente a la red viaria estructurante, al formar parte de la ronda a la población proyectada.
- **Dotacional público Comunicaciones - Sistema local** (superficie = 2.758 m2s): conectará la red viaria de sistema local existente con la red viaria de sistema general.
- **Dotacional público Zonas Verdes - Sistema Local** (superficie = 3.569 m2): destinado a complementar las zonas verdes de la población
- **Dotacional Público Equipamientos – Sistema Local** (superficie = 1.957 m2s): destinados a equipamientos, cuyo uso se prevé genérico de forma que éste será concretado por el Ayuntamiento.

El resumen de los aprovechamientos resultantes, como consecuencia de las determinaciones que para este ámbito urbanístico han quedado establecidas, y con la corrección motivada por la adaptación a la realidad física existente, es el siguiente:

• Área de Reparto (AR):	40.398,00	m2s
• Aprovechamiento urbanístico objetivo (o real) - AO:	20.196,00	m2t
• Aprovechamiento urbanístico ponderado - AP:	20.196,00	uas
• Aprovechamiento tipo (At = AP/AR):	0,50	uas/m2s
• Aprovechamiento privativo (o susceptible de apropiación) - 90% At:	18.176,40	uas
• Aprovechamiento cesión Ayuntamiento – 10% At:	2.019,60	uas

Tal como viene reflejado en el Plan Parcial de Desarrollo – P.P.D. – perteneciente a la Alternativa Técnica del Programa de Actuación Urbanizadora del “Sector 5: Los Calares” del P.O.M. de Bolaños de Calatrava, la superficie total se ha establecido en 40.398 m2s, de acuerdo con los datos obtenidos de la reciente medición topográfica, siendo su desglose pormenorizado por usos el siguiente:

TABLA RESUMEN ORDENACIÓN URBANÍSTICA			
Uso	Superficie P.P.D. (m2s)	Superficie s/ medición topográfica (m2s)	Edificabilidad (m2t)
Industrial	28.893,00	28.835,00	20.196,00
Dotacional Comunicaciones Red Viaria – SS.GG.	3.188,00	3.202,00	-
Dotacional Comunicaciones Red Viaria – SS.LL.	2.777,00	2.758,00	-
Dotacional Zonas Verdes – SS.LL.	3.582,00	3.569,00	-
Dotacional Equipamientos Genérico – SS.LL.	1.951,00	1.957,00	-
Total	40.391,00	40.398,00	20.196,00

Las condiciones de cada uno de los usos se regirán según la NN.UU. del P.O.M de Bolaños de Calatrava, junto con las condiciones particulares que establezca la normativa sectorial que les sea de aplicación.

Al existir un único propietario, y dado que se va a proceder a la monetización del aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento en concepto de las plusvalías generadas por la actuación urbanística (10% At), la superficie de uso industrial se agrupará en una única parcela.

Dicha monetización se describirá en el apartado 1.2.4 del DOCUMENTO V.

La presente reparcelación tiene por objeto la justa distribución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, incluidos los gastos de urbanización y gestión, partiendo de la regularización de las fincas existentes. El resultado último del mismo se materializa en la localización de aprovechamiento urbanístico en suelo apto para la edificación conforme al planeamiento y la sustitución en el patrimonio de la propietaria de las fincas originarias por solares resultantes de la reparcelación.

El Ayuntamiento de Bolaños de Calatrava resultará adjudicatario de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita que legalmente le corresponden en ejecución de las directrices contenidas en el P.P.D., P.O.M. y en el T.R.L.O.T.A.U, para la ubicación de las dotaciones públicas destinadas a comunicaciones – red viaria, zonas verdes y espacios libres, y equipamientos.

2 CRITERIOS DE DEFINICION Y VALORACION DE LOS DERECHOS Y CARGAS DE LOS AFECTADOS. SU VALORACION.

2.1 CRITERIOS GENERALES DE DEFINICIÓN DE LOS DERECHOS AFECTADOS.

Los derechos de los afectados se definirán de acuerdo con los preceptos contenidos en el artículo 93 del T.R.L.O.T.A.U y los artículos 85 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística RD 3288/1978.

Cuando existan diferencias entre los títulos aportados y la realidad física de las fincas, se resolverán de acuerdo al artículo 103.3 del Reglamento de Gestión Urbanística RD 3288/1978:

“En caso de discordancia entre los títulos y la realidad de las fincas, prevalecerá ésta sobre aquellos en el expediente de reparcelación”.

Por tanto, los derechos de los afectados se definirán con base a la medición real de las fincas aportadas.

En caso de discrepancias relativas a la titularidad de los derechos, se atenderá a lo dispuesto en artículo 103.3 del Reglamento de Gestión Urbanística:

“Si la discrepancia se plantea en el orden de la titularidad de los derechos, la resolución definitiva corresponde a los Tribunales ordinarios. El Proyecto de Reparcelación se limitará en tal caso, a calificar la titularidad dudosa o litigiosa, según proceda. La administración actuante asumirá la representación de los derechos e intereses de esas titularidades a efectos de la tramitación del expediente. Los gastos que sean imputables a las titularidades referidas podrán hacerse efectivos por la vía de apremio en caso de impago”

Cuando los problemas sean relativos a los linderos, el artículo 103.5 del Reglamento de Gestión Urbanística, explicita: *“No obstante, las cuestiones de linderos podrán resolverse en el propio expediente de reparcelación, si media la conformidad de los interesados, acreditada mediante comparecencia o en cualquier forma fehaciente”.*

La fecha para determinar el derecho de los propietarios afectados será la de iniciación del Expediente de Reparcelación, conforme a lo preceptuado en el artículo 86.3 del Reglamento de Gestión Urbanística RD 3288/1978.

2.2 CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LOS DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DE LOS TERRENOS APORTADOS.

De acuerdo con lo establecido en el art. 93 a) del T.R.L.O.T.A.U y 85 y ss. del Reglamento de Gestión Urbanística RD 3288/1978, el criterio de valoración de las fincas aportadas es el expresado unitariamente por su único propietario, en los términos en que se exponen en los puntos siguientes.

2.3 VALORACIÓN DE LOS TERRENOS APORTADOS.

No existe derecho alguno de tercero que resulte lesionado por la valoración efectuada, siendo por lo tanto la voluntad de la propietaria suficiente para su establecimiento.

No existen en el ámbito urbanístico edificaciones o plantaciones que den lugar a derechos indemnizatorios. Igualmente, tampoco existen derechos reales o de otra clase generadores de compensaciones económicas.

2.3.1 Valoración del uso Industrial.

Partimos de un aprovechamiento máximo, según la Alternativa Técnica aprobada, de 20.196 uas, que al no preverse coeficientes correctores de uso y tipología, coinciden los m²t. En el supuesto del ámbito ya urbanizado, estimamos la repercusión del aprovechamiento por metro cuadrado edificable en 50 €/ua, o m²t en nuestro caso concreto.

Tras el pago en metálico de la cesión obligatoria al Ayuntamiento del 10 % del aprovechamiento tipo, según el acuerdo que ha sido plasmado en el convenio urbanístico, nos queda un aprovechamiento lucrativo patrimonializable de 20.196 uas, soportados en una superficie de suelo resultante de 28.835 m² con calificación o uso industrial.

Con esto tendríamos la siguiente valoración del total del aprovechamiento:

$$V_v \text{ del total del aprovechamiento lucrativo} = 20.196 \text{ uas} \times 50 \text{ €/ua} = 1.009.800 \text{ €}$$

Dado que los costes de urbanización del Programa ascienden a **481.903,69 €** (I.V.A. excluido), el valor unitario del suelo será el valor en venta de la totalidad del aprovechamiento / edificabilidad, deducidos los costes totales de urbanización, dividido entre la superficie de suelo lucrativo (uso industrial):

$$V_s = 1.009.800 \text{ €} - 481.903,69 \text{ €} = 527.896,31 \text{ €}$$

Lo que nos da un valor unitario por metro cuadrado de suelo de:

$$V_{s \text{ UNIT}} = 527.896,31 \text{ €} / 28.835 \text{ m}^2 \text{ s uso industrial} = 18,3075 \text{ €} / \text{m}^2 \text{ s}$$

2.4 CRITERIOS DE DEFINICIÓN Y VALORACIÓN DE LAS CARGAS DE LOS TERRENOS AFECTADOS.

Ninguna finca exterior al ámbito urbanístico delimitado se encuentra afectada por el contenido de este Proyecto de Reparcelación.

2.5 ADJUDICACIÓN DE EXCESOS O DEFECTOS:

Según lo establecido en el artículo 93.f) del T.R.L.O.T.A.U:

“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 exceso o el defecto podrán satisfacerse en dinero. La adjudicación se producirá en todo caso en exceso cuando se trate de mantener la situación del propietario de finca en las que existan construcciones compatibles con el planeamiento en ejecución” .

En nuestro caso, al existir un único propietario, que además ostenta la condición de agente urbanizador y habiendo propuesto monetizar el 10% de aprovechamiento de cesión al Ayto. en concepto de las plusvalías generadas por la actuación urbanística, éste es el único adjudicatario de la única parcela resultante capaz de materializar la totalidad del aprovechamiento lucrativo del área de reparto. Por lo tanto, y ante estas circunstancias, se concluye que no existen solares resultantes que cuenten con excesos o defectos de aprovechamiento urbanístico sobre el que les correspondería en función de su cuota de aportación.

3 CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES.

3.1 CRITERIOS GENERALES DE VALORACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES.

La valoración de las parcelas resultantes se efectuará de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 93 del T.R.L.O.T.A.U y los artículos 87 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística RD 3288/1978.

Por lo tanto la/s parcelas resultante/s serán el resultado de aplicar el coeficiente de participación de cada propietario en el proceso de equidistribución de beneficios y cargas en proporción a la superficie de la finca comprendida en el Sector 5 “Los Calares” al momento de iniciación del procedimiento de actuación, distribuyéndose el aprovechamiento susceptible de apropiación conforme a dicho coeficiente y asignándose una/s parcela/s resultante/s donde materializar dicho aprovechamiento.

En nuestro caso solo existe un único propietario, al cual se le asigna el coeficiente del 100% de participación en el proceso de equidistribución de beneficios y cargas, por lo que se le asigna la única parcela resultante donde materializar el 100% del aprovechamiento susceptible de apropiación del área de reparto.

3.2 VALORACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES.

Será de aplicación lo establecido en el artículo 72.1 del T.R.L.O.T.A.U, y considerando que no existen en el presente caso discordancias entre los rendimientos económicos, el coeficiente de homogeneización otorgado ha sido, lógicamente, único:

PARCELA	USO Y TIPOLOGÍA	COEF.	SUPERF.	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (O REAL) = EDIFICABILIDAD	APROVECHAMIENTO PONDERADO
M-1	INDUSTRIAL	1	28.835 m2s	20.196 m2t	20.196 uas

Conforme se ha manifestado, al existir un único propietario, el derecho de éste es equivalente al 100% del aprovechamiento lucrativo del ámbito, toda vez que se ha expresado en el Convenio Urbanístico la voluntad de satisfacer en metálico el 10% del aprovechamiento tipo de cesión que correspondería al Ayto. en concepto de las plusvalías generadas por la actuación urbanística.

El módulo unitario de valoración será el aprovechamiento ponderado en unidades de aprovechamiento (uas).

3.3 CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.

Existe un único propietario dentro del área de reparto, por lo que todos los derechos serán adjudicados al mismo.

4 CRITERIOS DE VALORACION DE INDEMNIZACIONES.

No es de aplicación, puesto que la totalidad del terreno es de un único propietario, que a su vez ostenta la condición de agente urbanizador.

5 CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES.

5.1 ADJUDICACIONES A LOS PROPIETARIOS.

Las adjudicaciones a los propietarios se llevarán a cabo conforme al artículo 93 del precitado Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, T.R.L.O.T.A.U y el artículo 87 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística RD 3288/1978.

“c) El solar o los solares adjudicados deberán tener la misma localización que la de las correspondientes fincas originarias o, de no ser ello posible, la más cercana posible a esta última.

Cuando la localización sea distinta, la adjudicación podrá corregirse mediante ponderación de los valores, según su localización, de las fincas originarias y los solares resultantes, siempre que la diferencia entre ellos sea apreciable y así lo justifique.

e) En ningún caso, podrá procederse a la adjudicación como solares y fincas independientes de superficies que no tengan ni la dimensión ni las características exigidas en cuanto a parcela mínima edificable.”

En nuestro caso, sólo existe un propietario, siendo éste el adjudicatario del gran solar resultante. Dicho solar tiene la misma localización que la finca original, no siendo necesario corregir la adjudicación mediante la ponderación del valor de la localización de la finca original y el solar resultante.

5.2 ADJUDICACIONES AL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BOLAÑOS DE CALATRAVA.

Con motivo en la actuación urbanística en el Sector 5 “Los Calares” del P.O.M. de Bolaños de Calatrava, el municipio de Bolaños de Calatrava resulta adjudicatario de terrenos destinados a dotaciones públicas: comunicaciones (red viaria); zonas verdes y espacios libres; y equipamientos, conforme a lo establecido en el artículo 69 del T.R.L.O.T.A.U.

Asimismo, corresponderían a la Administración actuante terrenos y solares que constituyen el 10% del aprovechamiento tipo del Sector 5 “Los Calares” en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actuación urbanística que se ejecuta.

La forma acordada y convenida de materialización del 10% del aprovechamiento tipo será a través de la monetización del mismo, según se indica en el punto 1.9 de la Proposición Jurídico – Económica, donde se acuerda la siguiente forma de valoración del m² de aprovechamiento susceptible de apropiación (A.S.A.):

“El valor de éste corresponderá, al valor unitario por m² pactado en la adquisición futura, por parte del Ayuntamiento de Bolaños de Calatrava, de los terrenos de carácter dotacional público local destinados a albergar la ampliación del cementerio municipal de la localidad, quedando obligado el Agente Urbanizador a su aceptación, mediante el presente convenio.”

No se adjudica a favor del Ayuntamiento, además de los terrenos y solares correspondientes a las cesiones obligatorias y gratuitas, ningún solar resultante que proceda en función del exceso de aprovechamiento urbanístico objetivo del ámbito de la unidad de actuación, coincidente con el Sector, con arreglo al artículo 93.d) del T.R.L.O.T.A.U. Igualmente, en el presente caso no existen terrenos de titularidad municipal aportados a la unidad reparcelable susceptibles de aprovechamientos urbanísticos, por lo que el Ayuntamiento no recibe solar ni superficie de reemplazo por tal concepto.

Imagen de las parcelas resultantes y vértices y coordenadas geodésicas según plano P-PP-R-12.

5.3 ADJUDICACIONES AL AGENTE URBANIZADOR

El artículo 119 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (T.R.L.O.T.A.U) establece el abono de los gastos de urbanización en metálico cuando así se determine en la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora correspondiente.

En el caso que nos ocupa, la figura de Agente Urbanizador es ostentada por el propietario del 100% de los terrenos, por lo que la totalidad de los gastos de urbanización son asumidos por el único propietario, S.C.A. COOVIMAG.

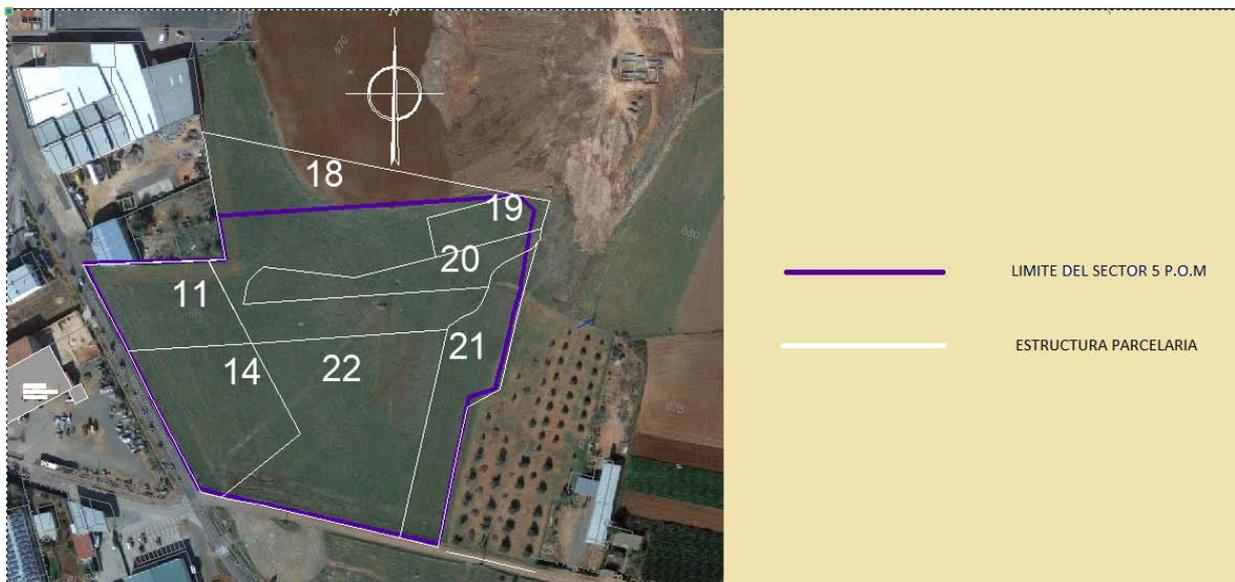
DOCUMENTO II: RELACIÓN DE PROPIETARIOS E INTERESADOS, SITUACIONES DE LAS FINCAS APORTADAS Y PROPUESTAS DE SEGREGACIÓN.

1 RELACIÓN NOMINAL DE PROPIETARIOS Y OTROS INTERESADOS.

1.1 RELACIÓN DE PROPIETARIOS DE LAS FINCAS APORTADAS

Puesto que todas las fincas aportadas son propiedad de un único titular, éste obtendrá todos los derechos de reparcelación a cargo del aprovechamiento susceptible de apropiación del Sector 5 “Los Calares”).

Nº Ref.	Polígono descripción según Catastro	Parcela	Propietario	Referencia Catastral	Superficie (m ²)	Superficie afectada por el POM en (m ²)	%	
11	S. Urbano		Coovimag	3259702VJ4035N 0001FI	3.895	3.895	9,6	
14	S. Urbano			3259703VJ4035N 0001MI	6.196	6.196	15,3	
18	31	160		13023A03100160 0000TX	14.248	9.346	23,2	
19	31	165		13023A03100165 0000TZ	1.738	1.625	4	
20	31	190		13023A03100190 0000TR	3.238	3.239	8	
21	31	158		13023A03100158 0000TI	5.152	4.506	11,2	
22	31	159		13023A03100159 0000TJ	11.400	11.572	28,6	
				TOTAL		45.867	40.398	100



1.2 RELACIÓN DE OTROS INTERESADOS.

En la presente unidad reparcelable, además de los propietarios de las fincas aportadas, deben ser considerados como parte interesada en el expediente y Proyecto de Reparcelación los titulares de derechos reales, de arrendamiento u otros, siendo estos:

Arrendamientos

No consta la existencia de arrendamientos en ninguna de las fincas que constituyen propiamente el ámbito del Sector 5.

Hipotecas

No consta la existencia de hipotecas constituidas sobre ninguna de las fincas que constituyen propiamente el ámbito del Sector 5.

Servidumbres

No constan servidumbres ni otros derechos.

2 RELACIÓN E INFORMACIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS.

La relación circunstanciada de las características de cada una de las fincas aportadas se ha realizado por medio de las FICHAS de APORTACIÓN, que se acompañan a continuación, a cada una de las cuales se les une un plano descriptivo de la finca aportada, así como la acreditación de la titularidad y situación de las fincas originarias mediante Certificación Registrales del Registro de la Propiedad (artículo 92.5.c.2 del T.R.L.O.T.A.U), reflejado en los anexos.

Se procede a relacionar todas las fincas que, total o parcialmente, integran el ámbito objeto del presente Proyecto de Reparcelación (= área reparcelable), utilizando el siguiente esquema:

- **NÚMERO DE ORDEN:** Se sigue el mismo orden de propiedad como el de finca aportada.
- **PROPIETARIO:** Tras el número de orden se expresa la persona o personas, físicas o jurídicas, que son propietarias de las fincas aportadas, de conformidad con los datos que figuran en el Registro de la Propiedad, que justifica los derechos que ostentan en el presente Proyecto de Reparcelación y la cuantía de los mismos. A tales efectos se hace constar que de tratarse de fincas sin matricular, el presente Proyecto será título bastante para la inscripción de aquellas fincas que no lo estuviesen en el Registro de la Propiedad, y así mismo, constituirá título habilitante para rectificar cualquier discrepancia en cuanto a extensión superficial, linderos o cualquier otra circunstancia descriptiva que pueda existir entre las fincas aportadas y el Registro de la Propiedad (art. 8 Normas Complementarias del Reglamento Hipotecario) .
- **PARTICIPACION:** Se determina el coeficiente de participación de cada una de las fincas aportadas en la total superficie de la unidad reparcelable.
- **CATASTRO:** se especifica la correspondencia con el Catastro de Rústica, expresando el polígono y parcela catastral.
- **SUPERFICIE:** Se expresa la superficie de la parcela según el Catastro de Rústica y la medición real de la misma según el levantamiento topográfico realizado, siendo esta última la que se ha tenido en cuenta a la hora de determinar la cuantía de los derechos, de conformidad con lo

prevenido en el art. 103.2 del R.G.U., que determina que, en caso de discordancia entre los títulos y la realidad física de las fincas, prevalecerá ésta sobre aquéllos (Criterio Superficial).

- Asimismo, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8 de las Normas Complementarias del Reglamento Hipotecario, la aprobación del Proyecto de Reparcelación será título suficiente para la modificación de entidades hipotecarias, rectificación de DESCRIPCIONES registrales y excesos de cabida con los requisitos prevenidos en dichas Normas Complementarias.
- DESCRIPCIÓN GRÁFICA: Se elabora un plano individualizado de cada una de las fincas aportadas, con expresión de sus linderos, medida de los mismos, superficie, escala y orientación, así como su localización dentro del Sector 5 “Los Calares”.
- Así mismo, respecto de aquellas fincas de aportación que sólo parcialmente se encuentran incluidas en el Sector 5 “Los Calares”, se confecciona una propuesta gráfica de segregación, considerando como finca a segregar la incluida en el ámbito de la unidad reparcelable y el resto como finca matriz, señalándose la extensión y lindero por donde se ha practicado la segregación, de conformidad con lo prevenido en el artículo 47 del Reglamento Hipotecario.
- DESCRIPCIÓN LITERARIA: Se describe conforme aparece descrita la finca en el instrumento de dominio a favor de su titular al efecto de que, habiéndose renunciado a la agrupación instrumental de las fincas incluidas en la Fichas de aportación de la unidad reparcelable, por el Registro de la Propiedad pueda comprobarse la correspondencia jurídica entre las fincas aportadas y las de resultado, por aplicación del principio de subrogación real, sin perjuicio de dejar hecha expresa constancia de que, dada la antigüedad de alguno de los títulos de propiedad, existen variaciones en los linderos y en alguna de las superficies.
- TITULO Y DATOS REGISTRALES: Se describe el título del que traen causa los propietarios afectados y los datos de inscripción del dominio en el Registro de la Propiedad. -
- CARGAS Y TITULARES DE DERECHOS: Se hacen constar, en su caso, las cargas, gravámenes y derechos reales que aparecen inscritos en el Registro de la Propiedad sobre las fincas de aportación.
- CONSTRUCCIONES EXISTENTES: Se indica, en su caso, la existencia de edificaciones existentes en las fincas aportadas, ya se trate de edificaciones destinadas al uso residencial u a otros destinos, dada la naturaleza agrícola de los terrenos aportados, y sin perjuicio de que consten o no previamente inscritas en el Registro de la Propiedad.
- CONSTRUCCIONES A INDEMNIZAR: Se limita en dicho apartado a dejar constancia de que las edificaciones existentes deben ser indemnizadas por ser incompatibles con el planeamiento proyectado, sin perjuicio de que su detalle y valoración se pormenoriza en el Capítulo IV “Tasaciones” del presente Proyecto de Reparcelación.
- CONSTRUCCIONES A CONSERVAR: Para el caso de que las edificaciones preexistentes puedan conservarse por ser compatibles con el planeamiento a ejecutar, se acompaña, así mismo, una descripción gráfica y literaria de las mismas.

2.1 PROPUESTAS DE SEGREGACIÓN DE FINCAS APORTADAS.

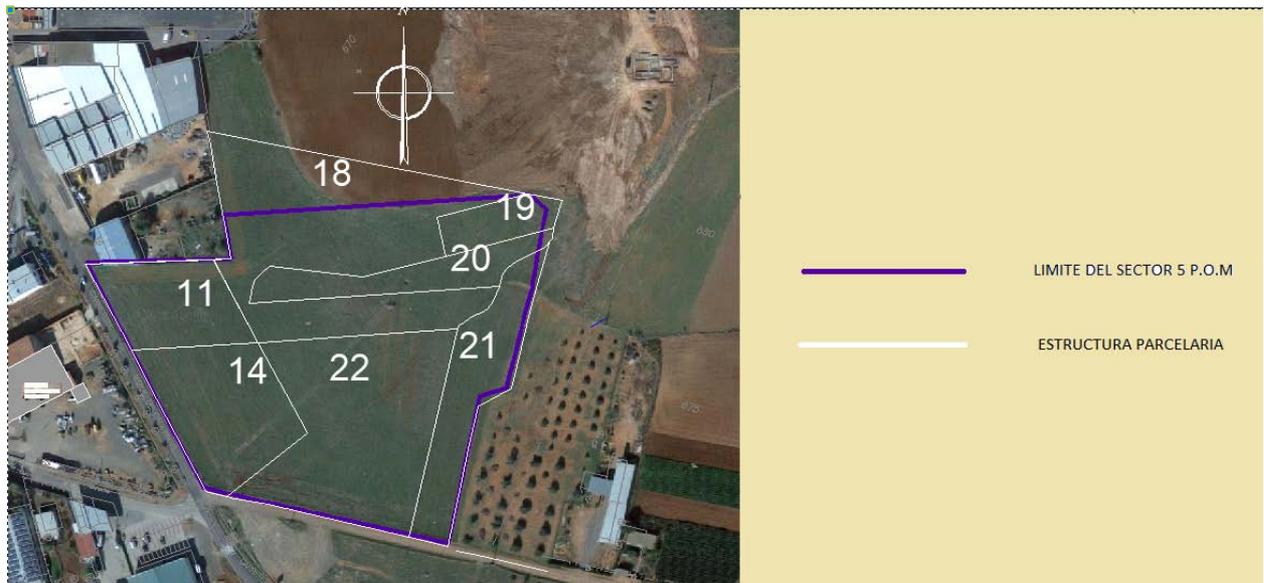
Respecto de aquellas fincas de aportación que solo parcialmente se hallan incluidas en Sector 5 “Los Calares”, se contempla la segregación de las mismas, con expresión de la superficie de la porción de finca incluida en la unidad reparcelatoria y el resto de finca matriz, al efecto de que el Proyecto de Reparcelación sirva, asimismo, de instrumento de segregación de conformidad con lo prevenido en el artículo 8-2º de las Normas Complementarias del Reglamento Hipotecario, según el cual la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación será título suficiente para la realización de las operaciones de

modificación de entidades hipotecarias que sean precisas para la formación de las fincas que han de ser incluidas en la unidad reparcelable.

De conformidad con lo prevenido en el artículo 47 del Reglamento Hipotecario, siempre que se segregue parte de una finca inscrita para formar una nueva, se inscribirá la porción segregada con número diferente, expresándose esta circunstancia al margen de la inscripción de propiedad de la finca matriz, así como la porción restante, cuando esto fuera posible, y de no serlo, por lo menos, la extensión y lindero o linderos por donde se haya efectuado la segregación.

La Propuesta de Segregación se efectúa con la adaptación al presente Proyecto de lo prevenido en el P.O.M. de Bolaños de Calatrava.

Nº de Orden	Propietario	Participación	Catastro	Polígono	Parcela	Superficie de la Parcela	Superficie incluida en el Sector 5	Descripción Literaria	Títulos y Datos Registrales	Cargas y Titulares de Derechos	Construcciones Existentes	Construcciones a Indemnizar	Construcciones a Conservar
11	COOVIMAG	9,6	3259702VJ4035N0001FI	-	-	3895	3895	Tierra. Paraje Terreros Situación: La parte Urbana Polígono Sector ILUB-1	Código Registral Único: 13003000139309	COOPERATIVA VIRGEN DEL MONTE AGRICULTORES GANADEROS SOCIEDAD COOPERATIVA CLM	No Existen	No Existen	No Existen
14		15,3	3259703VJ4035N0001MI	-	-	6196	6196	Tierra. Paraje. Terreros Situación: La parte Urbana Polígono Sector ILUB-1	Código Registral Único: 13003000139309		No Existen	No Existen	No Existen
18		23,2	13023A031001600000TX	31	160	14248	9346	Rústica: Tierra. Paraje: Terreros	Código Registral Único: 13003000188796		No Existen	No Existen	No Existen
19		4	13023A031001650000TZ		165	1738	1625	Rústica: Labor Paraje: LAS HERRERIAS la parte rústica.	Código Registral Único: 13003000139309		No Existen	No Existen	No Existen
20		8	13023A031001900000TR		190	3238	3239				No Existen	No Existen	No Existen
21		11,2	13023A031001580000TI		158	5152	4506				No Existen	No Existen	No Existen
22		28,6	13023A031001590000TJ		159	11400	11572	Rústica: Tierra. Paraje: Terreros	Código Registral Único: 13003000188796		No Existen	No Existen	No Existen



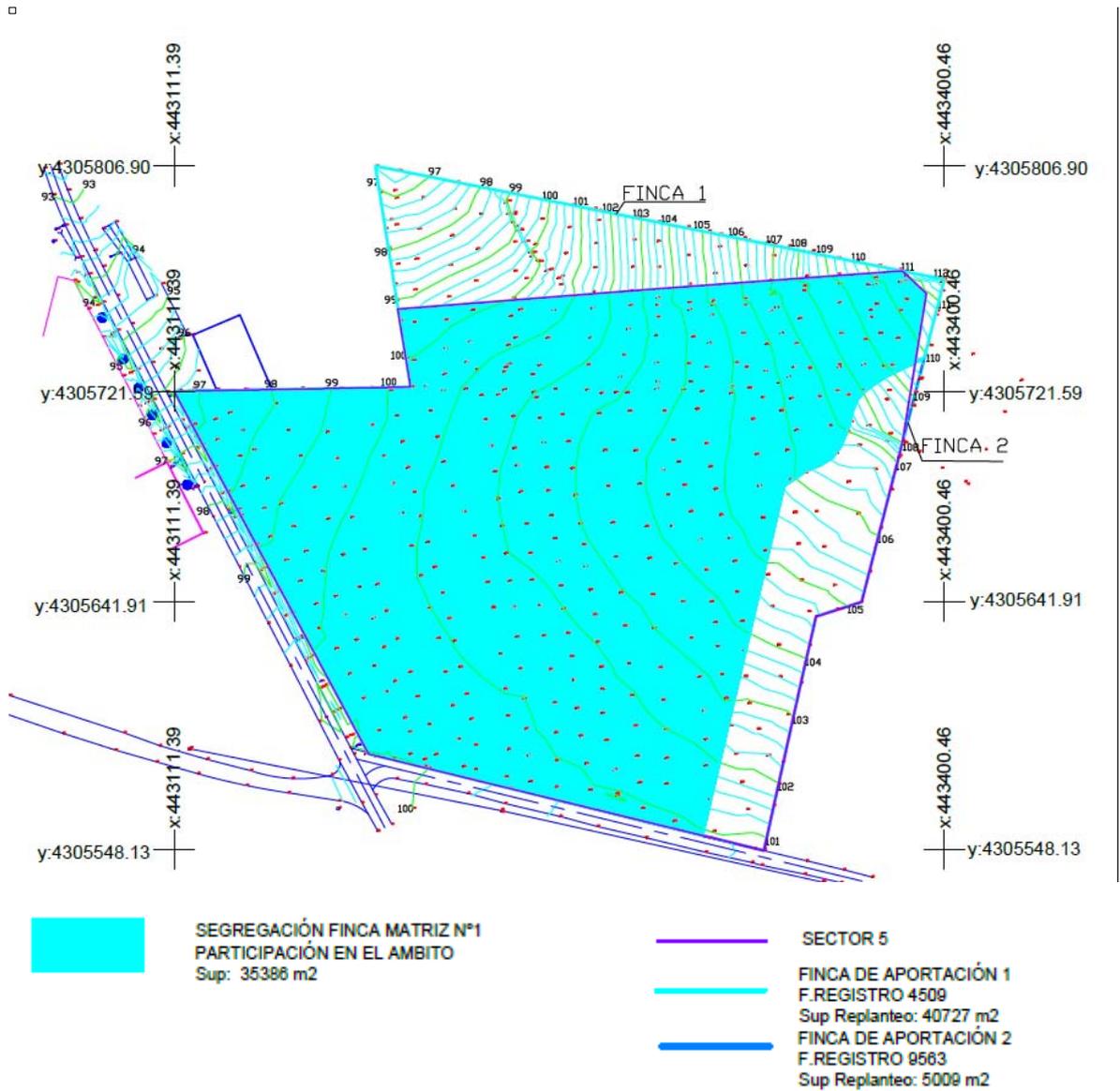


- SECTOR 5
- FINCA DE APORTACIÓN 1
F.REGISTRO 4509
Sup Replanteo: 40727 m2
- FINCA DE APORTACIÓN 2
F.REGISTRO 9563
Sup Replanteo: 5009 m2

2.2 FICHAS DE SEGREGACIÓN DE PARCELAS DE APORTACIÓN.

FICHA DE APORTACIÓN					
PROYECTO DE REPARCELACIÓN SECTOR 5					
FINCA DE APORTACIÓN Nº					1
TITULAR	S.C.A COOVIMAG				
	CIF:				
SUPERFICIE APORTADA	35326 m2		PARTICIPACIÓN EN EL AMBITO	87.00%	
DESCRIPCIÓN:	<p>FINCA EN PARTE RÚSTICA Y EN PARTE URBANA, en término municipal de Bolaños de Calatrava. Su parte rústica se encuentra en el pago o sitio de LOS TERREROS Y LAS HERRERÍAS, y coincide con la parcelas 159, 160, 165 y 190 del polígono 31, con una superficie de dos hectáreas, noventa y ocho áreas y cuarenta y dos centiáreas. Linda: Norte, parcela 162 de Sur, parcela 9010 denominada camino de Vereda Cabeza. Este, parcela 166 de . Oeste, Limite de casco urbano. Referencia Catastral según certificados del catastro: 13023A031001590000TJ, 13023A031001600000TX, 13023A031001650000TZ y 13023A031001900000TR. Su parte urbana tiene la consideración de SUELO SIN EDIFICAR, OBRAS DE URBANIZACIÓN Y JARDINERÍA, TERRENO NO URBANIZADO y actualmente destinado a uso rústico. Se encuentra polígono Sector ILUB-1, en Bolaños de Calatrava, y tiene una superficie de diez mil noventa y dos metros cuadrados. Linda: a la derecha entrando, l limite zona urbana. Izquierda, Fondo, la parte rústica de esta misma finca. Referencia Catastral según certificados del catastro: 3259702VJ4035N0001FI y 3259703VJ4035N0001MI</p>				
LINDEROS					
NORTE	PARCELA 162 DE				
SUR	PARCELA 9010 DENOMINADA VEREDA CABEZA				
ESTE	PARCELA 166 DE				
OESTE	LIMITE DEL SUELO URBANO				
	LA PARTE URBANA LINDA: DERECHA ENTRANDO, LIMITE ZONA URBANA; IZQUIERDA, y FONDO, PARTE RUSTICA DE ESTA FINCA				
CODIGO REGISTRAL UNICO	13003000139309				
	REGISTRO				
	Registro de la Propiedad Nº 1 de Almagro (C.Real)				
	Inscrita	Tomo:	Libro	Folio	Sección
	3ª	290		42	49
		FINCA		4509	
	Superficie suelo			39934	m2
	Superficie construida			0	m2
	VERTICES/COORDENADAS				
	UTM ETRS 89-huso 30,Norte				
	443186.9	4305806.89		443361.6	4305700.8
	443400.46	4305764.01		443358.39	4305696.5
	443392.93	4305734.27		443354.17	4305693.8
	443378.58	4305727.22		443348.69	4305691.6
	443376.09	4305725.58		443346.26	4305689.9
	443373.59	4305723.94		443340.25	4305685.8
	443370.14	4305721.29		443309.62	4305553.5
	443367.45	4305718		443184.35	4305584.4
	443365.89	4305713.8		443111.39	4305721.6
	443365.23	4305710.49		443200.13	4305723.3
	443363.67	4305705.92		443186.9	4305806.9
TITULO	COOPERATIVA VIRGEN DEL MONTE AGRICULTORES GANADEROS SOCIEDAD COOPERATIVA CLM, con C.I.F. número en virtud de la escritura de Compra ante el Notario de Bolaños de Calatrava Don l con número de protocolo 358, con fecha 19 de Mayo de 2011, según la inscripción 3ª, folio 49 del libro 42, tomo 290, titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca.				
CARGAS	No hay cargas registradas				
SEGREGACIÓN	Por el viento Norte y Noreste				
CATASTRO	REF CATASTRAL	Poligono	Parcela	Superficie Replanteo	
	3259702VJ4035N0001FI	urbano	ILUB-1	3986	m2
	3259703VJ4035N0001MI	urbano	ILUB-1	6155	m2
	13023A031001600000TX	31	160	14317	m2
	13023A031001650000TZ	31	165	1650	m2
	13023A031001900000TR	31	190	3213	m2
	13023A031001590000TJ	31	159	11346	m2
INDEMNIZACIONES	Ninguna				
GASTOS DE URBANIZACIÓN	Pago en Metálico				
Observaciones	La superficie reflejado en el catastro, así como en el posterior replanteo con base en el catastro y la superficie reflejada en escrituras no coincide, puesto que en el año 2016 se realizó una permuta entre propietarios que hizo que aumentara la superficie de las parcelas con referencia catastral pol 31: parcela 165, 158, 160. Aumentando el conjunto de las dos fincas en 1427 m2. Dichos acuerdos con los diferentes propietarios se adjuntan a este proyecto de				
	SUPERFICIE REPARCELABLE				35326 m2

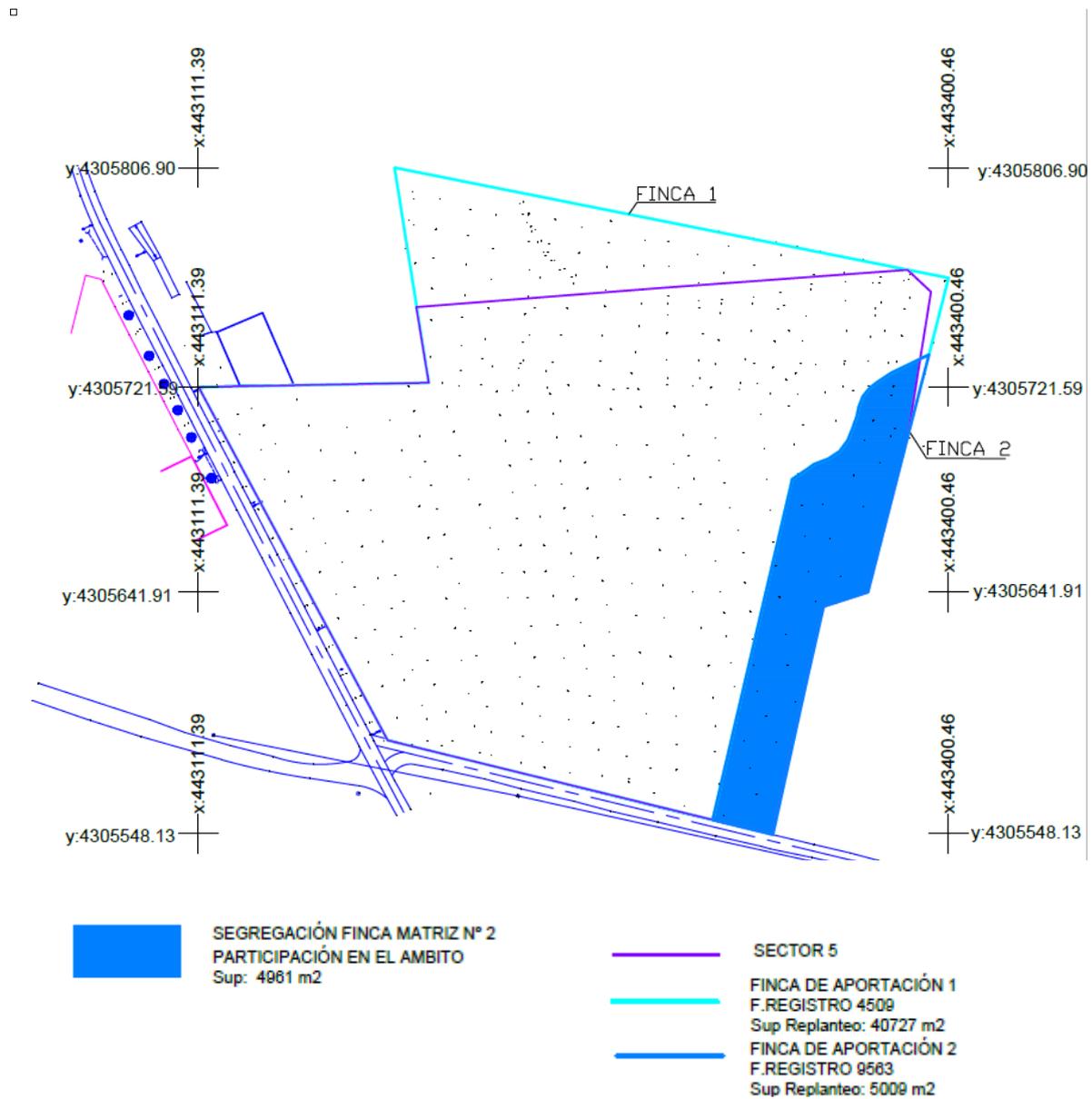
FINCA DE APORTACIÓN 1				
PROYECTO DE REPARCELACIÓN SECTOR 5				
TITULAR	S.C.A COOVIMAG		CIF	
SUPERFICIE APORTADA	35326	m2	Participación en el ámbito	87%
UBICACIÓN EN EL AMBITO				



SEGREGACIÓN DE TERRENOS					
FINCA de aportación Nº1		PROPIETARIO: S.C.A COOVIMAG			
REGISTRO PROPIEDAD Nº 1 de Almagro (C.Real)	FICA MATRIZ 4509	Superficie Notarial 39934 m2	Superficie Replanteo 40724 m2	REF CATASTRAL	
				Poligono	Parcela
				urbano	ILUB-1
				urbano	ILUB-1
				31	160
				31	165
				31	190
				31	159
PARCELA SEGREGADA:	SUP Replanteo	AMBITO SECTOR 5	PARCELA RESTANTE	RFICIE Replanteo	
160-A	9147	m2	160-B	5170	m2
165-A	1522	m2	165-B	128	m2
190-A	3170	m2	190-B	43	m2
La superficie de la Finca matriz queda reducida en la superficie segregada(5341 m2)habiendose realizado la segregación por el viento NORTE - NORESTE					
NUEVOS LINDEROS DE LA FINCA MATRIZ			VERTICES/COORDENADAS		
NORTE	PARCELA 160 POL 31		UTM ETRS 89-huso 30,Norte		
SUR	SECTOR 5 (LOS CALARES)		443186.9	4305806.9	
ESTE	PARCELA 166 DE.		443400.46	4305764	
OESTE	SECTOR 5		443392.93	4305734.3	
			443389.58	4305732.6	
			443393.73	4305758.6	
			443384.62	4305767.2	
			443195.31	4305752.7	
			443186.9	4305806.9	
MEMORIA:	FINCA EN PARTE RÚSTICA , en término municipal de Bolaños de Calatrava. Su parte rústica se encuentra en el pago o sitio de LOS TERREROS Y LAS HERRERÍAS, y coincide con la parcelas 160, 165 y 190 del polígono 31, con una superficie de cincuenta y tres areas y cuarenta y uno centiareas. Linda: Norte, parcela 162 de . con el Sector 5. Este, parcela 166 de Oeste, Limite de casco urbano.				
CARGAS:	LIBRE DE CARGAS				

FICHA DE APORTACIÓN				
PROYECTO DE REPARCELACIÓN SECTOR 5				
FINCA DE APORTACIÓN Nº				2
TITULAR	S.C.A COOVIMAG			
	CIF: 13023A031001580000TI			
SUPERFICIE APORTADA	4961 m2	PARTICIPACIÓN EN EL AMBITO		13.00%
DESCRIPCIÓN:	RUSTICA: Labor secano PARAJE TERREROS Situación: CABEZ GORDA Referencia Catastral: 13023A031001580000TI Polígono:31 Parcela:158 Superficie: cuarenta y cinco áreas seis centiáreas			
LINDEROS	Norte, PARCELA 166 DE Sur, VEREDA O CAMINO DE LA CABEZA Este, Oeste, PARCELAS 159 Y 160 DE			
CODIGO REGISTRAL UNICO	13003000188796			
	REGISTRO			
	Registro de la Propiedad Nº 1 de Almagro (C.Real)			
	Inscrita	Tomos:	Libro	Folio
	2ª	600	115	73
		FINCA	9563	
	Superficie suelo		4506	m2
	Superficie construida		0	m2
TITULO	COOPERATIVA VIRGEN DEL MONTE AGRICULTORES GANADEROS SOCIEDAD COOPERATIVA CLM, con C.I.F. número en virtud de la escritura de Compra ante el Notario de Bolaños de Calatrava Don con número de protocolo 104, con fecha 9 de Febrero de 2012, según la inscripción 2ª, folio 73 del libro 115, tomo 600, titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca.			
CARGAS	No hay cargas registradas			
SEGREGACIÓN	Por el viento Este			
CATASTRO	REF CATASTRAL	Poligono	Parcela	Superficie Replanteo
	13023A031001580000TI	31	158	5008 m2
	VERTICES/COORDENADAS			
	UTM ETRS 89-huso 30,Norte			
	443365.23	4305710.49	443392.93	4305734.3
	443365.89	4305713.8	443392.93	4305734.3
	443367.45	4305718	443392.93	4305734.3
	443370.14	4305721.29	443392.93	4305734.3
	443373.59	4305723.94	443384.75	4305702.3
	443378.58	4305727.22	443369.41	4305641.9
	443385.6	4305730.61	443352.31	4305636.4
	443392.93	4305734.27		
INDEMNIZACIONES	Ninguna			
GASTOS DE URBANIZACIÓN	Pago en Metálico			
Observaciones	La superficie reflejado en el catastro, así como en el posterior replanteo con base en el catastro y la superficie reflejada en escrituras no coincide, puesto que en el año 2016 se realizó una permuta entre propietarios que hizo que aumentara la superficie de las parcelas con referencia catastral pol 31: parcela 165, 158, 160. Aumentando el conjunto de las dos fincas en 1427 m2. Dichos acuerdos con los diferentes propietarios se adjuntan a este proyecto de			
			SUPERFICIE REPARCELABLE	4961 m2

FINCA DE APORTACIÓN 2				
PROYECTO DE REPARCELACIÓN SECTOR 5				
TITULAR	S.C.A COOVIMAG		CIF	
SUPERFICIE APORTADA	4961	m2	Participación en el ámbito	13%
UBICACIÓN EN EL AMBITO				



SEGREGACIÓN DE TERRENOS					
FINCA de aportación Nº2		PROPIETARIO: S.C.A COOVIMAG			
REGISTRO PROPIEDAD Nº 1 de Almagro (C.Real)	FICA MATRIZ 9563	Superficie Notarial 4506	m2	Poligono 31	Parcela 158
		Superficie Replanteo 5008	m2		
PARCELA SEGREGADA: 158-A	SUP Replanteo AMBITO SECTOR 5 4961	PARCELA RESTANTE 158-B	SUPERFICIE Replanteo 47	m2	
La superficie de la Finca matriz queda reducida en la superficie segregada(46.86)habiendose realizado la segregación por el viento NORTE - NORESTE					
NUEVOS LINDEROS DE LA FINCA MATRIZ			VERTICES/COORDENADAS		
	Norte, PARCELA 162 DE		UTM ETRS 89-Huso 30,Norte		
	Sur, Sector 5 (LOS CALARES)		443389.59		4305732.63
	Este, PARCELA 166 DE		443384.73		4305702.15
	Oeste, SUELO URBANO		443392.93		4305734.27
MEMORIA:					
FINCA EN PARTE RÚSTICA , en término municipal de Bolaños de Calatrava. Su parte rústica se encuentra en el pago o sitio de LOS TERREROS Y LAS HERRERÍAS, y coincide con la parcelas 160, 165 y 190 del polígono 31, con una superficie de cincuenta y tres areas y cuarenta y uno centiareas. Linda: Norte, parcela 162 de a. Sur, con el Sector 5. Este, parcela 166 de, .Oeste, Limite de casco urbano.					
CARGAS:	Libre de cargas				

DOCUMENTO III

PROPUESTA DE ADJUDICACION DE LAS PARCELAS RESULTANTES.

1 OBJETO.

En el presente documento se procede a relacionar, adjudicar y describir las parcelas resultantes de la actuación conforme a las determinaciones del Plan Parcial de Desarrollo integrante de la alternativa técnica del Programa de Actuación Urbanística aprobado para el desarrollo del Sector 5: “Los Calares” del P.O.M. de Bolaños de Calatrava.

La descripción de cada una de dichas parcelas contiene, de acuerdo con el artículo 82.c del Reglamento de Gestión Urbanística ^{RD 3288/1978.}, la expresión del aprovechamiento urbanístico que le corresponde, – por analogía a lo dispuesto en el artículo 172.b) de la misma norma –, además de los requisitos de la legislación hipotecaria para su inscripción en el Registro de la Propiedad, la indicación de los titulares quienes se adjudican, con referencia a las fincas aportadas y, en su caso, las compensaciones en metálico correspondientes a cargas, gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que puedan afectarse por su incompatibilidad con el planeamiento urbanístico.

2 ADJUDICACION DE LAS PARCELAS RESULTANTES.

La adjudicación se realizará con base a los criterios indicados en el apartado 5 de la Memoria (Documento I), al cual nos remitimos.

Habida cuenta que el Plan Parcial de Desarrollo establece la existencia de una única parcela con aprovechamiento lucrativo, de uso industrial, y puesto que existe un único propietario de los terrenos pertenecientes al área de reparto, coincidente en este caso con el área reparcelable, se ha procedido a adjudicar una única parcela, la cual recoge: el 100% del aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios de los terrenos, que se corresponde con el 90% del aprovechamiento tipo del área de reparto; y el restante 10% del aprovechamiento tipo, que correspondería como cesión al Ayto., y que en virtud de lo convenido, el propietario único y agente urbanizador abonará en metálico a la administración.

Conforme a lo preceptuado por el artículo 95.1 del Reglamento de Gestión Urbanística ^{RD 3288/1978.}, la parcela resultante adjudicada se encuentra situada sobre las antiguas propiedades del mismo titular.

Después de examinar las parcelas que ha resultado como consecuencia de la ordenación urbanística aprobada con el P.A.U., reflejada en el Plan Parcial de Desarrollo, en el presente Capítulo se formula una propuesta de adjudicación de una única parcela lucrativo para el único titular de los terrenos, así como las parcelas resultantes correspondientes a las cesiones gratuitas y libres de cargas a realizar a favor del Ayuntamiento de Bolaños de Calatrava con destino a red viaria (de sistema general y local), zonas verdes y espacios libres, y equipamientos.

- A. ADJUDICACIONES AL ÚNICO PROPIETARIO.
- B. ADJUDICACIONES AL AYUNTAMIENTO DE BOLAÑOS DE CALATRAVA.

CUADRO DE ADJUDICACIONES DE LOS TERRENOS COMPRENDIDOS EN EL SECTOR 5 LOS CALARES DEL POM DE BOLAÑOS DE CALATRAVA																							
DATOS PROPIETARIO FINCAS					SUPERFICIES (M2)								Coef. Participación Reparcelación	Coef. Participación Aprovechamiento Patrimonizables	Aprovechamiento Patrimonizable (uas)	CTU según %	CTU SEGÚN ADJUDICACIÓN	uas adjudicados en parcela	CTU según Parcelas Adjudicadas	Diferencias € (Precio del suelo descontando gastos urb.)	Indemnizaciones	SALDO TOTAL (CLP)	COEFICIENTE PARTICIPA. CUENTA LIQ. DEFINITIVA
Nº de orden	Propietario	Titularidad	Ref. catastral	Finca Aportación (Finca Registral)	Sup. Catastro*	Sup. Registro	Superficie (m2s) PPD Sector 5	Superficie (m2s) Real Sector 5	Sup. Reparcelable	% Part en Finca Aportada	Coef. Part Ámbito Sector 5	Superficie Reparcelación											
1	F13143938	Pleno dominio con carácter privativo	3259702VJ4035N0001FI	nº1/4509	3895	39934	3895	3986	3986	88	87	3986	9,89%	100	1993	47.679,60 €	481.903,69 €	20196	481.903,69 €	0	0	481.903,69 €	100%
			3259703VJ4035N0001MI	nº1/4509	6196		6196	6155	6155			6155	15,28%		3078	73.624,67 €							
			13023A031001600000TX	nº1/4509	14248		9346	9147	9147			9147	22,70%		4574	109.414,28 €							
			13023A031001650000TZ	nº1/4509	1738		1625	1522	1522			1522	3,78%		761	18.205,81 €							
			13023A031001900000TR	nº1/4509	3238		3239	3170	3170			3170	7,87%		1585	37.918,80 €							
			13023A031001590000TJ	nº1/4509	11400		11572	11346	11346			11346	28,16%		5673	135.718,20 €							
			13023A031001580000TI	nº2/9563	5152	4506	4961	4961	4961	12,31%	2481	59.342,32 €											
2	Ayuntamiento Bolaños de Calatrava (10% At) = Abono en metálico según acuerdo en Convenio Urbanístico																						
				TOTALES	45867	44440	40391	40398	40398		100	40398	100,00%	100	20144	481903,69	481.903,69 €	20196	481.903,69 €	0	0	481.903,69 €	100%

A) ADJUDICACIONES A PROPIETARIOS PARTICULARES.

Nº PARCELA 1	NOMBRE: S.C.A COOVIMAG	VERTICES/COORDENADAS HUSO 30 NORTE ETRS 89
	FINCA ADJUDICADA A LA S.C.A COOVIMAG CON CIF	443195,31 4305752,7 443200,13 4305723,3
DESCRIPCIÓN:	Parcela o solar número 1 (SUELO INDUSTRIAL DE P.A.U DEL SECTOR 5 DEL POM DE BOLAÑOS DE CALATRAVA)incluia en el ámbito del Sector denominado "LOS CALARES" del POM de Bolaños de Calatrava del Proyecto de Rearcelación	443116,53 4305721,7 443184,39 4305589,1 443310,28 4305558,1 443355,99 4305754,5
LINDEROS:		
Norte:	Sector 4 del POM de Bolaños de Cva. Parcela 4 (CESIONES SISTEMA LOCAL DE P.A.U DEL SECTOR 5 DEL POM DE BOLAÑOS DE CALATRAVA)del Proyecto de Rearcelación	443345,49 4305753,7
Sur:	Parcela 3 (CESIONES SISTEMA LOCAL)incluida dentro del Sector 5 del Proyecto de Rearcelación	443341,75 4305750,9
Oeste:	Carretera de Moral(Suelo Urbano)	443300,47 4305748,2
Este:	Parcela 7 (CESIONES EQUIPACIONAL DE P.A.U DEL SECTOR 5 DEL POM DE BOLAÑOS DE CALATRAVA) del Proyecto de Reparcelación	443297,49 4305749,5 443295,22 4305749,9
SUPERFICIE:	Tiene una superficie deVEINTI OCHO MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y CINCO METROS CUADRADOS(28835 m2) VEINTE MIL CIENTO CUARENTA Y CUATRO METROS	443264,41 4305747,6
EDIFICABILIDAD:	CUADRADOS(20144)	443264,98 4305743,1
USOS Y TIPOLOGIA	INDUSTRIAL	443265,45 4305738,9
ORDENANZA ZONAL	INDUSTRIAL CON ASIGNACIÓN PARTICULAR EN EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO DEL P.A.U DEL SECTOR 5 DE BOLAÑOS DE CALATRAVA	443265,45 4305737,4
CARGAS	LIBRE DE CARGAS Y GRAVÁMENES	443265,34 4305735,4
TITULARES DE DERECHOS	NO EXISTEN	443265,1 4305733,6
CONSTRUCCIONES(fuera de ordenación):	NO EXISTEN	443264,7 4305731,8
PROCEDENCIA:	Se les adjudica dicha parcela por su paticipación en la finca aportada nº 1-F.Registr.4509 y nº2 -F. Registro 9563	443264,11 4305730,1
AFECCIONES:	NO EXISTEN	443263,38 4305728,5
OBSERVACIONES:	Se solicita del Registro de la Propiedad la inscripción de la parcela descrita como finca nueva e independiente, en virtud de la aprobación del Proyecto de Reparcelación del Sector 5 del POM de Bolaños de Calatrava	443262,57 4305726,9 443261,87 4305725,5 443260,28 4305722,7 443259,98 4305722,1 443259,3 4305720,8 443258,53 4305719,2 443257,92 4305717,8 443257,68 4305717,2 443257,22 4305716,1 443256,98 4305715,6 443256,41 4305714,2 443255,73 4305712,5 443255,27 4305711,4 443262,98 4305708,5

B) ADJUDICACIONES AL EXCMO AYUNTAMIENTO DE BOLAÑOS DE CALATRAVA

Nº PARCELA	NOMBRE:	VIARIO	VERTICES/COORDENADAS
2	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BOLAÑOS DE CVA. SISTEMA GENERAL	VIARIO	HUSO 30 NORTE ETRS 89
DESCRIPCIÓN: LINDEROS: Norte: Sur: Oeste: Este: SUPERFICIE: EDIFICABILIDAD: USOS Y TIPOLOGIA ORDENANZA ZONAL CARGAS TITULARES DE DERECHOS CONSTRUCCIONES(fuera de ordenación): PROCEDENCIA: AFECCIONES: OBSERVACIONES:	FINCA ADJUDICADA AAL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BOLAÑOS DE CVA del pleno dominio y con C.I.F número		443319,67 4305551
	Parcela o solar número 2 incluía en el ámbito del Sector denominado "LOS CALARES" del POM de Bolaños de Calatrava del Proyecto de Rearcelación		443321,69 4305560,3
	Sector 4 del POM de Bolaños de Calatrava		443339,15 4305639,2
	Sector 6 del POM de Bolaños de Calatrava		443348,36 4305675,4
	Parcela 3 (SISTEMA LOCAL DE P.A.U DEL SECTOR 5 DEL POM DE BOLAÑOS DE CALATRAVA) y Parcela 7 (CESIONES EQUIPACIONAL DE P.A.U DEL SECTOR 5 DEL POM DE BOLAÑOS DE CALATRAVA)		443346,58 4305678,6
	Parcela 6 (CESIONES ZONAS VERDES DE P.A.U DEL SECTOR 5 DEL POM DE BOLAÑOS DE CALATRAVA) y Parcelas :		443364,59 4305749,4
	-----		443364,67 4305749,7
	Tiene una superficie de TRESMIL DOSCIENTOS DOS METROS CUADRADOS(3202 m2)		443368,81 4305766
	La establecida por las Ordenanzas Generales del P.O.M de Bolaños de Calatrava.		443384,64 4305767,2
	SISTEMA VIARIO GENERAL		443385,26 4305766,6
NO TIENE ASIGNADA ORDENAZA PARTICULAR EN PLAN PARCIAL DE DESARROLLO		443352,14 4305636,3	
LIBRE DE CARGAS Y GRAVÁMENES		443332,62 4305548	
NO EXISTEN		443332,58 4305547,9	
NO EXISTEN		443319,66 4305551	
TERRENOS DE CESIÓN OBLIGATORIA		443319,67 4305551	
EXENTO			
Se solicita del Registro de la Propiedad la inscripción de la parcela descrita como finca nueva e independiente, en virtud de la aprobación del Proyecto de Reparcelación del Sector 5 del POM de Bolaños de Calatrava			

Nº PARCELA	NOMBRE:	VERTICES/COORDENADAS
3	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BOLAÑOS DE CVA. SISTEMA LOCAL VIARIO	HUSO 30 NORTE ETRS 89
FINCA ADJUDICADA AAL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BOLAÑOS DE CVA del pleno dominio y con C.I.F número		443319,66 4305551 443278,85 4305561,2
DESCRIPCIÓN:	Parcela o solar número 3 incluía en el ámbito del Sector denominado "LOS CALARES" del POM de Bolaños de Calatrava del Proyecto de Reparcelación	443184,35 4305584,4 443111,39 4305721,6 443115,92 4305721,7 443116,53 4305721,7
LINDEROS:		
Norte:	Parcela 1(SUELO INDUSTRIAL DE P.A.U DEL SECTOR 5 DEL POM DE BOLAÑOS DE CALATRAVA)	443184,39 4305589,1
Sur:	Sector 6 del POM de Bolaños de Calatrava	443240,25 4305575,3
Oeste:	Carretera de Moral	443288,15 4305563,5
Este:	Parcela 2 (CESIONES SISTEMA GENERAL DE P.A.U DEL SECTOR 5 DEL POM DE BOLAÑOS DE CALATRAVA)	443320,64 4305555,5
SUPERFICIE:	Tiene una superficie de MIL CIENTO CINCUENTA Y TRES (1153 m2) La establecida por las Ordenanzas Generales del P.O.M de Bolaños de Calatrava.	
EDIFICABILIDAD:		
USOS Y TIPOLOGIA	SISTEMA VIARIO LOCAL	
ORDENANZA ZONAL	NO TIENE ASIGNADA ORDENAZA PARTICULAR EN PLAN PARCIAL DE DESARROLLO	
CARGAS	LIBRE DE CARGAS Y GRAVÁMENES	
TITULARES DE DERECHOS	NO EXISTEN	
CONSTRUCCIONES(fuera de ordenación):	NO EXISTEN	
PROCEDENCIA:	TERRENOS DE CESIÓN OBLIGATORIA	
AFECCIONES:	FRANJA DE ESPECIAL PROTECCION DE VIA PECUARIA ANCHURA DE 5 METROS ANEXO AL CORDEL QUE TRASCURRE POR EL LÍMITE SUR DEL SECTOR 5	
OBSERVACIONES:	Se solicita del Registro de la Propiedad la inscripción de la parcela descrita como finca nueva e independiente, en virtud de la aprobación del Proyecto de Reparcelación del Sector 5 del POM de Bolaños de Calatrava	

Nº PARCELA	NOMBRE:	VERTICES/COORDENADAS
4	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BOLAÑOS DE CVA. VIARIO SISTEMA LOCAL	HUSO 30 NORTE ETRS 89
FINCA ADJUDICADA AAL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BOLAÑOS DE CVA del pleno dominio y con C.I.F número		443222,48 4305754,8 443223,12 4305751,8
DESCRIPCIÓN:	Parcela o solar número 4 incluía en el ámbito del Sector denominado "LOS CALARES" del POM de Bolaños de Calatrava del Proyecto de Reparcelación	443223,12 4305751,8 443223,12 4305751,8 443223,3 4305751
LINDEROS:		443223,42 4305750,6 443223,57 4305750,2
Norte:	Sector 4 del POM de Bolaños de Calatrava	
Sur:	Parcela 1 (SUELO INDUSTRIAL DE P.A.U DEL SECTOR 5 DEL POM DE BOLAÑOS DE CALATRAVA) y Parcela 6 (CESIONES DOTACIONAL DE P.A.U DEL SECTOR 5 DEL POM DE BOLAÑOS DE CALATRAVA)	443223,71 4305749,8
Oeste:	Parcela 1 (SUELO INDUSTRIAL DE P.A.U DEL SECTOR 5 DEL POM DE BOLAÑOS DE CALATRAVA)	443223,99 4305749,3
Este:	Parcela 2 (CESIONES SISTEMA GENERAL DE P.A.U DEL SECTOR 5 DEL POM DE BOLAÑOS DE CALATRAVA)	443224,43 4305748,6 443225 4305747,8
SUPERFICIE:	Tiene una superficie de MIL SEISCIENTOS CINCO METROS CUADRADOS (1605 m2)	443225,37 4305747,4
EDIFICABILIDAD:	La establecida por las Ordenanzas Generales del P.O.M de Bolaños de Calatrava.	443225,82 4305747
USOS Y TIPOLOGIA	SISTEMA VIARIO LOCAL	443226,08 4305746,8
ORDENANZA ZONAL	NO TIENE ASIGNADA ORDENAZA PARTICULAR EN PLAN PARCIAL DE DESARROLLO	443226,66 4305746,4
CARGAS	LIBRE DE CARGAS Y GRAVÁMENES	443227,11 4305746,1
TITULARES DE DERECHOS	NO EXISTEN	443228,11 4305745,6
CONSTRUCCIONES(fuera de ordenación):	NO EXISTEN	443228,56 4305745,5
PROCEDENCIA:	TERRENOS DE CESIÓN OBLIGATORIA	443229,18 4305745,3
AFECCIONES:	NO EXISTEN	443230,16 4305745,1
OBSERVACIONES:	Se solicita del Registro de la Propiedad la inscripción de la parcela descrita como finca nueva e independiente, en virtud de la aprobación del Proyecto de Reparcelación del Sector 5 del POM de Bolaños de Calatrava	443231 4305745,1 443231,69 4305745,1 443295,22 4305749,9 443297,49 4305749,5 443299,51 4305748,5 443300,47 4305748,2 443301,78 4305748,1 443341,75 4305750,9 443345,49 4305753,7 443362,45 4305755 443364,64 4305753,4 443365,47 4305752,9 443368,81 4305766

Nº PARCELA	NOMBRE:	VERTICES/COORDENADAS		VERTICES/COORDENADAS	
		HUSO 30 NORTE ETRS 89		HUSO 30 NORTE ETRS 89	
				CAMINO	
5	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BOLAÑOS DE CVA. VERDES ZONAS				
DESCRIPCIÓN:	FINCA ADJUDICADA AAL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BOLAÑOS DE CVA del pleno dominio y con C.I.F número Parcela o solar número 5 incluía en el ámbito del Sector denominado "LOS CALARES" del POM de Bolaños de Calatrava del Proyecto de Reparcelación	443248,27	4305714	443264,41	4305747,6
LINDEROS:	Parcela 1 (SUELO INDUSTRIAL DE P.A.U DEL SECTOR 5 DEL POM DE BOLAÑOS DE CALATRAVA) yParcela 4(CESIONES SISTEMA LOCAL DE P.A.U DEL SECTOR 5 DEL POM DE BOLAÑOS DE CALATRAVA)	443262,98	4305708,5	443264,52	4305746,7
Norte:	Parcela 1 (SUELO INDUSTRIAL DE P.A.U DEL SECTOR 5 DEL POM DE BOLAÑOS DE CALATRAVA)	443265,64	4305705,1	443264,6	4305746,1
Sur:	Parcela 1 (SUELO INDUSTRIAL DE P.A.U DEL SECTOR 5 DEL POM DE BOLAÑOS DE CALATRAVA)	443267,22	4305703	443264,75	4305744,9
Oeste:	Parcela 1 (SUELO INDUSTRIAL DE P.A.U DEL SECTOR 5 DEL POM DE BOLAÑOS DE CALATRAVA)	443267,22	4305685,3	443264,97	4305743,1
Este:	Parcela 1 (SUELO INDUSTRIAL DE P.A.U DEL SECTOR 5 DEL POM DE BOLAÑOS DE CALATRAVA)	443267,61	4305683,5	443265,04	4305742,5
SUPERFICIE:	Tiene una superficie deMIL SETECIENTOS OCHENTA Y TRES METROS CUADRADOS (1783 m2)	443268,58	4305678,8	443265,17	4305741,3
EDIFICABILIDAD:	La establecida por las Ordenanzas Generales del P.O.M de Bolaños de Calatrava.	443269,1	4305676,2	443265,23	4305740,7
USOS Y TIPOLOGIA	ZONAS VERDES	443269,24	4305675,5	443265,27	4305740,2
ORDENANZA ZONAL	NO TIENE ASIGNADA ORDENAZA PARTICULAR EN PLAN PARCIAL DE DESARROLLO	443269,69	4305673,3	443265,31	4305739,6
CARGAS	LIBRE DE CARGAS Y GRAVÁMENES	443270,79	4305670,9	443265,36	4305739
TITULARES DE DERECHOS	NO EXISTEN	443271,56	4305669,3	443265,4	4305737,8
CONSTRUCCIONES(fuera de ordenación):	NO EXISTEN	443272,36	4305667,5	443265,4	4305737,2
PROCEDENCIA:	TERRENOS DE CESIÓN OBLIGATORIA	443273,03	4305666,1	443265,37	4305736
AFECCIONES:	NO EXISTEN	443273,79	4305664,4	443265,32	4305735,4
OBSERVACIONES:	Se solicita del Registro de la Propiedad la inscripción de la parcela descrita como finca nueva e independiente, en virtud de la aprobación del Proyecto de Reparcelación del Sector 5 del POM de Bolaños de Calatrava	443274,33	4305662,6	443265,29	4305735
		443274,69	4305660,4	443265,2	4305734,2
		443275,45	4305658,7	443265,1	4305733,6
		443277	4305650,3	443264,99	4305733
		443272,59	4305644,4	443264,84	4305732,4
		443266,31	4305642,4	443264,69	4305731,8
		443257,75	4305642,4	443264,32	4305730,7
		443253,6	4305642,4	443264,11	4305730,1
		443250,67	4305645,6	443263,88	4305729,6
		443250,67	4305647,6	443263,64	4305729
		443250,67	4305657,4	443263,39	4305728,5
		443251,29	4305658	443263,01	4305727,7
		443251,29	4305675,7	443262,85	4305727,4
		443251,29	4305675,7	443262,57	4305726,9
		443238,12	4305695,2	443262	4305725,8
		443238,12	4305702,3	443261,71	4305725,3
		443240,28	4305707,9	443261,14	4305724,2
		443245,29	4305712,8	443260,85	4305723,7
				443260,27	4305722,7

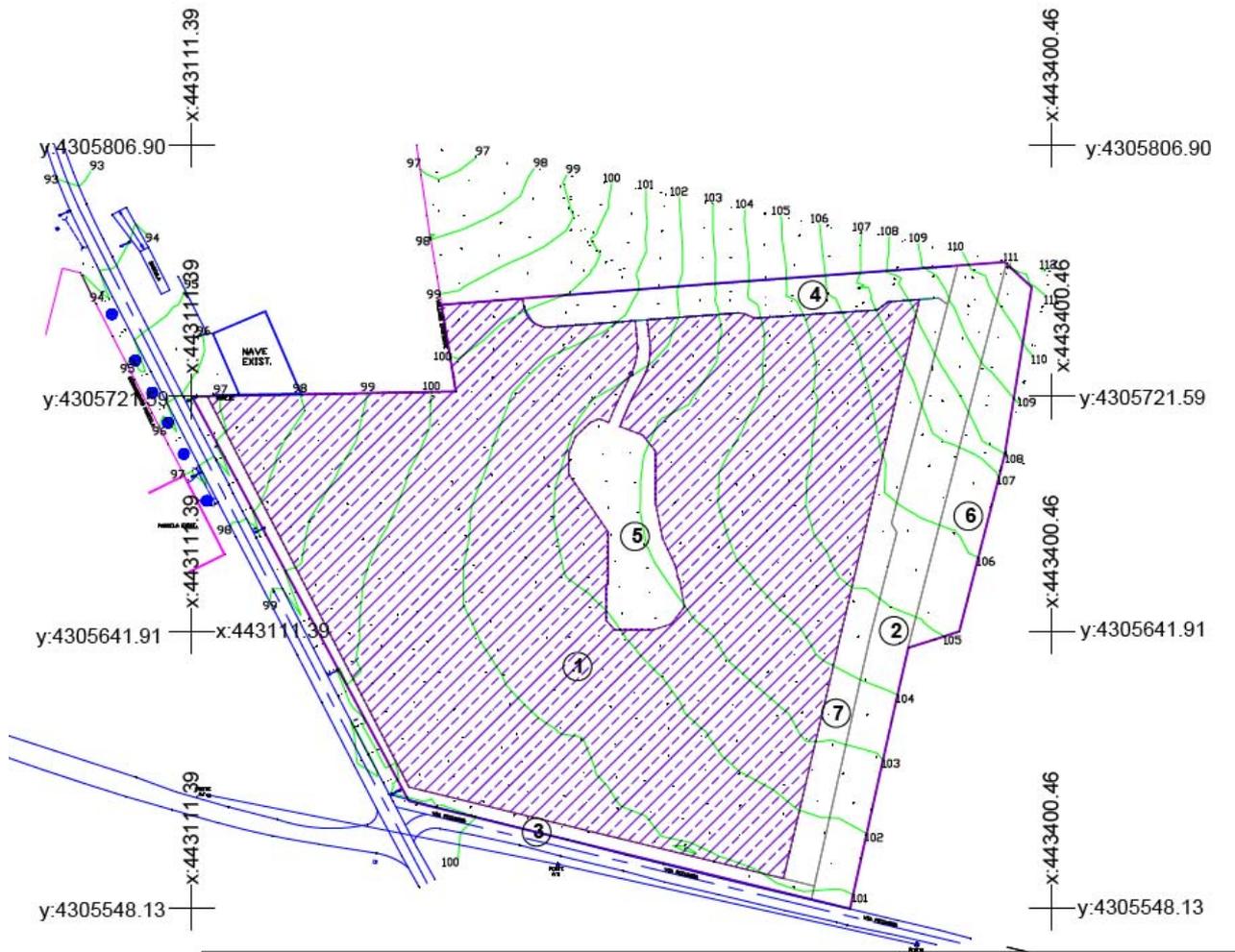
Nº PARCELA	NOMBRE:		VERTICES/COORDENADAS
6	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BOLAÑOS DE CVA. ZONAS VERDES		
DESCRIPCIÓN:	FINCA ADJUDICADA AAL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BOLAÑOS DE CVA del pleno dominio y con C.I.F número Parcela o solar número 6 incluia en el ámbito del Sector denominado "LOS CALARES" del POM de Bolaños de Calatrava del Proyecto de Rearcelación		HUSO 30 NORTE ETRS 89 443385,26 4305766,6 443393,73 4305758,6 443384,75 4305702,2 443369,41 4305641,9 443352,14 4305636,3 443385,26 4305766,6
LINDEROS:	Norte: Sector 4 del POM de Bolaños de Calatrava Sur: Parcelas Parcela 2 (SISTEMA GENERAL DE P.A.U DEL SECTOR 5 DEL POM DE BOLAÑOS DE CALATRAVA) Oeste: Parcela Este: Parcela		
SUPERFICIE:	Tiene una superficie de MIL SETECIENTOS OCHENTA Y SEIS METROS CUADRADOS(1786 m2) La establecida por las Ordenanzas Generales del P.O.M de Bolaños de Calatrava.		
EDIFICABILIDAD:	ZONAS VERDES		
USOS Y TIPOLOGIA	NO TIENE ASIGNADA ORDENAZA PARTICULAR EN PLAN PARCIAL DE DESARROLLO		
ORDENANZA ZONAL	LIBRE DE CARGAS Y GRAVÁMENES		
CARGAS	NO EXISTEN		
TITULARES DE DERECHOS	NO EXISTEN		
CONSTRUCCIONES(fuera de ordenación):	NO EXISTEN		
PROCEDENCIA:	TERRENOS DE CESIÓN OBLIGATORIA		
AFECCIONES:	EXENTO		
OBSERVACIONES:	Se solicita del Registro de la Propiedad la inscripción de la parcela descrita como finca nueva e independiente, en virtud de la aprobación del Proyecto de Reparcelación del Sector 5 del POM de Bolaños de Calatrava		

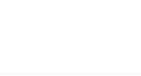
Nº PARCELA	NOMBRE:	VERTICES/COORDENADAS
7	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BOLAÑOS DE CVA. DOTACIONAL	HUSO 30 NORTE ETRS 89
DESCRIPCIÓN:	FINCA ADJUDICADA AAL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BOLAÑOS DE CVA del pleno dominio y con C.I.F número Parcela o solar número7 incluia en el ámbito del Sector denominado "LOS CALARES" del POM de Bolaños de Calatrava del Proyecto de Rearcelación	443346,58 4305678,6 443357,4 4305721,1
LINDEROS:		443365,47 4305752,9 443362,45 4305755 443355,99 4305754,5 443310,28 4305558,1
Norte:	Parcela4 (SISTEMA LOCAL DE P.A.U DEL SECTOR 5 DEL POM DE BOLAÑOS DE CALATRAVA)	443315,63 4305556,8
Sur:	Parcela 3 (SISTEMA LOCAL DE P.A.U DEL SECTOR 5 DEL POM DE BOLAÑOS DE CALATRAVA)	443320,62 4305555,5
Oeste:	Parcela 1 (SUELO INDUSTRIAL DE P.A.U DEL SECTOR 5 DEL POM DE BOLAÑOS DE CALATRAVA)	443339,82 4305641,9
Este:	Parcela 2 (SISTEMA GENERAL DE P.A.U DEL SECTOR 5 DEL POM DE BOLAÑOS DE CALATRAVA)	443348,36 4305675,4
SUPERFICIE:	Tiene una superficie deMIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y SIETE METROS CUADRADOS(1957 m2)	
EDIFICABILIDAD:	La establecida por las Ordenanzas Generales del P.O.M de Bolaños de Calatrava.	
USOS Y TIPOLOGIA	DOTACIONAL	
ORDENANZA ZONAL	NO TIENE ASIGNADA ORDENAZA PARTICULAR EN PLAN PARCIAL DE DESARROLLO	
CARGAS	LIBRE DE CARGAS Y GRAVÁMENES	
TITULARES DE DERECHOS	NO EXISTEN	
CONSTRUCCIONES(fuera de ordenación):	NO EXISTEN	
PROCEDENCIA:	TERRENOS DE CESIÓN OBLIGATORIA	
AFECCIONES:	EXENTO	
OBSERVACIONES:	Se solicita del Registro de la Propiedad la inscripción de la parcela descrita como finca nueva e independiente, en virtud de la aprobación del Proyecto de Reparcelación del Sector 5 del POM de Bolaños de Calatrava	

3 RELACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES ADJUDICADAS

FINCAS RESULTANTES			
REPARCELACIÓN DEL SECTOR 5 LOS CALARES DEL POM DE BOLAÑOS DE CALATRAVA			
			Finca nº: 1
Procede de la finca de aportación/Registral nº 1/FR:4509 y de la finca de aportación/Registral nº2/FR:9563			
TITULAR:	DNI/NIF/CIF:	LIQUIDACIÓN DEFINITIVA/PROPIETARIO	LIQUIDACIÓN PROVISIONAL/PROPIETARIO
S.C.A COOVIMAG		100,00%	481.903,69 €
DESCRIPCIÓN:	Parcela o solar número 1 (SUELO INDUSTRIAL DE P.A.U DEL SECTOR 5 DEL POM DE BOLAÑOS DE CALATRAVA)incluia en el ámbito del Sector denominado "LOS CALARES" del POM de Bolaños de Calatrava del Proyecto de Rearcelación		
LINDEROS:	Sector 4 del POM de Bolaños de Cva. Parcela 4 (CESIONES SISTEMA LOCAL DE P.A.U DEL SECTOR 5 DEL POM DE BOLAÑOS		
Sur:	Finca Resultado 3 (CESIONES SISTEMA LOCAL)incluida dentro del Sector 5 del Proyecto de Rearcelación		
Oeste:	Carretera de Moral(Suelo Urbano)		
Este:	Parcela 7 (CESIONES EQUIPACIONAL DE P.A.U DEL SECTOR 5 DEL POM DE BOLAÑOS DE CALATRAVA) del Proyecto de		
VERTICES/COORDENADAS HUSO 30 NORTE ETRS 89			
443195,31	4305752,68	443264,7	4305731,82
443200,13	4305723,28	443264,11	4305730,14
443116,53	4305721,69	443263,38	4305728,48
443184,39	4305589,08	443262,57	4305726,85
443310,28	4305558,08	443261,87	4305725,52
443355,99	4305754,49	443260,28	4305722,66
443345,49	4305753,71	443259,98	4305722,12
443341,75	4305750,9	443259,3	4305720,79
443300,47	4305748,21	443258,53	4305719,16
443297,49	4305749,5	443257,92	4305717,8
443295,22	4305749,92	443257,68	4305717,24
443264,41	4305747,6	443257,22	4305716,14
443264,98	4305743,1	443256,98	4305715,57
443265,45	4305738,9	443256,41	4305714,2
443265,45	4305737,4	443255,73	4305712,53
443265,34	4305735,43	443255,27	4305711,39
443265,1	4305733,56	443262,98	4305708,47
CONSTRUCCIONES	NO EXISTEN		
USOS Y TIPOLOGIA	INDUSTRIAL		
SUPERFICIE PARCELA	28835 m2		
EDIFICABILIDAD:	20144 m2t		
TITULO:	Adjudicada en los porcentajes arriba indicados a los titulares en virtud del Proyecto de Reparcelación del Sector 5"Los Calares" del POM de Bolaños de Calatrava		
CARGAS	LIBRE DE CARGAS Y GRAVÁMENES		
CUOTA CUENTA LIQUIDACIÓN DEFINITIVA	100,00%	LIQUIDACIÓN PROVISIONAL	481.903,69 €
OBSERVACIONES:	Se solicita del Registro de la Propiedad la inscripción de la parcela descrita como finca nueva e independiente, en virtud de la aprobación del Proyecto de Reparcelación del Sector 5 del POM de Bolaños de Calatrava		
Plano de situación en folio siguiente			

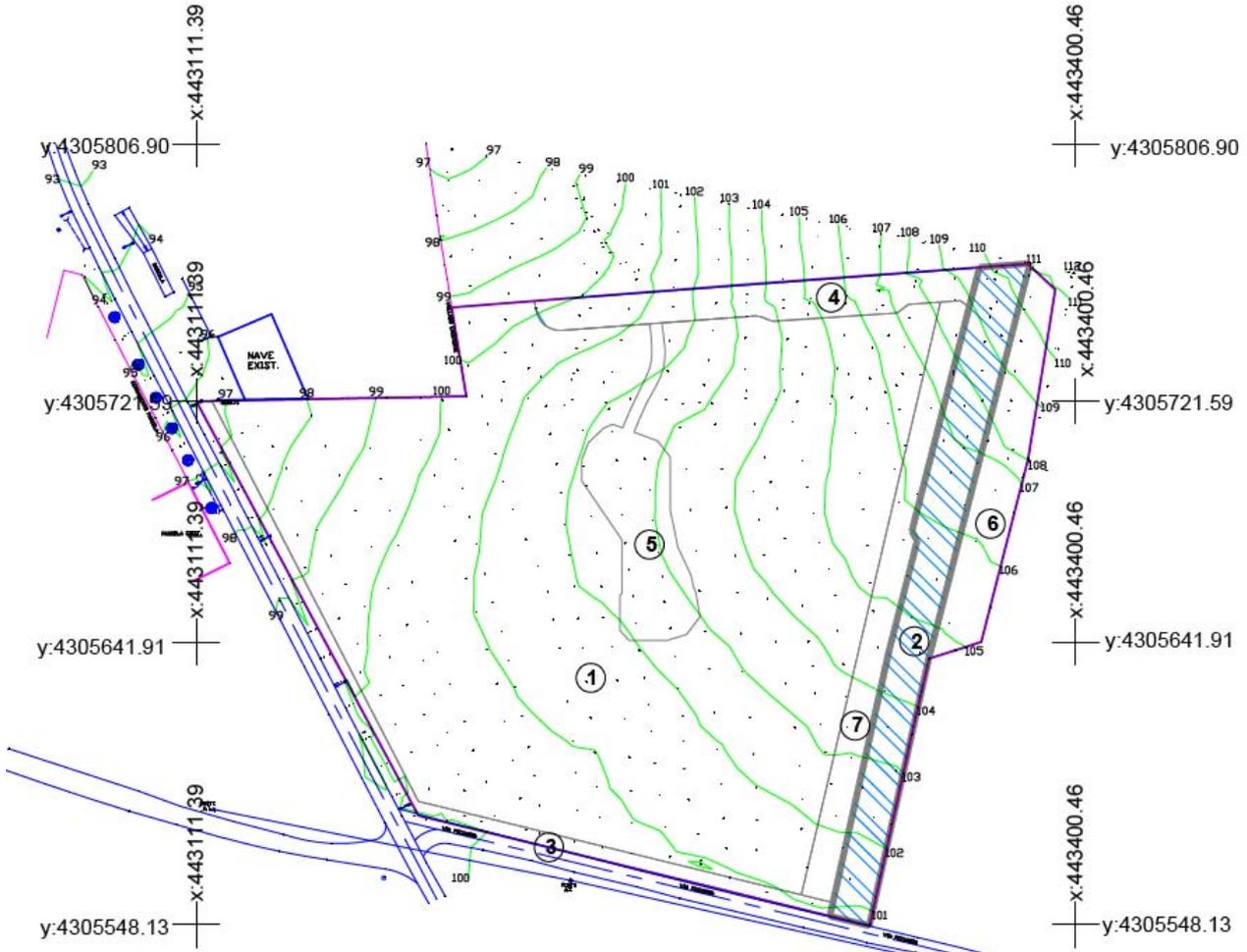
Nº PARCELA	NOMBRE:	
1	S.C.A COOVIMAG	
% Participación Cargas Urb: 100%		Edificabilidad: 20144 m2t
Finca de aportación: Nº 1- FR:4509 y Nº 2-FR:9563		



-  LIMITE DEL SECTOR 5
PP 40391 M2
-  REPLANTEO LIMITE DEL
SECTOR 5 40350 M2
-  PARCELA 1 USO DE SUELO
INDUSTRIAL PP 28893 M2
-  PARCELA 1 REPLANTEO USO DE
SUELO INDUSTRIAL 28835 M2
Edificabilidad: 20144 m2T

FINCAS RESULTANTES			
REPARCELACIÓN DEL SECTOR 5 LOS CALARES DEL POM DE BOLAÑOS DE CALATRAVA			
			Finca nº: 2
Procede de la finca de aportación/Registral: CESIONES OBLIGATORIAS			
TITULAR:	DNI/NIF/CIF:	LIQUIDACIÓN DEFINITIVA/PROPIETARIO	LIQUIDACIÓN PROVISIONAL/PROPIETARIO
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BOLAÑOS DE CALATRAVA 100%	0,00%	0,00 €
DESCRIPCIÓN: Son los espacios destinados a aceras y viales para incorporar al sistema general del Sector 5 organizados en una calle denominado Vial Este (el cual forma parte de la Ronda a la población)			
LINDEROS: Por sus características la configuración queda perfectamente establecida en la planimetría que se contiene en la descripción de la finca resultado			
Norte: Sector 4 del POM de Bolaños de Calatrava			
Sur: Sector 6 del POM de Bolaños de Calatrava			
Oeste: Finca resultado 3 (SISTEMA LOCAL DE P.A.U DEL SECTOR 5 DEL POM DE BOLAÑOS DE CALATRAVA) y Finca Resultado 7 (CESIONES EQUIPACIONAL DE P.A.U DEL SECTOR 5 DEL POM DE BOLAÑOS DE CALATRAVA)			
Este: Finca Resultado 6 (CESIONES ZONAS VERDES DE P.A.U DEL SECTOR 5 DEL POM DE BOLAÑOS DE CALATRAVA) y Parcelas			
VERTICES/COORDENADAS HUSO 30 NORTE ETRS 89			
443319,67		4305551,04	
443321,69		4305560,28	
443339,15		4305639,2	
443348,36		4305675,44	
443346,58		4305678,58	
443364,59		4305749,42	
443364,67		4305749,74	
443368,81		4305766,02	
443384,64		4305767,18	
443385,26		4305766,6	
443352,14		4305636,34	
443332,62		4305548,02	
443332,58		4305547,85	
443319,66		4305551,03	
443319,67		4305551,04	
CONSTRUCCIONES		NO EXISTEN	
USOS Y TIPOLOGIA		SISTEMA GENERAL VIARIO	
SUPERFICIE PARCELA		3202 m2	
EDIFICABILIDAD:		No tiene asignada	
TITULO: Adjudicada por cesión obligatoria en virtud del Proyecto de Reparcelación del Sector 5 "Los Calares" del POM de Bolaños de Calatrava			
CARGAS		LIBRE DE CARGAS Y GRAVÁMENES	
CUOTA CUENTA LIQUIDACIÓN DEFINITIVA	0,00%	LIQUIDACIÓN PROVISIONAL	0,00 €
OBSERVACIONES: Se solicita del Registro de la Propiedad la inscripción de la parcela descrita como finca nueva e independiente, en virtud de la aprobación del Proyecto de Reparcelación del Sector 5 del POM de Bolaños de Calatrava			
Plano de Situación en folio siguiente			

Nº PARCELA	NOMBRE:	
2	Excmo. Ayunto. Bolaños de Calatrava	
% Participación Cargas Urb: 0%		Edificabilidad: 0
Finca de aportación: CESION OBLIGATORIA		



LIMITE DEL SECTOR 5
PP 40391 M2

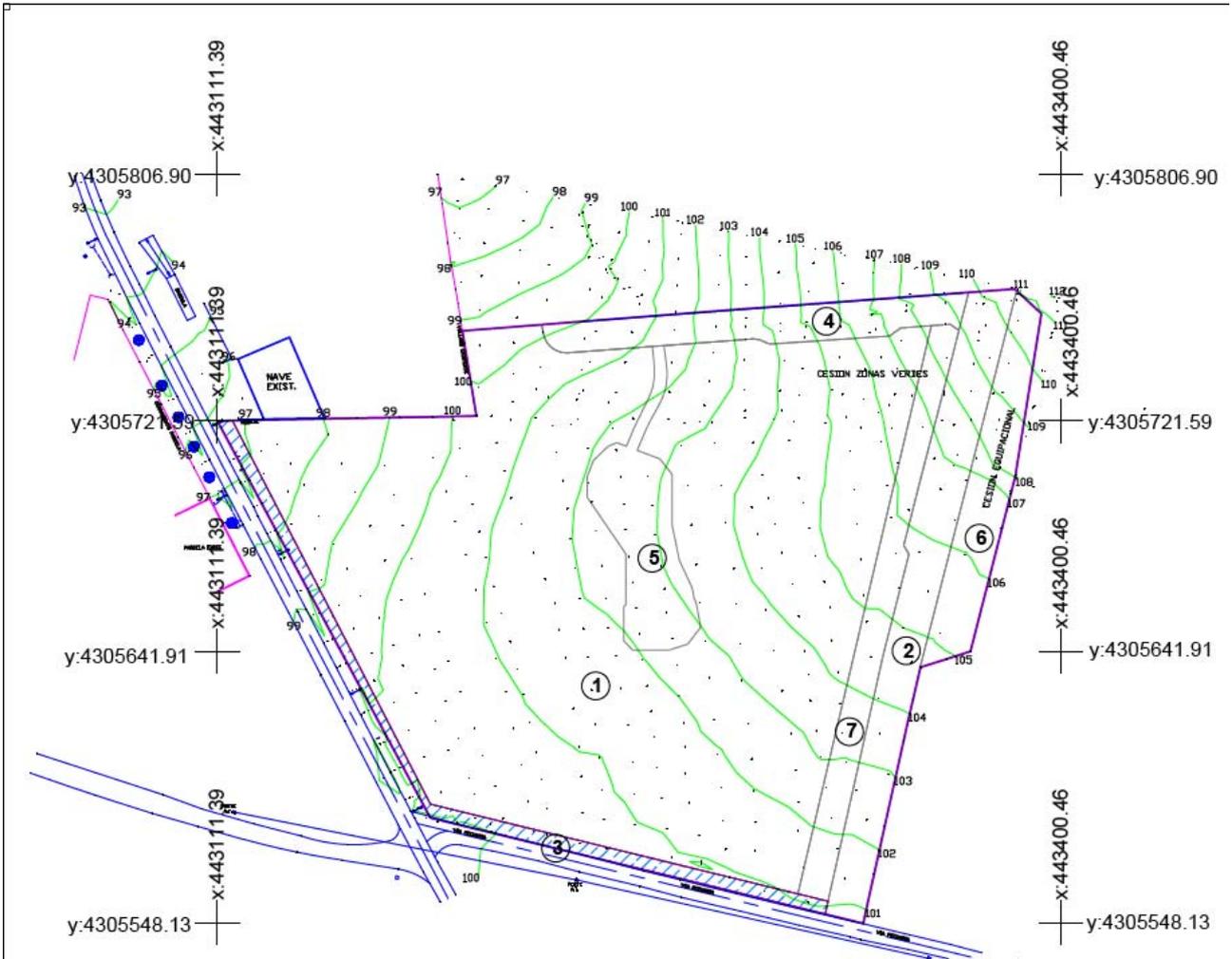
REPLANTEO LIMITE DEL
SECTOR 5 40350 M2

PARCELA 2 VIARIO SIS.
GENERAL PP 3188 M2
PARCELA 2 REPLANTEO
VIARIO SIS.GENERAL
3202 M2



FINCAS RESULTANTES			
REPARCELACIÓN DEL SECTOR 5 LOS CALARES DEL POM DE BOLAÑOS DE CALATRAVA			
			Finca nº: 3
Procede de la finca de aportación/Registral:		CESIONES OBLIGATORIAS	
TITULAR:	DNI/NIF/CIF:	LIQUIDACIÓN DEFINITIVA/PROPIETARIO	LIQUIDACIÓN PROVISIONAL/PROPIETARIO
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BOLAÑOS DE CALATRAVA 100%		0,00%	0,00 €
DESCRIPCIÓN: Son los espacios destinados a aceras y viales para incorporar al sistema general del Sector 5 organizados en unacurado perimetral mas una franja técnica de terrenopara el paso de instalaciones urbanas.			
LINDEROS: Por sus características la configuración queda perfectamente establecida en la planimetría que se contiene en la descripción de la finca resultado			
Norte:	Finca Resultado 1(SUELO INDUSTRIAL DE P.A.U DEL SECTOR 5 DEL POM DE BOLAÑOS DE CALATRAVA)		
Sur:	Sector 6 del POM de Bolaños de Calatrava		
Oeste:	Carretera de Moral		
Este:	Parcela 2 (CESIONES SISTEMA GENERAL DE P.A.U DEL SECTOR 5 DEL POM DE BOLAÑOS DE CALATRAVA)		
VERTICES/COORDENADAS HUSO 30 NORTE ETRS 89			
443319,66	4305551,03		
443278,85	4305561,2		
443184,35	4305584,35		
443111,39	4305721,6		
443115,92	4305721,68		
443116,53	4305721,69		
443184,39	4305589,08		
443240,25	4305575,32		
443288,15	4305563,52		
443320,64	4305555,52		
CONSTRUCCIONES		NO EXISTEN	
USOS Y TIPOLOGIA		SISTEMA GENERAL LOCAL	
SUPERFICIE PARCELA		1153 m2	
EDIFICABILIDAD:		No tiene asiganda	
TITULO: Adjudicadapor cesión obligatoria en virtud del Proyecto de Reparcelación del Sector 5"Los Calares"del POM de Bolaños de Calatrava			
CARGAS		LIBRE DE CARGAS Y GRAVÁMENES	
CUOTA CUENTA LIQUIDACIÓN DEFINITIVA	0,00%	LIQUIDACIÓN PROVISIONAL	0,00 €
OBSERVACIONES: Se solicita del Registro de la Propiedad la inscripción de la parcela descrita como finca nueva e independiente, en virtud de la aprobación del Proyecto de Reparcelación del Sector 5 del POM de Bolaños de Calatrava			
Plano de Situación en folio siguiente			

Nº PARCELA	NOMBRE:	
3	Excmo. Ayunto. Bolaños de Calatrava	
% Participación Cargas Urb: 0%		Edificabilidad: 0
Finca de aportación: CESION OBLIGATORIA		



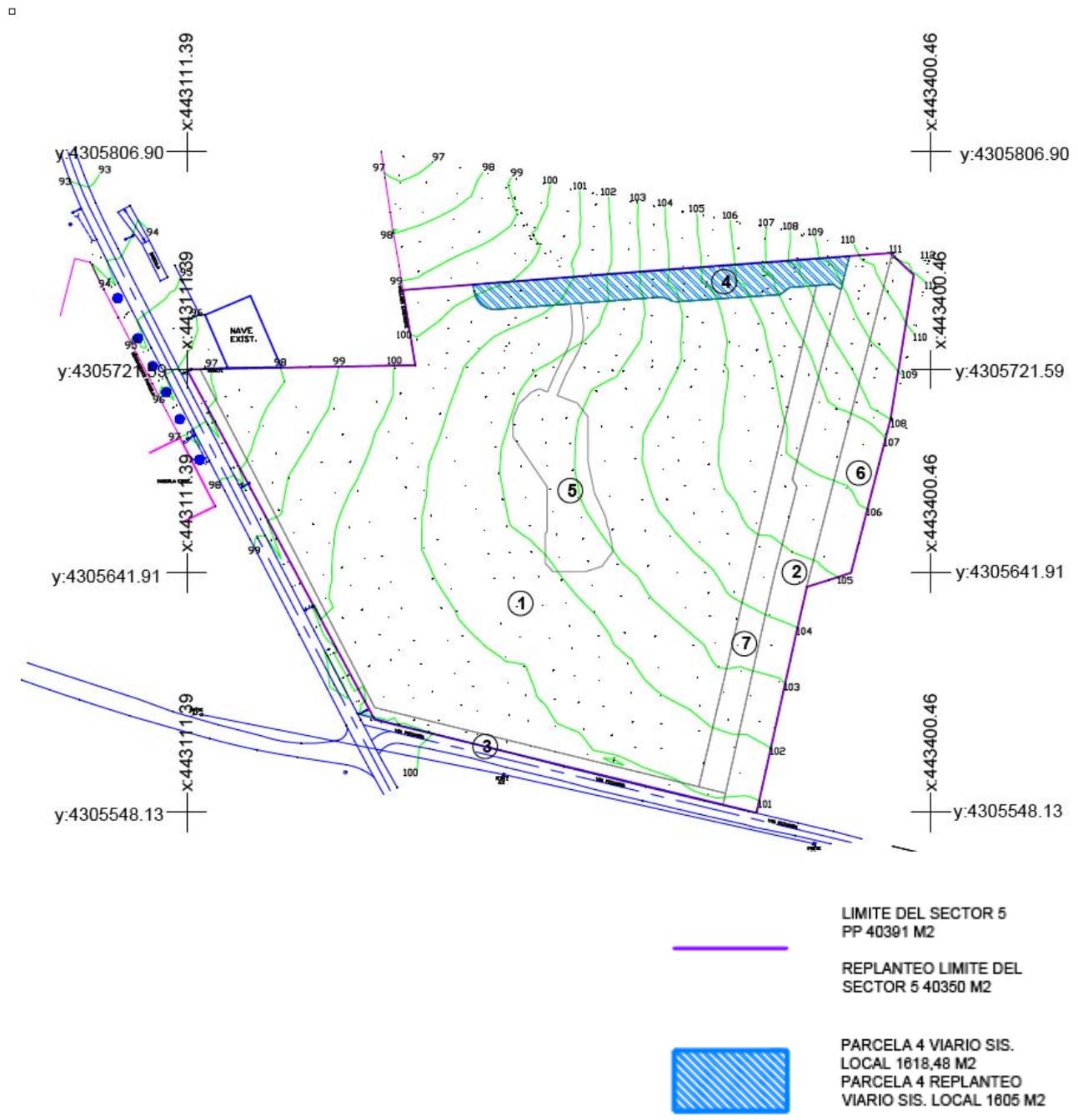
LIMITE DEL SECTOR 5
PP 40391 M2

REPLANTEO LIMITE DEL
SECTOR 5 40350 M2

PARCELA 3 VIARIO SIS.
LOCAL PP 1158,62 M2
PARCELA 3 REPLANTEO
VIARIO SIS.LOCAL 1153

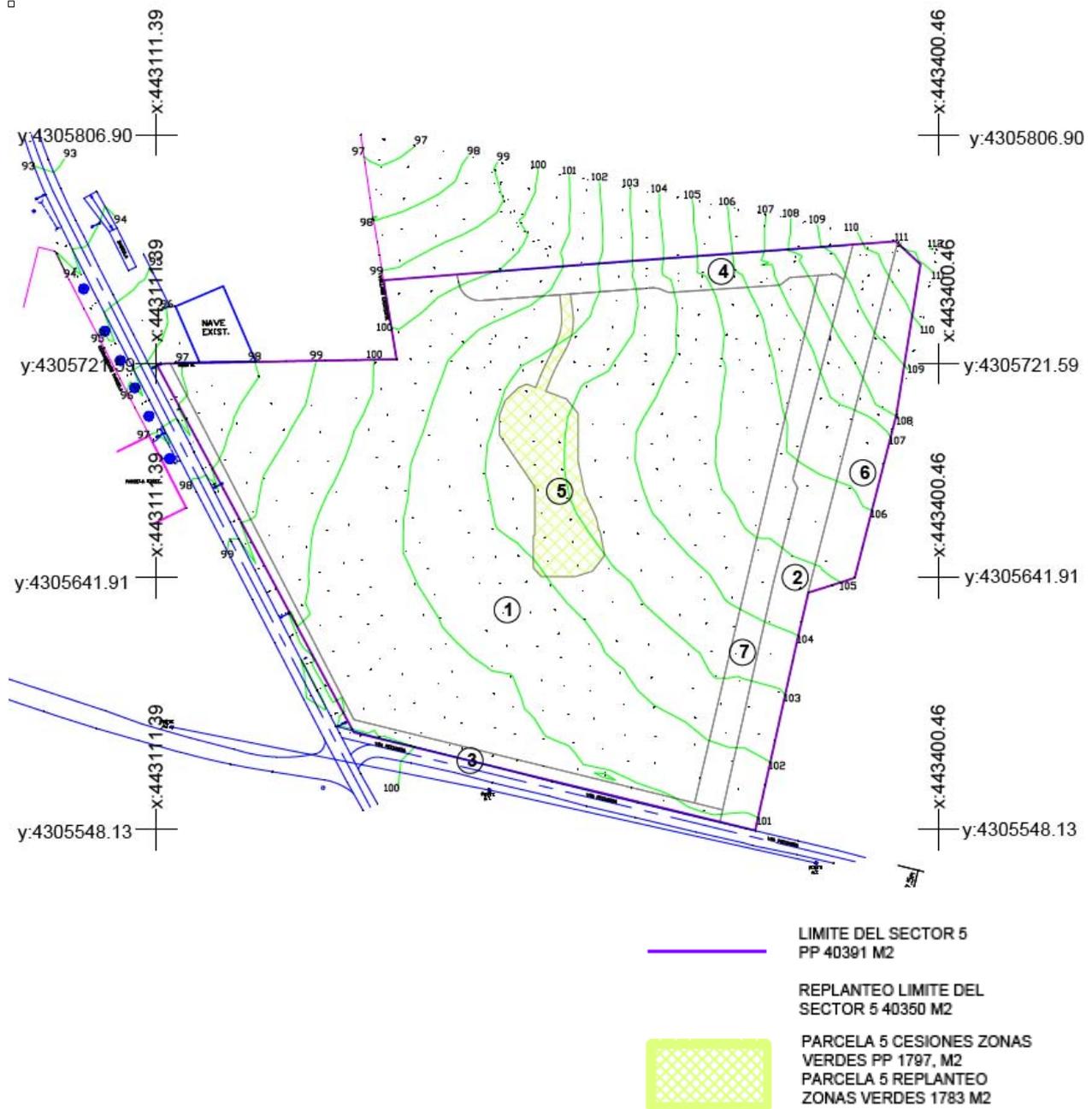
FINCAS RESULTANTES			
REPARCELACIÓN DEL SECTOR 5 LOS CALARES DEL POM DE BOLAÑOS DE CALATRAVA			
			Finca nº: 4
Procede de la finca de aportación/Registral:		CESIONES OBLIGATORIAS	
TITULAR:	DNI/NIF/CIF:	LIQUIDACIÓN DEFINITIVA/PROPIETARIO	LIQUIDACIÓN PROVISIONAL/PROPIETARIO
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BOLAÑOS DE CALATRAVA 100%		0,00%	0,00 €
DESCRIPCIÓN:	Son los espacios destinados a aceras y viales para incorporar al sistema general del Sector 5 organizados en una calle denominado Vial Norte		
LINDEROS:	Por sus características la configuración queda perfectamente establecida en la planimetría que se contiene en la descripción de la finca resultado		
Norte:	Sector 4 del POM de Bolaños de Calatrava		
Sur:	Finca resultado 1 (SUELO INDUSTRIAL DE P.A.U DEL SECTOR 5 DEL POM DE BOLAÑOS DE CALATRAVA) y Finca resultado		
Oeste:	Finca resultado 1 (SUELO INDUSTRIAL DE P.A.U DEL SECTOR 5 DEL POM DE BOLAÑOS DE CALATRAVA)		
Este:	Finca resultado 2 (CESIONES SISTEMA GENERAL DE P.A.U DEL SECTOR 5 DEL POM DE BOLAÑOS DE CALATRAVA)		
VERTICES/COORDENADAS HUSO 30 NORTE ETRS 89			
443222,48	4305754,83	443228,56	4305745,49
443223,12	4305751,77	443229,18	4305745,31
443223,12	4305751,77	443230,16	4305745,14
443223,12	4305751,77	443231	4305745,1
443223,3	4305750,95	443231,69	4305745,12
443223,42	4305750,57	443295,22	4305749,92
443223,57	4305750,18	443297,49	4305749,5
443223,71	4305749,83	443299,51	4305748,54
443223,99	4305749,27	443300,47	4305748,21
443224,43	4305748,55	443301,78	4305748,11
443225	4305747,81	443341,75	4305750,9
443225,37	4305747,43	443345,49	4305753,71
443225,82	4305747,01	443362,45	4305754,96
443226,08	4305746,8	443364,64	4305753,39
443226,66	4305746,38	443365,47	4305752,88
443227,11	4305746,13	443368,81	4305766,02
443228,11	4305745,64		
CONSTRUCCIONES	NO EXISTEN		
USOS Y TIPOLOGIA	SISTEMA GENERAL LOCAL		
SUPERFICIE PARCELA	1605 m2		
EDIFICABILIDAD:	No tiene asignada		
TITULO:	Adjudicada por cesión obligatoria en virtud del Proyecto de Reparcelación del Sector 5 "Los Calares" del POM de Bolaños de Calatrava		
CARGAS	LIBRE DE CARGAS Y GRAVÁMENES		
CUOTA CUENTA LIQUIDACIÓN DEFINITIVA	0,00%	LIQUIDACIÓN PROVISIONAL	0,00 €
OBSERVACIONES:	Se solicita del Registro de la Propiedad la inscripción de la parcela descrita como finca nueva e independiente, en virtud de la aprobación del Proyecto de Reparcelación del Sector 5 del POM de Bolaños de Calatrava		
	Plano de Situación en folio siguiente		

Nº PARCELA	NOMBRE:	
4	Excmo. Ayunto. Bolaños de Calatrava	
% Participación Cargas Urb: 0%		Edificabilidad: 0
Finca de aportación: CESION OBLIGATORIA		



FINCAS RESULTANTES			
REPARCELACIÓN DEL SECTOR 5 LOS CALARES DEL POM DE BOLAÑOS DE CALATRAVA			
			Finca nº: 5
Procede de la finca de aportación/Registral:		CESIONES OBLIGATORIAS	
TITULAR:	DNI/NIF/CIF:	LIQUIDACIÓN DEFINITIVA/PROPIETARIO	LIQUIDACIÓN PROVISIONAL/PROPIETARIO
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BOLAÑOS DE CALATRAVA 100%		0,00%	0,00 €
DESCRIPCIÓN: Son los espacios destinados a zonas verdes para incorporar al Sector 5 organizados , por superficie ajardinada y camino de acceso a ella desde vial Norte			
LINDEROS: Por sus características la configuración queda perfectamente establecida en la planimetría que se contiene en la descripción de la finca resultado			
VERTICES/COORDENADAS		VERTICES/COORDENADAS	
HUSO 30 NORTE ETRS 89		HUSO 30 NORTE ETRS 89 CAMINO	
443248,27	4305714,04	443264,41	4305747,6
443262,98	4305708,47	443264,52	4305746,71
443265,64	4305705,07	443264,6	4305746,11
443267,22	4305703,04	443264,75	4305744,92
443267,22	4305685,29	443264,97	4305743,14
443267,61	4305683,46	443265,04	4305742,54
443268,58	4305678,83	443265,17	4305741,34
443269,1	4305676,22	443265,23	4305740,74
443269,24	4305675,53	443265,27	4305740,2
443269,69	4305673,32	443265,31	4305739,56
443270,79	4305670,93	443265,36	4305738,96
443271,56	4305669,34	443265,4	4305737,75
443272,36	4305667,54	443265,4	4305737,15
443273,03	4305666,14	443265,37	4305735,96
443273,79	4305664,44	443265,32	4305735,36
443274,33	4305662,64	443265,29	4305734,95
443274,69	4305660,36	443265,2	4305734,17
443275,45	4305658,7	443265,1	4305733,58
443277	4305650,28	443264,99	4305733,01
443272,59	4305644,4	443264,84	4305732,4
443266,31	4305642,4	443264,69	4305731,82
443257,75	4305642,4	443264,32	4305730,67
443253,6	4305642,4	443264,11	4305730,13
443250,67	4305645,6	443263,88	4305729,55
443250,67	4305647,61	443263,64	4305729,01
443250,67	4305657,36	443263,39	4305728,47
443251,29	4305657,97	443263,01	4305727,69
443251,29	4305675,68	443262,85	4305727,39
443251,29	4305675,68	443262,57	4305726,86
443238,12	4305695,18	443262	4305725,81
443238,12	4305702,34	443261,71	4305725,28
443240,28	4305707,93	443261,14	4305724,23
443245,29	4305712,76	443260,85	4305723,71
		443260,27	4305722,65
CONSTRUCCIONES		NO EXISTEN	
USOS Y TIPOLOGIA		ZONAS VERDES LOCAL	
SUPERFICIE PARCELA		1783 m2	
EDIFICABILIDAD:		No tiene asignada	
TITULO: Adjudicada por cesión obligatoria en virtud del Proyecto de Reparcelación del Sector 5 "Los Calares" del POM de Bolaños de Calatrava			
CARGAS		LIBRE DE CARGAS Y GRAVÁMENES	
CUOTA CUENTA LIQUIDACIÓN DEFINITIVA	0,00%	LIQUIDACIÓN PROVISIONAL	0,00 €
OBSERVACIONES: Se solicita del Registro de la Propiedad la inscripción de la parcela descrita como finca nueva e independiente, en virtud de la aprobación del Proyecto de Reparcelación del Sector 5 del POM de Bolaños de Calatrava			
Plano de Situación en folio siguiente			

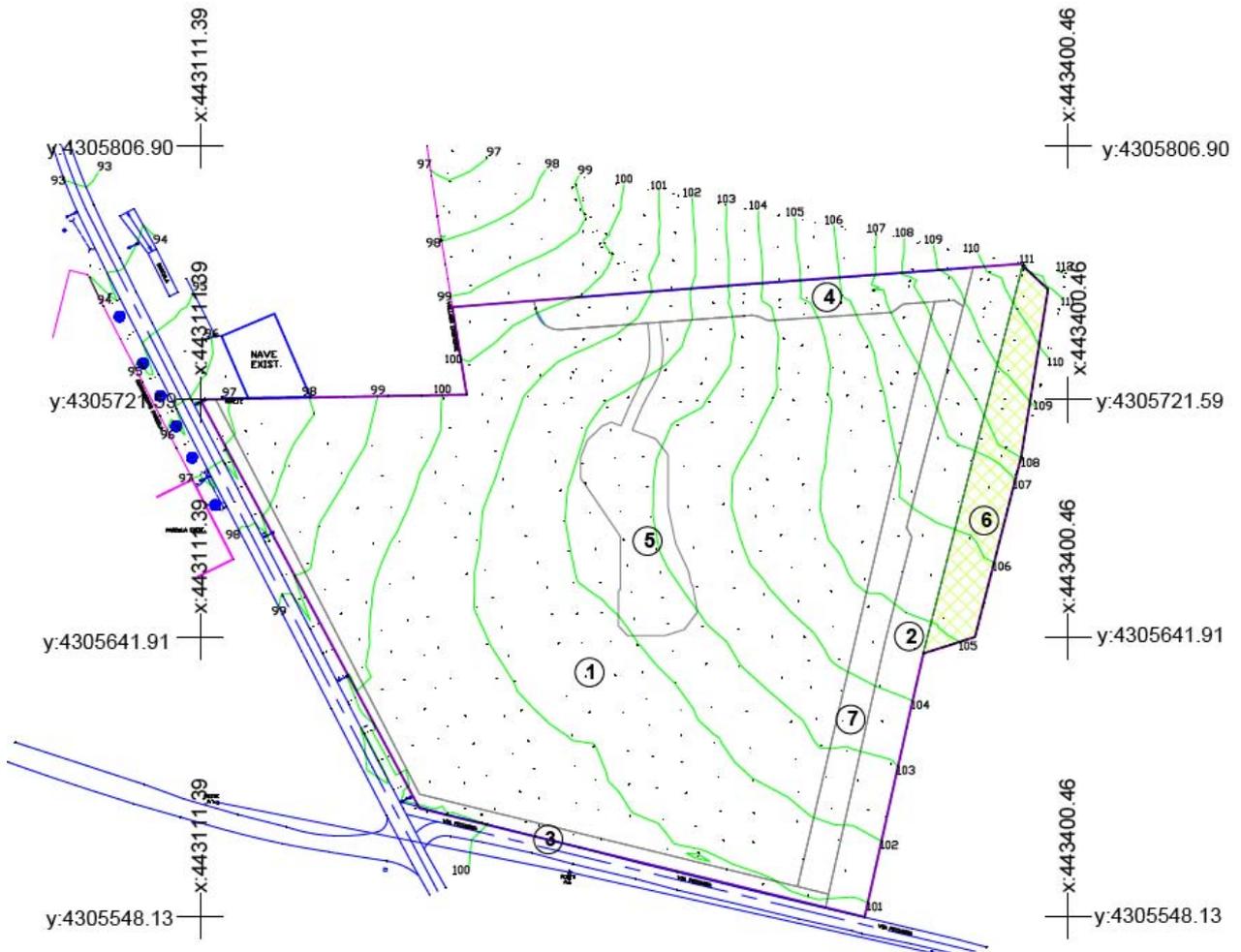
Nº PARCELA	NOMBRE:	
5	Excmo. Ayunto. Bolaños de Calatrava	
% Participación Cargas Urb: 0%		Edificabilidad: 0
Finca de aportación: CESION OBLIGATORIA		



FINCAS RESULTANTES			
REPARCELACIÓN DEL SECTOR 5 LOS CALARES DEL POM DE BOLAÑOS DE CALATRAVA			
			Finca nº: 6
Procede de la finca de aportación/Registral:		CESIONES OBLIGATORIAS	
TITULAR:	DNI/NIF/CIF:	LIQUIDACIÓN DEFINITIVA/PROPIETARIO	LIQUIDACIÓN PROVISIONAL/PROPIETARIO
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BOLAÑOS DE CALATRAVA 100%		0,00%	0,00 €
DESCRIPCIÓN:	Son los espacios destinados a zonas verdes para incorporar al Sector 5 organizados , por superficie ajardinada y camino de acceso a ella desde vial Norte		
LINDEROS:	Por sus características la configuración queda perfectamente establecida en la planimetría que se contiene en la descripción de la finca resultado		
Norte:	Finca resultado 4 (SISTEMA LOCAL DE P.A.U DEL SECTOR 5 DEL POM DE BOLAÑOS DE CALATRAVA)		
Sur:	Finca resultado 3 (SISTEMA LOCAL DE P.A.U DEL SECTOR 5 DEL POM DE BOLAÑOS DE CALATRAVA)		
Oeste:	Finca resultado 1 (SUELO INDUSTRIAL DE P.A.U DEL SECTOR 5 DEL POM DE BOLAÑOS DE CALATRAVA)		
Este:	Finca resultado 2 (SISTEMA GENERAL DE P.A.U DEL SECTOR 5 DEL POM DE BOLAÑOS DE CALATRAVA)		
VERTICES/COORDENADAS HUSO 30 NORTE ETRS 89			
443385,26	4305766,6		
443393,73	4305758,64		
443384,75	4305702,23		
443369,41	4305641,91		
443352,14	4305636,34		
443385,26	4305766,6		
CONSTRUCCIONES	NO EXISTEN		
USOS Y TIPOLOGIA	ZONAS VERDES LOCAL		
SUPERFICIE PARCELA	1786 m2		
EDIFICABILIDAD:	No tiene asignada		
TITULO:	Adjudicada por cesión obligatoria en virtud del Proyecto de Reparcelación del Sector 5"Los Calares"del POM de Bolaños de Calatrava		
CARGAS	LIBRE DE CARGAS Y GRAVÁMENES		
CUOTA CUENTA LIQUIDACIÓN DEFINITIVA	0,00%	LIQUIDACIÓN PROVISIONAL	0,00 €
OBSERVACIONES:	Se solicita del Registro de la Propiedad la inscripción de la parcela descrita como finca nueva e independiente, en virtud de la aprobación del Proyecto de Reparcelación del Sector 5 del POM de Bolaños de Calatrava		
Plano de Situación en folio siguiente			

Nº PARCELA	NOMBRE:	
6	Excmo. Ayunto. Bolaños de Calatrava	
% Participación Cargas Urb: 0%		Edificabilidad: 0
Finca de aportación: CESION OBLIGATORIA		

□



LIMITE DEL SECTOR 5
PP 40391 M2

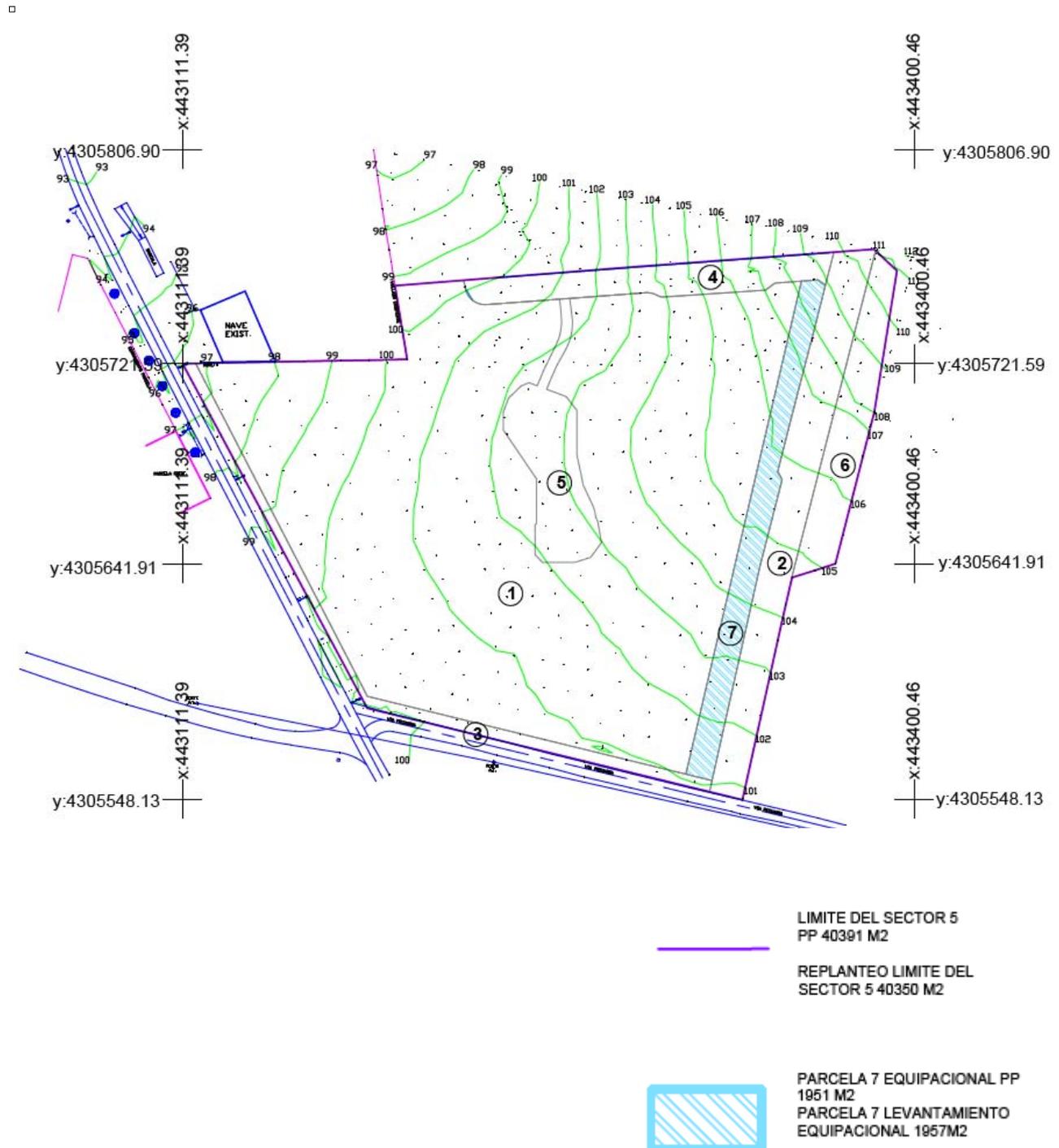
REPLANTEO LIMITE DEL
SECTOR 5 40350 M2

PARCELA 6 ZONAS
VERDES PP 1784,38 M2
PARCELA 6 REPLANTEO
ZONAS VERDES 1786 M2



FINCAS RESULTANTES			
REPARCELACIÓN DEL SECTOR 5 LOS CALARES DEL POM DE BOLAÑOS DE CALATRAVA			
			Finca nº: 7
Procede de la finca de aportación/Registral:		CESIONES OBLIGATORIAS	
TITULAR:	DNI/NIF/CIF:	LIQUIDACIÓN DEFINITIVA/PROPIETARIO	LIQUIDACIÓN PROVISIONAL/PROPIETARIO
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BOLAÑOS DE CALATRAVA 100%		0,00%	0,00 €
DESCRIPCIÓN: Son los espacios destinados a equipacional para incorporar al Sector 5			
LINDEROS: Por sus características la configuración queda perfectamente establecida en la planimetría que se contiene en la descripción de la finca resultado			
Norte: Sector 4 del POM de Bolaños de Calatrava			
Sur: Parcelas			
Oeste: Finca resultado 2 (SISTEMA GENERAL DE P.A.U DEL SECTOR 5 DEL POM DE BOLAÑOS DE CALATRAVA)			
Este: Parcelas			
VERTICES/COORDENADAS HUSO 30 NORTE ETRS 89			
443346,58		4305678,58	
443357,4		4305721,14	
443365,47		4305752,88	
443362,45		4305754,96	
443355,99		4305754,49	
443310,28		4305558,08	
443315,63		4305556,75	
443320,62		4305555,53	
443339,82		4305641,85	
443348,36		4305675,44	
CONSTRUCCIONES		NO EXISTEN	
USOS Y TIPOLOGIA		EQUIPACIONAL LOCAL	
SUPERFICIE PARCELA		1957m2	
EDIFICABILIDAD:		No tiene asignada	
TITULO: Adjudicada por cesión obligatoria en virtud del Proyecto de Reparcelación del Sector 5 "Los Calares" del POM de Bolaños de Calatrava			
CARGAS		LIBRE DE CARGAS Y GRAVÁMENES	
CUOTA CUENTA LIQUIDACIÓN DEFINITIVA	0,00%	LIQUIDACIÓN PROVISIONAL	0,00 €
OBSERVACIONES: Se solicita del Registro de la Propiedad la inscripción de la parcela descrita como finca nueva e independiente, en virtud de la aprobación del Proyecto de Reparcelación del Sector 5 del POM de Bolaños de Calatrava			
			Plano de Situación en folio siguiente

Nº PARCELA	NOMBRE:	
7	Excmo. Ayunto. Bolaños de Calatrava	
% Participación Cargas Urb: 0%		Edificabilidad: 0
Finca de aportación: CESION OBLIGATORIA		



DOCUMENTO IV

1 TASACIONES.

1.1 RELACION Y DESCRIPCIÓN DE LAS TASACIONES.

El artículo 93 del precitado Decreto Legislativo 1/2010 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (T.R.L.O.T.A.U) establece que para la valoración de los bienes y derechos en una reparcelación se aplicarán los criterios previstos por la legislación general para las valoraciones por razón de urbanismo. Simultáneamente, en muchos de los casos, tanto el 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, como el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística ^{RD 3288/1978} remiten a la hora de tasar los derechos indemnizables de los propietarios a la Ley, de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa.

Será indemnizable el valor de las plantaciones, instalaciones y construcciones existentes en las fincas originarias o iniciales que sean incompatibles con el planeamiento en ejecución (conforme al artículo 93.g del precitado Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, T.R.L.O.T.A.U). Se valorarán también las servidumbres y cargas, los derechos de arrendamiento y cualesquiera otros que deban extinguirse (conforme al artículo 99 del Reglamento de Gestión Urbanística ^{RD 3288/1978}).

En nuestro caso NO existe dentro de las fincas aportadas ningún elemento, tal y como se indica en los párrafos anteriores, susceptibles de tasación.

MEMORIA ECONÓMICA PROYECTO DE REPARCELACIÓN

DOCUMENTO V

1 CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL.

En la ejecución del planeamiento los propietarios tienen el deber de costear la urbanización de los terrenos en los que se desarrolla la actuación urbanística en función a sus respectivos derechos.

En la Cuenta de Liquidación Provisional se imputan a cada finca los gastos de urbanización que constituyen la base y fundamento de la afección real y que dan lugar a su constancia en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal.

La Cuenta de Liquidación Provisional debe aparecer unida al Proyecto de Reparcelación debiendo contener tanto los gastos previstos para poner en marcha el sistema como los gastos de urbanización calculados según el Proyecto de Urbanización. Las fincas adjudicadas aparecen gravadas con un importe (excluido el I.V.A.) que tiene carácter provisional, a salvo de lo que resulte en la Cuenta de Liquidación Definitiva, ya que si los gastos estimados son superados por los efectivamente realizados se abonan los reales en función de la cuota que corresponde abonar a cada propietario de las fincas. También se hace constar en la Cuenta de Liquidación el porcentaje de participación de la finca de resultado en la Liquidación Definitiva, a la cual se extiende la correspondiente afección real.

El fundamento jurídico que la carga supone se encuentra en el principio de afección de las plusvalías generadas al coste de las obras de urbanización.

Constituye una carga finalista en cuanto quedan afectadas a un fin y concreto destino. Tienen carácter de obligatorio y no pueden ser considerados como ingresos tributarios y, por tanto, no pueden equiparse a las contribuciones especiales al ser su régimen jurídico distinto; por ello no caben exenciones ni bonificaciones ni límites cuantitativos como, por ejemplo, en el supuesto de las contribuciones especiales.

En los Programas de Actuación Urbanizadora, las cuotas de urbanización se instrumentan a través del Proyecto de Reparcelación y de las cuentas de liquidación provisional y definitiva, según dispone la regla h) del artículo 93 del Decreto Legislativo 1/2010, T.R.L.O.T.A.U: “Será preceptivo el reflejo de la totalidad de las operaciones reparcelatorias en una cuenta de liquidación provisional individualizada respecto de cada propietario. De resultar este acreedor neto, su finca inicial solo podrá ser ocupada previo pago de la indemnización que proceda y a reserva de la liquidación definitiva”

La Cuenta de Liquidación Provisional contiene una relación detallada e individualizada de las cuotas de urbanización a satisfacer por cada propietario, aunque, como se ha mencionado, tengan el carácter de provisionalidad, comportando una afección real de ellas sobre las fincas que ha de inscribirse en el Registro de la Propiedad. Por su parte, la Cuenta de Liquidación Definitiva es el porcentaje que representa la carga que cada propietario mantiene sobre el total de gastos del Programa de Actuación Urbanizadora, de tal manera que para que pueda ser cancelada la carga anteriormente referida que grava las fincas se requiere que esté pagada la cuota que finalmente resulte de la cuenta de liquidación definitiva de gastos, en función del porcentaje atribuido a la finca de participación en el total coste de los gastos de urbanización. A estos efectos, el interesado deberá instarlo del Registro acompañando a su instancia certificación de la Administración actuante acreditativa de su pago (artículo 263 del Reglamento de Gestión Urbanística ^{RD 3288/1978}). Por tanto, la cuota de liquidación provisional es el

resultado de multiplicar los gastos a priori previstos en el Proyecto de Urbanización, por la cuota definitiva que corresponde a cada propietario, mientras que la liquidación definitiva se obtendrá de multiplicar ese mismo porcentaje por el total de gastos que realmente se hayan satisfecho hasta el final de las obras de urbanización y hasta la recepción de las mismas por parte del Ayuntamiento, como Administración actuante.

1.1 CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL.

La Cuenta de Liquidación Provisional que corresponde a cada propietario contiene el resultado de multiplicar la cuota definitiva por el valor económico presupuestado resultante de los siguientes conceptos:

- Costes de las obras de urbanización, comprensivas de las obras de vialidad, saneamiento, instalación de servicios y ajardinamiento (letras a, b, c y d del apartado 1 del artículo 115 del T.R.L.O.T.A.U y artículo 100.3 del Reglamento de Gestión Urbanística RD 3288/1978).
- Gastos de redacción técnica de Proyectos y anuncios (artículo 115.1.e del T.R.L.O.T.A.U y artículo 100.4 del Reglamento de Gestión Urbanística RD 3288/1978).
- Gastos de promoción y gestión, incluido el beneficio del urbanizador (artículo 115.1.f del T.R.L.O.T.A.U).
- Costes de obras de Sistemas Generales exteriores adscritos a la Unidad (artículo 115.1.h del T.R.L.O.T.A.U y artículo 100.4 del Reglamento de Gestión Urbanística RD 3288/1978), si existieran.
- Gastos de conservación de las obras hasta su recepción por el Ayuntamiento (artículo 115.1.f del T.R.L.O.T.A.U).
- Indemnizaciones (artículo 115.1.g del T.R.L.O.T.A.U y artículos 98 y 99 del Reglamento de Gestión Urbanística RD 3288/1978), si existieran.
- Compensaciones sustitutorias por cuantías de derechos inferiores al 15 % de la parcela mínima edificable (artículo 94.3 del Reglamento de Gestión Urbanística RD 3288/1978).
- Compensaciones en metálico por diferencia de aprovechamiento, –ya sean excesos o defectos–, (artículos 100 y 100.3 del Reglamento de Gestión Urbanística RD 3288/1978).

La cuenta de Liquidación Provisional será, por tanto, el resumen de un conjunto de cálculos contables que podrán englobarse dentro de lo que se denomina análisis económico-financiero.

1.2 ANALISIS ECONOMICO- FINANCIERO.

Para la determinación de la carga económica que ha de gravar las parcelas adjudicadas, es preciso realizar un cálculo previo que permita conocer con suficiente aproximación el coste de la actuación urbanística, el cual en este caso viene definido por las previsiones contenidas en el Proyecto de Urbanización, junto con la redacción de honorarios, coste de las indemnizaciones y beneficio del Urbanizador.

1.2.1 Costes de urbanización.

Los cotes de urbanización se ajustan a los gastos previstos en la proposición jurídico – económica presentada por el Agente Urbanizador para la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora, que ascienden globalmente a la cantidad de 481.903,69 € más los impuestos establecidos por ley; suma sobre la que junto a la cuota de cada propietario se ha elaborado la cuenta de liquidación provisional, desglosándose en las siguientes partidas:

CONCEPTO	IMPORTE
a) Ejecución de la urbanización (por contrata)	412.867,66
b) Honorarios Técnicos y anuncios	38.000,00
c) Tasas, Notaría, Registro y otros	7.000,00
d) Gastos de Gestión	10.000,00

TOTAL, a+b+c+d= 467.867,66 Euros

CONCEPTO	IMPORTE
Beneficio del Urbanizador	0,00
Gastos Financieros	14.036,03

TOTAL, a+b+c+d+e+f= 481.903,69 Euros

Presupuesto para Indemnizaciones	0,00
---	-------------

La urbanización de ejecución de la contrata incluye el presupuesto de ejecución material más gastos generales y beneficio industrial. Igualmente se han incorporado los gastos relativos a honorarios técnicos, notarías y registros, gastos de gestión y gastos de conservación de la urbanización, etc.

De acuerdo con lo preceptuado por los artículos 98 al 100 del Reglamento de Gestión Urbanística ^{RD 3288/1978}, se cargarán, como gastos repartibles a prorrata entre los adjudicatarios de las parcelas resultantes, los gastos de urbanización en sentido estricto (obras de urbanización), los gastos de proyectos y otros que se hayan producido antes del acuerdo de Reparcelación, así como las indemnizaciones procedentes.

1.2.2 Distribución de los costes de urbanización

De acuerdo con el artículo 100.5 del Reglamento de Gestión Urbanística ^{RD 3288/1978}, los costes de urbanización se distribuirán entre los propietarios en proporción al valor de las parcelas que les sean adjudicadas en la reparcelación, quedando exento el Ayuntamiento en lo que se refiere a la adjudicación del 10% del aprovechamiento lucrativo conforme a lo establecido en el artículo 110.2 del Decreto

Legislativo 1/2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (T.R.L.O.T.A.U).

En nuestro caso, al existir un único propietario, este se le asigna el 100% de aprovechamiento y por tanto tendrá que asumir el 100% de los costes de urbanización.

Respecto al 10% de aprovechamiento lucrativo, este será satisfecho según se expone en el convenio urbanístico.

1.2.3 Excesos y defectos de adjudicación.

En la presente reparcelación no se contemplan excesos ni defectos de adjudicación, manteniéndose el aprovechamiento original asignado por el P.O.M. al Sector 5 “Los Calares”.

1.2.4 Adjudicación del 10% del aprovechamiento correspondiente al Excmo. Ayuntamiento.

En el presente proyecto de reparcelación no se le adjudica al Ayuntamiento de Bolaños de Calatrava ninguna parcela edificable, puesto que según acuerdo llevado a cabo en el Convenio Urbanístico, será satisfecho en metálico, de manera que el 10% del aprovechamiento tipo que le correspondería a la Administración, será adquirido por el único propietario y agente urbanizador, materializándose en la única parcela de uso industrial resultante de la ordenación urbanística aprobada.

El acuerdo alcanzado en el convenio urbanístico dice:

“La valoración del suelo se realizará conforme al artículo 68 apartado 2 y el artículo 79 punto 3 apartado e.

Superficie suelo neto lucrativo: 28893 m² de los cuales se cederá al Ayuntamiento el 10% resultando una superficie de cesión de 2889,3 m². Dicha cesión se materializará en metálico según lo indicado en los artículos mencionados. de manera que se obtendrá el siguiente Precio por m² de aprovechamiento lucrativo:

El valor de este corresponderá, al valor unitario por m² pactado en la adquisición futura, por parte del Ayuntamiento de Bolaños de Calatrava, de los terrenos de carácter dotacional público local destinados a albergar la ampliación del cementerio municipal de la localidad, quedando obligado el Agente Urbanizador a su aceptación, mediante el presente convenio”.

Finalmente, la superficie de suelo neto lucrativo resultante es de 28.835 m²s, por lo cual se deberían ceder al Ayuntamiento el 10% de dicha superficie, que equivaldría a **2.883,50 m²s**, que es la superficie de suelo que debería monetizar el propietarios de los terrenos y agente urbanizador para su adquisición, según la fórmula reflejada en el Convenio Urbanístico firmado entre las partes.

2 RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y FINCAS EN LA CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 93,h) T.R.L.O.T.A.U, 83.f y 100 del Reglamento de Gestión Urbanística RD 3288/1978 , y puesto que solo existe un único propietario, este asumirá el 100% de los costes de urbanización.

A su vez el único propietario ostenta la figura de agente urbanizador, por lo que no es necesario la realización de ningún calendario de pagos, puesto que este se ajustará a las necesidades de las obras y los posteriores acuerdos con los contratistas.

DOCUMENTO VI

PLANOS.

P-PP-R-01	SITUACIÓN, LOCALIZACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
P-PP-R-02	TOPOGRAFÍA DEL SECTOR
P-PP-R-03	FINCA DE APORTACIÓN 1
P-PP-R-04	FINCA DE APORTACIÓN 2
P-PP-R-05	FINCA RESULTANTE 1
P-PP-R-06	FINCA RESULTANTE 2
P-PP-R-07	FINCA RESULTANTE 3
P-PP-R-08	FINCA RESULTANTE 4
P-PP-R-09	FINCA RESULTANTE 5
P-PP-R-10	FINCA RESULTANTE 6
P-PP-R-11	FINCA RESULTANTE 7
P-PP-R-12	SUPERPOSICIÓN DE FINCAS DE APORTACIÓN Y ADJUDICACIÓN
P-I.18	ORDENACION VIGENTE POM BOLAÑOS DE CALATRAVA
P-I.07	RED VIARIA ESPACIOS LIBRES. ANALISIS DE ACCESIBILIDAD

ANEXO DOCUMENTACION.

- DOCUMENTACION REGISTRAL
- ACUERDO DE PERMUTA DE TERRENO ENTRE PROPIETARIOS

En Bolaños de Calatrava, a 11 de Enero de 2021.

Los Redactores:

Fdo. Ricardo M. Moraleda Novo
Arquitecto ALARAK Consultores . S.LPU
Colegiado

Fdo. Valentín López Ruiz
Ingeniero Industrial