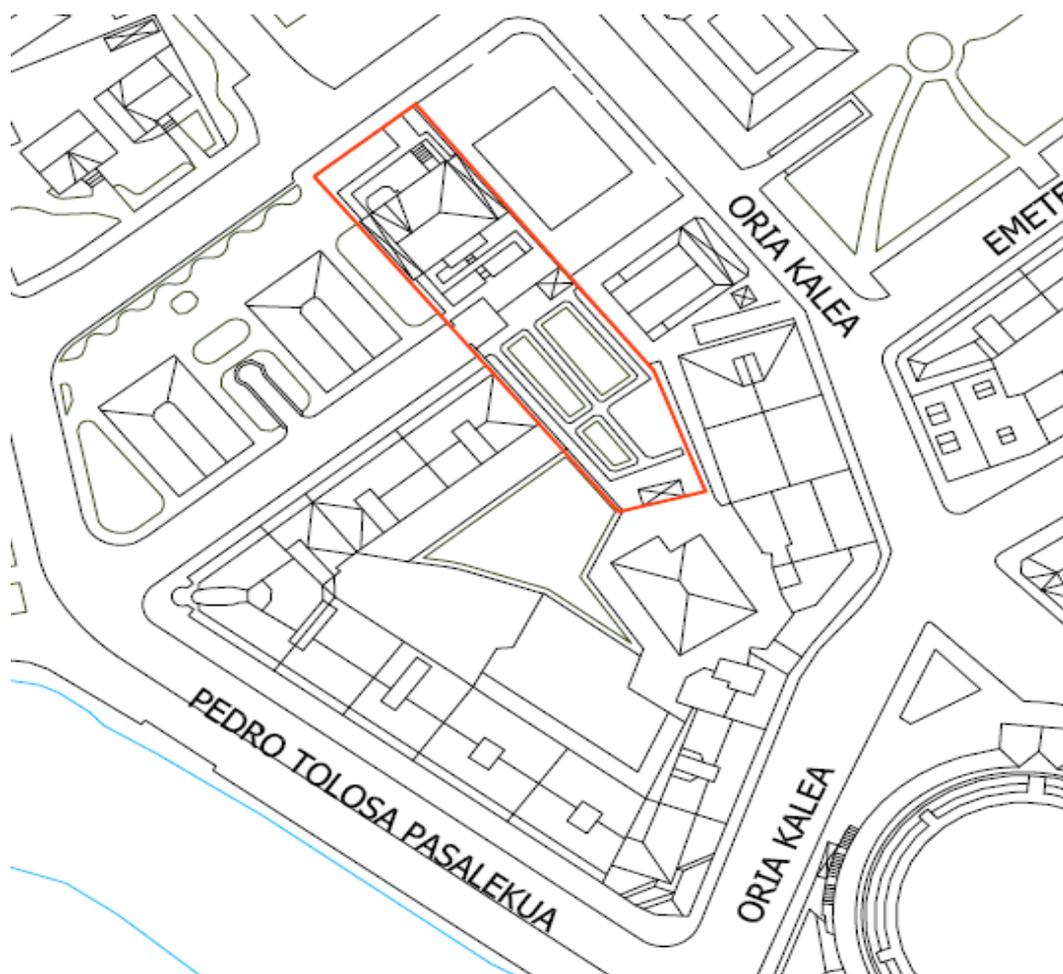


Comunidad hijas de la caridad de San Vicente Paul  
JAIZUBIA BARRI, S.L.U.

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE PROPIETARIO ÚNICO DEL  
“SUBÁMBITO 13.1. PASEO SAN FRANCISCO 37” DEL PLAN  
GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TOLOSA

En Tolosa, a 2 de octubre de 2024





## Índice

1.	MEMORIA.....	4
1.1.	ANTECEDENTES.....	4
1.1.1.	Actuaciones tramitadas conforme a la ordenación urbanística del PGOU de Tolosa, que preveía la demolición del edificio villa sagrado corazón.....	4
1.1.2.	El proceso de incorporación del edificio Villa Sagrado Corazón al catálogo y la consiguiente modificación de la ordenación pormenorizada.....	5
1.1.3.	La modificación de la ordenación pormenorizada.....	6
1.2.	JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN.....	8
1.3.	PROMOTOR.....	9
1.4.	EQUIPO REDACTOR.....	10
1.5.	NORMATIVA APLICABLE.....	10
1.6.	PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA.....	11
1.7.	DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD REPARCELABLE (art. 83.b. RGU).....	13
1.8.	CRITERIOS DE DEFINICIÓN DE DERECHOS (art. 44.2 LvSU).....	14
1.9.	CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES DE SISTEMAS LOCALES.....	16
1.9.1.	Sistema Local de Zonas verdes y Espacios Libres (art. 6.1.a DEU).....	16
1.9.2.	Sistema Local reservado a otras dotaciones públicas locales (art. 6.1.b DEU).....	16
1.9.3.	Sistema Local de dotación de aparcamientos (art. 6.1.c DEU).....	17
1.9.4.	Sistema Local de dotación de vegetación (art. 6.1.d DEU).....	18
1.10.	CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS FINCAS DE RESULTADO.....	18
1.11.	CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.....	20
1.12.	CESIÓN DEL 15% DEL INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD PONDERADA.....	21
1.13.	TASACIÓN DE LAS UNIDADES DE EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA.....	23
1.14.	CRITERIOS DE VALORACIÓN DE EDIFICIOS, CARGAS Y GASTOS (Art. 44 Ley 2/2006).....	30
1.14.1.	Costos de Urbanización.....	30
1.14.2.	Edificios existentes.....	31
1.14.3.	Servidumbres.....	31
1.14.3.1.	Existentes.....	31
1.14.3.2.	Impuestas por el proyecto.....	32
1.15.	CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.....	32
1.16.	BENEFICIOS FISCALES.....	33
1.17.	EFFECTOS DEL ACUERDO APROBATORIO DE LA REPARCELACIÓN.....	33
2.	FORMALIZACIÓN DE LA REPARCELACIÓN.....	35
2.1.	OBJETO DEL PROYECTO.....	35
2.2.	FINCAS APORTADAS.....	36
2.2.1.	FINCA APORTADA Nº 1.....	36
2.2.2.	FINCA APORTADA Nº 2.....	38
2.3.	AGRUPACIÓN INSTRUMENTAL.....	40
2.4.	FINCAS ADJUDICADAS.....	41
2.4.1.	PARCELA-SOLAR P01.....	41
2.4.2.	PARCELA-SOLAR P02.....	42
2.4.2.1.	ELEMENTO INDEPENDIENTE Nº 1.....	44
2.4.2.2.	ELEMENTO INDEPENDIENTE Nº 2.....	46
2.4.2.3.	ELEMENTO INDEPENDIENTE Nº 3.....	48
2.4.2.4.	ELEMENTOS COMUNES DEL COMPLEJO.....	49
2.4.2.5.	REGLAS DEL COMPLEJO INMOBILIARIO.....	49
2.5.	CESIONES GRATUITAS.....	53



## 1. MEMORIA.

### 1.1. ANTECEDENTES.

#### 1.1.1. Actuaciones tramitadas conforme a la ordenación urbanística del PGOU de Tolosa, que preveía la demolición del edificio villa sagrado corazón.

- a) Con fecha 3 de marzo de 2009, el Pleno del Ayuntamiento de Tolosa aprueba definitivamente el Texto Refundido del Plan General de Ordenación, que incluye la ordenación estructural y pormenorizada del "Subámbito 13.1. Paseo San Francisco 37", del AAI N° 7, configurado como Actuación Integrada.
- b) Con fecha **27 de enero de 2022**, el Pleno del Ayuntamiento de Tolosa, en sesión ordinaria, **aprueba definitivamente el Estudio de Detalle del "Subámbito 13.1. Paseo San Francisco 37, del AAI N° 7". (B.O.G. de 2 de marzo de 2022.)**
- c) Mediante acuerdo de Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada **el 24 de mayo de 2022, se aprueba definitivamente el Programa de Actuación Urbanizadora (PAU)** del "Subámbito 13.1. Paseo San Francisco 37, del AAI N° 7".
- d) Aprobado inicialmente el Proyecto de Reparcelación, se publica en el BOG número 134, el día 14 de Julio de 2022 y, aunque ha transcurrido el periodo de exposición pública sin alegaciones, no se ha adoptado el acuerdo de aprobación definitiva; dicho proyecto quedará sin efecto como consecuencia de la modificación de la ordenación pormenorizada a la que se hará referencia más adelante.
- e) La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Tolosa, **con fecha 17 de junio de 2022, acuerda la aprobación inicial del Proyecto de Urbanización del Subámbito 13.1.**, que incluye el derribo del edificio "Villa Sagrado Corazón", y su periodo de exposición pública (**BOG número 115, 17-6-2022**) transcurrió sin alegaciones. Y JAIZUBIA BARRI, SLU presentó el Texto Refundido del citado proyecto para aprobación definitiva con fecha 13 de septiembre de 2022, conforme a las exigencias de los informes que sirvieron de fundamento al acuerdo de aprobación inicial. Al igual que el primer proyecto de reparcelación, el proyecto de urbanización quedará también

sin efecto por la modificación de la ordenación pormenorizada a la que se hará referencia más adelante.

- f) Con fecha 28 de diciembre de 2023, JAITZUBIA BARRI, SLU comunica al Ayuntamiento de Tolosa el inicio del proceso de adjudicación de las obras de urbanización del Subámbito 13.1 Paseo san Francisco 37, incluido el derribo del Edificio "Villa Sagrado Corazón", para una vez concluido éste dar comienzo inmediato a las obras. Proceso actualmente en suspenso a la luz del procedimiento que se describe seguidamente para la incorporación del edificio Villa Sagrado Corazón al catálogo de protección.

### 1.1.2. El proceso de incorporación del edificio Villa Sagrado Corazón al catálogo y la consiguiente modificación de la ordenación pormenorizada.

- a) **En diciembre de 2022, la "Asociación Ancora para la Conservación del Patrimonio"** solicita a la Dirección de Patrimonio Cultural del Gobierno Vasco la declaración del Edificio "Villa Sagrado Corazón" como bien cultural de protección media, sin que esa Dirección iniciase trámite alguno para la conservación del edificio.
- b) A su vez, **el Ayuntamiento de Tolosa, con fecha 14 de diciembre de 2022, solicita a la Dirección de Patrimonio Cultural del Gobierno Vasco información** sobre el patrimonio cultural existente en el municipio. El 12 de enero de 2023, en respuesta a la solicitud formulada, el Gobierno Vasco informa al Ayuntamiento de Tolosa sobre la presencia del Edificio "Villa Sagrado Corazón" en la relación de bienes inmuebles propuestos para su inscripción en el Registro de la CAPV del Patrimonio Cultural Vasco, en el apartado de patrimonio arquitectónico.
- c) **El Ayuntamiento de Tolosa mediante Providencia de Alcaldía de 3 de julio de 2023, incoa Expediente de Ampliación del Catálogo del PGOU**, e inicia el procedimiento de revisión con la celebración de una consulta pública previa conforme al mandato del art. 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. A la vista de lo anterior, reconsiderada la ordenación prevista en el PGOU para el Subámbito 13.1., **con fecha 11 de agosto de 2023 el Ayuntamiento**

de Tolosa formula **Consulta a URA sobre la posible rehabilitación y ampliación del edificio "Villa Sagrado Corazón"**. La Agencia Vasca del Agua emite informe favorable (3-10-2023) a la propuesta, con la concurrencia de determinados condicionantes que más adelante quedarán recogidos.

- d) **El Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el día 29 de febrero de dos mil veinticuatro, adopta, entre otros, el acuerdo de aprobación inicial de la Modificación del Catálogo** del Plan General de Ordenación Urbana de Tolosa, que se concreta en incluir el edificio "Villa Sagrado Corazón", sito en el Paseo de San Francisco 37, en la relación D - Bienes inmuebles de interés municipal con protección de nivel II.

### 1.1.3. La modificación de la ordenación pormenorizada.

- a) Mediante **Decreto 8/2024, de 2 de enero de 2024, el Ayuntamiento de Tolosa traslada a los propietarios y promotores del Subámbito 13.1. la propuesta de mantenimiento del Edificio "Villa Sagrado Corazón" y de modificación del planeamiento de desarrollo.**
- b) Con fecha 24 de enero de 2024, JAIZUBIA BARRI, SLU presenta alegaciones a la propuesta de mantenimiento del edificio e incluye una propuesta de adaptación del planeamiento y gestión.
- c) El Ayuntamiento de Tolosa, **mediante Decreto 403/2024, de 28 de febrero de 2024, considera adecuada la propuesta de JAIZUBIA BARRI, SLU referida en el párrafo anterior, si bien** con las condiciones establecidas en el propio Decreto y el informe que lo motiva; condiciones de las que, por lo que aquí interesa, son de destacar las siguientes:

*"Teniendo en cuenta el escrito de alegaciones presentado por los promotores, en el caso de la conservación integral del edificio "Villa Sagrado Corazón", proponen que la edificabilidad urbanística del ámbito que no se materializa en la parcela "Villa Sagrado Corazón" deberá ser asignada obligatoriamente al segundo edificio. Y que esto sería posible aumentando la superficie de la planta este, aumentando el número de plantas dos veces, y previendo la posibilidad de vuelos de entre 1 y 2 metros en las fachadas noroeste y sureste de este edificio, así como el soterramiento del centro de transformación.*

Con esta propuesta queda claro que se modificarían tanto las rasantes como las alineaciones del edificio trasero del subámbito "13.1 Paseo de San Francisco 37" y se daría una reordenación del volumen. Y estos aspectos pueden ser regulados mediante la tramitación de la modificación del Estudio de Detalle vigente, siempre que no se modifique el uso asignado al suelo, no se incremente la edificabilidad ni se eliminen o disminuyan viales o dotaciones públicas derivadas del planeamiento".

"debe señalarse claramente que la edificabilidad urbanística total definida por el PGOU de Tolosa (2.847 m<sup>2</sup> (t) sobre rasante y 3.280 m<sup>2</sup>(t) bajo rasante) en ningún caso podrá superarse.

No obstante, la edificabilidad de la segunda parcela podrá verse incrementada por la disminución de la primera".

"En cuanto a la calificación de, al menos, la planta de semisótano y primera del edificio "Villa Sagrado Corazón" para destino de usos equipamentales públicos de la red municipal de dotaciones locales, cabe señalar que la propuesta podrá ser aceptada siempre y cuando se cumpla lo establecido en el artículo 6 (estándares mínimos para reserva de terrenos destinado a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en suelo urbano no consolidado) del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos."

"Cabe señalar que la cesión correspondiente al 15% de la edificabilidad urbanística y los estándares para otras dotaciones públicas locales deben computarse sobre el incremento de la edificabilidad ponderada. Así, todos estos conceptos deberán ser cuantificados y justificados en el proyecto de reparcelación. No obstante, no puede olvidarse que el PGOU establece expresamente la necesidad de tramitar el PAU y el Proyecto de Urbanización y que el subámbito constituye por sí mismo un único ámbito de actuación integrada e independiente. Por tanto, será necesario motivar en su momento la necesidad de su configuración como actuación de dotación, es decir, que no cumple con los requisitos de actuación integrada"

d) La parte dispositiva del Decreto fue del siguiente tenor literal:

**PRIMERO.** - En general, se considera adecuada la propuesta realizada por Jaitzubia Barri, S.L.U. en su escrito de alegaciones sobre la modificación del desarrollo urbanístico del subámbito "13.1 Paseo de San Francisco 37", siempre y cuando, se tengan en cuenta los condicionantes del estudio jurídico-técnico.

**SEGUNDO.** - Advertir que el Ayuntamiento de Tolosa ya ha iniciado la tramitación de la modificación del Catálogo del Plan General de Ordenación Urbana, consistente en la inclusión en el mismo del edificio "Villa Sagrado Corazón", sito en el Paseo de San Francisco 37.

**TERCERO.** - Indicar a Jaitzubia Barri, S.L.U. que en caso de que se mostrara de acuerdo con la respuesta del Ayuntamiento de Tolosa y siguiera adelante con lo propuesto, debería dar por finalizado el proceso de licitación de las obras de urbanización y presentar ante el Ayuntamiento la solicitud de suspensión del PAU y del Proyecto de Urbanización. Y que, en cuanto al Estudio de Detalle y el Proyecto de Reparcelación, se deberá presentar los correspondientes documentos de modificación para su tramitación por el Ayuntamiento.

*Asimismo, solicitar que, dentro de lo posible, se dé preferencia a los socios de la cooperativa San Frantzisko Enea para dar información sobre las ventas del nuevo edificio.*

**CUARTO.** - *Notificar la respuesta a la empresa Jaitzubia Barri, S.L.U., así como, a la propiedad de "Villa Sagrado Corazón".*

- e) Dando cumplimiento a lo dispuesto en el apartado Tercero del Decreto transcrito, Jaitzubia Barri, S.L.U presentó ante el Ayuntamiento proyecto de Modificación del Estudio de Detalle, acorde con las condiciones del indicado Decreto.-
- f) Con fecha **30 de abril de 2024**, la **Junta de Gobierno local del Ayuntamiento de Tolosa aprobó inicialmente la Modificación del Estudio de Detalle y del régimen de ejecución del subámbito "13.1 Paseo San Francisco 37" perteneciente al ámbito "13. Laskoain"**. La aprobación inicial se publicó en el BOG número 91 con fecha 13 de mayo de 2024 y, una vez obtenga la aprobación definitiva, constituirá la ordenación pormenorizada del ámbito.

## 1.2. JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN.

Junto con el citado documento de Modificación del Estudio de Detalle, la redacción de este proyecto constituye una de las determinaciones del apartado TERCERO del Decreto 403/2024, de 28 de febrero de 2024. Por tanto, este proyecto entraña, a su vez, el desarrollo de las determinaciones de ordenación pormenorizada y de gestión de la Modificación del Estudio de Detalle.

Las características del proyecto son las siguientes:

- Nos encontramos con un ámbito de suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística, tratándose de una actuación de dotación de acuerdo con el artículo 137 de la LvSU.
- La totalidad de los terrenos pertenecen a un único propietario, por lo que, de acuerdo al artículo 160.5 LvSU, no será necesaria la constitución de la Junta de Concertación ni, por consiguiente, la redacción y aprobación de Estatutos o Bases de Actuación que exige el artículo 161.2 del RGU.

- No obstante, sí es precisa la aprobación y rúbrica de un Convenio de Concertación. Lo que fue sustanciado y dio lugar a su rúbrica el 1 de julio de 2022. Del que sirven sus acuerdos fundamentales y hacen innecesario un nuevo documento.
- No obstante, en este supuesto es preciso formular y aprobar el proyecto de reparcelación, para localizar los terrenos de cesión obligatoria al Ayuntamiento de Tolosa, y la definición de las parcelas donde se localiza la edificabilidad conforme a la ordenación pormenorizada aprobada.

### 1.3. PROMOTOR.

Todos los derechos incluidos en el ámbito pertenecen a la Comunidad de las Hijas de la Caridad de san Vicente de Paul, por lo que, como se ha indicado, **nos encontramos en la situación de propietario único.**

No obstante, JAITUZUBIA BARRI, S.L.U. ha adquirido todos los derechos en contrato privado firmado el 22 de diciembre de 2020. Lo que ya justificó la rúbrica del Convenio de 1 de julio de 2022 con dicha mercantil.

Por ello, ha de ser esta mercantil la que formule el proyecto de reparcelación ya que así se asumió conforme a lo dispuesto en el artículo 160.2.b) LvsU. En concreto, en cuanto a la formulación del proyecto de reparcelación, conforme a lo dispuesto en el artículo 174.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, (en adelante RGU), señala que "en los supuestos de propietario único, corresponderá a éste la formulación del proyecto de compensación y su elevación a la Administración actuante para su aprobación, si procediere".

Por consiguiente, la promotora del presente proyecto de Reparcelación es JAITUZUBIA BARRI, SLU, con CIF: B95965018. Sin embargo, la Comunidad de las Hijas de la Caridad de San Vicente de Paul, con CIF: R2400083H y con domicilio a efectos de notificaciones en Villaquilambre (León) calle Real nº 20, deberá ser tenida en cuenta en el procedimiento de tramitación del proyecto a los efectos, en su caso, del artículo 9 RIANU (Real Decreto 1093/1997).

Dicha institución se encuentra inscrita en el Registro de Entidades Religiosas del Ministerio de Justicia, con el número 13.241, antiguo 1639-c-/0-SE/B de Sección Especial, Grupo B.

La mercantil JAIZUBIA BARRI, SLU, con CIF: B95965018, y con domicilio a efectos de notificaciones en Calle Elcano nº 13, 1º izq., Bilbao, Bizkaia, CP: 48008, actúa en representación de dicha comunidad, con base en un Poder General para actuaciones urbanísticas otorgado por la Compañía de las hijas de la caridad de San Vicente de Paul a JAIZUBIA BARRI, SLU, con fecha 22 de diciembre de 2020, firmado ante el Notario del Ilustre Colegio del País Vasco, Manuel Fernando Cánovas Sánchez, con nº de protocolo 2.925.

Se adjunta como **Documento nº1** el poder de gestión urbanística.

#### **1.4. EQUIPO REDACTOR.**

Los redactores del presente proyecto de reparcelación son, el arquitecto, D. Ion Patxi Urrutikoetxea García y, los abogados, D. Sergio Tejedor Abad y D. Fulgencio Gutiérrez-Solana.

#### **1.5. NORMATIVA APLICABLE.**

Además de los preceptos incluidos en la LSU (art. 42 y siguientes), en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, en el Decreto 105/2008 de 3 de junio de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006 o en el Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos y de los acuerdos adoptados entre la Administración y la propiedad para la redacción del presente Proyecto de Reparcelación, serán también de aplicación supletoria las normas que sigan vigentes del R.G.U. (Real Decreto 3288/1978) y del Real Decreto 1093 de 1997 sobre la inscripción de actos urbanísticos, en los siguientes aspectos:

- a)** El contenido material y formal de la Reparcelación.
- b)** El procedimiento de aprobación de la reparcelación habrá de ajustarse a las siguientes reglas en virtud del artículo 10.1 del Decreto 105/2.008 de 3 de junio de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006 y de los artículos 43.2 y 163.1,a)

LSU. Si bien, entendiendo que las remisiones que se hace a las facultades y prerrogativas de la Junta de Concertación, se deben entender hechas al propietario único. Por eso:

- 1.- La acreditación de la titularidad y situación de las fincas iniciales mediante certificación del Registro de la Propiedad de dominio y cargas se deberá obtener por dicho propietario o, en su caso, por la Administración actuante conforme al artículo 102.1 RGU y al art. 5.1 RIANU.
- 2.- Notificación a los titulares registrales y a todos aquellos que resulten afectados por la reparcelación.
- 3.- Con anterioridad a la aprobación definitiva, se someterá el proyecto a información pública por plazo de 20 días con citación personal a los interesados y también mediante anuncio en el BOB conforme a lo dispuesto en el artículo 163.3,a) LSU.

c) Se aplicarán a la reparcelación supletoriamente las normas reguladoras de la expropiación forzosa.

## 1.6. PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA.

Se ejecuta el subámbito urbanístico 13.1. Paseo San Francisco 37" del PGOU de Tolosa, modificado mediante **Modificación del Estudio de Detalle** aprobado inicialmente por con fecha 30 de abril de 2024 y publicado en el BOG número 91 de 13 de mayo de 2024 a consecuencia de la incorporación del Edificio "Villa Sagrado Corazón" en el catálogo municipal de Edificios protegidos del Ayuntamiento de Tolosa en sesión ordinaria celebrada con fecha 29 de febrero de 2024.

En la Unidad de Actuación se prevé la consolidación del Bloque 1 conocido como "Villa Sagrado Corazón" y la construcción de un cuerpo edificatorio residencial que se identifica como Bloque 2 en una única parcela de ejecución denominada "a.20/13.1". El Bloque 2 tendrá capacidad para 23 viviendas libres, garajes, trasteros y locales comerciales.

Los elementos básicos de la ordenación son los siguientes:

### A.- Superficie del subámbito:

1.547,00 m<sup>2</sup> según medición topográfica.

### **B.- Clasificación del suelo:**

Suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística.

### **C.- Calificación del suelo:**

Residencial de promoción libre 100% y terciario.

### **E.-Parcelación:**

Se definen dos parcelas resultantes. En la parcela resultante nº 1 se consolidará el Bloque 1 denominado "Villa Sagrado Corazón" y en la parcela nº 2 se construirá un nuevo conjunto residencial denominado Bloque 2.

En cada uno de los bloques se diseñan los espacios no ocupados por la edificación como superficies de uso y dominio público. Si bien, en el caso del Bloque 2 con aprovechamiento-edificabilidad urbanística privada bajo rasante destinada a aparcamientos, trasteros e instalaciones. Este espacio subterráneo quedará gravado con servidumbre de paso y acceso a todas las fincas públicas y privadas colindantes para acceso y salida de vehículos existentes o que se construyan en dichas fincas.

Además, el Bloque 1 dispondrá de 3 plantas construidas destinadas a espacios dotacionales públicos terciarios. Con una superficie en planta aproximada de 210 m<sup>2</sup> cada una de ellas.

Todo ello obliga a la constitución de, al menos, un complejo inmobiliario en la parcela P02 ya que estos espacios públicos se imponen como cesión al dominio público municipal.

### **F.- Edificabilidad urbanística:**

La edificabilidad urbanística de la parcela se divide del siguiente modo:

- Sobre rasante total: 2.847 m<sup>2</sup> (t):
  - Bloque 1: 199,07 m<sup>2</sup> (t).
  - Bloque 2: 2.647,93 m<sup>2</sup> (t).
- Bajo Rasante total: 2.102 m<sup>2</sup> (t). El planeamiento permite una edificabilidad máxima bajo rasante de 3.280 m<sup>2</sup> (t) en 3 plantas. Sin embargo, la ordenación que ha propuesto el Estudio de Detalle sólo permite ocupar una superficie de 1.028 m<sup>2</sup>, por lo que sólo será posible materializar un máximo de 3.084 m<sup>2</sup>(t).
- Altura y número de plantas:
  - Bloque 1: Planta baja + III
  - Bloque 2: II plantas bajo rasante + planta baja + VII +A

Se prevé el desarrollo de la unidad de actuación en una única fase.

### 1.7. DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD REPARCELABLE (art. 83.b. RGU).

Conforme al planeamiento vigente, la unidad de ejecución ocupa una superficie de 1.547,00 m<sup>2</sup> según medición topográfica realizada sobre el terreno.

Geométricamente su contorno tiene forma de rectángulo irregular alargado y está situada en el número 37 del Paseo San Frantzisko de Tolosa, concretamente entre el río Oria, el Paseo San Frantzisko y la calle Oria.

La unidad está configurada por dos fincas propiedad de la Comunidad de las hijas de la caridad de San Vicente de Paul, de 1.191,00 m<sup>2</sup> (Finca 720) y de 356 m<sup>2</sup> (Finca 722). Sobre la finca 720 se erige el edificio conocido como "Villa Sagrado Corazón" que se consolida en el subámbito a consecuencia de la inclusión de la "Villa Sagrado Corazón" en el Catálogo del PGOU de Tolosa como bien inmueble de interés municipal con protección de nivel II.

Su descripción es la siguiente:

*"Conjunto de terrenos en Tolosa que conforman la Unidad de Actuación Única del Subámbito 13.1. Paseo San Francisco 37 del PGOU de Tolosa.- Tiene una extensión superficial de mil quinientos cuarenta y siete metros cuadrados (1.547 m<sup>2</sup>) y linda al Norte, con la calle San Francisco; al Sur, con el patio de manzana ubicado entre las edificaciones de Paseo Pedro de Tolosa 1 a 7, la calle Oria y San Francisco Atzekalea; al Este, con el edificio de la calle San Francisco 35, con la calle San Francisco Atzekalea y los edificios situados en la Calle Oria 2, 4 y 6; y al Oeste, con terreno público situado junto al edificio de la calle San Francisco 39, con la calle San Francisco Atzekalea, con el edificio San Francisco Atzekalea 39A y el patio de manzana ubicado entre las edificaciones de Paseo Pedro de Tolosa, calle Oria y San Francisco Atzekalea. Su descripción pormenorizada es la establecida en el plano de fincas aportadas de este proyecto.*

*Sobre dichos terrenos se erige la Casa número 37 de la calle San Francisco llamada Villa Natalia de la calle San Francisco de Tolosa, hoy también denominada "Villa Sagrado Corazón", con su terreno jardín que le rodea, cercado de verja de hierro por delante y de pared de mampostería por los demás lados; el edificio es de ladrillo y mampostería y consta de semisótano y piso bajo con cocina y bodegas, tres pisos altos con habitaciones y otro piso desván. Ocupa una superficie aproximada en planta de doscientos diez (210) metros cuadrados".*

### **1.8. CRITERIOS DE DEFINICIÓN DE DERECHOS (art. 44.2 LvSU).**

Los criterios generales para el reparto de beneficios y cargas entre los propietarios de terrenos afectados por la reparcelación están recogidos en el artículo 44 LvSU. Concretamente el apartado segundo del precepto señala lo siguiente:

*2. El derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de las parcelas respectivas en el momento de la aprobación de la delimitación de la unidad de ejecución. No obstante, los propietarios podrán adoptar por unanimidad un criterio distinto.*

Cuando existan diferencias entre los títulos aportados y la realidad física de las fincas, se resolverán de acuerdo al artículo 103.3 RGU que dispone lo siguiente:

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

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

En el caso que nos ocupa, la totalidad de los terrenos que generan derechos de edificabilidad pertenecen al mismo propietario, a la COMUNIDAD DE LAS HIJAS DE LA CARIDAD DE SAN VICENTE DE PAUL (derechos adquiridos en contrato privado por JAIZUBIA BARRI, S.L.U.), por lo que corresponderá a dicha entidad el 100% de los citados derechos, con excepción, naturalmente, de la cesión al Ayuntamiento de la edificabilidad correspondientes al 15% del



incremento de la edificabilidad urbanística ponderada, libre de cargas de urbanización.

El cálculo de dicho incremento se ha realizado partiendo de los coeficientes de homogenización calculados en el propio documento conforme al siguiente cuadro:

USO	Vc (€/m2 const.)	VV (€/m2 const.)	VRS	Coef. Homogen.
Vivienda Libre Usada	946,90 €/m2	2.640,20 €/m2	938,96 €/m2	1,3385
Vivienda Libre Nueva	1.531,75 €/m2	3.126,58 €/m2	701,52 €/m2	1,0000
Dotación Local	0,00 €/m2		0,00 €/m2	0,0000
Terciario	696,25 €/m2	1.500,00 €/m2	375,18 €/m2	0,5348
Aparcamiento B/R	661,44 €/m2	850,00 €/m2	-54,30 €/m2	-0,0774

Y así, el incremento de edificabilidad urbanística ponderada arroja los siguientes datos:

CÁLCULO INCREMENTO EDIFICABILIDAD PONDERADA					
	Edificación materializada		Edificabilidad Nueva ordenación		Diferencia
	Superficie	UVU	Superficie	UVU	UVU
Vivienda	619,07 m2	828,6036	2.697,00 m2	2.764,3782	1.935,7747
Terciario		-	150,00 m2	80,2215	80,2215
Dotación Local (Terciario)		0	630,00 m2	0,0000	0,0000
Aparcamiento	210,00 m2	-16,2547	3.084,00 m2	-238,7119	-222,4572
<b>TOTAL</b>		<b>812,3489</b>		<b>2.605,8878</b>	<b>1.793,5390</b>

Los derechos de los propietarios de las fincas aportadas y del ayuntamiento de Tolosa se definen en los cuadros denominados Fincas Aportadas y Definición de Derechos -Unidades de Valor Urbanístico – UVU- (Anexos I y II del presente proyecto) y se resumen en el siguiente cuadro:

	Propietarios	Parcelas iniciales	UVU	UVU	%
	Iniciales	Superficie en m2	Derechos iniciales	85%	85%
1	C. Hijas Caridad San Vicente Paúl (JAITZUBIA BARRI, S.L.U.)	1.547,00 m2	2.605,8878	2.336,8570	89,68%
2	AYUNTAMIENTO DE TOLOSA			269,0308	10,32%
	<b>TOTAL</b>	<b>1.547,00 m2</b>	<b>2.605,8878</b>	<b>2.605,8878</b>	<b>100,00%</b>

## 1.9. CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES DE SISTEMAS LOCALES.

De acuerdo con la ordenación que incorpora el Estudio de Detalle aprobado inicialmente, nos encontramos ante un ámbito cuya edificabilidad ponderada que se ordena es superior a la preexistente y, por tanto, nos encontramos ante una actuación de dotación entre cuyos deberes está el cumplimiento de los estándares que recoge el artículo 6 Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos (en adelante, DEU).

En cualquier caso, su cálculo se debe realizar, conforme al artículo 6.3 DEU, sobre el incremento de la edificabilidad urbanística respecto de la previamente materializada.

### 1.9.1. Sistema Local de Zonas verdes y Espacios Libres (art. 6.1.a DEU).

Considerando el suelo existente en el subámbito para destinar a la red de sistemas locales municipales, **se ordena como Sistema Local de Espacios Libres una superficie de suelo de 232,05 m<sup>2</sup>.**, superior a la reserva mínima de suelo de espacios libres que resultaría de aplicar lo dispuesto en el apartado 3º del artículo 6 DEU, calculada de manera proporcional al incremento de edificabilidad.

### 1.9.2. Sistema Local reservado a otras dotaciones públicas locales (art. 6.1.b DEU).

El precepto ofrece a la administración la facultad de decidir motivadamente entre la previsión de suelo o de techo. En este último caso en cuantía igual a 5 m<sup>2</sup> (t)/25 m<sup>2</sup> (t) s/r de edificabilidad urbanística, que no computará y se entregarán en una unidad edificatoria de carácter privativo, funcionalmente independiente, cerrada, útil y aprovechable.

En este caso, aunque no se identifican necesidades especiales, la incorporación en el catálogo del Edificio "Villa Sagrado Corazón" ha conducido a la necesidad de calificar como dotación pública municipal, al menos, una parte de dicha edificación. Así, las plantas semisótano, baja y primera del Edificio "Villa Sagrado Corazón", con una superficie de techo por planta de 210 m<sup>2</sup>, se han calificado como sistemas públicos locales destinados a usos terciarios. Si bien, en esta superficie se incluyen también los espacios de comunicaciones verticales, patinillos de instalaciones y ventilaciones que sirven a las plantas superiores que tendrán un destino lucrativo pleno. Aún cuando se detrajera dichos espacios, la superficie aprovechable ya es superior al cálculo del estándar descrito ( $(2.847 \text{ m}^2 - 619,07 \text{ m}^2)/25 \cdot 5 = 445,59 \text{ m}^2$ ).

A mayor abundamiento, se ha previsto el cómputo como dotaciones públicas locales (5 m<sup>2</sup> s/25 m<sup>2</sup> (t) s/r de edificabilidad urbanística) de la superficie de la parcela de suelo vinculada al Edificio Villa Sagrado Corazón no ocupado por dicho edificio ( $496 \text{ m}^2 - 210 \text{ m}^2 = 286 \text{ m}^2$ ), así como el resto de los suelos libres de edificación de la parcela privada lucrativa no calificados como Sistema Local de Espacios Libres ( $1051 \text{ m}^2 - 232,05 \text{ m}^2 - 341 \text{ m}^2 = 477,95 \text{ m}^2$ ).

En total, se califican en el presente documento como espacios libres y dotaciones públicas de la red de sistemas locales:

- (i) una superficie de techo de 630 m<sup>2</sup> (t), materializada en el Edificio "Villa Sagrado Corazón", con la que se justifica el estándar de dotaciones públicas locales, y
- (ii) una superficie de suelo de 996,00 m<sup>2</sup>, que constituyen Espacios Libres de la red de sistemas locales y dotaciones públicas excedentarias.

Por tanto, se cumplen ambos estándares.

### **1.9.3. Sistema Local de dotación de aparcamientos (art. 6.1.c DEU).**

La ordenación actual permite construir bajo la parcela privativa de carácter lucrativo anteriormente descrita. Concretamente se prevén dos plantas bajo rasante con una superficie construida cada una de ellas de 1.051 m<sup>2</sup>. Lo que permitirá que se construyan, orientativamente, unas 54 plazas de aparcamiento.

Este número de plazas es superior a la previsión de 0,35 plazas de aparcamiento por cada 25 m<sup>2</sup>(t) sobre rasante de uso residencial prevista en el Artículo 6.1.c) DEU, calculado sobre el incremento de la edificabilidad urbanística respecto de la previamente materializada, tal y como se justifica a continuación:

- $2.227,93 \text{ m}^2(\text{t}) / 25 \text{ m}^2(\text{t}) = 89,11$
- $89,11 \times 0,35 = 31,19$  Plazas de aparcamiento

La ordenación permite, por tanto, cumplir el estándar y será durante la ejecución de la edificación cuando se verificará para la obtención de licencia.

#### **1.9.4. Sistema Local de dotación de vegetación (art. 6.1.d DEU).**

En cuanto a los 23 árboles que el proyecto plantará, de acuerdo al artículo 7 DEU que permite trasladar los estándares en caso de que la unidad de ejecución no permita o dificulte gravemente el exacto cumplimiento de los mismos, se prevé plantarlos en cualquier otro lugar que el Ayuntamiento de Tolosa indique.

Por lo tanto, se cumple sobradamente con los estándares urbanísticos que la normativa exige.

#### **1.10. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS FINCAS DE RESULTADO.**

La valoración de la finca susceptible de adjudicación se ha atendido a lo dispuesto en el artículo. 88 del R.G.U. De acuerdo con dicho precepto, las parcelas lucrativas a adjudicar se han valorado aplicando a su edificabilidad coeficientes correctores en función del uso asignado por el Plan.

La tabla de Valoración de Solares a adjudicar (**Cuadro 4 anexo del presente proyecto**), resume el valor ponderado de las parcelas resultantes.-

Las parcelas resultantes, cuya ubicación y límites quedan reflejadas en el **Plano 4 Parcelas de resultado**, son las siguientes:



PARCELA	SUPERFICIE	USOS	Edificabilidad
	m2		m2
P-1	496,00 m2	Vivienda Libre Usada	199,07 m2
		Dotación local (terciario)	630,00 m2
		Dotación Local	
		<b>Subtotal</b>	<b>829,07 m2</b>
P-2	1.051,00 m2	Vivienda Libre Nueva	2.497,93 m2
		Aparcamiento B/R	3.084,00 m2
		Terciario	150,00 m2
		Dotación Local	
		<b>Subtotal</b>	<b>5.731,93 m2</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1.547,00 m2</b>		<b>6.561,00 m2</b>

- **Parcela 1 – Parcela de terreno de 496 m<sup>2</sup>. En la que está construido el edificio protegido Villa Sagrado Corazón y que destina el espacio libre de parcela a dotación pública local.**
- **Parcela 2 - Parcela de 1051 m<sup>2</sup> destinada a la construcción de aparcamientos, trasteros e instalaciones bajo rasante y a usos terciarios y viviendas sobre rasante. Reserva también el espacio abierto en planta baja para equipamientos públicos locales.**

De ello resulta, primero, la necesidad de constitución de un complejo inmobiliario que permita cumplir con las cesiones al dominio público local de los espacios de la parcela P-2 reservadas por el planeamiento para dichos fines. Y, segundo, a tener en consideración en la tasación de la parcela de resultado P-01 la edificación existente. Edificación (y los vallados y demás elementos existentes) que, al no adjudicarse a su propietario originario, debería ser objeto de compensación a ese propietario originario. Compensación que debe asumir completamente quien recibe la adjudicación del inmueble.

No obstante, en el presente proyecto y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 44.1 LvSU, la unánime propiedad afectada ha establecido los siguientes criterios especiales:

- La totalidad del inmueble construido se adjudicará en el estado y configuración en que se encuentra en la actualidad al ayuntamiento de Tolosa sin establecer compensación alguna a C. Hijas de la Caridad de San Vicente Paúl por dichos elementos construidos. Facilitando la entrega al ayuntamiento en las condiciones que recoge el proyecto en su conjunto.
- Las plantas destinadas a usos residenciales (199,07 m<sup>2</sup> computables) existentes en "Villa Sagrado Corazón" se valorarán teniendo en cuenta, por un lado, que se trata de vivienda libre usada cuyo valor de venta puede ser distinto al de la vivienda libre nueva y, por otro, que las obras a realizar cuentan ya con una estructura edificada que hace precisa una menor inversión, lo que afectará a los costes deducibles de la fórmula.
- Este mismo criterio se ha aplicado para la cuantificación del incremento de la edificabilidad ponderada y el cálculo del 15 % de la administración municipal. Tanto en su situación de origen como en la de ejecución de la ordenación que materializa este proyecto.

### 1.11. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.

Se adjudicarán al propietario inicial la totalidad del pleno dominio de la parcela resultante nº 2 edificable; adjudicándose al Ayuntamiento de Tolosa la parcela resultante nº 1 y los terrenos correspondientes a las cesiones obligatorias y gratuitas.

Como quiera que se prevé el uso y dominio público de los espacios no ocupados por la edificación sobre rasante de la parcela resultante nº 2, se constituirá un complejo inmobiliario que permita la adjudicación de dicho espacio. Todo ello, sin perjuicio de que el mismo se recibirá completamente urbanizado una vez concluida la edificación y la urbanización de dicha parcela. Lo que se entenderá aceptado con la recepción de las obras de urbanización y/o con la licencia de primera utilización de la edificación de dicha parcela.

En el presente caso, la adjudicación al Ayuntamiento de la parcela nº 1, con el edificio existente sobre la misma, tiene un doble efecto; la edificabilidad de las plantas inferiores se destina a espacios públicos afectos al dominio público que, aunque en exceso, formarán parte de la red de sistemas locales; la de la planta superior, con una superficie de 199,07 m<sup>2</sup> y uso lucrativo residencial, al cumplimiento de la cesión del 15% del incremento de la edificabilidad ponderada en lo que alcance. Compensándose el resto económicamente conforme a lo autorizado en el artículo 27.4 LvSU.

Dado que el espacio público exterior se destina también a servicio público local, también en esta parcela P-01 se podrá constituir un complejo inmobiliario. Lo que, como quiera que se adjudica totalmente al propio ayuntamiento de Tolosa, se deja a su libertad de diseño y configuración posterior. Por lo que este proyecto no abordará tales operaciones jurídicas.

### **1.12. CESIÓN DEL 15% DEL INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD PONDERADA.**

El ayuntamiento de Tolosa debe percibir la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística. En este caso, como se justifica en los apartados anteriores, le corresponde el 15 % del incremento de edificabilidad urbanística ponderada (art. 18.2,a TRLSyRU y 27.2 LvSU).

En la actualidad, existe una edificación destinada a usos residenciales que tiene una superficie construida de 629,07 m<sup>2</sup> y una planta semisótano de 210 m<sup>2</sup> para garaje. Lo que obliga a determinar la cuantía del incremento de la edificabilidad urbanística ponderada y, para ello, se han de tener en consideración los coeficientes de ponderación de usos que, en este caso, serán los mismos para el escenario de origen y de nueva ordenación.

Para el cálculo de dichos coeficientes se ha partido de los valores de venta y construcción que se recogen en el cuadro 4 referido al cálculo de la valoración de solares a los que se ha aplicado la fórmula del artículo 22 RVLS (Real Decreto 1492/2011) sin que se hayan introducido variaciones al valor establecido con carácter general para el coeficiente "K" (1,4).-

USO	Vc (€/m2 const.)	VV (€/m2 const.)	VRS	Coef. Homogen.
Vivienda Libre Usada	946,90 €/m2	2.640,20 €/m2	938,96 €/m2	1,3385
Vivienda Libre Nueva	1.531,75 €/m2	3.126,58 €/m2	701,52 €/m2	1,0000
Dotación Local	0,00 €/m2		0,00 €/m2	0,0000
Terciario	696,25 €/m2	1.500,00 €/m2	375,18 €/m2	0,5348
Aparcamiento B/R	661,44 €/m2	850,00 €/m2	-54,30 €/m2	-0,0774

Y así, el incremento de edificabilidad urbanística ponderada arroja los siguientes datos:

CÁLCULO INCREMENTO EDIFICABILIDAD PONDERADA					
	Edificación materializada		Edificabilidad Nueva ordenación		Diferencia
	Superficie	UVU	Superficie	UVU	UVU
Vivienda	619,07 m2	828,6036	2.697,00 m2	2.764,3782	1.935,7747
Terciario		-	150,00 m2	80,2215	80,2215
Dotación Local (Terciario)		0	630,00 m2	0,0000	0,0000
Aparcamiento	210,00 m2	-16,2547	3.084,00 m2	-238,7119	-222,4572
TOTAL		812,3489		2.605,8878	1.793,5390

Las unidades de valor urbanístico de la nueva ordenación alcanzan una suma de 2.605,8878 Uvu y las correspondientes a la situación previa es de 812,3489 Uvu, por lo que el incremento de unidades de valor es de 1.793,5390 Uvu. De modo que corresponderá al ayuntamiento el 15 % de dicha cifra, esto es, 269,0308 Uvu.

El proyecto de reparcelación propone la adjudicación al ayuntamiento de Tolosa de la parcela de resultado P-01 en la que puede materializarse 266,4482 UVU.

De ello resulta un defecto de adjudicación al ayuntamiento de Tolosa de 2,5826 UVU que, al no alcanzar a una parcela completa, se compensan económicamente por su valor calculado para las Unidades de Valor del suelo urbanizado. Esto es, se propone la compensación (conforme autoriza el artículo 27.4 LvSU) por importe de  $(2,5826 * 701,52 \text{ €/UVU}) = 1.811,72 \text{ €}$ .

De esta manera, el ayuntamiento percibe, en pago de su participación en plusvalías generadas por la acción urbanística la edificabilidad urbanística y la

construcción existente así calificada que corresponde a la parcela P-01 y el pago de 1.811,72 €.

### **1.13. TASACIÓN DE LAS UNIDADES DE EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA.**

A los efectos de determinar el importe de las compensaciones que procedan por diferencias de adjudicación, las unidades de valor urbanístico han de tasarse en dinero.

Para la tasación del suelo y no estando adaptados al planeamiento los valores catastrales a los nuevos usos y edificabilidades, la valoración se ha realizado por el método del valor residual y aplicando la fórmula legalmente establecida.

Tal y como establece el RDL 7/2015 de Texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana en su artículo 40, cuando se trata de la valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas, el suelo se tasarán por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación. Tomando como Unidad de Valor Urbanístico el metro cuadrado del uso y tipología preponderante podemos definir la edificabilidad urbanística de cada una de las parcelas.

Es habitual en la redacción de cualquier proyecto de reparcelación, para asegurar una adecuada redistribución de los beneficios y cargas, una redefinición de los valores residuales de suelo que se adecuen al momento y circunstancias de la reparcelación. No deben utilizarse para la determinación del valor real de los terrenos los coeficientes de ponderación del planeamiento general ya que estos se refieren al momento de su aprobación.

La Valoración del suelo se realiza según la normativa vigente, RDL 7/2015 de aprobación del Texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, que en su artículo 37 refiere la valoración al método residual estático tal y como se especifica en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, que aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo en los artículos 22 y 27. Para la

fijación de los valores de repercusión urbanizados, se calculan los distintos valores de suelo referidos a 1 m<sup>2</sup> construido.

Partiendo de los previsible valores de venta y de coste de ejecución para cada uno de los casos, se actuará por aplicación de la fórmula: **VS = Σ Ei x VRSi**

siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

Ei = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables.

VRSi = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo a la siguiente expresión: **VRS = Vv / K - Vc**

siendo,

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

- Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado en este caso en función de los valores de venta obtenidos en el mercado.

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

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

El coeficiente "K" se ha fijado en el valor general de 1,40 al no apreciarse circunstancias especiales que justifiquen su aumento o reducción.

Para la determinación del Valor en Venta del Producto Inmobiliario se ha partido de la edificabilidad establecida por el planeamiento que se ejecuta.

Se ha distinguido el valor de las Unidades de Valor correspondiente al 15% municipal del valor de las del resto, por cuanto que las primeras se han de ceder urbanizadas.-

El desarrollo de la fórmula queda contenido en las Tablas de Valores en Venta, Valores de Construcción, Gastos Aplicables, Valores de Repercusión y Valoración del Suelo, que constituyen el **Cuadro nº 5 Anexo** del presente proyecto, sobre la base de los siguientes datos de partida.-

De acuerdo con el planeamiento vigente se han establecido las siguientes edificabilidades pormenorizadas computables en el cálculo del valor del suelo:

PARCELA	SUPERFICIE	USOS	Edificabilidad
	m2		m2
P-1	496,00 m2	Vivienda Libre Usada	199,07 m2
		Dotación local (terciario)	630,00 m2
		<b>Subtotal</b>	<b>829,07 m2</b>
P-2	1.051,00 m2	Vivienda Libre Nueva	2.497,93 m2
		Aparcamiento B/R	3.084,00 m2
		Terciario	150,00 m2
		<b>Subtotal</b>	<b>5.731,93 m2</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1.547,00 m2</b>		<b>6.561,00 m2</b>

**Valor de Venta (Vv).-**

Los valores de venta considerados son los que se reflejan a continuación. Obtenidos, en el caso de los referidos a terciario y aparcamiento, de la experiencia real de mercado. En el caso de las viviendas libres, se han consultado los ofrecidos por el EUSTAT para el primer trimestre del año 2024 que lo establece que la vivienda nueva en el territorio histórico excluido Donosti tiene un precio de 3.159,22 €/m<sup>2</sup> construido privativo y de 2.756,42 €/m<sup>2</sup> construido privativo en las viviendas libres usadas.

Estos valores deberían corregirse para conocer el valor del metro cuadrado construido total (incluidos los elementos comunes). Lo que arroja un valor de 2.369,41 €/m<sup>2</sup> construido para las viviendas libres nuevas. No obstante, al presente proyecto se acompaña estudio comparado conforme a los criterios establecidos por el artículo 24.1 RVLS (Real Decreto 1492/2011) que ha arrojado un valor de venta de la vivienda libre nueva de 3.126,58 €/m<sup>2</sup> construido y, para la vivienda libre usada, de 2.640,20 €/m<sup>2</sup> construido.

Son los siguientes:

USO	VV (€/m <sup>2</sup> const.)
Vivienda Libre Usada	2.640,20 €/m <sup>2</sup>
Vivienda Libre Nueva	3.126,58 €/m <sup>2</sup>
Dotación Local	
Terciario	1.500,00 €/m <sup>2</sup>
Aparcamiento B/R	850,00 €/m <sup>2</sup>

Dichos valores han sido contrastados con los de ofertas comparables debidamente homogeneizadas.

### **Valor de Construcción (Vc).-**

Para determinar los costos de construcción de los distintos usos existentes en la edificación se han aplicado los precios unitarios por metro cuadrado construido calculados a partir de la experiencia. Aunque el proyecto sea único, se ha distinguido entre la vivienda libre y la usada existente.

### **Ejecución Material.-**

USO	PEM (€/m <sup>2</sup> const.)
Vivienda Libre Usada	680,00 €/m <sup>2</sup>
Vivienda Libre Nueva	1.100,00 €/m <sup>2</sup>
Dotación Local	0,00 €/m <sup>2</sup>
Terciario	500,00 €/m <sup>2</sup>
Aparcamiento B/R	475,00 €/m <sup>2</sup>

El costo de ejecución material ha sido ponderado conforme a los siguientes criterios para la obtención del Valor de Construcción:

<b>Vivienda Libre/Terciario/Aparcamiento</b>	
<b>Costes construcción</b>	<b>%</b>
Gastos generales	13,00%
Beneficio industrial	6,00%
ICIO	5,00%
Tasas Licencia y 1ª ocupación	1,15%
Proyecto y dirección	6,50%
Aparejador	2,00%
Otros gastos (total)	5,60%

Integrando el último concepto general de "otros gastos", los siguientes:

Notarías e impuestos no recup.	1,50%
Seguros	1,10%
Seguridad y Salud	1,00%
Control de calidad	1,00%
Imprevistos	1,00%

En consecuencia, se han estimado, como valores totales de construcción, los siguientes:

<b>USO</b>	<b>Vc (€/m2 const.)</b>
Vivienda Libre Usada	946,90 €/m2
Vivienda Libre Nueva	1.531,75 €/m2
Dotación Local	0,00 €/m2
Terciario	696,25 €/m2
Aparcamiento B/R	661,44 €/m2

De la aplicación de los datos anteriores conforme a la fórmula indicada, se obtiene el **Valor del suelo urbanizado (VS).**

PARCELA	USO	Coef. Homogen.	EDIFICABILIDAD	UVU	€
P-1	Vivienda Libre Usada	1,3385	199,07 m2	266,4482	186.918,77 €
	Dotación local (terciario)	0,0000	630,00 m2	0,0000	0,00 €
	<b>Subtotal</b>			<b>829,07 m2</b>	<b>266,4482</b>
P-2	Vivienda Libre Nueva	1,0000	2.497,93 m2	2.497,9300	1.752.347,85 €
	Aparcamiento B/R	-0,0774	3.084,00 m2	-238,7119	-167.461,20 €
	Terciario	0,5348	150,00 m2	80,2215	56.277,00 €
	<b>Subtotal</b>			<b>5.731,93 m2</b>	<b>2.339,4396</b>
<b>TOTAL</b>			<b>6.561,00 m2</b>	<b>2.605,8878</b>	<b>1.828.082,42 €</b>

Así, el valor del suelo urbanizado será de **1.828.082,42 €**.

Valor que correspondería a la unidad urbanizada. Esto es, cumplido también el deber de cesión de todas las dotaciones públicas.

### **Costo de la Urbanización; Proyectos e Indemnizaciones (Vu)**

Para calcular el valor del suelo no urbanizado, se deben deducir la totalidad de las obligaciones no cumplidas conforme determina el artículo 40.2 TRLSyRU para la compensación de los derechos de los propietarios que no perciben adjudicación de parcela de resultado por insuficiencia de sus derechos. Valor calculado conforme a lo dispuesto en el artículo 22.3 RVLS.

#### **- Obras.-**

Dentro de las cargas de urbanización que define el artículo 147 LSU, están, en primer lugar, las obras propiamente dichas en las que, a su vez, podemos distinguir entre los derribos y la obra propiamente dicha de urbanización de zonas públicas que incluye, en su caso, las acometidas e instalaciones de servicio de los futuros edificios. Para su cálculo, se ha tenido en cuenta que parte de los espacios ya están integrados como público, aunque será preciso realizar obras en ellos.

Por lo que se ha estimado un coste de ejecución por contrata de 195.000,00 €.

#### **- Gastos de planeamiento, gestión y redacción de proyectos.-**

También deben integrarse en este apartado los gastos de redacción de proyectos para la urbanización y la dirección de dichas obras. Lo que se ha cuantificado en 16.000,00 €.

Para el cumplimiento del deber de equidistribución ha sido necesaria la rúbrica del oportuno convenio, así como la redacción del presente proyecto, su tramitación e inscripción en el registro de la propiedad calculados hasta la liquidación definitiva del proyecto. Para lo que se ha estimado que:

- o La redacción de Estudio de Detalle, PAU y redacción y tramitación del convenio de concertación supondrá un total de 25.000,00 €
- o La redacción del proyecto de reparcelación, incluyendo la elaboración de la cuenta de liquidación: 22.000,00 €
- o Gastos de publicaciones y notificaciones, inscripción del proyecto de reparcelación, constitución del complejo inmobiliario para la cesión del local público (Proyecto, Notaría y Registro), etc.: 10.000,00 €.
- o

Lo que suma un total correspondiente a este concepto de **73.000,00 €**.

Suman, por tanto, deberes urbanísticos de la actuación la cantidad de **268.000 €**.

Cantidad que se debe incrementar con la Tasa Libre de Riesgo tomando como base el tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años (BOE de 5 de junio de 2024) y la Prima de Riesgo calculada de forma homogenizada entre los usos previstos conforme al anexo IV del RVLS.

Aplicando la fórmula, obtenemos los gastos totales a deducir para el cálculo del valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes de cumplir.

Total Gastos a deducir: **299.018,98 €**.

#### **Valor residual del suelo.-**

En base a los criterios y datos contenidos en los apartados precedentes, se ha procedido a la valoración residual del Suelo, en la forma pormenorizada que consta en el cuadro 5 Anexo de este Proyecto, con el siguiente resultado:



<b>Valor suelo Urbanizado:</b>	<b>1.828.082,42 €</b>
<b>Valor unidad de valor urbanizada:</b>	<b>701,52 €/Uvu</b>
<b>Valor unitario suelo urbanizado:</b>	<b>1.181,70 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Valor suelo no urbanizado:</b>	<b>1.340.330,55 €</b>
<b>Valor unitario suelo no urbanizado:</b>	<b>866,41 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Coste Urbanización Uvu:</b>	<b>127,96 €/Uvu</b>
<b>Valor unidad de valor sin urbanizar:</b>	<b>573,56 €/Uvu</b>

#### **1.14. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE EDIFICIOS, CARGAS Y GASTOS (Art. 44 Ley 2/2006).**

##### **1.14.1. Costos de Urbanización.**

Los costes de urbanización del ámbito han sido cifrados, de acuerdo con el Proyecto redactado, sumados los costos estimados de la instalación del centro de transformación (en su caso), de la gestión y el derribo de las edificaciones existentes, en la cantidad de **195.000,00 Euros**,

Le corresponderá al propietario único del ámbito, la ejecución y costeamiento de los elementos de urbanización, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios. El artículo 18.6 del R.D.Legislativo 7/2015 señala que *"los terrenos incluidos en el ámbito de las actuaciones y los adscritos a ellas están afectados, con carácter de garantía real, al cumplimiento de los deberes del apartado anterior. Estos deberes se presumen cumplidos con la recepción por la Administración competente de las obras de urbanización o, en su defecto, al término del plazo en que debiera haberse producido la recepción desde su solicitud acompañada de certificación expedida por la dirección técnica de las obras, sin perjuicio de las obligaciones que puedan derivarse de la liquidación de las cuentas definitivas de la actuación."*

Se han atribuido al adjudicatario de la parcela 2 todos los gastos derivados de la ejecución del Proyecto de Reparcelación. Tal cantidad, es meramente provisional, por lo que tiene sólo los efectos meramente orientativos que al saldo de cuenta de liquidación provisional otorga el art. 127 del Rto. de Gestión Urbanística ("se entenderán provisionales y a buena cuenta hasta que se apruebe

la liquidación definitiva de la reparcelación"). Los errores u omisiones que se adviertan, así como las rectificaciones que se estimen procedentes se tendrán en cuenta en la liquidación definitiva, pero no suspenderán la exigibilidad de los saldos provisionales aprobados con el Proyecto. Se aporta adjunta la cuenta de liquidación provisional con los saldos desglosados.

#### **1.14.2. Edificios existentes.**

En la unidad existen varias construcciones. Entre ellas, se encuentra la Villa Sagrado Corazón que se propone conservar, si bien, con un destino mayoritario a dotaciones públicas locales.

A pesar de que se adjudica al ayuntamiento de Tolosa y por tanto no a su propietario originario, este proyecto propone no establecer indemnización a su propietario actual en los términos del presente proyecto de reparcelación en su conjunto y circunstancias.

Por lo que no se recogen compensaciones por dicho edificio ni el resto de construcciones que sí se derriban y se encuentran dentro de la Parcela de resultado nº 2.

#### **1.14.3. Servidumbres.**

##### **1.14.3.1. Existentes.**

En las dos fincas aportadas consta la servidumbre que se describe a continuación:

Don Luis Ruiz de Arcaute y Arza, como dueño de la casa chalet número treinta y uno de la calle de San Francisco de esta villa, que es la inscrita en la segunda de la finca número setecientos veinte y uno, al folio cinco vuelto de este tomo, cede a Doña Natalia Imaz la mitad de la pared que separa la finca de éste número y otra propia de la misma Señora Imaz, de la de dicho Señor Ruiz de Arcaute, con su solar, estableciéndose servidumbre de medianería sobre dicha pared, que ocupa diez y ocho metros y veinte y cinco decímetros cuadrados, estipulándose que para los efectos de las servidumbres de luces y vistas de las casas de referencia, se supondrá que los edificios distan dos metros de la línea divisoria de los respectivos terrenos aunque de hecho fuese menor la distancia actual.

La pared a la que se refiere dicha servidumbre será derruida en ejecución del presente planeamiento, por lo que ésta resulta incompatible con el planeamiento que se ejecuta. Procediendo su cancelación Registral.

#### **1.14.3.2. Impuestos por el proyecto.**

La norma particular del ámbito (apartado IV.1.F) relativa a las condiciones particulares del dominio impone la necesidad de gravar la parcela y acceso al sótano de la misma con servidumbre de acceso/paso a favor de la totalidad de los sótanos existentes y/o proyectados de las parcelas y espacios colindantes públicos y privados (San Francisco Atzekalea 39A; Paseo San Francisco 35; parcelas y terrenos ubicados en el patio de manzana ubicado entre las edificaciones del Paseo Pedro de Tolosa, la calle Oria y San Francisco Atzekalea; etc.).

Las fincas dominantes que pretendan ejercer el derecho deberán contribuir de manera proporcional tanto a los gastos de construcción de los elementos construidos que le den servicio como al mantenimiento de los mismos. Será en el caso de que se ejercite el derecho de paso y acceso cuando se determinen dichas obligaciones, quienes deban contribuir a ellas y la cuantía del derecho de la parcela gravada a su percepción. Por lo que el presente documento no establece compensaciones por su imposición.

#### **1.15. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.**

La cuenta de liquidación provisional es una previsión legal dispuesta en el artículo 19 del Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, aprobado por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio. Esta cuenta debe ser expresada en euros a fin de que cada adjudicatario tenga información del resultado económico que para él resulta, una vez tenidas en cuenta las cantidades de signo positivo o negativo correspondientes a los diversos conceptos: coste de las obras de urbanización, honorarios de proyectos, indemnizaciones, compensaciones, etc.

Las fincas adjudicadas aparecen gravadas con un importe total 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 que efectivamente resulten se abonarán los reales de conformidad a la cuota que corresponda a cada propietario.

En el caso que nos ocupa, los costes de urbanización, las cargas del ámbito de actuación deben ser asumidos íntegramente por el promotor del presente expediente, por el propietario único, no siendo necesario ningún reparto de beneficios y cargas entre propietarios ya que el ayuntamiento únicamente se adjudica derechos libres de cargas de urbanización en pago parcial de su participación en plusvalías urbanísticas.

Dicho importe ha quedado estimado en el apartado 1.13 del presente proyecto de reparcelación relativo a las cargas totales de la urbanización, en la suma de **268.000,00 €**,

Pues bien, en este caso, **la parcela Resultante edificable - Parcela 2**, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 45.1.c) LvSU, **queda afecta con carácter real, al cumplimiento de las cargas y pago de la totalidad de los referidos gastos, concretados, en su correspondiente cuota de gravamen tal y como consta en la descripción de dicha parcela, dejando constancia de ello en el Registro de la Propiedad.**

#### **1.16. BENEFICIOS FISCALES.**

Las adjudicaciones de terrenos a que dé lugar este Proyecto de Reparcelación están exentas de los impuestos y arbitrios a que se refieren el artículo 23.7 del 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, y el artículo 171 del RGU.

#### **1.17. EFECTOS DEL ACUERDO APROBATORIO DE LA REPARCELACIÓN.**



La aprobación definitiva de la reparcelación por el Ayuntamiento producirá los efectos contemplados en el artículo 45 de la L 2/06, que son los siguientes:

- 1.- Transmisión a la administración correspondiente, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio del suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento.
- 2.- Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas, siempre que quede establecida su correspondencia.
- 3.- Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de actuación correspondiente.

Una vez firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva de la reparcelación, se procederá a su inscripción en el Registro de la Propiedad en forma establecida por la legislación. (Art. 45.3 de la Ley 2/2006).



## 2. FORMALIZACIÓN DE LA REPARCELACIÓN.

### 2.1. OBJETO DEL PROYECTO.

Conforme a su definición legal es objeto de este Proyecto la agrupación de fincas comprendidas en la unidad de actuación para su nueva división ajustada al Plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos.

## 2.2. FINCAS APORTADAS.

### 2.2.1. FINCA APORTADA Nº 1.

**Propietario: Comunidad de las Hijas de la Caridad de San Vicente de Paul**, con CIF: R2400083H y con domicilio a efectos de notificaciones en Villaquilambre (León) calle Real nº 20

**Descripción:** URBANA: Casa número treinta y cinco antes veintinueve llamada, hasta ahora, Villa Natalia de la calle San Francisco de Tolosa, con su terreno y jardín que la rodea, cercado de verja de hierro por delante y de pared de mampostería por los demás lados; el edificio es de ladrillo y mampostería y consta de sótano y piso bajo con cocina y bodegas, tres pisos altos con habitaciones y otro piso desván. Linda el conjunto de la finca por norte y frente, con la calle de San Francisco; por Oeste o derecha entrando, con terreno de la casa de herederos de Don Luis Ruiz de Arcaute; por Este o izquierda, por terreno de la casa número veintisiete antes hoy treinta y tres de sucesores de Doña Eustaquia Otegui; y por Sur o espalda, con terreno solar de la misma propiedad. Miden la planta de edificio, doscientos nueve metros cuadrados y el terreno jardín anejo ochocientos treinta y un metros y treinta y cuatro decímetros cuadrados.

Según medición realizada para el expediente, la superficie real de la finca, edificio y terreno sobrante, es de 1.191 m<sup>2</sup>. Solicitándose del Sr. Registrador la oportuna rectificación, al amparo de lo establecido en los artículos 8.1 y 18.1 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

La casa llamada Villa Natalia es en realidad la actualmente denominada "Villa Sagrado Corazón", se ubica en el número 37 del Paseo de San Francisco y tiene una superficie en planta aproximada de doscientos diez (210,00 m<sup>2</sup>) metros cuadrados. Lo que deberá prevalecer sobre las registrales de conformidad con lo dispuesto en el artículo 103.3 RGU (Real Decreto 3288/1978), por lo que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8.1 y 18.1 RIANU (Real Decreto 1093/1997), deberá rectificarse en la casa que se mantiene construida.

**Título:** Compraventa, mediante escritura autorizada por el Notario de Tolosa, Don Juan María de Araluce y Villar, el 7 de noviembre de 1947.

**Inscripción:** Al Tomo 525 del Archivo, libro 47 de Tolosa, folio 8, finca 720 Inscripción 19ª. CRU 20005000605044.

**Datos Catastrales: Ref. Catastral: 7576406**

**Cargas y servidumbres:** No constan más que la que se describe a continuación.-

Servidumbre a favor: Don Luis Ruiz de Arcaute y Arza, como dueña de la casa chalet número treinta y uno de dicha calle de San Francisco con su jardín y huerta, que colindan con la finca de éste número y con otro terreno solar propiedad también de la Doña Natalia Imaz, dicho Señor Ruiz de Arcaute, cede a la referida Doña Natalia Imaz la mitad de la pared de mampostería que separa a las dos fincas de la cesionaria de la del cedente, con la superficie de terreno correspondiente, que es diez y ocho metros veinte y cinco decímetros cuadrados, estableciéndose en su virtud servidumbre de medianería sobre dicha pared. Para los efectos de las servidumbres de luces y vistas de las casas de referencia se supondrá que los edificios distan dos metros de la línea divisoria de los respectivos terrenos, aunque de hecho fuese menor la distancia actual.

La pared a la que se refiere la servidumbre ha sido derruida o deberá serlo en ejecución del planeamiento, por lo que la servidumbre debe extinguirse por incompatible con el planeamiento, solicitándose del Sr. Registrador de la Propiedad su cancelación.

**Finca aportada al Proyecto de Reparcelación:** La totalidad de la descrita, que tiene, según reciente y actualizada medición, una extensión superficial de 1.191,00 m<sup>2</sup>.

## 2.2.2. FINCA APORTADA Nº 2.

**Propietario:** Comunidad de las Hijas de la Caridad de San Vicente de Paul, con CIF: R2400083H y con domicilio a efectos de notificaciones en Villaquilambre (León) calle Real nº 20

**Descripción:** URBANA: Terreno solar radicante en la antigua Vega de Lascurain de Tolosa entre la calle San Francisco y la Plaza de Toros, lindante por Norte o frente con terreno de la casa número veintinueve hoy treinta y cinco de dicha calle y en una pequeña parte con terreno de la casa número veintisiete hoy treinta y tres de sucesores de Doña Eustaquia Otegui, por Este y Sur o derecha y espalda con terrenos del Caserío Arane y por Oeste o izquierda con terreno de la casa número treinta y uno antes, hoy treinta y siete de herederos de Don Luis Ruiz de Arcaute. Figura en el título con una cabida de cuatrocientos cincuenta y tres metros. La pared que le separa de los terrenos de las casas números veintinueve hoy treinta y cinco, y veintisiete hoy treinta y tres es medianil y actualmente se halla cercado de alambres por los lados Este y Sur.

**Título:** Compraventa, mediante escritura autorizada por el Notario de Tolosa, Don Juan Maria de Araluce y Villar, el 7 de noviembre de 1947.

**Inscripción:** Al Tomo 391 del Archivo, libro 34 de Tolosa, folio 188, finca 722 Inscripción 9ª. CRU 20005000605051.

**Cargas y servidumbres:** No constan más que la que se describe a continuación.-

Don Luis Ruiz de Arcaute y Arza, como dueño de la casa chalet número treinta y uno de la calle de San Francisco de esta villa, que es la inscrita en la segunda de la finca número setecientos veinte y uno, al folio cinco vuelto de este tomo, cede a Doña Natalia Imaz la mitad de la pared que separa la finca de éste número y otra propia de la misma Señora Imaz, de la de dicho Señor Ruiz de Arcaute, con su solar, estableciéndose servidumbre de medianería sobre dicha pared, que ocupa diez y ocho metros y veinte y cinco decímetros cuadrados, estipulándose que para los efectos de las servidumbres de luces y vistas de las



casas de referencia, se supondrá que los edificios distan dos metros de la línea divisoria de los respectivos terrenos aunque de hecho fuese menor la distancia actual.

La pared a la que se refiere la servidumbre ha sido derruida o deberá serlo en ejecución del planeamiento, por lo que la servidumbre debe extinguirse por incompatible con al planeamiento, solicitándose del Sr. Registrador de la Propiedad su cancelación.

**Finca aportada al Proyecto de Reparcelación:** La totalidad de la descrita, que tiene, según reciente y actualizada edición, una extensión superficial de 356,00 m<sup>2</sup>.

Se solicita del Sr. Registrador la oportuna rectificación, al amparo de lo establecido en los artículos 8.1 y 18.1 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

### 2.3. AGRUPACIÓN INSTRUMENTAL.

Al amparo de lo dispuesto en el art. 7.5 del Real Decreto 1.093/1.997, de 4 de julio, las fincas descritas, que constituyen la totalidad de la Unidad de Ejecución, se agrupan instrumentalmente, en un solo conjunto, cuya descripción es la siguiente:

"Conjunto de terrenos, en Tolosa, que conforman la Unidad de Ejecución Única del Subámbito 13.1. Paseo SAN Francisco 37 del PGOU de Tolosa.- Tiene una extensión superficial de 1.547 metros cuadrados, y linda al Norte con calle S. Francisco; al Sur con el patio de manzana ubicado entre las edificaciones de paseo Pedro de Tolosa 1 a 7, la calle Oria y San Francisco Atzekalea; al Este, con el edificio de San Francisco 35, con la calle San Francisco Atzekalea y los edificios situados en la Calle Oria 2, 4 y 6; y al Oeste, con terreno público situado junto al edificio de la calle San Francisco 39, con la calle San Francisco Atzekalea, con el edificio San Francisco Atzekalea 39A y el patio de manzana ubicado entre las edificaciones de paseo Pedro de Tolosa, calle Oria y San Francisco Atzekalea. *Su descripción pormenorizada es la establecida en el plano de fincas aportadas de este proyecto.*

*Sobre parte de esta finca está construida la casa número 37 del paseo San Francisco de Tolosa denominada "Villa Sagrado Corazón" que es de ladrillo y mampostería y consta de semisótano con cocina y bodegas, tres pisos altos con habitaciones y otro piso desván. Ocupa una superficie en planta aproximada de doscientos diez (210) metros cuadrados y linda, por todos sus vientos, con terreno libre de la propia finca."*

La inscripción de la finca agrupada se realizará, haciendo constar su carácter instrumental, a favor de la Comunidad de las hijas de la caridad de san Vicente de Paul.

## 2.4. FINCAS ADJUDICADAS.

Efectuada la nueva división de la finca agrupada y, por tanto, de la Unidad, ajustada al Plan, han resultado las siguientes fincas:

### 2.4.1. PARCELA-SOLAR P01.

**ADJUDICATARIO:** AYUNTAMIENTO DE TOLOSA, en pleno dominio,

**DESCRIPCIÓN: Urbana.** Parcela resultante P01 del Proyecto de Reparcelación del subámbito 13.1 "Paseo de S. Francisco 37" de Tolosa. Tiene forma rectangular y una superficie de cuatrocientos noventa y seis (496 m<sup>2</sup>) metros cuadrados. Linda al Norte o frente, con la calle de San Francisco; al Sur o espalda, con Parcela-Sola P02 de este expediente, de la Comunidad de las Hijas de la Caridad de San Vicente de Paul; al Este, o derecha, en parte con el edificio de San Francisco 35 y, en otra parte, con la calle S. Francisco Atxekalea y al Oeste o izquierda, en parte con terreno público situado junto al edificio de la calle S. Francisco 39 y, en otra parte, con la calle San Francisco Atxekalea. Sobre parte de esta finca está construida la casa número 37 del paseo San Francisco de Tolosa denominada "Villa Sagrado Corazón" que es de ladrillo y mampostería y consta de semisótano con cocina y bodegas, tres pisos altos con habitaciones y otro piso desván. Ocupa una superficie en planta aproximada de doscientos diez (210 m<sup>2</sup>) metros cuadrados y linda, por todos sus vientos, con terreno libre de la propia finca.

**Derechos urbanísticos:** De conformidad con la Modificación del Estudio de Detalle del subámbito 13.1, este elemento tiene una edificabilidad urbanística de 199,07 m<sup>2</sup> (t) sobre rasante, destinado a edificación residencial. El resto de la edificación existente se destina a equipamiento público terciario afecto al dominio público. Asimismo, se destina a espacios libres y dotaciones públicas el terreno libre de edificación de la parcela, que tiene una superficie aproximada de doscientos ochenta y seis (286 m<sup>2</sup>) metros cuadrados.

## **INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.**

A efectos de lo dispuesto en el art. 114 del Reglamento de Gestión Urbanística, se solicita del Sr. Registrador de la Propiedad la apertura de nueva hoja registral en la forma señalada en dicho precepto.

**CARGAS:** La parcela queda libre de cargas de urbanización por corresponder su edificabilidad lucrativa a la cesión del 15% del incremento de la edificabilidad ponderada y el resto, a dotaciones públicas.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 37.8 del Real Decreto 35/2023, de 24 de enero, por el que se aprueba la revisión de los planes hidrológicos de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Occidental, Guadalquivir, Ceuta, Melilla, Segura y Júcar, y de la parte española de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Oriental, Miño-Sil, Duero, Tajo, Guadiana y Ebro, se hace constar que esta finca se encuentra en zona inundable.

### **2.4.2. PARCELA-SOLAR P02.**

**ADJUDICATARIO:** **Comunidad de las Hijas de la Caridad de San Vicente de Paul**, con CIF: R2400083H y con domicilio a efectos de notificaciones en Villaquilambre (León) calle Real nº, en pleno dominio.

**DESCRIPCIÓN:** - Urbana. Parcela edificable resultante P02 del Proyecto de Reparcelación del subámbito 13.1 "Paseo San Francisco 37" de Tolosa. Tiene forma irregular y está destinada a la construcción de viviendas libres, locales comerciales y aparcamientos. Cuenta con una superficie de mil cincuenta y un metros cuadrados (1.051 m<sup>2</sup>) y linda: al Norte con Parcela-Solar P01 resultante de este mismo proyecto de reparcelación; al Sur, con el patio de manzana ubicado entre las edificaciones de paseo Pedro de Tolosa 1 a 7, la calle Oriá y San Francisco Atzekalea; al Este, con los edificios situados en la Calle Oriá 2, 4 y 6; y al Oeste, en parte con el edificio San Francisco Atzekalea 39A y, en otra parte, con el patio de manzana ubicado entre las edificaciones de paseo Pedro de Tolosa, calle Oriá y San Francisco Atzekalea".

**Derechos urbanísticos:** De conformidad con la Modificación del Estudio de Detalle del subámbito 13.1, este elemento tiene una edificabilidad urbanística de 2.647,93 m<sup>2</sup> (t) sobre rasante, destinado a edificación residencial y terciaria de promoción libre y de 3.153 m<sup>2</sup> (t) bajo rasante destinados a aparcamientos, trasteros e instalaciones.

#### **INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.**

A efectos de lo dispuesto en el art. 114 del Reglamento de Gestión Urbanística, se solicita del Sr. Registrador de la Propiedad la apertura de nueva hoja registral en la forma señalada en dicho precepto.

#### **CARGAS:**

- La finca queda gravada, con carga real, para asegurar el cumplimiento de la totalidad las obligaciones de urbanización de la unidad, por importe de 268.000,00 €; en los excesos y defectos que se produzcan sobre dicha cantidad, participará en el porcentaje del 100 %.-
- Los sótanos de la edificación a construir, con sus accesos, quedan gravados con servidumbre de acceso/paso a favor de la totalidad de los sótanos existentes y/o proyectados de las parcelas y espacios colindantes públicos y privados (San Francisco Atzekalea 39A; Paseo San Francisco 35; parcelas y terrenos ubicados en el patio de manzana ubicado entre las edificaciones del Paseo Pedro de Tolosa, la calle Oria y San Francisco Atzekalea; etc.). De esa manera, a los sótanos existentes y/o proyectados en estas parcelas y terrenos podrá accederse a través de aquel sótano y del acceso al mismo. Sin perjuicio de su obligación de contribuir a los costes de construcción de los accesos y a su mantenimiento.
- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 37.8 del Real Decreto 35/2023, de 24 de enero, por el que se aprueba la revisión de los planes hidrológicos de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Occidental, Guadalquivir, Ceuta, Melilla, Segura y Júcar, y de la parte española de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Oriental, Miño-Sil, Duero, Tajo, Guadiana y Ebro, se hace constar que esta finca se encuentra en zona inundable.

**COMPLEJO INMOBILIARIO.-** Para posibilitar la implantación de los diferentes usos, establecidos en el planeamiento y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 26.5 R.D. Legislativo 7/2015, se constituye sobre la finca descrita, UN COMPLEJO INMOBILIARIO compuesto por las siguientes fincas independientes, susceptibles de uso y titularidad independiente

#### **2.4.2.1. ELEMENTO INDEPENDIENTE Nº 1.**

**PROPIETARIO:** Comunidad de las Hijas de la Caridad de San Vicente de Paul, con CIF: R2400083H y con domicilio a efectos de notificaciones en Villaquilambre (León) calle Real nº 20, en pleno dominio.

**Descripción:** Parcela subterránea, destinada a la construcción bajo rasante de dos plantas de aparcamientos y/o trasteros privados. La finca, en subsuelo, ocupa una superficie de **1.028 m<sup>2</sup>** y linda: al Norte con subsuelo de la Parcela-solar P01; al Sur, con el subsuelo del patio de manzana ubicado entre las edificaciones de paseo Pedro de Tolosa 1 a 7 y la calle Oria; al Este, con el elemento independiente nº 3 y rampa de acceso al subsuelo del edificio del Paseo San Francisco 35, con la calle San Francisco Atzekalea y las edificaciones de la Calle Oria 2, 4 y 6; y al Oeste, con subsuelo del terreno público situado junto al edificio de la calle San Francisco 39, de la calle San Francisco Atzekalea, del edificio San Francisco Atzekalea 39A y con el subsuelo del patio de manzana ubicado entre las edificaciones de paseo Pedro de Tolosa y la calle Oria.

Su parte superior, es coincidente con la capa protectora de la impermeabilización a instalar sobre el forjado superior del edificio de aparcamientos subterráneos y trasteros.

Tiene una participación en los elementos comunes del complejo y en los gastos de mantenimiento de los elementos comunes del complejo del **14,544%**.

**Derechos urbanísticos:** De conformidad con el PGOU de Tolosa, este Elemento tiene una edificabilidad de bajo rasante de **3.084 m<sup>2</sup> (t)** destinada al uso de aparcamiento y trasteros.

**Cargas urbanísticas:** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 178 del Reglamento de Gestión Urbanística y el art. 19.1,a) Real Decreto 1093/1997, en relación con el artículo 45.1,c) de la Ley 2/2006, de 30 de junio, del Suelo y Urbanismo del País Vasco, este elemento queda gravado con carácter real al pago de la cantidad que le corresponda como saldo de la cuenta de liquidación definitiva del Proyecto de Reparcelación respondiendo del **14,796 %** de las diferencias de costo de las cargas de urbanización.

Queda gravada, con la carga urbanística en concepto de obras de urbanización y costos de gestión de la cuenta provisional, en 39.653,79 € (gravamen que podrá ser sustituido mediante aval de conformidad con el artículo 19.3 RIANU)

**Otras cargas o gravámenes:**

1- Gravada a favor de los elementos números 2 y 3, con servidumbre de paso de canalizaciones y tuberías necesarias para la instalación de servicios comunes o para la conexión de los privativos de cada elemento con centro comunes de distribución de dichos servicios. La servidumbre se proyecta sobre la totalidad de las plantas de sótano, pudiendo instalarse las canalizaciones de conformidad con los proyectos técnicos de cada una, en los techos, paredes, y subsuelo de las indicadas plantas de sótano. Es también predio dominante de la servidumbre de igual naturaleza constituida sobre los elementos 2 y 3, éste último destinado a espacios libres.

2- Gravada con una servidumbre de acceso/paso a favor de la totalidad de los sótanos existentes y/o proyectados de las parcelas y espacios colindantes públicos y privados (San Francisco Atzekalea 39A; Paseo San Francisco 35; parcelas y terrenos ubicados en el patio de manzana ubicado entre las edificaciones del Paseo Pedro de Tolosa, la calle Oria y San Francisco Atzekalea; etc.). De esa manera, a los sótanos existentes y/o proyectados en estas parcelas y terrenos podrá accederse a través de aquel sótano y del acceso al mismo. Sin perjuicio de su obligación de contribuir a los costes de construcción de los accesos y a su mantenimiento.

3- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 37.8 del Real Decreto 35/2023, de 24 de enero, por el que se aprueba la revisión de los planes hidrológicos de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Occidental, Guadalquivir, Ceuta, Melilla, Segura y Júcar, y de la parte española de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Oriental, Miño-Sil, Duero, Tajo, Guadiana y Ebro, se hace constar que esta finca se encuentra en zona inundable.

#### **2.4.2.2. ELEMENTO INDEPENDIENTE Nº 2.**

**PROPIETARIO:** Comunidad de las Hijas de la Caridad de San Vicente de Paul, con CIF: R2400083H y con domicilio a efectos de notificaciones en Villaquilambre (León) calle Real nº 20.

**Descripción.-** Parcela edificable situada sobre parte del forjado superior del edificio de aparcamientos y trasteros a construir sobre el elemento independiente número nº 1. Tiene una superficie en planta baja de 341 m<sup>2</sup> a la que se añade, en plantas superiores, la superficie correspondiente al soportal de 14,4 metros de largo por 2,5 metros de fondo adosado a lo largo del viento Este del edificio a construir y alineado con la fachada norte. Está destinada a la construcción de viviendas de promoción libre y locales comerciales, denominado como Bloque 2.

Linda: al Norte, con elemento independiente nº 3, destinado a dotación pública local; al Sur, en parte con elemento independiente nº 3, destinado a dotación pública local y, en otra parte, con patio de manzana ubicado entre las edificaciones de paseo Pedro de Tolosa y la calle Oria; al Este, con elemento independiente nº 3, destinado a dotación pública local; y al Oeste, en parte con elemento independiente nº 3, destinado a dotación pública local; en parte, con el edificio San Francisco Atzekalea 39A y, en otra parte, con el patio de manzana ubicado entre las edificaciones de paseo Pedro de Tolosa y calle Oria.

Tiene una participación en los elementos comunes y en los gastos de mantenimiento de los elementos comunes del complejo del **85,204 %**.

Derechos **urbanísticos**: De conformidad con la Modificación del Estudio de Detalle del subámbito 13.1, este elemento tiene una edificabilidad de 2.647,93 m<sup>2</sup> (t) sobre rasante, destinado a edificación residencial de promoción libre y terciaria en planta baja, con un perfil edificatorio de planta baja más siete plantas más ático.

**Cargas urbanísticas**: De conformidad con lo dispuesto en el artículo 178 del Reglamento de Gestión Urbanística y el art. 19.1,a) Real Decreto 1093/1997, en relación con el artículo 45.1,c) de la Ley 2/2006, de 30 de junio, del Suelo y Urbanismo del País Vasco, este elemento queda gravado con carácter real al pago de la cantidad que le corresponda como saldo de la cuenta de liquidación definitiva del Proyecto de Reparcelación respondiendo del **85,204 %** de las diferencias de costo de las cargas de urbanización.

Queda gravada, con la carga urbanística en concepto de obras de urbanización y costos de gestión de la cuenta provisional, en **228.346,21 €** (gravamen que podrá ser sustituido mediante aval de conformidad con el artículo 19.3 RIANU)

#### **Otras cargas o gravámenes:**

1- Gravada a favor del elemento 1 y 3 con servidumbre de paso de canalizaciones y tuberías necesarias para la instalación de servicios comunes o para la conexión de los privativos de cada elemento con centro comunes de distribución de dichos servicios. La servidumbre se proyecta sobre la totalidad de las plantas de sótano, pudiendo instalarse las canalizaciones de conformidad con los proyectos técnicos de cada una, en los techos, paredes, y subsuelo de las indicadas plantas de sótano.

Es también predio dominante de la servidumbre de igual naturaleza constituida sobre los elementos independientes 1 y 3 del Complejo.

2- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 37.8 del Real Decreto 35/2023, de 24 de enero, por el que se aprueba la revisión de los planes hidrológicos de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Occidental, Guadalquivir, Ceuta, Melilla, Segura y Júcar, y de la parte española de las demarcaciones

hidrográficas del Cantábrico Oriental, Miño-Sil, Duero, Tajo, Guadiana y Ebro, se hace constar que esta finca se encuentra en zona inundable.

### 2.4.2.3. ELEMENTO INDEPENDIENTE Nº 3.

**PROPIETARIO.- Ayuntamiento de Tolosa**, con carácter de bien de dominio público.

**Descripción.-** Espacios públicos situados sobre parte de la capa de impermeabilización del forjado superior del edificio de aparcamientos y trasteros a construir sobre el elemento independiente número nº 1. Forma también parte de este elemento el espacio ubicado en el vértice Noreste de la parcela y no ocupado por el elemento nº 1. Tiene una superficie de setecientos diez (710) metros cuadrados y dentro de esa superficie se sitúa el soportal adosado al edificio a construir sobre el elemento nº 2 que tiene una superficie de 14,40 metros de largo por 2,50 metros de ancho.

Tiene carácter de bien de dominio público y está destinada a vialidad, espacios y dotaciones públicas. Linda, al norte, con parcela de resultado P01; al Sur, con patio de manzana ubicado entre las edificaciones de paseo Pedro de Tolosa 1 a 7, la calle Oriá y San Francisco Atzekalea; al Este, con el edificio del Paseo San Francisco 35, con la calle San Francisco Atzekalea y las edificaciones de la Calle Oriá 2, 4 y 6; y al Oeste, con terreno público situado junto al edificio de la calle San Francisco 39, calle San Francisco Atzekalea y patio de manzana ubicado entre las edificaciones de paseo Pedro de Tolosa, la calle Oriá y San Francisco Atzekalea.

Participa en los elementos comunes del complejo en un **0,00 %**.

Por el contrario y por su carácter de bien de uso y dominio público, corresponderá en exclusiva al Ayuntamiento de Tolosa la conservación, mantenimiento, arreglo de pavimentación, reparación y/o sustitución de baldosas o acabados, etc. La responsabilidad municipal comenzará tras la recepción de las obras de urbanización y entrega de la posesión de la parcela

y queda limitada a la franja sita entre la capa de protección impermeabilización a instalar sobre el forjado superior del edificio de aparcamientos subterráneos y la superficie urbanizada del terreno. El Ayuntamiento de Tolosa en ningún caso participará en deficiencias estructurales.

**Libre de toda carga o gravamen** a salvo de que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 37.8 del Real Decreto 35/2023, de 24 de enero, por el que se aprueba la revisión de los planes hidrológicos de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Occidental, Guadalquivir, Ceuta, Melilla, Segura y Júcar, y de la parte española de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Oriental, Miño-Sil, Duero, Tajo, Guadiana y Ebro, se hace constar que esta finca se encuentra en zona inundable.

#### **2.4.2.4. ELEMENTOS COMUNES DEL COMPLEJO.**

Sin perjuicio de los que con tal carácter se regulan en las Reglas del Complejo Inmobiliario, Constituye elemento común del complejo la Parcela-Solar P02 de la Unidad de Actuación "13.1. Paseo San Francisco 37 de Tolosa".

#### **2.4.2.5. REGLAS DEL COMPLEJO INMOBILIARIO.**

El Complejo Inmobiliario se regirá por las siguientes reglas:

##### 1. Normativa de aplicación.

El complejo inmobiliario se regirá por lo dispuesto en las normas del presente título constitutivo, que tiene como base analógica lo dispuesto en la ley de propiedad horizontal de 21 de julio de 1.960.

Dichas normas obligan a los propietarios actuales y futuros de los terrenos y edificaciones que constituyen los elementos o fincas de propiedad privativa que en cada momento formen parte del complejo, incluso mediante divisiones, subdivisiones, segregaciones o agrupaciones de aquellas y en todo acto de transmisión o gravamen de los mismos se deberán transcribir literalmente en el título público.

La participación en el condominio de los elementos comunes es inseparable de la propiedad de las fincas privativas.

## 2.- Elementos comunes.

Aparte de los descritos expresamente como tales, tendrán también ésta consideración los que corresponda con arreglo a lo dispuesto en el artículo 396 del código civil y en la Ley de Propiedad Horizontal (49/1960 o norma que la sustituya), tales como redes comunes de alcantarillado (pluviales y fecales y sus correspondientes bombeos), agua, electricidad, telefonía, red completa de recogida de pluviales de las cubiertas, depósitos y similares y, en general, todos aquellos elementos jurídicos o materiales que por su naturaleza o destino resulten indivisibles, aunque se encuentren dentro de los límites de una propiedad privada o elemento privado.

Por su configuración, se considera comunes a todo el complejo, la cimentación del edificio.

## 3.- Derechos de los propietarios de los elementos privativos.

Los propietarios de las fincas privativas del complejo tienen un derecho de propiedad singular y exclusivo sobre las mismas, con sus facultades de disposición solo limitadas específicamente por las reglas contenidas en el presente título constitutivo, sin perjuicio de su derecho de COPROPIEDAD respecto de los elementos comunes.

En consecuencia, los propietarios de las fincas privativas del complejo podrán - sin necesidad de contar con el consentimiento de los demás propietarios ya sea individual o colectivamente a través de la Junta de Propietarios del complejo, realizar en las mismas los actos que se reseñan a continuación a título meramente indicativo y sin perjuicio, por tanto, de cualesquiera otros comprendidos dentro de las facultades de disposición de su título de dominio, con las limitaciones que resultan del presente título constitutivo:

- Realizar divisiones, subdivisiones, segregaciones, agrupaciones, o agregaciones con otras fincas privativas.

Cuando a consecuencia de tales actos se formen nuevas fincas el propietario o propietarios deberán asignar a las mismas las cuotas de copropiedad en el Complejo, sin afectar o repercutir sobre las cuotas e copropiedad y edificabilidad de los demás propietarios o fincas del complejo.

- Realizar construcciones o nuevas edificaciones dentro de los márgenes de la edificabilidad asignada a la finca y con sujeción a la normativa urbanística de aplicación, realizando las declaraciones de obra nueva pertinentes y formando, en su caso, comunidades horizontales específicas dentro del complejo, con Estatutos y Reglamento de Régimen interior propios.

La edificabilidad asignada a cada finca privativa en el presente título constitutivo o en los actos derivados del mismo es sin perjuicio de la edificabilidad futura que la ordenación urbanística pudiera permitir en cada momento y que los propietarios de las mismas podrán, en su caso, agotar realizando las construcciones y edificaciones pertinentes, de conformidad con lo indicado anteriormente. Ninguno de los actos indicados en esta Regla entraña la modificación del título Constitutivo del Complejo Inmobiliario.

#### 4.- Participación en los gastos Comunes.

Son gastos comunes todos los que sean imputables a los elementos comunes del complejo y entre ellos los de mantenimiento, conservación, mejoras, reposición y reparación ordinaria y extraordinaria.

Las fincas privativas contribuirán a los gastos comunes del complejo inmobiliario conforme a las cuotas establecidas para cada una de ellas.

Si el edificio se constituyera en régimen de propiedad horizontal específico y, especialmente, si alguno o alguno de los elementos privativos fuera objeto de división o agrupación, las cuotas de participación en gastos se distribuirán entre todas las fincas resultantes de la división horizontal conforme a las reglas o

criterios de participación en gastos contemplados en sus propios Estatutos y en sus respectivos títulos constitutivos.

#### 5.- Órganos de Gobierno.

La Junta de Propietarios es el máximo órgano de gobierno del Complejo y nombrará a un Presidente, que actuará también como Administrador y Secretario.

Los acuerdos sobre el gobierno y administración del complejo inmobiliario se adoptarán en la junta de propietarios por mayoría de cuotas de copropiedad.

En segunda convocatoria, bastará la mayoría de cuotas de copropiedad de los asistentes.

La representación y el voto de las comunidades de propietarios que pudieran constituirse dentro de cada uno de los elementos del complejo serán ejercidos por su respectivo presidente o quien esté habilitado para sustituirle en sus funciones, de conformidad con lo establecido en sus respectivos títulos constitutivos.

#### 6.- Servidumbres.

Todas las fincas son recíprocamente sirvientes y dominantes en relación con el paso, en su caso, de conducciones para fuerza eléctrica, teléfono, agua potable, servicio contra incendios y cualesquiera y otros de similar naturaleza o importancia para el conjunto.

Los propietarios de las fincas deberán permitir sin limitación alguna el paso de personas y materiales necesarios para realizar cualquier reparación, modificación o comprobación de los elementos comunes o que puedan afectar a otros locales y fincas o sus anejos.

#### 7.- Obligaciones de los Propietarios.

Los propietarios de fincas del complejo están obligados, además de a todo aquello que resulte de otros artículos de las presentes normas, a lo siguiente:

- A. A respetar las instalaciones comunes, o en provecho de otro propietario, incluidas, en todo o en parte, dentro de los límites de su finca.
- B. A realizar las reparaciones en sus instalaciones privadas cuya omisión pueda ser perjudicial al conjunto o a otro propietario, indemnizando de los daños que se ocasionen por su negligencia o por la de las personas de quien deba responder.
- C. A permitir sin limitación alguna el paso de las personas y materiales necesarios para realizar cualquier reparación, modificación o comprobación de elementos comunes o que puedan afectar a otras fincas.
- D. A notificar previamente a la junta de propietarios la realización de cualquier obra que, directa o indirectamente, afecte a los elementos comunes y a asegurar, en todo caso, la funcionalidad de los servicios afectados.

#### 8.- División y Retracto.

Se excluye o resultan inaplicables las acciones de división para hacer cesar la situación del conjunto inmobiliario o para excluir del mismo a alguna de las fincas que lo integran.

Asimismo se excluye o resulta inaplicable el derecho de tanteo o retracto en las transmisiones de fincas integrantes del complejo.

#### **2.5. CESIONES GRATUITAS.**

En cumplimiento de los deberes urbanísticos, se cede gratuitamente al Ayuntamiento de Tolosa, libres de cargas la PARCELA-SOLAR P-01, así como el elemento nº 3 del complejo inmobiliario constituido sobre la PARCELA-SOLAR P-02. De conformidad con lo recogido en los cuadros de cálculo, el ayuntamiento de Tolosa percibirá también la cantidad de 15,97 € en compensación por las 0,0303 Unidades de Valor que no se le adjudican.

Tolosa, a 3 de octubre de 2024.

Por el Equipo Redactor



Fdo.- Ion Patxi Urrutikoetxea  
Arquitecto



Fdo.- Sergio Tejedor Abad  
Abogado



Fdo. Fulgencio Gutiérrez-Solana  
Abogado

Finca	Propietarios	fincas registrales	Participación	Fincas iniciales	Parcelas Iniciales	Derechos Iniciales en %	Derechos iniciales
Aportada	Iniciales			Superficie en m2	computable en m2	por superficie suelo	en UVU 100 %
1	C. Hijas Caridad San Vicente Paúl (JAITZUBIA BARRI, S.L.U.)	Finca. 720 / tomo 525 / libro 47 / folio 8	100,00%	1.191,00 m2	1.191,00 m2	76,99%	2.006,2136
2	C. Hijas Caridad San Vicente Paúl (JAITZUBIA BARRI, S.L.U.)	Finca. 722 / tomo 391 / libro 34 / folio 188	100,00%	356,00 m2	356,00 m2	23,01%	599,6742
	AYUNTAMIENTO DE TOLOSA						
	<b>TOTAL</b>			<b>1.547,00 m2</b>	<b>1.547,00 m2</b>	<b>100,000%</b>	<b>2.605,8878</b>

EDIFICACIÓN PREVIAMENTE MATERIALIZADA			
Finca	Referencia Catastral	Uso	Edificación
1	7576406	Garaje	210,00 m2
		Residencial	210,00 m2
		Residencial	210,00 m2
		Residencial	199,07 m2
		<b>TOTAL</b>	<b>829,07 m2</b>



	Propietarios	Parcelas iniciales	UVU	UVU	%
	Iniciales	Superficie en m2	Derechos iniciales	85%	85%
1	C. Hijas Caridad San Vicente Paúl (JAIZUBIA BARRI, S.L.U.)	1.547,00 m2	2.605,8878	2.336,8570	89,68%
2	AYUNTAMIENTO DE TOLOSA			269,0308	10,32%
	<b>TOTAL</b>	<b>1.547,00 m2</b>	<b>2.605,8878</b>	<b>2.605,8878</b>	<b>100,00%</b>

CÁLCULO INCREMENTO EDIFICABILIDAD PONDERADA					
	Edificación materializada		Edificabilidad Nueva ordenación		Diferencia
	Superficie	UVU	Superficie	UVU	UVU
Vivienda	619,07 m2	828,6036	2.697,00 m2	2.764,3782	1.935,7747
Terciario		0,0000	150,00 m2	80,2215	80,2215
Dotación Local (Terciario)		0,0000	630,00 m2	0,0000	0,0000
Aparcamiento	210,00 m2	-16,2547	3.084,00 m2	-238,7119	-222,4572
		812,3489		2.605,8878	1.793,5390



PARCELA	SUPERFICIE m2	USOS	Edificabilidad m2	Coeficientes Homogenización	UVUs	CARGAS	
					TOTALES	%	€
P-1	496,00 m2	Vivienda Libre Usada	199,07 m2	1,3385	266,4482	0,00%	0,00 €
		Dotación local (terciario)	630,00 m2	0,0000	0,0000		
		<b>Subtotal</b>	<b>829,07 m2</b>		<b>266,4482</b>		
P-2	1.051,00 m2	Vivienda Libre Nueva	2.497,93 m2	1,0000	2.497,9300	100,00%	<b>-268.000,00 €</b>
		Aparcamiento B/R	3.084,00 m2	<b>-0,0774</b>	<b>-238,7119</b>		
		Terciario	150,00 m2	0,5348	80,2215		
		<b>Subtotal</b>	<b>5.731,93 m2</b>		<b>2.339,4396</b>		
<b>TOTAL</b>	<b>1.547,00 m2</b>		<b>6.561,00 m2</b>		<b>2.605,8878</b>	<b>100,00%</b>	<b>-268.000,00 €</b>



USO	PEM (€/m <sup>2</sup> const.)	PEC (€/m <sup>2</sup> const.)	Tributos	Honorarios	Otros gastos	Vc (€/m <sup>2</sup> const.)
Vivienda Libre Usada	680,00 €/m2	809,20 €/m2	41,82 €/m2	57,80 €/m2	38,08 €/m2	946,90 €/m2
Vivienda Libre Nueva	1.100,00 €/m2	1.309,00 €/m2	67,65 €/m2	93,50 €/m2	61,60 €/m2	1.531,75 €/m2
Dotación Local	0,00 €/m2	0,00 €/m2	0,00 €/m2	0,00 €/m2	0,00 €/m2	0,00 €/m2
Terciario	500,00 €/m2	595,00 €/m2	30,75 €/m2	42,50 €/m2	28,00 €/m2	696,25 €/m2
Aparcamiento B/R	475,00 €/m2	565,25 €/m2	29,21 €/m2	40,38 €/m2	26,60 €/m2	661,44 €/m2

Vivienda Libre/Terciario/Aparcamiento	
Costes construcción	%
Gastos generales	13,00%
Beneficio industrial	6,00%
ICIO	5,00%
Tasas Licencia y 1ª ocupación	1,15%
Proyecto y dirección	6,50%
Aparejador	2,00%
Otros gastos (total)	5,60%
Notarias, impuestos no recup.	1,50%
Seguros	1,10%
Seguridad y Salud	1,00%
Control de calidad	1,00%
Imprevistos	1,00%

USO	Vc	VV	VRS	Coef. Homogen.
Vivienda Libre Usada	946,90 €/m2	2.640,20 €/m2	938,96 €/m2	1,3385
Vivienda Libre Nueva	1.531,75 €/m2	3.126,58 €/m2	701,52 €/m2	1,0000
Dotación Local	0,00 €/m2		0,00 €/m2	0,0000
Terciario	696,25 €/m2	1.500,00 €/m2	375,18 €/m2	0,5348
Aparcamiento B/R	661,44 €/m2	850,00 €/m2	-54,30 €/m2	-0,0774

PARCELA	USO	Coef. Homogen.	EDIFICABILIDAD	UVU	€
P-1	Vivienda Libre Usada	1,3385	199,07 m2	266,4482	186.918,77 €
	Dotación local (terciario)	0,0000	630,00 m2	0,0000	0,00 €
	<b>Subtotal</b>		<b>829,07 m2</b>	<b>266,4482</b>	<b>186.918,77 €</b>
P-2	Vivienda Libre Nueva	1,0000	2.497,93 m2	2.497,9300	1.752.347,85 €
	Aparcamiento B/R	-0,0774	3.084,00 m2	-238,7119	-167.461,20 €
	Terciario	0,5348	150,00 m2	80,2215	56.277,00 €
	<b>Subtotal</b>		<b>5.731,93 m2</b>	<b>2.339,4396</b>	<b>1.641.163,65 €</b>
<b>TOTAL</b>			<b>6.561,00 m2</b>	<b>2.605,8878</b>	<b>1.828.082,42 €</b>

USO	VV(€/m <sup>2</sup> const.)	VRS	Coef. Homogen.
Vivienda Libre Usada	2.067,32 €/m2	720,88	1,367738018
Vivienda Libre Nueva	2.850,00 €/m2	527,06	1
Dotación Local		0	0
Terciario	1.500,00 €/m2	385,68	0,731757295
Aparcamiento B/R	850,00 €/m2	17,39	0,032994346

RSK079234a6a-e5ac-4d66-824e-54a0fb7a8e62



TOLOSAKO UDALA

2024ko urriaren 22an Gobernu Batzarrak emana

HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN

Denominacion de Parcelas de resul.	Uvus	% Valor respec. total	Sup. Const. bajo rasante	Sup. Const. sobre/r
P-1	266,4482	10,22%		199,070
P-2	2.339,4396	89,78%	3.084,000	2.647,930
<b>TOTAL</b>	<b>2.605,8878</b>	<b>100,00%</b>	<b>3.084,000</b>	<b>2.847,000</b>

CARGAS URBANÍSTICAS			Valor total
Obras de Urbanización Pública			195.000,00 €
Gastos de Gestión			73.000,00 €
Indemnizaciones			
TOTAL CARGAS URBANÍSTICAS			268.000,00 €
TLR y PR	0,11575		299.021,38 €
VALOR DEL TERRENO URBANIZADO	Superficie Neta	UVU	Valor Total
	1.547,00 m2	2.605,88782	
Vs = (Vv/1,4) - (Vc)			1.828.082,42 €
VALOR DEL TERRENO SIN URBAN.			1.340.330,55 €

valor UVU urbaniz	701,52 €
coste urbaniz UVU	127,96 €
Valor UVU no Urbanizada	573,56 €
Valor m2 suelo Urb.	1.181,70 €
Valor m2 Suelo no Urbaniza	866,41 €

TLR agosto 2024 (BOE de 04/09/2024)	0,02954
-------------------------------------	---------

PRIMA DE RIESGO				
USO	EDIFIC.	PRIMA	homogenización	media
Vivienda Libre Usada	2.697,00	0,08	215,7600	
Terciario	150,00	0,12	18,0000	
Aparcamiento B/R	3.084,00	0,09	277,5600	
<b>TOTAL</b>	5.931,00		511,3200	0,08621

RSKU79234a6a-e5ac-4d66-824e-54a0fb7a8e62



TOLOSAKO UDALA

2024ko urriaren 22an Gobernu Batzarrak emana

HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN

	ADJUDICATARIO	FINCA INICIAL	Derechos iniciales		P-1			
			%	UVU	U.V.U. Adjudicadas	UVU con carga URB	UVU sin carga de URB	% URB
1	C. Hijas Caridad San Vicente Paúl (JAITZUBIA BARRI, S.L.U.)	1 y 2	89,68%	2.336,8570	0,0000			0,00%
2	AYUNTAMIENTO DE TOLOSA		10,32%	269,0308	266,4482		266,4482	0,00%
	<b>TOTAL</b>		<b>100,00%</b>	<b>2.605,8878</b>	<b>266,4482</b>	<b>0,0000</b>	<b>266,4482</b>	<b>0,00%</b>

	ADJUDICATARIO	FINCA INICIAL	Derechos iniciales (Resto)		P-2			
			%	UVU	U.V.U. Adjudicadas	UVU con carga URB	UVU sin carga de URB	% URB
1	C. Hijas Caridad San Vicente Paúl (JAITZUBIA BARRI, S.L.U.)	1 y 2	99,890%	2.336,8570	2.339,4396	2.336,8570	2,5826	100,00%
2	AYUNTAMIENTO DE TOLOSA		0,110%	2,5826	0,0000	0,0000	0,0000	0,00%
	<b>TOTAL</b>		<b>100,000%</b>	<b>2.339,4396</b>	<b>2.339,4396</b>	<b>2.336,8570</b>	<b>2,5826</b>	<b>100,00%</b>

RSKU79234a6a-e5ac-4d66-824e-54a0fb7a8e62



**TOLOSAKO UDALA**

2024ko urriaren 22an Gobernu Batzarrak emana

HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN

Derechos iniciales		ADJUDICADO		EXCES./DEFECT	
%	UVU	U.V.U.	%	U.V.U.	total
89,68%	2.336,8570	2.339,4396	89,78%	-2,5826	-1.811,72 €
10,32%	269,0308	266,4482	10,22%	2,5826	1.811,72 €
100,00%	2.605,8878	2.605,8878	100,00%	-0,0000	-0,00 €

ACREEDOR +
DEUDOR -

701,52
573,56

E8K079234a6a-e5ac-4d66-824e-54a0fb7a8e62



TOLOSAKO UDALA

2024ko urriaren 22an Gobernu Batzarrak emana

HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN

Derechos iniciales		Adjudicado		Excesos/Defectos		Indemnizaciones	URBANIZACIÓN		saldo
%	Uvu	Uvu	%	Uvu	€	€	%	€	
89,68%	2.336,8570	2.339,4396	89,78%	-2,5826	-1.811,72 €		100,00%	-268.000,00 €	-269.811,72 €
10,32%	269,0308	266,4482	10,22%	2,5826	1.811,72 €		0,00%	0,00 €	1.811,72 €
100,00%	2.605,8878	2.605,8878	100,0%	-0,0000	-0,00 €	0,00 €	100,00%	-268.000,00 €	-268.000,00 €

ACREEDOR +
DEUDOR -

FISKU79234a6a-e5ac-4d66-824e-54a0fb7a8e62



TOLOSAKO UDALA

2024ko urriaren 22an Gobernu Batzarrak emana

HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN

COMPLEJO INMOBILIARIO P-2								
Elemento	Planta	Edificabilidad	Uso	Homogenización	CARGAS DE URBANIZACIÓN			
					Elementos comunes		OBRAS	Gestión y Planeamiento
					%	%	€	€
1	-3	1.028,00 m2	Aparcamiento	-0,0774	14,796%	14,796%	-28.852,57	-10.801,22 €
	-2	1.028,00 m2						
	-1	1.028,00 m2						
2	0	150,00 m2	Terciario	0,5348	85,204%	85,204%	-166.147,43	-62.198,78 €
	0-8	2.497,93 m2	Vivienda libre	1,0000				
3	0	0,00 m2	Dotación Local	0,0000	0,000%			
<b>Total</b>		<b>5.731,93 m2</b>			<b>100,000%</b>	<b>100,000%</b>	<b>-195.000,00</b>	<b>-73.000,00 €</b>

-39.653,79 €

-228.346,21

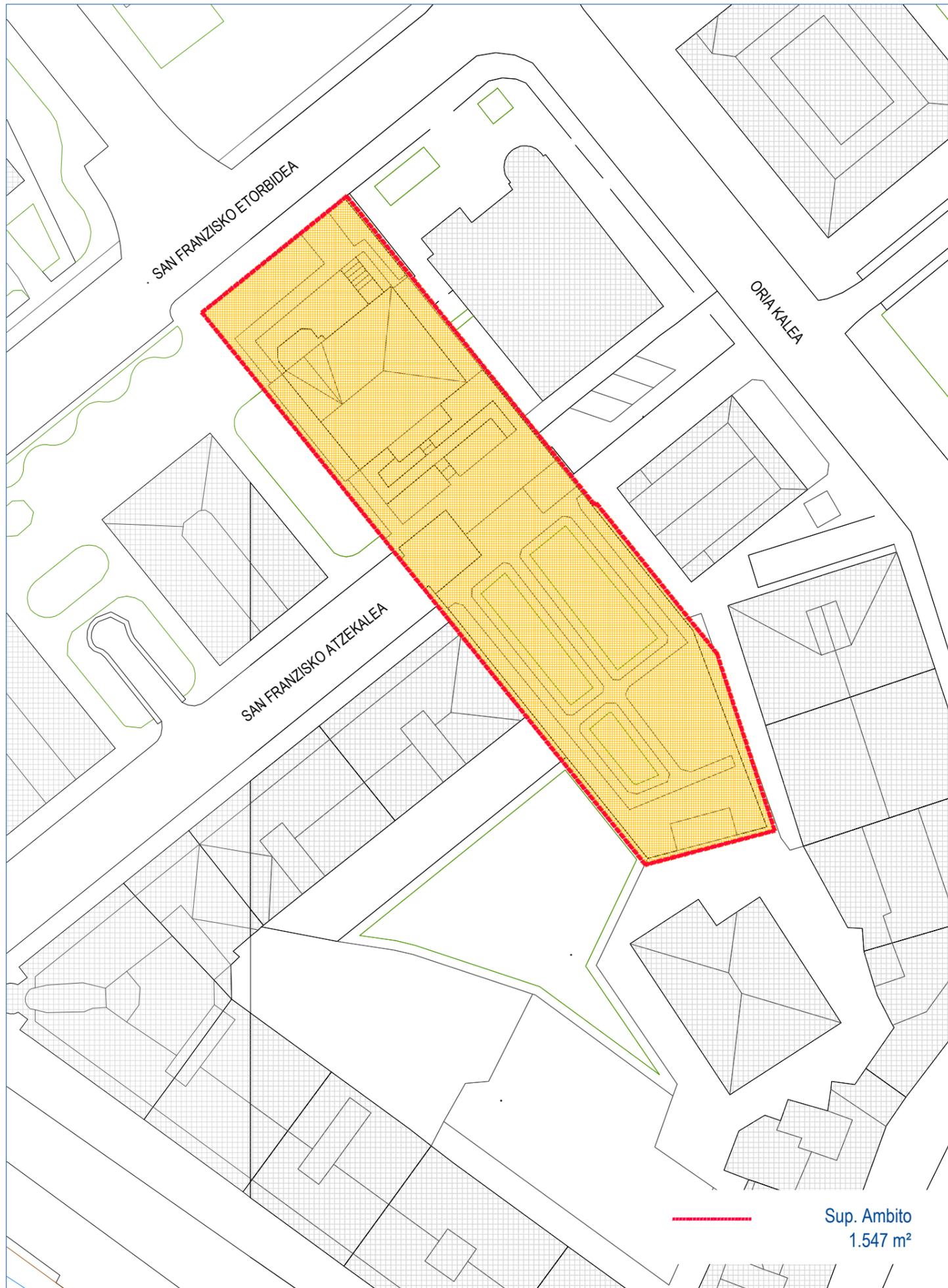
RSKU79234a6a-e5ac-4d66-824e-54a0fb7a8e62



TOLOSAKO UDALA

2024ko urriaren 22an Gobernu Batzarrak emana

HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN



Proyecto de Reparcelación  
Subambito - 13.1 PASEO SAN FRANCISCO 37 - TOLOSA  
OCTUBRE 2024

ESCALAS  
1/500  
1/5000

## SITUACION Y EMPLAZAMIENTO

TOLOSAKO UDALA

Nº PLANO

01

2024ko urriaren 22an Gobernu Batzarrak emana

HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN

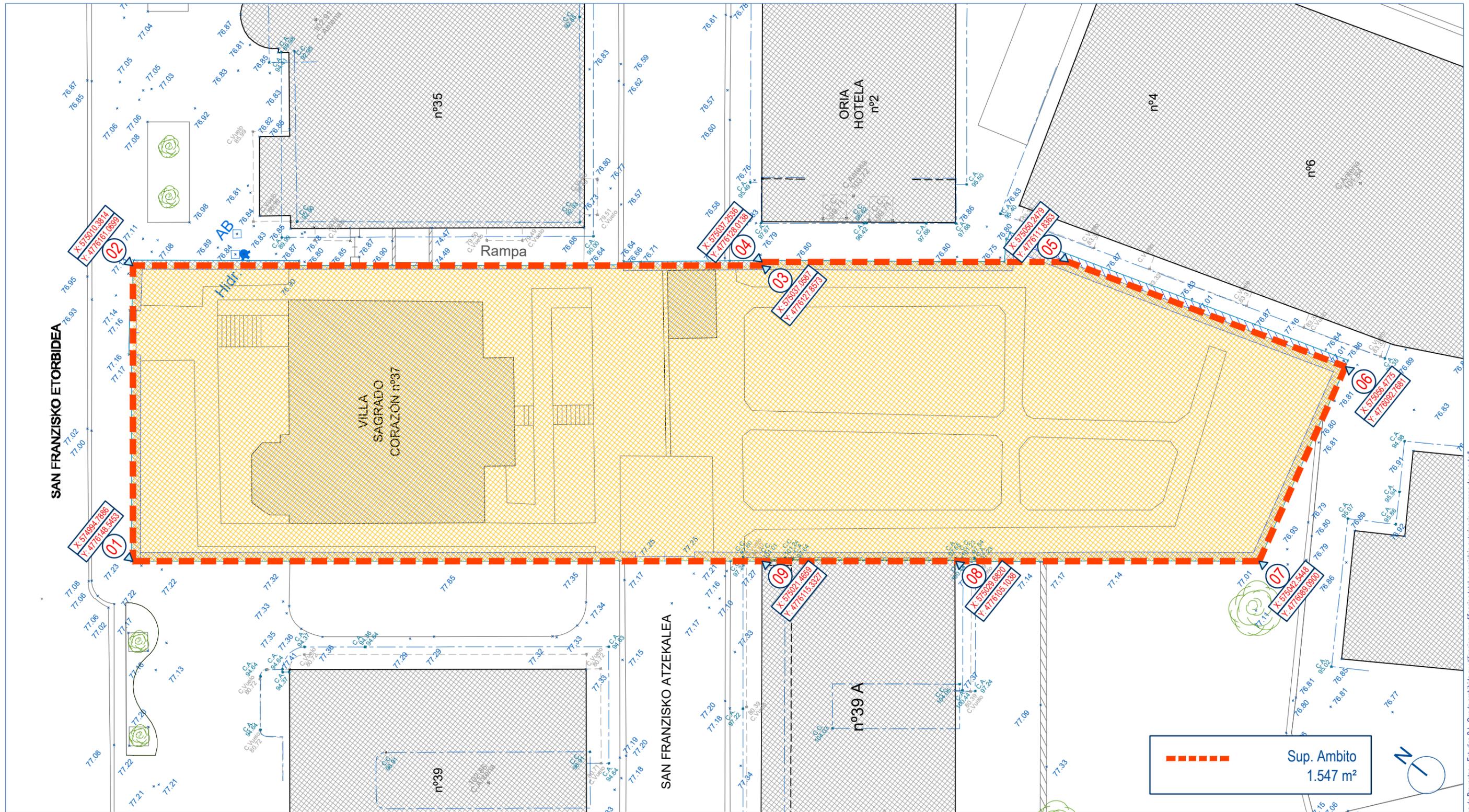
*Ion Patxi*  
Ion Patxi Urrutikoetxea Garcia  
ARQUITECTO

Compañía de las Hijas de la Caridad  
de San Vicente de Paúl Cir

PROMOTOR

ESKUTU79234a6a-e5ac-4d66-824e-54a0f7a8e62

El presente documento es copia del original cuyo autor es Compañía Vizcaína de Proyectos y Estudios S.L. Queda prohibida su utilización o modificación total o parcial sin autorización expresa de su autor



Relación de Puntos en Coordenadas ETRS89

01	X: 574994.7886	Y: 4776148.5453	06	X: 575056.4775	Y: 4776092.7681
02	X: 575010.3814	Y: 4776161.0699	07	X: 575042.5448	Y: 4776089.0900
03	X: 575037.0587	Y: 4776127.8573	08	X: 575029.6820	Y: 4776105.1038
04	X: 575037.2536	Y: 4776128.0138	09	X: 575021.4659	Y: 4776115.3327
05	X: 575050.2479	Y: 4776111.8363			

Proyecto de Reparcelación  
Subambito - 13.1 PASEO SAN FRANCISCO 37 - TOLOSA

OCTUBRE 2024

ESCALAS

1/250

DELIMITACION DEL AMBITO - TOPOGRAFIA

TOLOSAKO UDALA



2024ko urriaren 22an Gobernu Batzarrak emana

HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN

Nº PLANO

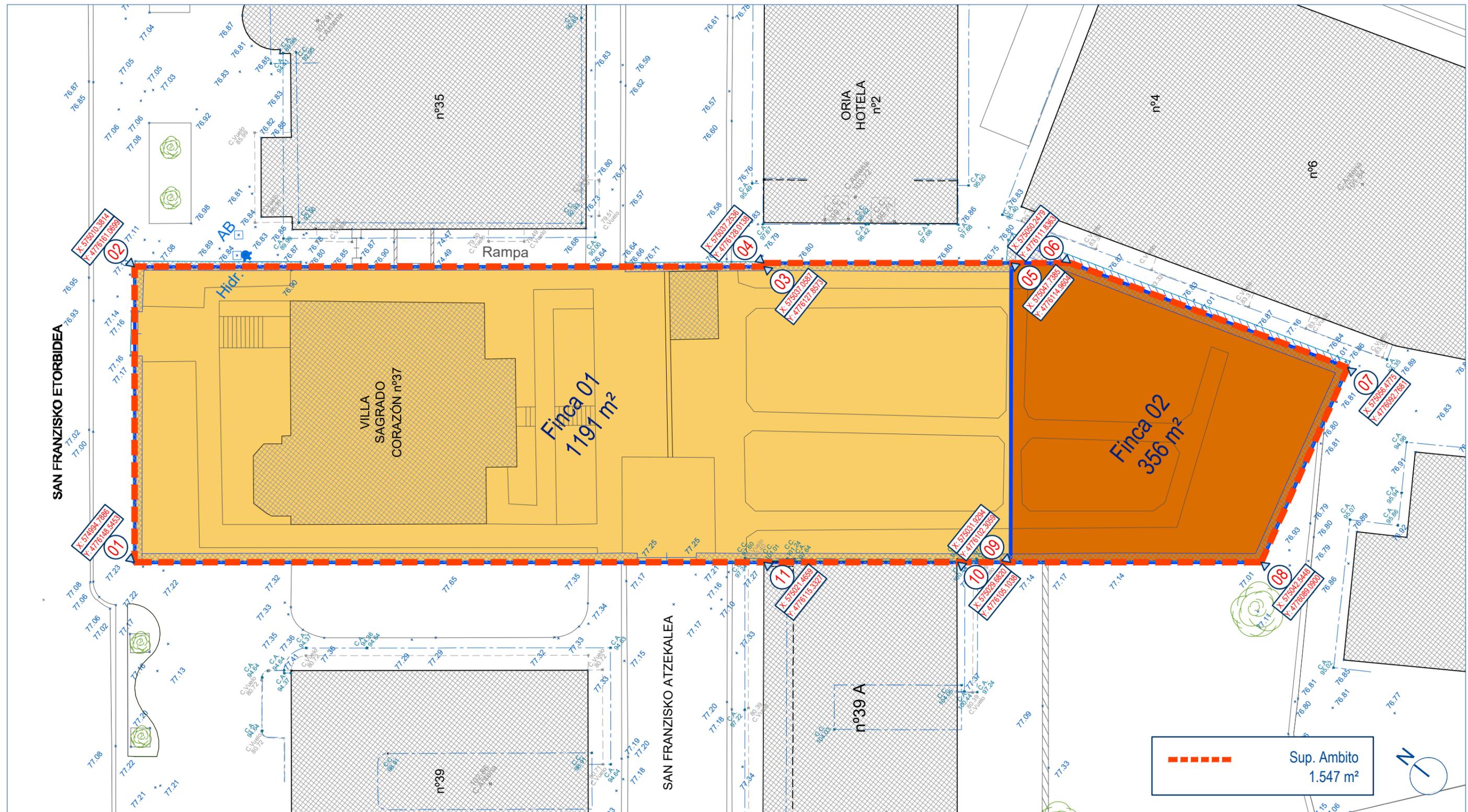
02

*Ion Patxi Urrutikoetxea Garcia*  
Ion Patxi Urrutikoetxea Garcia  
ARQUITECTO

Compañía de las Hijas de la Caridad  
de San Vicente de Paul Cir

RSKTU79234a6a-e5ac-4d66-824e-54a0f7a8e62

PROMOTOR



**Leyenda**

Finca	Propietario	NIF / CIF	Ref. Catastral	n° Registro	Medición
01	Compañía de las Hijas de la Caridad de San Vicente de Paúl Cir	R2400083H	7576406	n° 720	1191m²
02	Compañía de las Hijas de la Caridad de San Vicente de Paúl Cir	R2400083H	7576650	n° 722	356m²

**Relación de Puntos en Coordenadas ETRS89**

01	X: 574994.7886	Y: 4776148.5453	05	X: 575047.7385	Y: 4776114.9604	09	X: 575031.9294	Y: 4776102.3059
02	X: 575010.3814	Y: 4776161.0699	06	X: 575029.2479	Y: 4776111.8363	10	X: 575029.6820	Y: 4776105.1038
03	X: 575037.0587	Y: 4776127.8573	07	X: 575056.4775	Y: 4776092.7681	11	X: 575021.4659	Y: 4776115.3327
04	X: 575037.2536	Y: 4776128.0138	08	X: 575042.5448	Y: 4776089.0900			

ESCALAS

1/250

*Ion Patxi Urrutikoetxea Garcia*  
**Ion Patxi Urrutikoetxea Garcia**  
 ARQUITECTO

Proyecto de Reparcelación  
 Subambito - 13.1 PASEO SAN FRANCISCO 37 - TOLOSA

OCTUBRE 2024

**FINCAS INICIALES**



TOLOSAKO UDALA

2024ko urriaren 22an Gobernu Batzarrak emana

HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN

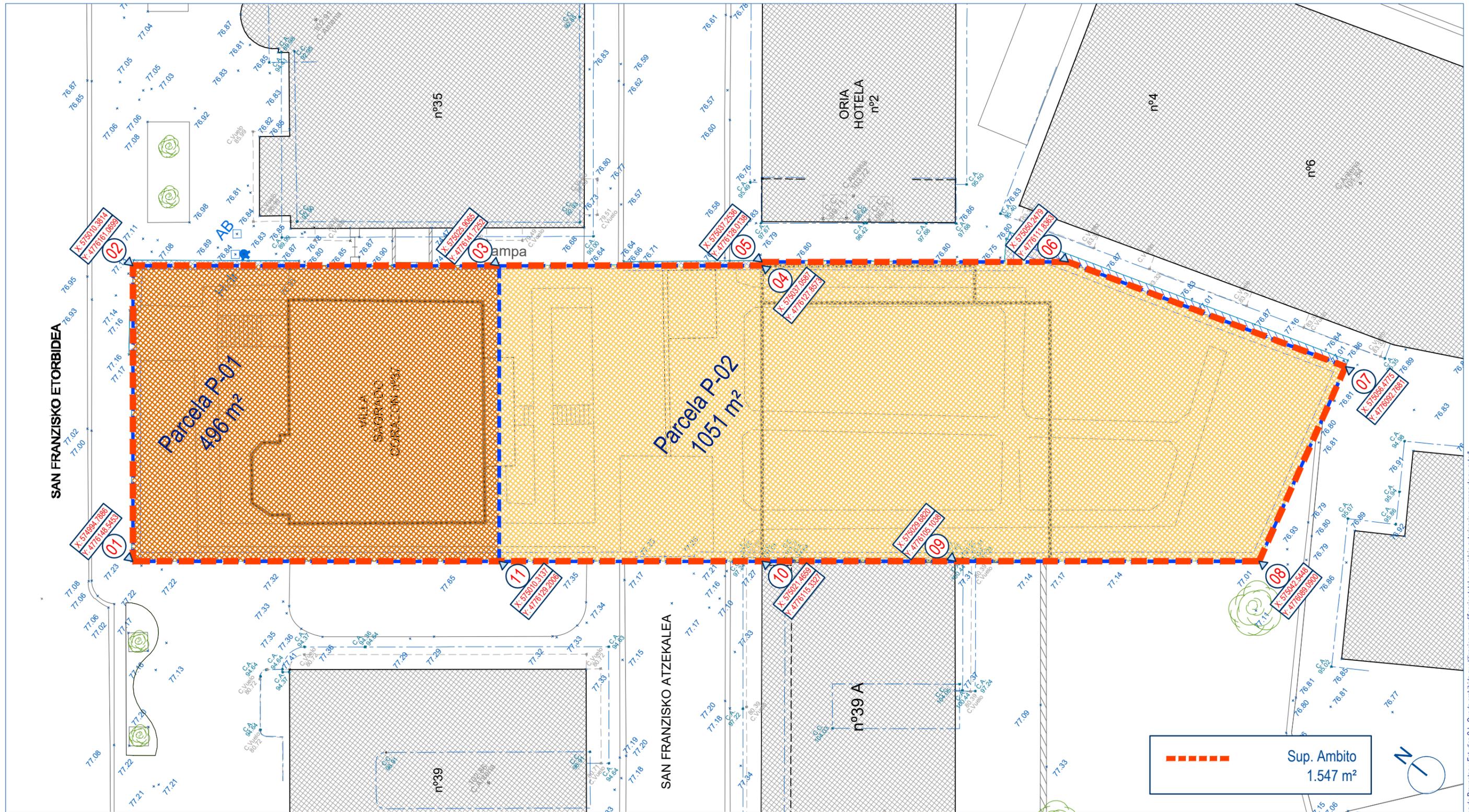
Compañía de las Hijas de la Caridad  
 de San Vicente de Paúl Cir

N° PLANO

**03**

PROMOTOR

RSKTU79234a6a-e5ac-4d66-824e-54a0f37a8e62



**Leyenda**

Parcela	Propiedad	Medición
01	Parcela a Dominio Publico	496m²
02	Parcela a Dominio Privado	1051m²

**Relación de Puntos en Coordenadas ETRS89**

01	X: 574994.7886	Y: 4776148.5453	05	X: 575037.2536	Y: 4776128.0138
02	X: 575010.3814	Y: 4776161.0699	06	X: 575050.2479	Y: 4776111.8363
03	X: 575025.9065	Y: 4776141.7252	07	X: 575056.4775	Y: 4776092.7681
04	X: 575037.0587	Y: 4776127.8573	08	X: 575042.5448	Y: 4776089.0900
			09	X: 575029.6820	Y: 4776105.1038
			10	X: 575021.4659	Y: 4776115.3327
			11	X: 575010.3137	Y: 4776129.2006

Proyecto de Reparcelación  
Subambito - 13.1 PASEO SAN FRANCISCO 37 - TOLOSA

OCTUBRE 2024

ESCALAS

1/250

**PARCELAS RESULTADO**

TOLOSAKO UDALA



2024ko urriaren 22an Gobernu Batzarrak emana

HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN

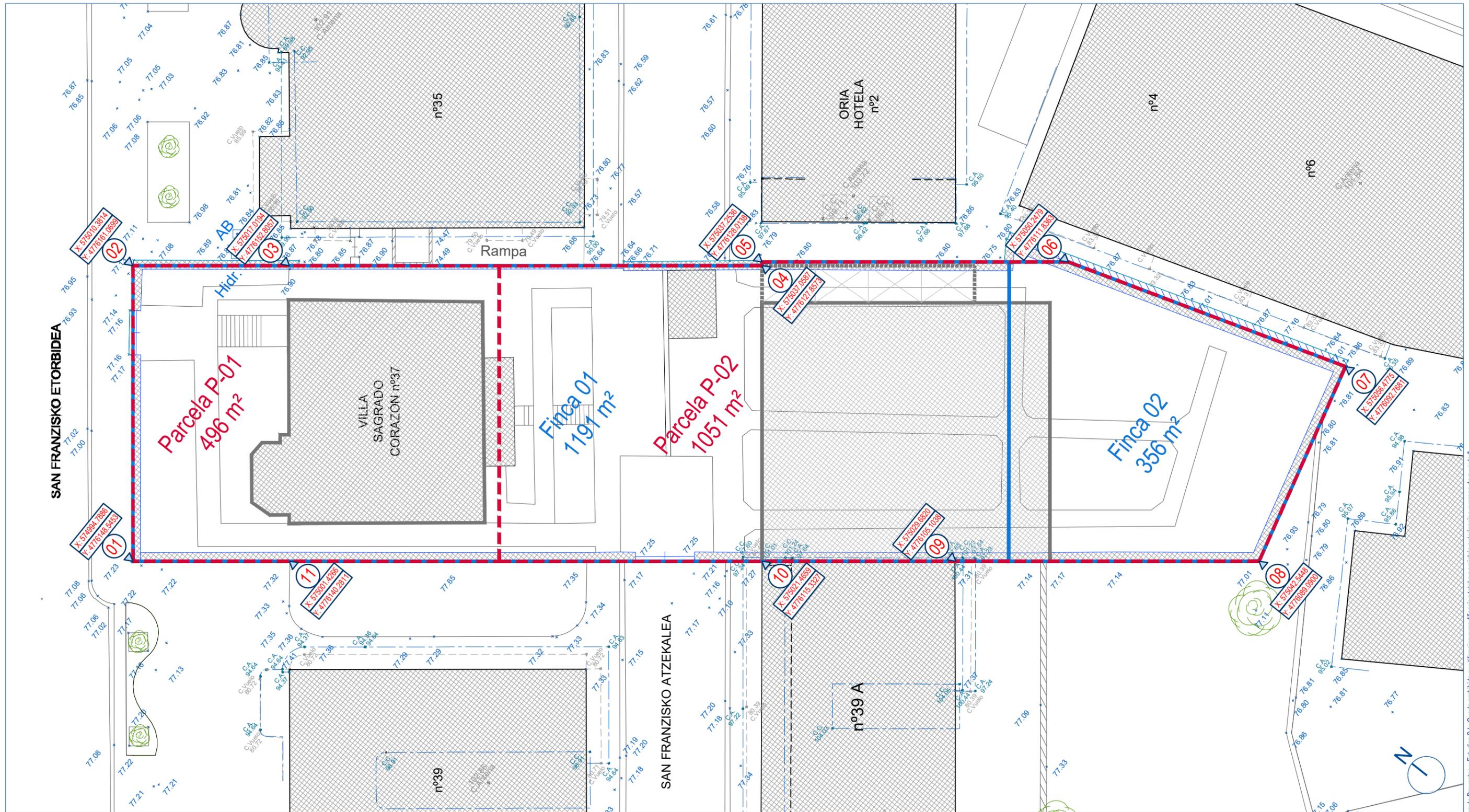
Nº PLANO

**04**

*Ion Patxi Urrutikoetxea Garcia*  
ARQUITECTO

Compañía de las Hijas de la Caridad  
de San Vicente de Paúl Cir

El presente documento es copia del original cuyo autor es Compañía Vizcaína de Proyectos y Estudios S.L. Queda prohibida su utilización o modificación total o parcial sin autorización expresa de su autor



**Leyenda**

	FINCAS INICIALES
	PARCELAS RESULTADO

**Relación de Puntos en Coordenadas ETRS89**

<b>01</b>	X: 574994.7886	Y: 4776148.5453	<b>05</b>	X: 575037.2536	Y: 4776128.0138
<b>02</b>	X: 575010.3814	Y: 4776161.0699	<b>06</b>	X: 575050.2479	Y: 4776111.8363
<b>03</b>	X: 575017.0194	Y: 4776152.8057	<b>07</b>	X: 575056.4775	Y: 4776092.7681
<b>04</b>	X: 575037.0587	Y: 4776127.8573	<b>08</b>	X: 575042.5448	Y: 4776089.0900
			<b>09</b>	X: 575029.6820	Y: 4776105.1038
			<b>10</b>	X: 575021.4659	Y: 4776115.3327
			<b>11</b>	X: 575001.4266	Y: 4776140.2811

Proyecto de Reparcelación  
Subambito - 13.1 PASEO SAN FRANCISCO 37 - TOLOSA  
OCTUBRE 2024

ESCALAS

1/250

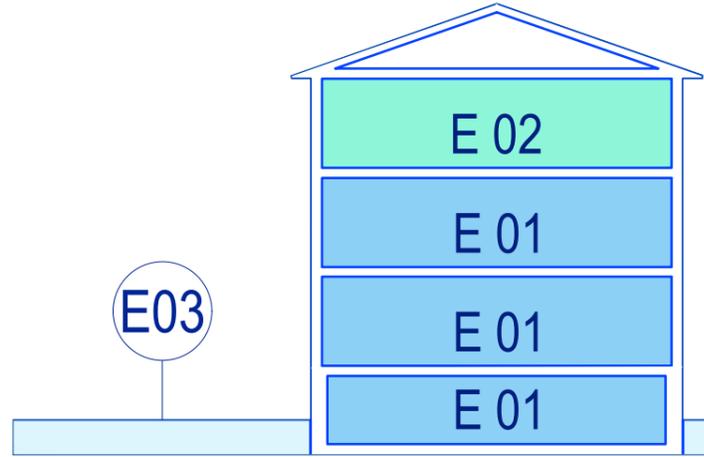
**SUPERPOSICION FINCAS INICIALES PARCELAS RESULTADO**

*Ion Patxi Urrutikoetxea Garcia*  
ARQUITECTO

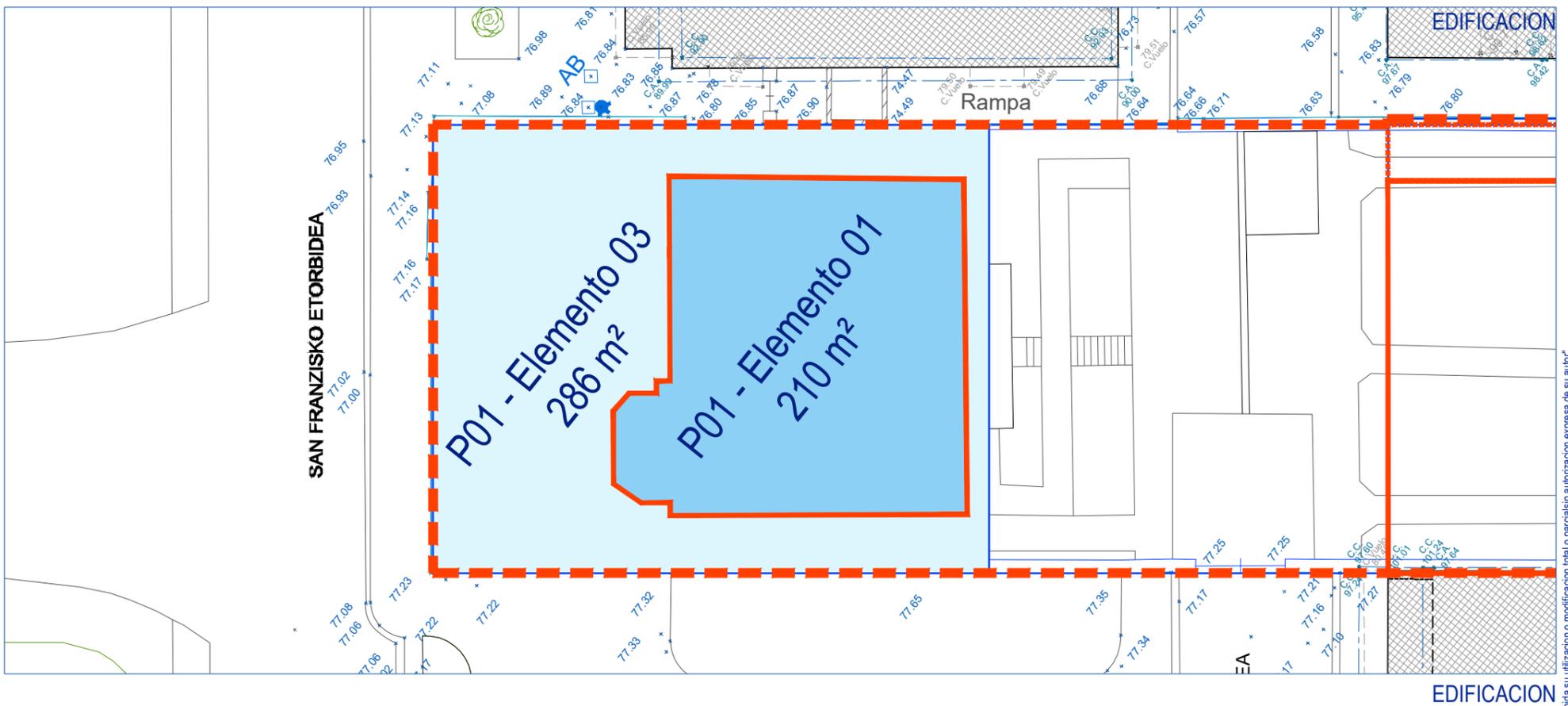


TOLOSAKO UDALA  
2024ko urriaren 22an Gobernu Batzarrak emana  
HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN

Compañía de las Hijas de la Caridad  
de San Vicente de Paúl Cir



ESQUEMA SECCION



ESKU79234a6a-e5ac-4d66-824e-54a0Eb7a8e62

Leyenda

Elemento	Medición	Edificabilidad
P01 - Elemento 01	210m <sup>2</sup>	
P01 - Elemento 03		199,07m <sup>2</sup>
P01 - Elemento 03	286m <sup>2</sup>	



Proyecto de Reparcelación  
 Subambito - 13.1 PASEO SAN FRANCISCO 37 - TOLOSA  
 OCTUBRE 2024

ESCALAS  
 1/250

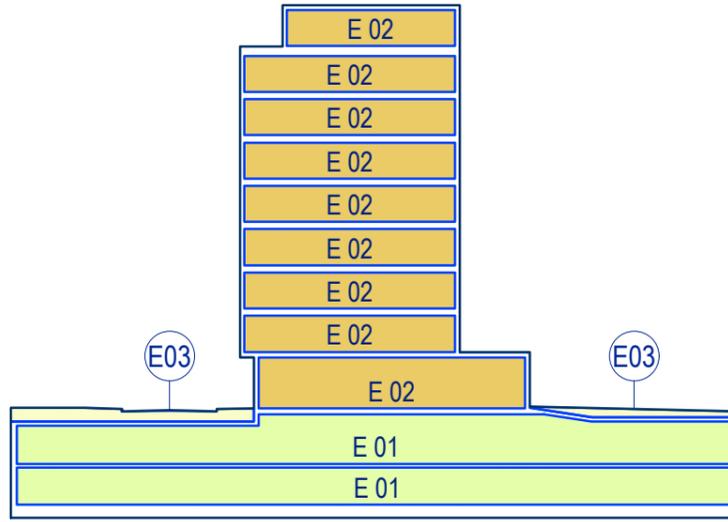
PARCELA P01. COMPLEJO INMOBILIARIO

Nº PLANO  
 06

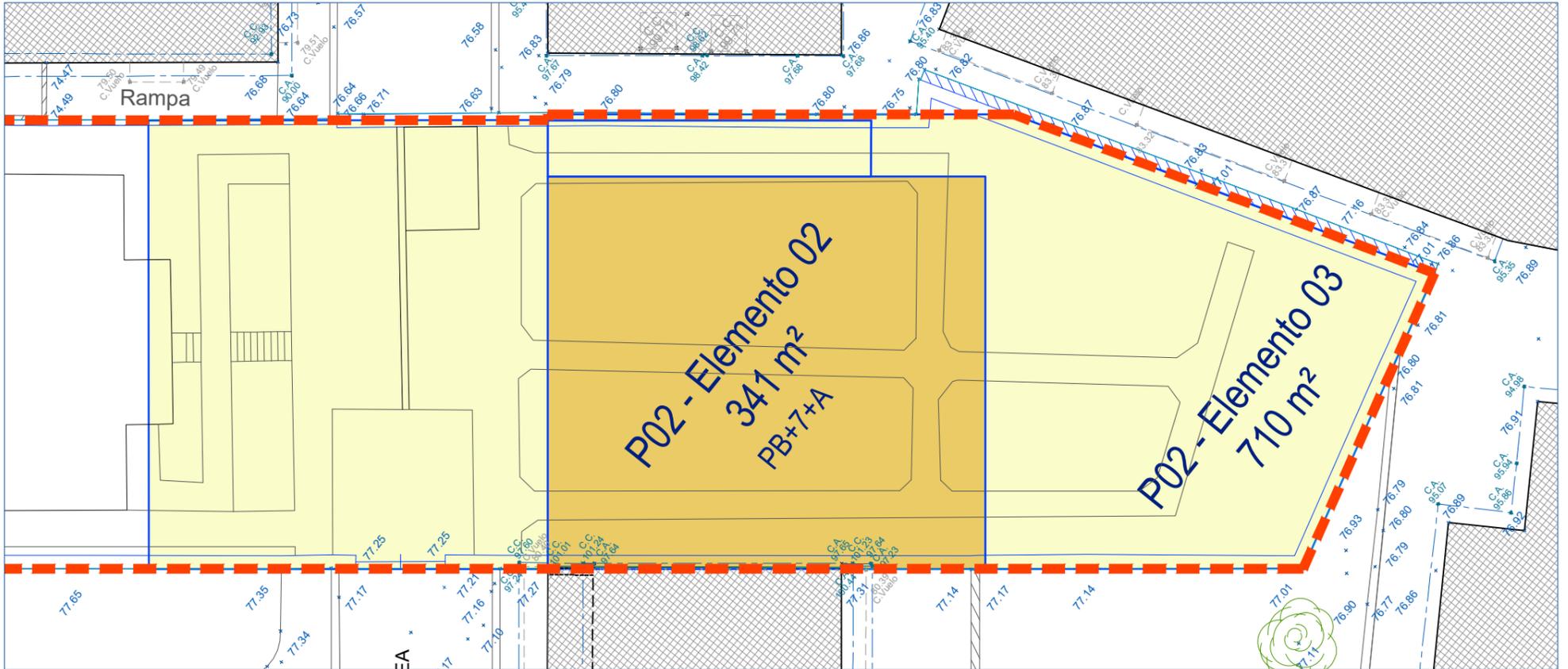
Ion Patxi Urrutikoetxea Garcia  
 ARQUITECTO

Compañía de las Hijas de la Caridad  
 de San Vicente de Paúl Cir  
 PROMOTOR

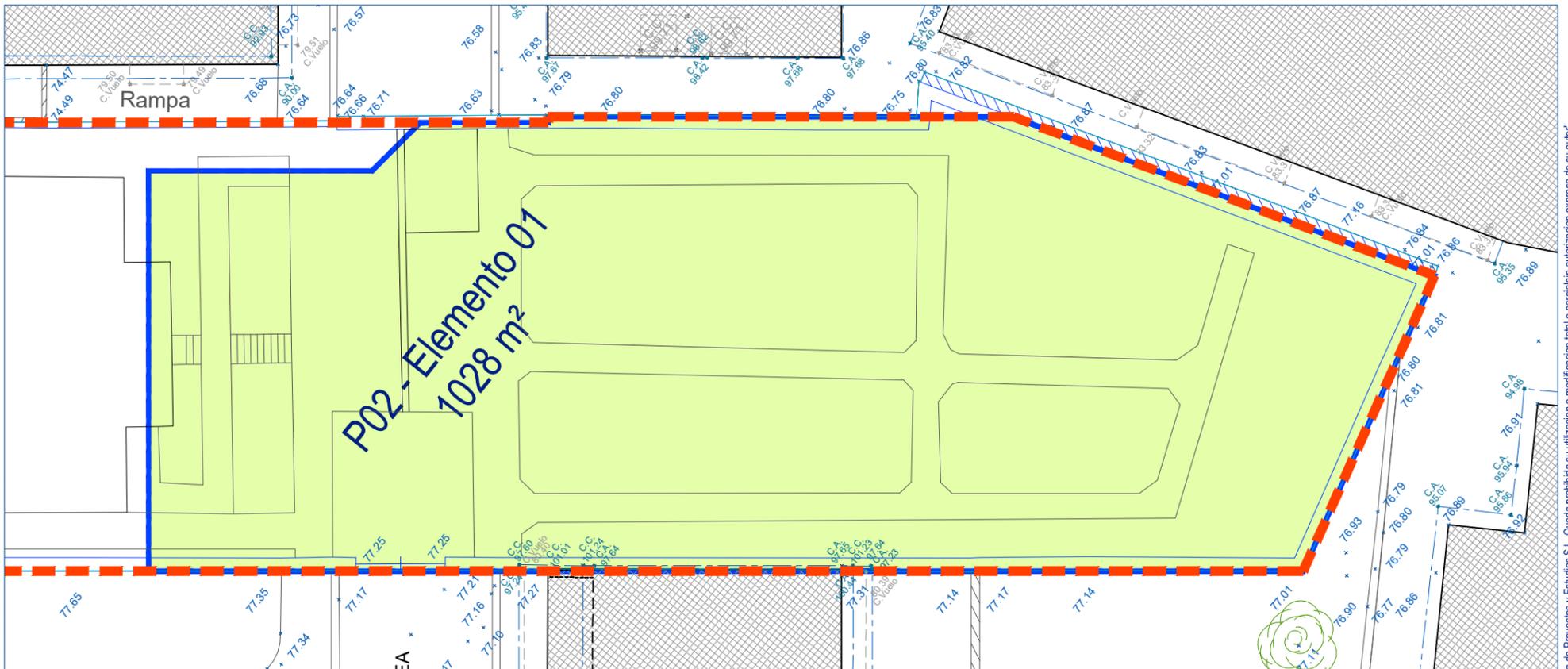
El presente documento es copia del original cuyo autor es Compañía Vizcaína de Proyectos y Estudios S.L. Queda prohibida su utilización o modificación total o parcial sin autorización expresa de su autor.



ESQUEMA SECCION



EDIFICACION



SUBEDIFICACION

ESKU79234a6a-e5ac-4d66-824e-54a0fb7a8e62

Legenda

Elemento	Medición	Edificabilidad
P02 - Elemento 01	1028m <sup>2</sup>	2102,00m <sup>2</sup>
P02 - Elemento 02	341m <sup>2</sup>	2.647,93m <sup>2</sup>
P02 - Elemento 03	710m <sup>2</sup>	



Proyecto de Reparcelación  
 Subambito - 13.1 PASEO SAN FRANCISCO 37 - TOLOSA  
 OCTUBRE 2024

ESCALAS  
 1/250

PARCELA 02. COMPLEJO INMOBILIARIO

Nº PLANO 07

Ion Patxi Urrutikoetxea Garcia  
 ARQUITECTO

Compañía de las Hijas de la Caridad  
 de San Vicente de Paúl Cir  
 PROMOTOR

El presente documento es copia del original cuyo autor es Compañía Vizcaína de Proyectos y Estudios S.L. Queda prohibida su utilización o modificación total o parcial sin autorización expresa de su autor.

Certificación Registral expedida por

**GERMAN GOMEZ GACTO**

Registrador de la Propiedad de TOLOSA Nº 1

San Joan Plaza 2  
20400 - TOLOSA  
Telefono : 943.67.55.99  
Fax : 943.67.36.17

Correspondiente a la solicitud formulada por

**VALERIANO URRUTIKOETXEA SL URRUTICOECHEA GARCIA**

con DNI/CIF: B48025647

**INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:**

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones

**IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD : M59QZ57P**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión  
relacionada con esta certificación)  
Su referencia:*

ESKU79234a6a-e5ac-4d66-824e-54a0fb7a8e62



**DON GERMAN GONZALEZ GACTO, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DE TOLOSA NUMERO UNO PROVINCIA DE GUIPUZCOA, CIRCUNSCRIPCION TERRITORIAL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL PAIS VASCO:**

**CERTIFICO:** Que en virtud del precedente documento, he examinado los libros del Registro a mi cargo, y de ellos **RESULTA:**

**Finca numero 720 de TOLOSA,**  
**CRU número 20005000605044**

**PRIMERO:**

**DESCRIPCION:**

Que la finca de que se certifica tiene, según el Registro, la siguiente descripción:

**URBANA:** Casa número treinta y cinco, antes veintinueve, llamada hasta ahora *Villa Natalia* y **hoy Villa del Sagrado Corazón**, de la calle San Francisco de Tolosa, con su terreno jardín que le rodea, cercado de verja de hierro por delante y de pared de mampostería por los demás lados; el edificio es de ladrillo y mampostería y consta de sótano y piso bajo con cocina y bodegas, tres pisos altos con habitaciones y otro piso desván. Linda el conjunto de la finca por Norte o frente, con la calle de San Francisco; por Oeste o derecha entrando, con terreno de la casa de herederos de Don Luis Ruiz de Arcaute; por Este o izquierda, con terreno de la casa número veintisiete antes, hoy treinta y tres de sucesores de Doña Eustaquia Otegui; y por Sur o espalda, con terreno solar de la misma propiedad. Miden la planta del edificio, doscientos nueve metros cuadrados, y el terreno jardín anejo ochocientos treinta y un metros y treinta y cuatro decímetros cuadrados

Así resulta de la inscripción decimoseptima de la finca de que se certifica, al folio 7 del tomo 525, libro 47 de Tolosa.

**SEGUNDO:**

**TITULO:**

**COMUNIDAD DE LAS HIJAS DE LA CARIDAD DE SAN VICENTE DE PAUL DE LA PROVINCIA DE ESPAÑA**, es titular del dominio de la finca de que se certifica, por título de compraventa, mediante escritura autorizada por el Notario de Tolosa, Don Juan María de Araluce y Villar, el siete de noviembre de mil novecientos cuarenta y siete, que motivó la inscripción diecinueve de fecha once de diciembre de mil novecientos cuarenta y siete de la finca número 720, al folio 8 del tomo 525, libro 47 de Tolosa.

**TERCERO:**

**CARGAS:**

Que la finca de que se certifica tiene, según el Registro, **LAS SIGUIENTES CARGAS:**

ESKU79234a6a-e5ac-4d66-824e-54a0fb7a8e62



1) **SERVIDUMBRE.** Don Luis Ruiz de Arcaute y Arza, como dueño de la casa chalet número treinta y uno de dicha calle de San Francisco con su jardín y huerta, que colindan con la finca de éste número y con otro terreno solar propiedad también de la Doña Natalia Imaz, dicho Señor Ruiz de Arcaute, cede a la referida Doña Natalia Imaz la mitad de la pared de mampostería que separa a las dos fincas, de la cesionaria de la del cedente, con la superficie de terreno correspondiente, que es diez y ocho metros veinte y cinco decímetros cuadrados, estableciéndose en su virtud **servidumbre de medianería** sobre dicha pared. **Para los efectos de las servidumbres de luces y vistas** de las casas de referencia se supondrá que los edificios distan dos metros de la línea divisoria de los respectivos terrenos, aunque de hecho fuese menor la distancia actual. Constituida en escritura otorgada ante el Notario de Tolosa, Don Lorenzo de Salterain, el día diez y nueve de junio de mil novecientos nueve, que motivó la inscripción octava de fecha tres de septiembre de mil novecientos nueve, al folio 101 vuelto, del tomo 411 del Archivo, libro 36 de Tolosa.

**CUARTO:**

**ASIENTOS PENDIENTES DE INSCRIPCIÓN:**

No existen documentos presentados en el libro diario, pendientes de inscripción o anotación, relativos a la finca de que se trata.

HONORARIOS: Arancel nº 4.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.



Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en en función del tipo de servicio registral solicitado.

#### CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

---

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por GERMAN GOMEZ GACTO Registrador de TOLOSA N° 1 a día treinta de Septiembre del año dos mil veinticuatro.



(\*) C.S.V. : 220005991522212

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(\*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano o entidad emisora. (Arts. 30.5 de la Ley 11/2007 y 45b del RD 1671/09)

ESKU79234a6a-e5ac-4d66-824e-54a0fb7a8e62



Certificación Registral expedida por

**GERMAN GOMEZ GACTO**

Registrador de la Propiedad de TOLOSA Nº 1

San Joan Plaza 2  
20400 - TOLOSA  
Telefono : 943.67.55.99  
Fax : 943.67.36.17

Correspondiente a la solicitud formulada por

**VALERIANO URRUTIKOETXEA SL URRUTICOECHEA GARCIA**

con DNI/CIF: B48025647



**INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:**

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones

**IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD : M59QZ70N**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión  
relacionada con esta certificación)  
Su referencia:*

ESKU79234a6a-e5ac-4d66-824e-54a0fb7a8e62



**DON GERMAN GONZALEZ GACTO, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DE TOLOSA NUMERO UNO PROVINCIA DE GUIPUZCOA, CIRCUNSCRIPCION TERRITORIAL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL PAIS VASCO:**

**CERTIFICO:** Que en virtud del precedente documento, he examinado los libros del Registro a mi cargo, y de ellos **RESULTA:**

**Finca numero 722 de TOLOSA,**  
**CRU número 20005000605051**

**PRIMERO:**  
**DESCRIPCION:**

Que la finca de que se certifica tiene, según el Registro, la siguiente descripción:

**URBANA:** Terreno solar radicante en la antigua Vega de Lascurain de Tolosa entre la calle San Francisco y la Plaza de Toros, lindante por Norte o frente con terreno de la casa número veintinueve, hoy treinta y cinco de dicha calle y en una pequeña parte con terreno de la casa número veintisiete hoy treinta y tres de sucesores de Doña Eustaquia Otegui, por Este y Sur o derecha y espalda con terrenos del Caserío Arane y por Oeste o izquierda con terreno de la casa número treinta y uno antes, hoy treinta y siete de herederos de Don Luis Ruiz de Arcaute. Figura en el título con una cabida de cuatrocientos cincuenta y tres metros cuadrados aunque realmente no contiene más que trescientos cincuenta y cuatro. La pared que le separa de los terrenos de las casas números veintinueve hoy treinta y cinco, y veintisiete hoy treinta y tres es medianil y actualmente se halla cercado de alambres por los lados Este y Sur.

Así resulta de la inscripción séptima, al folio 11 vuelto del tomo 391 del Archivo, libro 34 de Tolosa.

**SEGUNDO:**  
**TITULO:**

**COMUNIDAD DE LAS HIJAS DE LA CARIDAD DE SAN VICENTE DE PAUL DE LA PROVINCIA DE ESPAÑA,** es titular del dominio de la finca de que se certifica, por compraventa, mediante escritura autorizada por el Notario de Tolosa, Juan Maria de Araluce, el siete de noviembre de mil novecientos cuarenta y siete, que motivó la inscripción nueve de fecha once de diciembre de mil novecientos cuarenta y siete de la finca número 722, al folio 188 del tomo 391, libro 34 de Tolosa.

**TERCERO:**  
**CARGAS:**

Que la finca de que se certifica tiene, según el Registro, **LAS SIGUIENTES CARGAS:**

1) **SERVIDUMBRE.** Doña Natalia Imaz dueña de esta finca y Don Luis Ruiz de



Arcaute y Arza, como dueño de la casa chalet número treinta y uno de la calle de San Francisco de esta villa, que es la inscrita en la segunda de la finca número setecientos veinte y uno, al folio cinco vuelto de este tomo, cede a Doña Natalia Imaz la mitad de la pared que separa la finca de éste número y otra propia de la misma Señora Imaz, de la de dicho Señor Ruiz de Arcaute, con su solar, estableciéndose servidumbre de medianería sobre dicha pared, que ocupa diez y ocho metros y veinte y cinco decímetros cuadrados, estipulándose que para los efectos de las servidumbres de luces y vistas de las casas de referencia, se supondrá que los edificios distan dos metros de la línea divisoria de los respectivos terrenos aunque de hecho fuese menor la distancia actual. Constituida en virtud de escritura autorizada por el Notario de Tolosa, Don Lorenzo de Salterain el diez y nueve de junio de mil novecientos nueve, al folio 11 del tomo 391 del Archivo, libro 34 de Tolosa.

**CUARTO:**

**ASIENTOS PENDIENTES DE INSCRIPCION:**

No existen documentos presentados en el libro diario, pendientes de inscripción o anotación, relativos a la finca de que se trata.

HONORARIOS: Arancel nº 4.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.



Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.  
Resto de información de protección de datos: Disponible en en función del tipo de servicio registral solicitado.

**CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN**

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

---

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por GERMAN GOMEZ GACTO Registrador de TOLOSA Nº 1 a día treinta de Septiembre del año dos mil veinticuatro.



(\*) C.S.V. : 22000599EA52BFD7

Servicio Web de Verificación: <https://www.registadores.org/csv>

(\*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano o entidad emisora. (Arts. 30.5 de la Ley 11/2007 y 45b del RD 1671/09)



C.S.V. : 22000599EA52BFD7

[WWW.REGISTRADORES.ORG](http://WWW.REGISTRADORES.ORG)

Pág: 4 of 4



EKS | CSV: ESKU79234a6a-e5ac-4d66-824e-54a0fb7a8e62

Egiaztatu dokumentu honen osotasuna eta sinadura hurrengo URL edo QR kodean sartuz: <https://uzt.gipuzkoa.eus?De=07110>

Compruebe la integridad y firma de este documento, accediendo a la siguiente URL o código QR: <https://uzt.gipuzkoa.eus?De=07110>

## Sinaduren laburpena / Resumen de firmas

**Titulua / Título:**

2024H1180001-Hasierako onespina duen Birpar Proiektua/Hasierako onespina