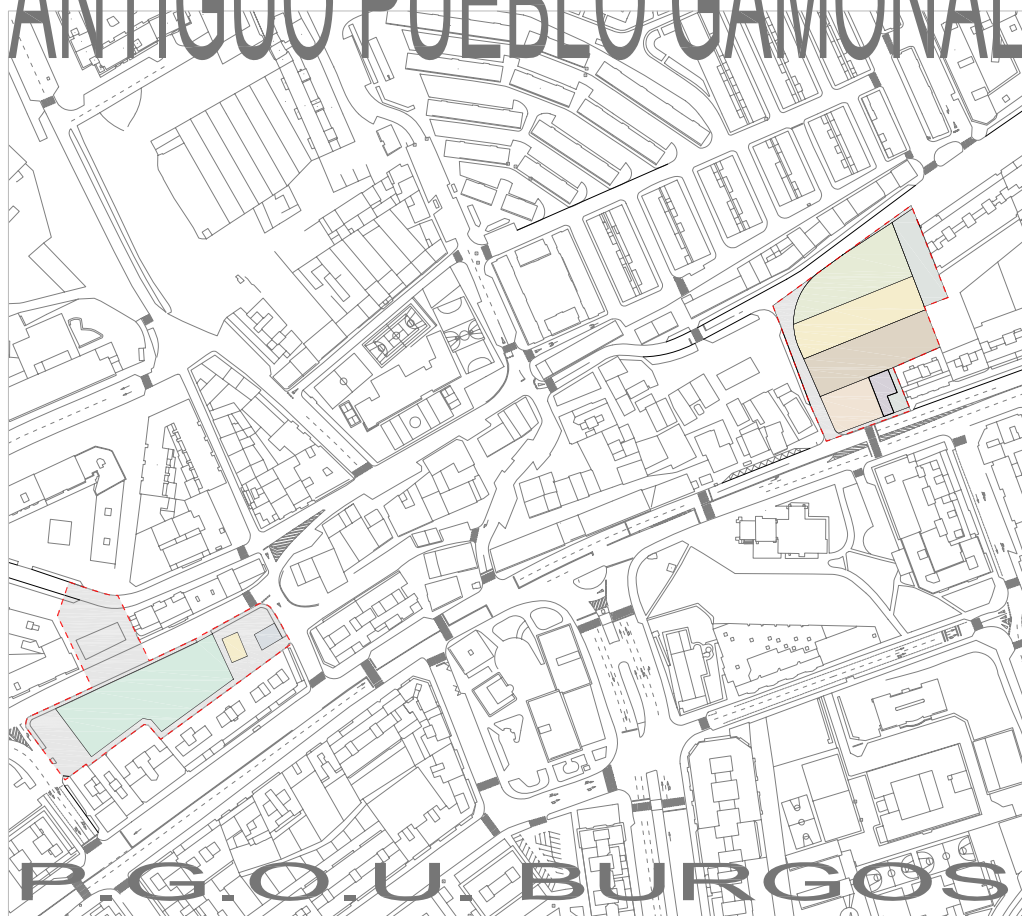


MEMORIA

proyecto de actuación con determinaciones completas sobre REPARCELACIÓN U.A.47.03 ANTIGUO PUEBLO GAMONAL

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA
MAYO 2012



MEMORIA

PROMOTOR JUNTA DE COMPENSACIÓN U.A.47.03 "ANTIGUO PUEBLO DE GAMONAL"

VALENTÍN ÁLVAREZ MÉNDEZ | HIPÓLITO GARCÍA URBINA REDACTORES

INTRODUCCIÓN

A. OBJETO.....	1
B. PROMOTOR.....	1
C. REDACTOR DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN	1
D. DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN, ÁMBITO Y DIMENSIONES.	1
E. REFERENCIAS LEGALES Y ADMINISTRATIVAS.....	2
F. DOCUMENTOS DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN.....	4

DETERMINACIONES GENERALES

I

I.1. SISTEMA DE ACTUACIÓN	5
I.2. URBANIZADOR	5
I.3. FINCAS INCLUIDAS EN LA UNIDAD DE ACTUACIÓN	5
I.4. RELACIÓN DE PROPIETARIOS DE LAS FINCAS.....	6
I.5. INFORMACIÓN SOBRE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN	7
I.5.1. SITUACIÓN Y MEDIO FÍSICO.....	7
I.5.2. TOPOGRAFÍA.....	9
I.5.3. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	9
I.5.4. EDIFICACIONES EXISTENTES	9
I.5.5. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE	10
I.6. CRITERIOS PARA DEFINIR LOS DERECHOS Y LAS OBLIGACIONES	13
I.6.1. SOBRE LOS TITULARES DE DERECHOS	13
I.6.2. SOBRE LAS SUPERFICIES AFECTADAS	14
I.7. CRITERIOS PARA LA ADJUDICACIÓN Y VALORACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES	14
I.7.1. CRITERIOS PARA LA ADJUDICACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES	14
I.7.2. CRITERIOS PARA LA VALORACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES.....	16
I.8. CRITERIOS PARA LA DETERMINACIÓN DE LAS COMPENSACIONES Y DE LAS INDEMNIZACIONES.....	16
I.8.1. CRITERIOS PARA VALORAR LAS COMPENSACIONES POR DIFERENCIAS DE ADJUDICACIÓN	17
I.8.2. CRITERIOS PARA VALORAR LAS INDEMNIZACIONES POR DEMOLICIÓN Y EXTINCIÓN DE DERECHOS.....	17
I.9. GARANTÍA DE URBANIZACIÓN.....	17
I.10. PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN.	18

DETERMINACIONES COMPLETAS SOBRE REPARCELACIÓN **II**

II.1. DATOS DE PARTIDA PARA EL CÁLCULO DE LA EQUIDISTRIBUCIÓN DE DERECHOS Y CARGAS.	19
II.2. RELACIÓN DE AFECTADOS POR LA REPARCELACIÓN.....	20
II.3. DETERMINACIÓN Y FORMALIZACIÓN DE CESIONES	24
II.3.1. RESERVA DE SUELO PARA EL SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS	24
II.3.2. RESERVA DE SUELO PARA EL SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.....	24
II.3.3. RESERVA DE SUELO PARA RED VIARIA Y APARCAMIENTOS.....	24
II.3.4. CUADRO RESUMEN DE LAS PARCELAS DE CESIÓN MUNICIPAL.	24
II.3.5 RESERVA DE SUELOS APTOS PARA MATERIALIZAR LOS EXCESOS DE APROVECHAMIENTO.....	25
II.3.6. FORMALIZACIÓN DE CESIONES.	25
II.3.7. FORMALIZACIÓN DE INDEMNIZACIÓN DE APROVECHAMIENTOS.....	25
II.4. RELACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES DE LA REPARCELACIÓN	25
II.5. ADJUDICACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES DE LA REPARCELACIÓN	26
II.5.1. ADJUDICACIÓN AL AYUNTAMIENTO DE BURGOS DE LOS SUELOS APTOS PARA MATERIALIZAR LOS EXCESOS DE APROVECHAMIENTO.	28
II.5.2. ADJUDICACIONES A LOS PROPIETARIOS DE LOS TERRENOS	29
II.6. COMPENSACIONES E INDEMNIZACIONES QUE RESULTAN DE LA REPARCELACIÓN ..	36
II.6.1 VALORACIÓN DE LAS COMPENSACIONES POR DIFERENCIAS DE ADJUDICACIÓN	36
II.6.2 VALORACIÓN DE LAS INDEMNIZACIONES POR DEMOLICIÓN Y EXTINCIÓN DE DERECHOS	36
II.7. COSTES DE URBANIZACIÓN	43
II.8. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL	44
II.9. CUENTAS DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL INDIVIDUALES	45
II.10. VALORACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES DE LA REPARCELACIÓN	48
II.11. AFECCIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES	49

FICHAS DE LAS FINCAS APORTADAS **III**

FICHAS DE LAS FINCAS RESULTANTES **IV**

INTRODUCCIÓN

A. OBJETO

Este Proyecto de Actuación con determinaciones completas sobre Reparcelación, tiene por objeto establecer, de acuerdo con el artículo 75 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, modificada por la Ley 4/2008 de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, y con lo dispuesto en el artículo 244 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, la equidistribución interna y la adjudicación de las parcelas resultantes del proceso reparcelatorio a los propietarios de derechos afectados en la Unidad de Actuación U.A.47.03 "ANTIGUO PUEBLO GAMONAL" del PGOU de Burgos, así como la cesión de los suelos calificados como dotaciones urbanísticas públicas al Ayuntamiento de Burgos, de acuerdo con las determinaciones del planeamiento vigente.

B. PROMOTOR

El presente documento se redacta por encargo de la Junta de Compensación de la U.A. 47.03 "Antiguo Pueblo de Gamonal", con C.I.F. nº G-09488776, constituida formalmente el día 13 de marzo de 2008, ante el Notario de Burgos D. Daniel González del Álamo, en escritura protocolizada bajo el número 330, y aprobada por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Burgos de fecha 30 de septiembre de 2008. El domicilio de la Junta de Compensación se encuentra en Burgos, C/ Vitoria, 9 1º Dcha., y está representada por D. Fernando Martínez-Acitores y Santos, con D.N.I. nº 12.893.760, en calidad de presidente de la misma.

C. REDACTOR DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN

El presente documento ha sido redactado por **D. Valentín Álvarez Méndez, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos**, con domicilio profesional en Burgos, Avda. de Castilla y León nº 62, 4ª pl. , colegiado nº 12.387 del Colegio Oficial de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos y por **D. Hipólito García Urbina, arquitecto**, con domicilio profesional en Burgos, Av. del Vena, 11, 5º B, colegiado nº 305 del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este.

D. DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN, ÁMBITO Y DIMENSIONES.

La delimitación del Proyecto de Actuación es la grafiada en el plano de DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN del ESTUDIO DE DETALLE de la U.A. 47.03 ANTIGUO PUEBLO DE GAMONAL, que se reproduce en los planos de este documento.

La Unidad de Actuación 47.03 "Antiguo Pueblo Gamonal", está situada al nordeste del casco urbano consolidado de Burgos, dentro del Barrio de Gamonal, entorno conocido como "Pueblo Antiguo de Gamonal".

Es una Unidad de Actuación discontinua que se desarrolla a ambos lados del mencionado Pueblo Antiguo de Gamonal, zona vinculada al Plan Especial del Camino de Santiago.

Los límites de la Unidad de Actuación 47.03 son:

- De la parte de la Unidad situada al oeste del Antiguo Pueblo de Gamonal, a la que denominaremos U.A. 47.03 (a), por analogía con la ficha de la Modificación Puntual del PGOU de Burgos relativa a la U.A. 47.03 “Antiguo Pueblo Gamonal”:
 - o Al norte: Calle Lavaderos y en su parte central, calle de Los Titos.
 - o Al sur: Alineación de fachadas existentes en la calle de Doña Constanza.
 - o Al oeste: Calle de Francisco Grandmontagne.
 - o Al este: Calle del Centro, que la separa del Antiguo Pueblo de Gamonal.
- De la parte de la Unidad situada al este del Antiguo Pueblo de Gamonal, U.A. 47.03 (b):
 - o Al norte: Carretera de Poza.
 - o Al sur: Calle Vitoria y medianerías y fachadas de edificios existentes en la citada calle.
 - o Al oeste: Calle Candelas.
 - o Al este: Medianerías y fachadas de edificios existentes en la Carretera de Poza al norte y en la calle Vitoria al sur.

E. REFERENCIAS LEGALES Y ADMINISTRATIVAS.

Este proyecto de actuación se elabora en el marco de la legislación aplicable en materia de suelo y valoraciones, ordenación del territorio y urbanismo, así como del planeamiento urbanístico vigente en el ámbito. Además del resto de Normas legales y reglamentarias de ámbito autonómico o estatal que sean de aplicación, las referencias legales de mayor entidad que afectan al documento son las siguientes:

REAL DECRETO 1093/97, DE 4 DE JULIO, DE NORMAS COMPLEMENTARIAS AL REGLAMENTO PARA LA EJECUCIÓN DE LA LEY HIPOTECARIA SOBRE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ACTOS DE NATURALEZA URBANÍSTICA.

LEY 8/2007, DE 28 DE MAYO, DE SUELO. BOE 128, de 29-5-07 y REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2008, de 20 de junio, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO. BOE 154, de 26-6-08

ORDEN FOM/1083/2007, DE 12 DE JUNIO POR LA QUE SE APRUEBA LA INSTRUCCIÓN TÉCNICA URBANÍSTICA 1/2007, PARA LA APLICACIÓN EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CASTILLA Y LEÓN DE LA LEY 8/2007, DE 28 DE MAYO, DE SUELO. BOCyL 117, de 18-6-07

LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN

(Texto en vigor desde el 19 de diciembre de 2006)

Aprobado por Ley 10/1998, de 5 de diciembre (BOCyL 10 dic. 1998)

Modificado por Ley 13/2003, de 23 de diciembre (BOCyL 30 dic. 2003)

Modificado por Ley 9/2004, de 28 de diciembre (BOCyL 31 dic. 2004)

Modificado por Ley 13/2005, de 27 de diciembre (BOCyL 29 dic. 2005)

LEY DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN

(Texto en vigor desde el 30 de diciembre de 2008)

Aprobado por Ley 5/1999, de 8 de abril (BOCyL 15 abr. 1999)

Modificado por Ley 10/2002, de 10 de julio (BOCyL 12 jul. 2002)

Modificado por Ley 21/2002, 27 de diciembre (BOCyL 30 dic. 2002)

Modificado por Ley 13/2003, 23 de diciembre (BOCyL 30 dic. 2003)

Modificado por Ley 13/2005, de 27 de diciembre (BOCyL 29 dic. 2005)

Modificado por Ley 9/2007, de 27 de diciembre (BOCyL 28 dic. 2007)

Modificado por Ley 4/2008, de 15 de septiembre (BOCyL 18 sep. 2008)

Modificado por Ley 17/2008, de 23 de diciembre (BOCyL 29 dic. 2008)

DECRETO 22/2004, DE 29 DE ENERO, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN.

(Texto en vigor desde el 17 de agosto de 2009)

Aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero (BOCyL 2 feb. 2004)

Modificación por Decreto 99/2005, de 22 de diciembre. (BOCyL 26 dic. 2005)

Modificación por Decreto 68/2006, de 5 de octubre. (BOCyL 11 oct. 2006)

Modificación por Decreto 6/2008, de 24 de enero. (BOCyL 25 ene. 2008)

Modificación por Decreto 45/2009, de 9 de julio. (BOCyL 17 jul. 2009)

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BURGOS, APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ÓRDENES DE LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO EL 18 Y 26 DE MAYO DE 1999, MODIFICADO POR LA ORDEN DE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO DE LA JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN EL 30 DE ABRIL DE 2001, PARA ADAPTARLO A LA LEY 5/1999.

ESTUDIO DE DETALLE DE LA U.A. 47.03 "ANTIGUO PUEBLO GAMONAL" DEL PGOU DE BURGOS, aprobado definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Burgos el 16 de abril de 2010.

ACUERDO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BURGOS de fecha 12 de abril de 2012 por el que se acuerda indemnizar a los propietarios de la Unidad de Actuación 47.03 "Antiguo Pueblo de Gamonal" con cargo a los aprovechamientos municipales, en función de su porcentaje de participación en dicha unidad.

F. DOCUMENTOS DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN

MEMORIA

- I** DETERMINACIONES GENERALES
- II** DETERMINACIONES COMPLETAS SOBRE REPARCELACIÓN
- III** FICHAS DE FINCAS Y DERECHOS APORTADOS
- IV** FICHAS DE FINCAS Y DERECHOS RESULTANTES

PLANOS DE INFORMACIÓN

- PI-1** SITUACIÓN E: 1/5000
- PI-2** CATASTRAL DE REFERENCIA E: 1/1.00
- PI-3** DELIMITACIÓN DE LA U.A. SOBRE EL PLANEAMIENTO GENERALE: S/E
- PI-4** ESTADO ACTUAL: EDIFICACIONES EXISTENTES..... E: 1/500
- PI-5** ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO..... E: 1/500
- PI-6** PLANEAMIENTO VIGENTE I. USOS DEL SUELO DEL E. DETALLE..... E: 1/500
- PI-7** PLANEAMIENTO VIGENTE II. ORDENACIÓN DEL E. DETALLE E: 1/500
- PI-8** PLANEAMIENTO VIGENTE III. CESIONES DEL E. DETALLE E: 1/500

PLANOS DE REPARCELACIÓN

- PR-1** ADJUDICACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES I: PARCELAS DE CESIÓN OBLIGATORIA..... E: 1/500
- PR-2** ADJUDICACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES II: PARCELAS PRIVADAS E: 1/500
- PR-3** PARCELAS RESULTANTES: VALORACIÓN E: 1/500
- PR-4** SUPERPOSICIÓN DE INFORMACIÓN Y ADJUDICACIÓN E: 1/500

DETERMINACIONES GENERALES

I.1. SISTEMA DE ACTUACIÓN

Como Sistema de Actuación, para el desarrollo y ejecución de la Unidad de Actuación 47.03 “Antiguo Pueblo Gamonal”, se mantiene el propuesto en la ficha de la Modificación puntual del PGOU de Burgos relativa a la U.A. 47.03 “Antiguo Pueblo Gamonal”, es decir, el **“SISTEMA DE COMPENSACIÓN”**, regulado por los artículos 81 y 82 de la LUCyL, y 259 y siguientes del RUCyL.

A la fecha de redacción de este documento, los propietarios incluidos dentro de la delimitación de la U.A. 47.03, se encuentran ya agrupados dentro de la Junta de Compensación de la U.A. 47.03 “Antiguo Pueblo de Gamonal”, con C.I.F. nº G-09488776, constituida formalmente el día 13 de marzo de 2008, ante el Notario de Burgos D. Daniel González del Álamo, en escritura protocolizada bajo el número 330, y aprobada por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Burgos de fecha 30 de septiembre de 2008.

I.2. URBANIZADOR

El conjunto de actuaciones urbanísticas que han de ejecutarse se llevará a cabo por la totalidad de propietarios de suelo del sector, constituidos en la Junta de Compensación de la U.A. 47.03 “Antiguo Pueblo Gamonal”.

La Junta de Compensación ya constituida, se regulará conforme a las reglas establecidas en los artículos 192 a 197 y 261 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. El cumplimiento de estas reglas se encuentra recogido en los Estatutos de la Junta de Compensación, aprobados por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Burgos de fecha 6 de noviembre de 2007.

El domicilio de la Junta de Compensación se encuentra en Burgos, C/ Vitoria, 9 1º Dcha., y está representada por D. Fernando Martínez-Acitores y Santos, con D.N.I. nº 12.893.760, en calidad de presidente del Consejo Rector, órgano directivo de la misma.

I.3. FINCAS INCLUIDAS EN LA UNIDAD DE ACTUACIÓN

La U.A. 47.03 “Antiguo Pueblo Gamonal” incluye un total de diez fincas de titularidad privada. El resto del ámbito de actuación está ocupado por suelos de dominio público y titularidad municipal. La suma de ambos integra la superficie con aprovechamiento lucrativo del sector.

Las diez fincas de titularidad privada corresponden a suelo urbano y ocho de ellas constan inscritas en el Registro de la Propiedad nº 3 de Burgos. De las dos restantes, consta su referencia catastral y título de propiedad.

La identificación catastral y registral de las fincas se resume en el cuadro siguiente:

IDENTIFICADOR	REFERENCIA CATASTRAL URBANA	FINCA REGISTRAL	AFECCIÓN
F-1	5396016VM4859N0001ZI (PARCIAL)	65782	TOTAL
F-2	5396016VM4859N0001ZI (PARCIAL) 5396017VM4859N0001UI (PARCIAL)	21929	TOTAL
F-3	5396017VM4859N0001UI (PARCIAL)	21923	TOTAL
F-4	5396018VM4859N0001HI	8965	TOTAL
F-5	5396019VM4859N0001WI	23516	TOTAL
F-6	5396020VM4859N0001UI	30537	TOTAL
F-7	5396021VM4859N0001HI	7581	TOTAL
F-8	4994101VM4849S0001US4994101VM4849S0002ID4994101VM4849S0003OF 4994101VM4849S0004PG	0	TOTAL
F-9	4994201VM4849S0001AS	0	TOTAL
F-10	SIN REFERENCIA CATASTRAL	8	TOTAL

Respecto al dominio público incluido en la unidad de actuación el planeamiento urbanístico mantiene el uso que motivó su afectación y, de acuerdo con el artículo 238.1 del RUCYL, esos terrenos no deben verse afectados por la gestión. No obstante el planeamiento asigna a la Unidad de Actuación unos aprovechamientos lucrativos que exceden de los que corresponden a los propietarios de los terrenos, de modo que, estos excesos corresponden al Ayuntamiento de Burgos en aplicación del artículo 17.2.b) de la LUCYL y 48. b) del RUCYL.

I.4. RELACIÓN DE PROPIETARIOS DE LAS FINCAS

De acuerdo con lo establecido en los artículos 241 y 249 del RUCYL, este documento considera interesados en el Proyecto de Actuación a los propietarios de los terrenos incluidos en la U.A. 47.03 ANTIGUO PUEBLO GAMONAL según las titularidades que constan en el Registro de la Propiedad, así como a los titulares de derechos de aprovechamiento que deba hacerse efectivo en la unidad, titulares de derechos reales o de arrendamiento sobre fincas incluidas en la unidad, y cualesquiera otros interesados que hayan comparecido justificando su derecho o interés legítimo.

Si existiera discordancia en orden a la titularidad de derechos, dado que la resolución del conflicto corresponde a los Tribunales, el Proyecto de Actuación se limitará a constatar que la titularidad es dudosa o litigiosa, según proceda, asumiendo la Administración actuante la representación de los derechos e intereses de esas titularidades durante la tramitación del expediente, salvo convenio entre las partes interesadas.

Como primera medida para la redacción de este documento, se ha instado al Registro de la Propiedad número tres de Burgos a la práctica de la nota marginal de iniciación del procedimiento de equidistribución

proyecto de actuación con determinaciones completas sobre REPARCELACIÓN
U.A. 47.03 ANTIGUO PUEBLO GAMONAL
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

por el sistema de compensación, en cada una de las inscripciones de las fincas afectadas, solicitando simultáneamente certificación de dominio y cargas de dichas fincas.

Paralelamente se han solicitado las correspondientes certificaciones catastrales a la Gerencia Territorial del Catastro de Burgos, para, en el caso de no inmatriculación de alguna de las fincas, y ausencia de títulos de propiedad, tener como propietarios de derechos a quienes como tales constan en los registros fiscales, de acuerdo con lo establecido en la legislación sobre expropiación forzosa.

Una vez examinada la documentación obtenida, y para dar cumplimiento al contenido del artículo 241 del RUCYL, se ha elaborado el cuadro de fincas y titulares de derechos que se incluye a continuación.

IDENTIFICADOR	REFERENCIA CATASTRAL URBANA	DATOS REGISTRALES				PROPIETARIOS S/TÍTULO	NIF/CIF	DOMICILIO
		tomo	libro	folio	finca			
F-1	5396016VM4859N0001ZI (PARCIAL)	4380	1047	83	65782	INMOBILIARIA RÍO VENA, S.A.	A09014481	C/ Venerables nº10, 1º (09005 Burgos)
F-2	5396016VM4859N0001ZI (PARCIAL)	3749	416	50	21929	JEMIAN, S.L.	B09266594	Avda. de la Paz nº3, 4ªA escal.lzq (09005 Burgos)
	5396017VM4859N0001UI (PARCIAL)							
F-3	5396017VM4859N0001UI (PARCIAL)	3749	416	48	21923	JEMIAN, S.L.	B09266594	Avda. de la Paz nº3, 4ªA escal.lzq (09005 Burgos)
F-4	5396018VM4859N0001HI	2591	112	244	8965	INMOBILIARIA RÍO ARLANZÓN, S.L.	B09220807	C/ Venerables nº10, 1º (09005 Burgos)
F-5	5396019VM4859N0001WI	3488	249	111	23516	CONSTRUCCIONES ARRANZ ACINAS, S.A.	A09007238	Plaza de España nº1, 1º (09005 Burgos)
F-6	5396020VM4859N0001UI	3658	325	18	30537	CONSTRUCCIONES ARRANZ ACINAS, S.A.	A09007238	Plaza de España nº1, 1º (09005 Burgos)
F-7	5396021VM4859N0001HI	4162	829	34	7581	CONSTRUCCIONES ARRANZ ACINAS, S.A.	A09007238	Plaza de España nº1, 1º (09005 Burgos)
F-8	4994101VM4849S0001US	NO CONSTA INMATRICULADA				RICARDO DEL VAL SAIZ,	12977918F	C/ Vitoria, 191 Bajo (09007 Burgos)
	4994101VM4849S0002ID							
	4994101VM4849S0003OF							
	4994101VM4849S0004PG							
F-9	4994201VM4849S0001AS	NO CONSTA INMATRICULADA				RICARDO DEL VAL SAIZ,	12977918F	C/ Vitoria, 191 Bajo (09007 Burgos)
F-10	SIN REFERENCIA CATASTRAL	2551	95	162	8	CEJESA 2100, S.L.	B-09524737	C/ Vitoria nº21, 1º B (09004 Burgos)

I.5. INFORMACIÓN SOBRE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN

I.5.1. SITUACIÓN Y MEDIO FÍSICO

Como ya se ha mencionado en los antecedentes, la Unidad de Actuación 47.03 “Antiguo Pueblo Gamonal”, está situada al nordeste del casco urbano consolidado de Burgos, dentro del Barrio de Gamonal, entorno conocido como “Pueblo Antiguo de Gamonal”. Es una unidad discontinua que se desarrolla a ambos lados del mencionado Pueblo Antiguo de Gamonal, zona vinculada al Plan Especial del Camino de Santiago.

Los límites de la Unidad de Actuación 47.03 son:

- De la parte de la Unidad situada al oeste del Antiguo Pueblo de Gamonal, a la que denominaremos U.A. 47.03 (a), por analogía con la ficha de la Modificación Puntual del PGOU de Burgos relativa a la U.A. 47.03 “Antiguo Pueblo Gamonal”:

- o Al norte: Calle Lavaderos y en su parte central, calle de Los Titos.
 - o Al sur: Alineación de fachadas existentes en la calle de Doña Constanza.
 - o Al oeste: Calle de Francisco Grandmontagne.
 - o Al este: Calle del Centro, que la separa del Antiguo Pueblo de Gamonal.
- De la parte de la Unidad situada al este del Antiguo Pueblo de Gamonal, U.A. 47.03 (b):
 - o Al norte: Carretera de Poza.
 - o Al sur: Calle Vitoria y medianerías y fachadas de edificios existentes en la citada calle.
 - o Al oeste: Calle Candelas.
 - o Al este: Medianerías y fachadas de edificios existentes en la Carretera de Poza al norte y en la calle Vitoria al sur.

MEDIO FÍSICO NATURAL

La totalidad del ámbito de la U.A. 47.03 se encuentra incluido en la trama urbana del barrio de Gamonal, en concreto en el denominado Antiguo Pueblo de Gamonal. La configuración del Antiguo Pueblo de Gamonal, del que estos terrenos formaron parte en su día, se ha visto alterada con el paso del tiempo hasta la configuración actual, en la que el desarrollo urbano ha hecho de esta zona un ámbito parcialmente consolidado, existiendo viales en el perímetro de la misma totalmente urbanizados, que han de completarse con los previstos en el proceso urbanístico de la unidad de actuación.

Los espacios no ocupados por la red viaria están constituidos por pequeñas edificaciones de una o dos alturas (antiguas naves, viviendas unifamiliares,...), algunas de ellas parcialmente derruidas, y por los terrenos naturales anexos a las mismas, los cuales se encuentran totalmente alterados respecto a su estado primitivo, con ausencia de elementos naturales de calidad y sin ningún valor paisajístico.

MEDIO URBANO

Debido a su ubicación, la Unidad de Actuación se encuentra rodeada por Suelo Urbano Consolidado, estando los límites de la misma ocupados por espacios totalmente urbanizados y con edificaciones consolidadas. Por tanto, la U.A. 47.03 viene a completar la trama urbana en el ámbito del Antiguo Pueblo de Gamonal.

Dentro del ámbito de la U.A. 47.03 existen una serie de edificaciones, en situación de fuera de ordenación y que el desarrollo de la actuación exige demoler. El proceso de demolición de las mismas se describe en el correspondiente Proyecto de Urbanización de la Unidad de Actuación.

El desarrollo de este sector está vinculado al del barrio de Gamonal, en el cual se incluye, y su posición junto a la calle Vitoria, arteria principal de conexión del barrio de Gamonal con el resto del término municipal de Burgos y con la carretera de Poza, le confieren unas óptimas condiciones de accesibilidad.

I.5.2. TOPOGRAFÍA

Los dos ámbitos discontinuos en que se divide la unidad de actuación, separados por el rehabilitado Antiguo Pueblo de Gamonal, tienen formas irregulares, aunque próximas a la rectangular, si bien el situado al este, la U.A. 47.03 (a), presenta una conexión con la calle de los Titos, en la zona central de su límite norte y la U.A. 47.03 (b), un remetido en su extremo sureste correspondiente a un bloque de viviendas de la calle Vitoria.

La topografía de la U.A. es sensiblemente horizontal, con suaves pendientes, como el resto del entorno urbano del Barrio de Gamonal en que se encuentra. Presenta una ligera caída en sentido sureste-noroeste, con pendientes en torno al 0,6 %. Únicamente existe un pequeño tramo que altera esta caída, que parece coincidir con la natural, situado al este de la U.A. 47.03 (a), en que la pendiente del vial existente se hace un poco mayor, en torno al 3 %, debido a la necesidad de acomodarse a la cota de una edificación de nueva planta situada en ese lugar.

I.5.3. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

Como ya se ha mencionado en los antecedentes de este documento, en los límites del sector existen una serie de viales parcialmente urbanizados. El Estudio de Detalle de la U.A. 47.03, que completa las determinaciones de Ordenación Detallada recogidas en la Modificación puntual del PGOU de Burgos relativa a la U.A. 47.03 "Antiguo Pueblo Gamonal", mantiene el trazado de estas calles, completando y regularizando su sección al poner a disposición los nuevos sistemas locales de viario incluidos en la U.A. 47.03.

Estas actuaciones, desarrolladas en detalle en el Proyecto de Urbanización, se resumen en las siguientes:

- Dar continuidad a la acera sur de la calle Lavaderos en el ámbito del sector.
- Ejecutar un tramo de aparcamiento en línea y dar continuidad a la acera este de la calle de Francisco Grandmontagne.
- Ejecutar la acera oeste de la calle del Centro.
- Diseñar una nueva conexión de la calle Lavaderos con la calle Los Titos.
- Incluir un tramo de aparcamiento en batería y dar continuidad a la acera sur de la Carretera de Poza en el ámbito del sector.
- Regularizar la sección del vial de conexión de la calle Las Candelas con la calle Vitoria, dando una anchura uniforme a la calzada de 4 metros y añadiendo una línea de aparcamiento en batería y una acera y zona estancial al este de la misma.

I.5.4. EDIFICACIONES EXISTENTES

Dentro de la delimitación de la U.A. 47.03 existen una serie de edificaciones, todas ellas fuera de ordenación y que es preciso demoler. En este Proyecto de Actuación, se describe su tipología constructiva, uso y estado de conservación, y se justifican las indemnizaciones a percibir por los propietarios de las mismas. En el Proyecto de Urbanización anexo a este documento se describe la demolición de las mismas, previéndose las correspondientes partidas en el presupuesto de urbanización.

Se enumeran a continuación estas edificaciones existentes (en el plano PI.4 ESTADO ACTUAL - EDIFICACIONES EXISTENTES se muestran fotos actualizadas de las mismas):

- Nave y oficinas de Talleres Alonso, actualmente sin actividad, por traslado de la misma a una nueva ubicación, como consta en el rótulo de la fachada. Ocupa la finca F.07 del Proyecto de Actuación, con referencia catastral 5396021VM4859N0001HI.
- Nave destinada a aparcamiento de vehículos y oficinas anexas. Ocupan parte de la finca F.04 del Proyecto de Actuación, con referencia catastral 5396018VM4859N0001HI.
- Edificio de Viviendas de 2 alturas (Baja+1). Se encuentra habitada la planta 1ª (vivienda izqda. y dcha.). Ocupa la finca F.08 del Proyecto de Actuación, con referencias catastrales 4994101VM4849S0001US, 2ID, 3OF, 4PG.

El resto del ámbito de actuación se encuentra ocupado por pavimento de viales existentes o por terrenos no cultivados en la actualidad, con nulo interés agrícola o paisajístico.

I.5.5. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE

Este Proyecto de Actuación desarrolla fielmente el Estudio de Detalle de la U.A. 47.03 “Antiguo Pueblo Gamonal”, aprobado definitivamente por Acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de Burgos en sesión celebrada el 16 de abril de 2010.

El objeto del Estudio de Detalle de la U.A. 47.03 fue completar la Ordenación Detallada de la Unidad de Actuación 47.03 “Antiguo Pueblo Gamonal” establecida por el Plan General de Ordenación Urbana de Burgos aprobado definitivamente por Ordenes de 18 y 26 de mayo de 1999 del Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León y adaptado a la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, según Orden de 30 de Abril de 2.001 de la Consejería de Fomento y por la Modificación del PGOU de Burgos en la U.A. 47.03 “Antiguo Pueblo Gamonal”, aprobada definitivamente por Decreto 67/2005 de 22 de septiembre de 2.005, de la Junta de Castilla y León.

A continuación se adjuntan las condiciones recogidas en la ficha de la Modificación del PGOU de Burgos en la U.A. 47.03 “Antiguo Pueblo Gamonal” y el desarrollo de las mismas en el Estudio de Detalle de U.A. 47.03.

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BURGOS

FICHA DE UNIDAD DE EJECUCIÓN

DENOMINACIÓN: **Antiguo Pueblo Gamonal** U.A. - 47.03

SUPERFICIE TOTAL: **13.024 m²**

APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS: **13.024 m²**

SISTEMAS LOCALES:

	EXISTENTES		PROPUESTOS		DE CESIÓN	
RED VIARIA	2.205	M ²	2.560	m ²	355	m ²
ESPACIOS LIBRES		M ²	2.490	m ²	2.490	m ²
EQUIPAMIENTOS		M ²	3.964	m ²	3.964	m ²
TOTALES	2.205	M ²	9.014	m ²	6.809	m ²

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

Ordenación de los terrenos del antiguo pueblo de Gamonal existentes a ambos lados del antiguo pueblo de Gamonal, obteniendo cesiones y aperturas de viarios que regularizan el área, así como los correspondientes Espacios Libres, EL-UA.47.03, y Equipamientos, QL-UA.47.03.

PLANEAMIENTO: **Estudio de Detalle**

SISTEMA DE ACTUACIÓN (ORIENTATIVO): **Compensación**

INICIATIVA: **Privada** PROGRAMACIÓN:

OBSERVACIONES:

Norma Zonal 3 Manzana Cerrada.

La edificabilidad total es estimada, debiendo ajustarse con exactitud en el preceptivo Estudio de Detalle, por aplicación del Aprovechamiento Medio de 1 m²/m².

La parcela de Equipamiento de Contingencia resultante, QL-UA.47.03, será edificable únicamente bajo rasante.

RESUMEN DE DATOS U.A. 47.03 "ANTIGUO PUEBLO GAMONAL"

	M ²
SUPERFICIE DEL SECTOR	12.871,28
SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS	0,00
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	12.871,28
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	0,00
SUPERFICIES TOTALES	12.871,28
INTENSIDAD DE USO GLOBAL	1,000000
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	0,00
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO REAL (EDIFICABILIDAD)	12.871,28

		VL
APROV. LUCRATIVO REAL	POR	12.871,28
	TIPO	
	TOTAL	12.871,28
% APROV. REAL DE CADA TIPO		100,00%
COEFIC. HOMOGENEIZACIÓN		1,00
APROV. LUCRATIVO HOMOGENEIZADO	POR	12.871,28
	TIPO	
	TOTAL	12.871,28
APROVECHAMIENTO MEDIO		1 M²/M²
CESIÓN (10%) HOMOGENEIZADO		10% VL
	POR	1.287,13
	TIPO	
APROV. PRIVADO HOMOGENEIZADO	POR	11.584,15
	TIPO	
	TOTAL	11.584,15
COEFIC. HOMOGENEIZACIÓN		1,00
APROV. PRIVADO REAL (90%)	POR	11.584,15
	TIPO	
	TOTAL	11.584,15
CESIÓN (10%) REAL	POR	1.287,13
	TIPO	
	TOTAL	1.287,13

La zonificación resultante de la ordenación detallada establecida por el Estudio de Detalle de U.A. 47.03., se resume en el cuadro siguiente:

PARCELA	USO	TIPOLOGÍA	SUPERFICIE
VL-1	VIARIO LOCAL		1.980,59 M2s
QL-2	EQUIPAMIENTO PÚBLICO		4.352,30 M2s
VL-3	VIARIO LOCAL		1.395,31 M2s
EL-4	ESPACIO LIBRE PÚBLICO		2.195,68 M2s
RC-5	RESIDENCIAL COLECTIVO	BLOQUE	2.947,40 M2s
TOTAL			12.871,28 M2s

I.6. CRITERIOS PARA DEFINIR LOS DERECHOS Y LAS OBLIGACIONES

I.6.1. SOBRE LOS TITULARES DE DERECHOS

De acuerdo con lo establecido en los artículos 241 y 249 del RUCYL se considerarán interesados en el Proyecto de Actuación los propietarios de los terrenos incluidos en la U.A. 47.03. según las titularidades que consten en el Registro de la Propiedad, así como los posibles titulares de aprovechamiento que deba hacerse efectivo en la unidad, titulares de derechos reales o de arrendamiento sobre fincas incluidas en la unidad, y cualesquiera otros interesados que hayan comparecido justificando su derecho o interés legítimo.

Para la determinación de los titulares de derechos de propiedad sobre las fincas afectadas, se ha atendido a las titularidades que constan en el Registro de la Propiedad nº 3 de Burgos, donde figuran inscritas las fincas. En caso de fincas no inmatriculadas, se ha atendido a las titularidades que constan en los títulos aportados al expediente, y en su defecto a quienes constan como titulares en los registros fiscales.

Si existiera discordancia en orden a la titularidad de derechos, dado que la resolución del conflicto corresponde a los Tribunales, este Proyecto de Actuación se limitará a constatar que la titularidad es dudosa o litigiosa, según proceda, asumiendo la administración actuante la representación de los derechos e intereses de esas titularidades durante la tramitación del expediente, salvo convenio entre las partes interesadas.

En el caso de que la finca de origen fuere de titular desconocido, de acuerdo con lo establecido en el artículo 10 del RD 1093/1997, de 4 de julio, sobre inscripción de actos de naturaleza urbanística, la finca de resultado

se inscribirá a favor de la Administración actuante, con carácter fiduciario y para su entrega a quien acredite mejor derecho sobre la misma.

Con arreglo a lo determinado en el artículo 17.2.b) de la LUCYL y en el artículo 48. b) del RUCYL los derechos sobre el aprovechamiento urbanístico que excede del que corresponde a los propietarios de los terrenos incluidos en la U.A. 47.03 corresponden al Ayuntamiento de Burgos, si bien, de conformidad con el ACUERDO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BURGOS de fecha 12 de abril de 2012 por el que se acuerda indemnizar a los propietarios de la Unidad de Actuación 47.03 "Antiguo Pueblo de Gamonal" con cargo a los aprovechamientos municipales en función de su porcentaje de participación en dicha unidad, y en concreto, en cumplimiento de lo establecido en el apartado cuarto de dicho acuerdo, a fin de permitir la mejor gestión del destino final de los derechos municipales a transmitir, este documento contempla los derechos que corresponden a cada propietario por el concepto de indemnización de aprovechamientos urbanísticos, indemnización que se hará efectiva una vez aprobado definitivamente este proyecto de actuación.

I.6.2. SOBRE LAS SUPERFICIES AFECTADAS

De acuerdo con lo establecido en el artículo 246 del RUCYL, los derechos de los propietarios de los terrenos serán proporcionales a la superficie de sus fincas de origen respectivas, incluso si eran exteriores a la unidad de actuación.

A los efectos de determinar las descripciones y superficies reales de las fincas, el Proyecto de Actuación ha tenido en cuenta la realidad física de los terrenos, los datos sobre descripción de fincas contenidos en la certificación registral expedida por el Registro de la Propiedad y la cartografía catastral, en la medida en que goza de presunción de veracidad y exactitud, permitiendo la identificación de las fincas, y determinando la realidad física sobre la que actúa la fe pública notarial o administrativa en materia inmobiliaria.

Teniendo en cuenta lo anterior y tras el análisis de todos los datos obtenidos y su comparación con las superficies contenidas en los títulos, podemos concluir que la realidad coincide con las superficies contenidas en los títulos de propiedad, salvo algunas excepciones.

I.7. CRITERIOS PARA LA ADJUDICACIÓN Y VALORACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES

I.7.1. CRITERIOS PARA LA ADJUDICACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES

La adjudicación de fincas resultantes y demás beneficios y cargas se hará, entre los afectados, en proporción a las aportaciones respectivas de los propietarios, de acuerdo con los criterios preferentes de adjudicación, establecidos en el **Artículo 248 del RUCYL** cuyo tenor literal es el siguiente:

"La adjudicación de las parcelas resultantes de la reparcelación, o parcelas resultantes, debe realizarse con criterios objetivos y uniformes para toda la unidad de actuación, de acuerdo a las siguientes reglas:

- a) Debe ser objeto de adjudicación toda la superficie que conforme a lo dispuesto en el planeamiento urbanístico sea susceptible de propiedad privada, aunque no sea edificable.*
- b) Los propietarios, el Ayuntamiento y en su caso el Urbanizador deben recibir parcelas aptas para materializar el aprovechamiento que les corresponda en proporción a sus derechos.*
- c) Los propietarios deben recibir parcelas situadas sobre sus fincas de origen, o de no ser factible en el lugar más próximo posible, salvo cuando más de un 50 por ciento de la superficie de las fincas de origen esté reservada para dotaciones urbanísticas públicas.*
- d) No deben adjudicarse como parcelas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable definida en el planeamiento urbanístico, o que no sean adecuadas para su uso conforme al mismo.*
- e) Cuando el aprovechamiento que corresponda a cada propietario no alcance o exceda de lo necesario para la adjudicación de parcelas completas en plena propiedad, los restos deben satisfacerse mediante adjudicación en pro indiviso o, de no ser posible o conveniente, en efectivo. En particular, procede la adjudicación en efectivo para los propietarios a los que corresponda menos del 25 por ciento de la parcela mínima edificable.*
- f) Los terrenos con construcciones e instalaciones conformes con el planeamiento, o que puedan ser conservadas por no encontrarse en las situaciones citadas en el artículo 246.d), deben adjudicarse a sus propietarios originales, sin perjuicio de que se normalicen sus linderos en la parte no edificada y de las compensaciones en efectivo que procedan.*
- g) Los propietarios en régimen de comunidad de bienes, así como los propietarios de edificios en régimen de propiedad horizontal que no puedan ser conservados conforme al artículo 246.d), deben recibir parcelas en régimen de comunidad de bienes, con participaciones en proporción a sus derechos originales”.*

A efectos de establecer la **parcela mínima** de resultado nos tenemos que atener a las ordenanzas de edificación contenidas en la NORMATIVA del ESTUDIO DE DETALLE DE LA U.A. 47.03., que son vinculantes para toda la actuación urbanística:

Artículo 4 Parcela Mínima (a efectos de parcelación y segregación) (Art. 2.4.24.C)

- Superficie mínima 120 m²
- Longitud mínima lindero frontal 10,00m.
- Se podrá inscribir en ella un círculo de diámetro no inferior a 10,00m.

Artículo 5 Fondo edificable (Art. 2.4.24.E)

El fondo edificable se establece en 13 metros para todas las plantas a excepción de la planta baja en que el fondo se establece en 18 metros.

Teniendo en cuenta la definición de parcela mínima y fondo edificable de la ordenación detallada, con un frente de 10 m, un fondo edificable de 18 m en planta baja y de 13 m en el resto de plantas, y una altura de 8 plantas (B+7), (y sin tener en cuenta las superficies no computables reglamentariamente), el aprovechamiento urbanístico correspondiente a la parcela mínima supone una edificabilidad de 1090 m² de techo.

Una vez analizada la estructura de la propiedad y los derechos de aprovechamiento urbanístico generados, y teniendo en cuenta, por un lado, la definición de parcela mínima y el resto de determinaciones del planeamiento de detalle, y por otro lado, los criterios de adjudicación establecidos en el **Artículo 248 del RUCYL**, se concluye que dos de los propietarios de terrenos afectados, no alcanzarían derechos sobre al menos el 25% de la parcela mínima edificable en esa tipología, y por tanto, la adjudicación de sus derechos debe hacerse en efectivo.

La propuesta de adjudicación contenida en este Proyecto de Actuación se plantea ajustándose a los criterios que se describen en el epígrafe II.6. ADJUDICACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES DE LA REPARCELACIÓN, en coherencia con los señalados en este punto.

I.7.2. CRITERIOS PARA LA VALORACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES

De conformidad con la legislación vigente, la valoración de las parcelas resultantes de la reparcelación se realizará con criterios objetivos y uniformes para toda la unidad de actuación, de acuerdo a las siguientes reglas en el marco de lo dispuesto sobre valoraciones en la legislación del Estado:

- a) Como regla general, la valoración se determina aplicando al aprovechamiento permitido por el planeamiento sobre cada parcela resultante, el valor básico de repercusión recogido en las ponencias de valores catastrales vigentes.
- b) En caso de inexistencia de los valores de las ponencias catastrales, o cuando los mismos sean manifiestamente incongruentes con la realidad del mercado inmobiliario, la valoración se determina aplicando los valores de repercusión obtenidos por el método residual, e introduciendo en caso necesario coeficientes de ponderación relativos al uso y la tipología edificatoria de la parcela resultante, conforme a la normativa sobre valoración catastral.

En este caso, el valor de las fincas resultantes se obtiene en base al importe de los gastos de urbanización previstos y al valor de tasación de los terrenos sin urbanizar, recogido en el informe encargado a la empresa tasadora TINSA por la Junta de Compensación de la U.A. 47.03 "Antiguo Pueblo de Gamonal", (en adelante **informe de tasación de suelo TINSA**) del que adjuntamos certificado en este documento.

I.8. CRITERIOS PARA LA DETERMINACIÓN DE LAS COMPENSACIONES Y DE LAS INDEMNIZACIONES

Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y de los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por la normativa urbanística de Castilla y León y en todo

lo no dispuesto por estos textos, se realizarán conforme a los criterios de la legislación sobre expropiación forzosa y responsabilidad de las Administraciones públicas, según proceda.

I.8.1. CRITERIOS PARA VALORAR LAS COMPENSACIONES POR DIFERENCIAS DE ADJUDICACIÓN

Los propietarios que no puedan participar en la adjudicación de las parcelas resultantes por causa de la insuficiencia de su aportación, recibirán las compensaciones que procedan por diferencias de adjudicación, que se harán en metálico, de acuerdo con el valor de repercusión de los terrenos sin urbanizar, recogido en el **informe de tasación de suelo TINSA**.

I.8.2. CRITERIOS PARA VALORAR LAS INDEMNIZACIONES POR DEMOLICIÓN Y EXTINCIÓN DE DERECHOS

Las edificaciones, obras, plantaciones y otros elementos existentes sobre las parcelas aportadas que se ajusten a la legalidad en el momento de la valoración y que deban derruirse serán indemnizados con cargo al fondo de gastos de urbanización de la actuación.

Se entiende que no podrán ser conservadas las construcciones, instalaciones, plantaciones u obras de urbanización que se encuentren en alguna de las situaciones señaladas en el artículo 246.d) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

En este caso en concreto la valoración de las edificaciones que deben derruirse, es la contenida en los informes de tasación, encargados por la Junta de Compensación de la U.A. 47.03 "Antiguo Pueblo Gamonal" a la empresa tasadora TINSA, (en adelante **informes de tasación de inmuebles TINSA**) de los que adjuntamos certificado en este documento.

I.9. GARANTÍA DE URBANIZACIÓN.

Con el objeto de asegurar ante el Ayuntamiento de Burgos la ejecución de la actuación urbanística, la Junta de Compensación de la Unidad de Actuación 47.03 "Antiguo Pueblo Gamonal", como urbanizador de la Unidad de Actuación, constituirá una garantía de urbanización en el plazo de un mes a partir de la aprobación de este Proyecto de Actuación.

El importe mínimo de la garantía será el 4% de los gastos de urbanización previstos y podrá constituirse en cualquiera de las formas previstas en el artículo 202 del RUCyL. Procederá su cancelación o devolución, una vez vencido el plazo de garantía posterior a la recepción de la urbanización.

I.10. PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN.

Consideramos el momento de la aprobación definitiva del presente Proyecto de Actuación de la U.A. 47.03 como el origen del Plan de Etapas y plazos para la ejecución de la actuación.

GESTIÓN

- Constitución de la Junta de Compensación: Ya constituida
- Determinaciones completas sobre Reparcelación: Incluidas en el presente Proyecto de Actuación.

URBANIZACIÓN

- Presentación del Proyecto de Urbanización: Se presenta adjunto a este Proyecto de Actuación.
- Finalización de las obras de Urbanización: VEINTICUATRO MESES contados a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

EDIFICACIÓN

- El plazo para solicitar licencia de edificación será de SEIS MESES desde la publicación de la aprobación definitiva de este proyecto de reparcelación
- Para la ejecución de la edificación se dispondrá de un plazo de VEINTICUATRO MESES contados a partir de la fecha de concesión de la correspondiente licencia de obra.

Los plazos establecidos en los apartados anteriores podrán ser anticipados por los promotores, pudiéndose simultanear la ejecución de la urbanización con la edificación, si se garantiza en la forma que establece el artículo 214 del RUCyL

DETERMINACIONES COMPLETAS SOBRE REPARCELACIÓN II

II.1. DATOS DE PARTIDA PARA EL CÁLCULO DE LA EQUIDISTRIBUCIÓN DE DERECHOS Y CARGAS.

Los datos de partida que, de acuerdo con las determinaciones del planeamiento vigente y con lo establecido en la legislación urbanística aplicable, sirven de base para los cálculos de la equidistribución de derechos y cargas y adjudicación de fincas resultantes de esta reparcelación, se resumen en el siguiente cuadro.

SUPERFICIE DEL SECTOR	12.871,28 M2s
SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS	0,00 M2s
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	12.871,28 M2s
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	0,00 M2s
SUPERFICIES TOTALES	12.871,28 M2s
INTENSIDAD DE USO GLOBAL	1
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	0,00 M2s
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO REAL (EDIFICABILIDAD)	12.871,28 M2s

APROV. LUCRATIVO REAL	POR TIPO	12.871,28 M2t
	TOTAL	12.871,28 M2t
% APROV. REAL DE CADA TIPO		100%
COEFIC. HOMOGENEIZACIÓN		1
APROV. LUCRATIVO HOMOGENEIZADO	POR TIPO	12.871,28 M2t
	TOTAL	12.871,28 M2t
APROVECHAMIENTO MEDIO		1 m2t/m2s
CESIÓN (10%) HOMOGENEIZADO		10% VL
	POR TIPO	1.287,13 U.A.
	TOTAL	1.287,13 U.A.
APROV. PRIVADO HOMOGENEIZADO	POR TIPO	11.584,15 M2t
	TOTAL	11.584,15 M2t
COEFIC. HOMOGENEIZACIÓN		1
APROV. PRIVADO REAL (90%)	POR TIPO	11.584,15 M2t
	TOTAL	11.584,15 M2t
CESIÓN (10%) REAL	POR TIPO	1.287,13 M2t
	TOTAL	1.287,13 M2t

II.2. RELACIÓN DE AFECTADOS POR LA REPARCELACIÓN

Se consideran afectados por esta reparcelación:

- Todos y cada uno de los propietarios de los terrenos y derechos incluidos en la U.A. 47.03. según las titularidades que constan en el Registro de la Propiedad, o en su defecto, según las titularidades que constan en los títulos aportados al expediente.
- El Ayuntamiento de Burgos como titular de los terrenos destinados a dotaciones públicas que deban ser objeto de cesión para su afectación a los usos previsto en el planeamiento.
- El Ayuntamiento de Burgos, como Administración actuante a quien pertenece el aprovechamiento que excede del que corresponde a los propietarios de los terrenos.
- Todos y cada uno de los titulares de derechos a indemnización de aprovechamiento urbanístico según las titularidades que constan en el ACUERDO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BURGOS de fecha 12 de abril de 2012 por el que se acuerda indemnizar a los propietarios de la Unidad de Actuación 47.03 "Antiguo Pueblo de Gamonal" con cargo a los aprovechamientos municipales, en función de su porcentaje de participación en dicha unidad.
- La Junta de Compensación de la U.A. 47.03 "Antiguo Pueblo de Gamonal", con C.I.F. nº G-09488776, constituida formalmente el día 13 de marzo de 2008, ante el Notario de Burgos D. Daniel González del Álamo, en escritura protocolizada bajo el número 330, y aprobada por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Burgos de fecha 30 de septiembre de 2008, en su condición de URBANIZADOR de la Unidad de Actuación.
- Las entidades de crédito titulares de derechos reales de hipoteca que pudieran existir sobre las fincas afectadas, y que se trasladarán a las resultantes, por aplicación del principio de subrogación real.
- Cualesquiera otros interesados que puedan comparecer justificando su derecho o interés legítimo.

RELACIÓN DE TITULARES DE DERECHOS

IDENTIFICADOR	REFERENCIA CATASTRAL URBANA	DATOS REGISTRALES				PROPIETARIOS S/ TÍTULO	DERECHO	NIF/CIF	DOMICILIO
		tomo	libro	folio	finca				
F-1	5396016VM4859N0001ZI (PARCIAL)	4380	1047	83	65782	INMOBILIARIA RÍO VENA, S.A.	PLENO DOMINIO	A09014481	C/ Venerables nº10, 1º (09005 Burgos)
F-2	5396016VM4859N0001ZI (PARCIAL)	3749	416	50	21929	JEMIAN, S.L.	PLENO DOMINIO	B09266594	Avda. de la Paz nº3, 4ºA escal.izq (09005 Burgos)
	5396017VM4859N0001UI (PARCIAL)								
F-3	5396017VM4859N0001UI (PARCIAL)	3749	416	48	21923	JEMIAN, S.L.	PLENO DOMINIO	B09266594	Avda. de la Paz nº3, 4ºA escal.izq (09005 Burgos)
F-4	5396018VM4859N0001HI	2591	112	244	8965	INMOBILIARIA RÍO ARLANZÓN, S.L.	PLENO DOMINIO	B092220807	C/ Venerables nº10, 1º (09005 Burgos)
F-5	5396019VM4859N0001WI					CONSTRUCCIONES ARRANZ ACINAS, S.A.	PLENO DOMINIO	A09007238	Plaza de España nº1, 1º (09005 Burgos)
						MARIA CANDELAS DE LOPE DUQUE	BENEFICIARIO DE CONDICIÓN RESOLUTORIA	13044393N	C/ Alfonso X "El Sabio" nº 42 5ºB (09005 Burgos)
		3488	249	111	23516	FERNANDO DE LOPE DUQUE	BENEFICIARIO DE CONDICIÓN RESOLUTORIA	130444497R	C/ Las Huertas nº 28 Majadahonda (28220 Madrid)
						JESÚS DE LOPE DUQUE	BENEFICIARIO DE CONDICIÓN RESOLUTORIA	13062950P	C/ Pintor Manero nº 20 (09006 Burgos)
						JOSÉ MANUEL DE LOPE DUQUE	BENEFICIARIO DE CONDICIÓN RESOLUTORIA	13050916A	Avda. de la Paz nº3, (09005 Burgos)
F-6	5396020VM4859N0001UI					CONSTRUCCIONES ARRANZ ACINAS, S.A.	PLENO DOMINIO	A09007238	Plaza de España nº1, 1º (09005 Burgos)
		3658	325	18	30537	JULIO NICANOR DE LOPE CAMPOMAR Y ADORACIÓN MARIA MONTEAGUDO SANTAMARÍA	BENEFICIARIO DE CONDICIÓN RESOLUTORIA	13041013J 5098476C	Avda. de Cantabria nº 63 (09006 Burgos) C/ Victoria Balé nº 19 6º B (09006 Burgos)
						SANTIAGO DE LOPE CAMPOMAR Y ALICIA PRECIADO AGUILAR	BENEFICIARIO DE CONDICIÓN RESOLUTORIA	13064787M 14947360M	C/ Colón nº 11 (09005 Burgos) C/ Victoria Balé nº 19 6º B (09006 Burgos)
						JUAN CARLOS DE LOPE CAMPOMAR	BENEFICIARIO DE CONDICIÓN RESOLUTORIA	13073884V	C/ Victoria Balé nº 19 6º B (09006 Burgos)
		4162	829	34	7581	CONSTRUCCIONES ARRANZ ACINAS, S.A.	PLENO DOMINIO	A09007238	Plaza de España nº1, 1º (09005 Burgos)
F-7	5396021VM4859N0001HI					CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DEL CÍRCULO CATÓLICO DE OBREROS	BENEFICIARIO DE HIPOTECA	G-09000779	Avd. Reyes Católicos, 1. 09005 Burgos
F-8	4994101VM4849S0001US	NO CONSTA INMATRICULADA				RICARDO DEL VAL SAIZ,	PLENO DOMINIO	12977918F	C/ Vitoria, 191 Bajo (09007 Burgos)
	4994101VM4849S0002ID								
	4994101VM4849S0003OF								
	4994101VM4849S0004PG								
F-9	4994201VM4849S0001AS	NO CONSTA INMATRICULADA				RICARDO DEL VAL SAIZ,	PLENO DOMINIO	12977918F	C/ Vitoria, 191 Bajo (09007 Burgos)
F-10	SIN REFERENCIA CATASTRAL	2551	95	162	8	CEJESA 2100, S.L.	PLENO DOMINIO	B-09524737	C/ Vitoria nº21, 1º B (09004 Burgos)

proyecto de actuación con determinaciones completas sobre REPARCELACIÓN
U.A. 47.03 ANTIGUO PUEBLO GAMONAL
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

RELACIÓN DE TERRENOS AFECTADOS

IDENTIFICADOR	REFERENCIA CATASTRAL URBANA	FINCA REGISTRAL	AFECCIÓN	Nº	TITULAR DEL DERECHO	SUPERFICIE AFECTADA
F-1	5396016VM4859N0001ZI (PARCIAL)	65782	TOTAL	3	INMOBILIARIA RÍO VENA, S.A.	120,15 M2s
F-2	5396016VM4859N0001ZI (PARCIAL) 5396017VM4859N0001UI (PARCIAL)	21929	TOTAL	4	JEMIAN, S.L.	196,72 M2s
F-3	5396017VM4859N0001UI (PARCIAL)	21923	TOTAL	4	JEMIAN, S.L.	592,00 M2s
F-4	5396018VM4859N0001HI	8965	TOTAL	2	INMOBILIARIA RÍO ARLANZÓN, S.L.	1.500,00 M2s
F-5	5396019VM4859N0001WI	23516	TOTAL	1	CONSTRUCCIONES ARRANZ ACINAS, S.A.	1.321,36 M2s
F-6	5396020VM4859N0001UI	30537	TOTAL	1	CONSTRUCCIONES ARRANZ ACINAS, S.A.	1.477,66 M2s
F-7	5396021VM4859N0001HI	7581	TOTAL	1	CONSTRUCCIONES ARRANZ ACINAS, S.A.	644,00 M2s
F-8	4994101VM4849S0001US4994101VM4849S0002ID4994101VM4849S0003OF4994101VM4849S0004PG	0	TOTAL	6	DEL VAL SAIZ, RICARDO	122,00 M2s
F-9	4994201VM4849S0001AS	0	TOTAL	6	DEL VAL SAIZ, RICARDO	112,00 M2s
F-10	SIN REFERENCIA CATASTRAL	8	TOTAL	5	CEJESA 2100, S.L.	2.590,00 M2s
	DOMINIO PÚBLICO					4.195,39 M2s
						12.871,28 M2s

PROPIETARIOS DE DERECHOS Y PARTICIPACIÓN EN EL SECTOR

Nº	TITULAR	IDENTIFICADOR	REFERENCIA CATASTRAL	FINCA REGISTRAL	SUPERFICIE AFECTADA		CUOTA AFECCIÓN		APROVECHAMIENTO		CUOTA DERECHO DE APROVECHAMIENTO	
					PARCIAL	TOTAL	PARCIAL	TOTAL	PARCIAL	TOTAL	PARCIAL	TOTAL
1	CONSTRUCCIONES ARRANZ ACINAS, S.A.	F-5	5396019VM4859N0001WI	23516	1.321,36 M2s		10,2660%		1.189,22 U.A.		9,2394%	
		F-6	5396020VM4859N0001UI	30537	1.477,66 M2s		11,4803%		1.329,89 U.A.		10,3323%	
		F-7	5396021VM4859N0001HI	7581	644,00 M2s	3.443,02 M2s	5,0034%	26,7496%	579,60 U.A.	3.098,72 U.A.	4,5030%	24,0747%
		F-4	5396018VM4859N0001HI	8965	1.500,00 M2s		11,6539%		1.350,00 U.A.		10,4885%	
2	INMOBILIARIA RÍO ARLANZÓN, S.L.					1.500,00 M2s		11,6539%		1.350,00 U.A.		10,4885%
3	INMOBILIARIA RÍO VENA, S.A.	F-1	5396016VM4859N0001ZI (PARCIAL)	65782	120,15 M2s		0,9335%		108,14 U.A.		0,8401%	
4	JEMIAN, S.L.	F-2	5396016VM4859N0001ZI (PARCIAL)	21929	196,72 M2s	120,15 M2s	1,5284%	0,9335%	177,05 U.A.	108,14 U.A.	1,3755%	0,8401%
		F-3	5396017VM4859N0001UI (PARCIAL)	21923	592,00 M2s	788,72 M2s	4,5994%	6,1278%	532,80 U.A.	709,85 U.A.	4,1394%	5,5150%
5	CEJESA 2100, S.L.	F-10	SIN REFERENCIA CATASTRAL	8	2.590,00 M2s		20,1223%		2.331,00 U.A.		18,1101%	
6	DEL VAL SAIZ, RICARDO	F-8	4994101VM4849S0001IUS 4994101VM4849S0002ID 4994101VM4849S0003OF 4994101VM4849S0004PG 4994201VM4849S0001AS		122,00 M2s	2.590,00 M2s	0,9478%	20,1223%	109,80 U.A.	2.331,00 U.A.	0,8531%	18,1101%
TOTAL DERECHOS PRIVADOS (*) DOMINIO PÚBLICO SUPERFICIE TOTAL		F-9			112,00 M2s	234,00 M2s	0,8702%	1,8180%	100,80 U.A.	210,60 U.A.	0,7831%	1,6362%
					8.675,89 M2s			67,4050%				
					4.195,39 M2s			32,5950%				
							12.871,28 M2s		100,0000%			
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO CORRESPONDIENTES AL AYUNTAMIENTO DE BURGOS									3.775,85 U.A.		29,3355%	
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (10%) CORRESPONDIENTES AL AYUNTAMIENTO DE BURGOS									1.287,13 U.A.		10,0000%	
APROVECHAMIENTO TOTAL DE LA UNIDAD									12.871,28 U.A.		100,0000%	

II.3. DETERMINACIÓN Y FORMALIZACIÓN DE CESIONES

II.3.1. RESERVA DE SUELO PARA EL SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS

La Ordenación general contempla una reserva de suelo para los equipamientos de la Unidad de Actuación, previendo una superficie de 3.964 m²s.

El Estudio de Detalle de la U.A. 47.03, ajusta esta superficie a un total de 4.352,30 M²s, superior en todo caso a los estándares mínimo exigidos en el artículo 106 del RUCYL, donde se establece como reserva de suelo mínima para el sistema local de equipamiento público en suelo urbano no consolidado al menos 10 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construibles (1.287,13 m²s).

II.3.2. RESERVA DE SUELO PARA EL SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

La Ordenación general contempla una reserva de suelo para los espacios libres de la Unidad de Actuación, previendo una superficie de 2.490 m²s.

El Estudio de Detalle de la U.A. 47.03, ajusta esta superficie a un total de 2195,68 M²s, superior en todo caso a los estándares mínimo exigidos en el artículo 105 del RUCYL, donde se establece como reserva de suelo mínima para el sistema local de espacios libres públicos en suelo urbano no consolidado al menos 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construibles (1.930,69 m²s).

II.3.3. RESERVA DE SUELO PARA RED VIARIA Y APARCAMIENTOS

La Ordenación general contempla una reserva de suelo para la red viaria de la Unidad de Actuación, previendo una superficie de 2.560 m²s.

El conjunto de viales, aceras peatonales, y aparcamientos públicos del Sistema Local Viario, contemplado en el Estudio de Detalle de la U.A. 47.03, supone una superficie a un total de 3.375,90 M²s.

II.3.4. CUADRO RESUMEN DE LAS PARCELAS DE CESIÓN MUNICIPAL.

PARCELA	USO	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
VL-1	VIARIO LOCAL	1.980,59 M ² s	S/PGOU
QL-2	EQUIPAMIENTO PÚBLICO	4.352,30 M ² s	S/PGOU
VL-3	VIARIO LOCAL	1.395,31 M ² s	S/PGOU
EL-4	ESPACIO LIBRE PÚBLICO	2.195,68 M ² s	S/PGOU

II.3.5 RESERVA DE SUELOS APTOS PARA MATERIALIZAR LOS EXCESOS DE APROVECHAMIENTO.

Del total del aprovechamiento de la unidad de actuación, corresponde a los propietarios del suelo el que resulte de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el 90 por ciento del aprovechamiento medio del sector; el resto le corresponde al Ayuntamiento de Burgos como Administración actuante, si bien, de conformidad con el ACUERDO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BURGOS de fecha 12 de abril de 2012 por el que se acuerda indemnizar a los propietarios de la Unidad de Actuación 47.03 "Antiguo Pueblo de Gamonal" con cargo a los aprovechamientos municipales en dicha unidad, y en concreto, en cumplimiento de lo establecido en su apartado cuarto, a fin de permitir la mejor gestión del destino final de los derechos municipales a transmitir, este documento adjudica al Ayuntamiento de Burgos los derechos sobre los excesos del aprovechamiento urbanístico de la unidad de actuación en régimen de proindiviso con cada uno de los propietarios a quienes corresponden esos derechos.

II.3.6. FORMALIZACIÓN DE CESIONES.

Según lo previsto en el Artº 252 del RUCyL, la firmeza en vía administrativa del acuerdo de aprobación del presente Proyecto de Actuación supondrá la cesión al Ayuntamiento de Burgos, con carácter gratuito y libre de cargas, de la parcela necesaria para materializar el 10% del aprovechamiento de la unidad de actuación, y la cesión, igualmente con carácter gratuito y libres de cargas, de los terrenos reservados para dotaciones urbanísticas públicas, para su afectación a los usos previstos en el planeamiento.

La cesión de las obras de urbanización al Ayuntamiento se producirá una vez concluidas, sin perjuicio de la previa cesión de las partes que constituya una unidad funcional directamente utilizable.

II.3.7. FORMALIZACIÓN DE INDEMNIZACIÓN DE APROVECHAMIENTOS.

La indemnización de aprovechamientos acordada en el ACUERDO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BURGOS de fecha 12 de abril de 2012, deberá hacerse efectiva una vez aprobado con carácter definitivo el presente Proyecto de Actuación.

II.4. RELACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES DE LA REPARCELACIÓN

En el cuadro siguiente se relaciona la totalidad de las fincas que resultan de la reparcelación para su adjudicación a los propietarios del sector y al Ayuntamiento de Burgos, con indicación del Uso asignado por el planeamiento, Tipología edificatoria, Superficie y Edificabilidad correspondientes.

PARCELA	USO	TIPOLOGÍA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
VL-1	VIARIO LOCAL		1.980,59 M2s	S/PGOU
QL-2	EQUIPAMIENTO PÚBLICO		4.352,30 M2s	S/PGOU
VL-3	VIARIO LOCAL		1.395,31 M2s	S/PGOU
EL-4	ESPACIO LIBRE PÚBLICO		2.195,68 M2s	S/PGOU
RC 5.1	RESIDENCIAL COLECTIVO	BLOQUE	834,18 M2s	3.642,85 M2t
RC 5.2	RESIDENCIAL COLECTIVO	BLOQUE	1.206,01 M2s	5.266,63 M2t
RC 5.3	RESIDENCIAL COLECTIVO	BLOQUE	907,21 M2s	3.961,80 M2t
			12.871,28 M2s	12.871,28 M2t

II.5. ADJUDICACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES DE LA REPARCELACIÓN

La propuesta de adjudicación contenida en este Proyecto de Actuación se plantea ajustándose a los criterios de adjudicación expuestos en el apartado **I.7.1 CRITERIOS PARA LA ADJUDICACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES** de las precedentes **DETERMINACIONES GENERALES DE LA REPARCELACIÓN**, y de acuerdo con los razonamientos que a continuación se exponen.

ADJUDICACIÓN DEL USO RESIDENCIAL COLECTIVO PARA VIVIENDA LIBRE EN TIPOLOGÍA DE BLOQUE.

Este uso se localiza en la parcela nº 5 (RC 5) de las previstas en la ordenación detallada de la unidad de actuación, con una edificabilidad total de 12.871,28 m2t que se materializa sobre una superficie de 2.947,40 m2s.

Como ya avanzamos en el epígrafe **I.7.1. CRITERIOS PARA LA ADJUDICACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES**, ajustándonos a la definición de parcela mínima y fondo edificable establecidos por el ESTUDIO DE DETALLE DE LA U.A. 47.03, con un frente de 10 m, un fondo edificable de 18 m en planta baja y de 13 m en el resto de plantas, y una altura de 8 plantas (B+7), y sin tener en cuenta las superficie no computables reglamentariamente, el aprovechamiento urbanístico correspondiente a la parcela mínima supone una edificabilidad de 1.090 M2t.

Una vez analizada la estructura de la propiedad y los derechos de aprovechamiento urbanístico generados, y teniendo en cuenta, por un lado, la definición de parcela mínima y el resto de determinaciones del

proyecto de actuación con determinaciones completas sobre REPARCELACIÓN
U.A. 47.03 ANTIGUO PUEBLO GAMONAL
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

planeamiento de detalle, y por otro lado, los criterios de adjudicación establecidos en el **Artículo 248 del RUCYL**, se concluye que dos de los propietarios de terrenos afectados, no alcanzarían derechos sobre al menos el 25% de la parcela mínima edificable en esa tipología, y por tanto, la adjudicación de derechos debe hacerse en efectivo.

Nº	TITULAR	IDENTIFICADOR	SUPERFICIE AFECTADA		EDIFICABILIDAD RESULTANTE	
			PARCIAL	TOTAL	PARCIAL	TOTAL
1	CONSTRUCCIONES ARRANZ ACINAS, S.A.	F-5	1.321,36 M2s		1.189,22 U.A.	
		F-6	1.477,66 M2s		1.329,89 U.A.	
		F-7	644,00 M2s	3.443,02 M2s	579,60 U.A.	3.098,72 M2t
2	INMOBILIARIA RÍO ARLANZÓN, S.L.	F-4	1.500,00 M2s		1.350,00 U.A.	
				1.500,00 M2s		1.350,00 M2t
3	INMOBILIARIA RÍO VENA, S.A.	F-1	120,15 M2s		108,14 U.A.	
				120,15 M2s		108,14 M2t
4	JEMIAN, S.L.	F-2	196,72 M2s		177,05 U.A.	
		F-3	592,00 M2s	788,72 M2s	532,80 U.A.	709,85 M2t
5	CEJESA 2100, S.L.	F-10	2.590,00 M2s		2.331,00 U.A.	
				2.590,00 M2s		2.331,00 M2t
6	DEL VAL SAIZ, RICARDO	F-8	122,00 M2s		109,80 U.A.	
		F-9	112,00 M2s	234,00 M2s	100,80 U.A.	210,60 M2t
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO CORRESPONDIENTES AL AYUNTAMIENTO DE BURGOS						3.775,85 M2t
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (10%) CORRESPONDIENTES AL AYUNTAMIENTO DE BURGOS						1.287,13 M2t
EDIFICABILIDAD TOTAL						12.871,28 M2t

La adjudicación de derechos en efectivo, a la mercantil Inmobiliaria Río Vena, S.A. y a Don Ricardo del Val Saiz, genera para ellos unos defectos de adjudicación, como consecuencia de la diferencia entre los derechos que les corresponden según el principio general de participación y los derechos finalmente adjudicados, que deben compensarse con unos excesos de adjudicación a favor del resto de propietarios. Estos excesos y defectos de adjudicación deberán ser objeto de compensación entre los propietarios afectados, de modo que, la suma de los excesos y de los defectos en la cuenta de liquidación provisional debe ser igual a cero.

De acuerdo con lo establecido en el epígrafe **I.8.1. CRITERIOS PARA VALORAR LAS COMPENSACIONES POR DIFERENCIAS DE ADJUDICACIÓN**, las compensaciones que proceden por diferencias de adjudicación se harán en metálico, de acuerdo con el valor de repercusión de los terrenos sin urbanizar, recogido en el informe encargado a la empresa tasadora TINSA por la Junta de Compensación de la U.A. 47.03 "Antiguo Pueblo de Gamonal", del que adjuntamos certificado en este documento.

A la hora de compensar los defectos de adjudicación que corresponden a Don Ricardo del Val Saiz y a la mercantil Inmobiliaria Río Vena, S.A., se ha tomado como premisa de partida, el no afectar al Ayuntamiento de Burgos con la carga que supone la compensación en metálico de un exceso de adjudicación.

El defecto de adjudicación correspondiente a Don Ricardo del Val Saiz, se ha compensado distribuyéndolo entre los propietarios privados mayoritarios del sector, Construcciones Arranz Acinas, S.A., Inmobiliaria Río Arlanzón, S.L. y la mercantil CEJESA 2100, S.L., de forma proporcional a sus derechos de participación.

proyecto de actuación con determinaciones completas sobre REPARCELACIÓN
U.A. 47.03 ANTIGUO PUEBLO GAMONAL
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

Las mercantiles, Inmobiliaria Río Arlanzón, S.L., Inmobiliaria Río Vena, S.A., y JEMIAN, S.L. han solicitado la adjudicación de sus derechos de aprovechamiento urbanístico agrupados en una única parcela en régimen de pro indiviso, según documento que se adjunta al final de este apartado. Teniendo en cuenta la voluntad de las tres mercantiles, y el hecho de que la segunda resulta deficitaria en la adjudicación de derechos, resulta obvio que sea una de las otras dos, en concreto la mercantil Inmobiliaria Río Arlanzón, S.L., por ser mayoritaria, la que resulte excedentaria en adjudicación con cargo al déficit de la mercantil Inmobiliaria Río Vena, S.A., y en consecuencia sea quien compense esa diferencia de adjudicación.

RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y EDIFICABILIDAD ADJUDICADA

Nº	TITULAR	PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO		COEF.POND	EDIFICABILIDAD ADJUDICADA	DIFERENCIAS DE ADJUDICACIÓN
1	CONSTRUCCIONES ARRANZ ACINAS, S.A.	3.194,97 U.A.	V. LIBRE (RC)	1	3.194,97 M2t	96,26 M2t
2	INMOBILIARIA RÍO ARLANZÓN, S.L.	1.500,07 U.A.	V. LIBRE (RC)	1	1.500,07 M2t	150,07 M2t
3	INMOBILIARIA RÍO VENA, S.A.	0,00 U.A.	V. LIBRE (RC)	1	0,00 M2t	-108,14 M2t
4	JEMIAN, S.L.	709,85 U.A.	V. LIBRE (RC)	1	709,85 M2t	
5	CEJESA 2100, S.L.	2.403,41 U.A.	V. LIBRE (RC)	1	2.403,41 M2t	72,41 M2t
6	DEL VAL SAIZ, RICARDO	0,00 U.A.	V. LIBRE (RC)	1	0,00 M2t	-210,60 M2t
	EXCESOS DE APROVECHAMIENTO CORRESPONDIENTES AL AYUNTAMIENTO	3.775,85 U.A.	V. LIBRE (RC)	1	3.775,85 M2t	
	EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (10%) CORRESPONDIENTES AL AYUNTAMIENTO	1.287,13 U.A.	V. LIBRE (RC)	1	1.287,13 M2t	
		12.871,28 U.A.			12.871,28 M2t	0,00 M2t

II.5.1. ADJUDICACIÓN AL AYUNTAMIENTO DE BURGOS DE LOS SUELOS APTOS PARA MATERIALIZAR LOS EXCESOS DE APROVECHAMIENTO.

Por lo que respecta a los excesos de aprovechamiento correspondientes al Ayuntamiento de Burgos, tal como se menciona en el epígrafe II.3.5 RESERVA DE SUELOS APTOS PARA MATERIALIZAR LOS EXCESOS DE APROVECHAMIENTO, de conformidad con el ACUERDO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BURGOS de fecha 12 de abril de 2012 por el que se acuerda indemnizar a los propietarios de la Unidad de Actuación 47.03 "Antiguo Pueblo de Gamonal" con cargo a los aprovechamientos municipales en dicha unidad, a fin de permitir la mejor gestión del destino final de los derechos municipales a transmitir, este documento adjudica al Ayuntamiento de Burgos los excesos del aprovechamiento urbanístico en régimen de proindiviso con cada uno de los propietarios a quienes corresponden esos derechos.

Puesto que el destino de los excesos de aprovechamiento de la unidad, una vez aprobado este documento, es su entrega por parte del Ayuntamiento a los propietarios afectados en concepto de indemnización, la adjudicación de estos derechos en régimen de pro indiviso facilita su futura gestión, resultando compatible con lo previsto en el artículo 252. 4. Epígrafes a) y g) del RUCYL, que recoge los efectos de la aprobación definitiva de los proyectos de actuación.

II.5.2. ADJUDICACIONES A LOS PROPIETARIOS DE LOS TERRENOS

Una vez determinada la edificabilidad que finalmente se adjudica a cada uno de los propietarios, sólo resta distribuirla dividiendo la parcela RC-5 con el fin de que cada uno de los propietarios que resultan adjudicatarios, obtenga una parcela en régimen de proindiviso con los derechos de aprovechamiento que el Ayuntamiento de Burgos deberá transmitirles en concepto de indemnización.

La reparcelación de la parcela RC5 se ha hecho de modo que, tanto la superficie como el volumen de sólido capaz definido por el planeamiento, para cada una de las fincas resultantes, resulten proporcionales a la edificabilidad asignada a cada una de ellas.

Puesto que, de acuerdo con la ordenación detallada de la unidad de actuación, la totalidad del aprovechamiento lucrativo se localiza sobre una única parcela, la RC-5, el criterio de adjudicación de las fincas resultantes preferentemente sobre las fincas de origen, o lo más cerca posible de aquellas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 248 c) del RUCYL, tan sólo es aplicable a los propietarios nº 1, nº 2, nº3 y nº4 puesto que la parcela RC-5 se ubica sobre sus fincas de origen, mientras que las fincas aportadas por el resto de titulares se sitúan íntegramente sobre espacios reservados para dotaciones urbanísticas públicas. De este modo, y por proximidad a las fincas de origen, la finca de resultado RC-5.1 se adjudica a las mercantiles INMOBILIARIA RÍO ARLANZÓN y GEMIÁN, S.L., y por igual motivo la finca de resultado RC-5.2 se adjudica a la mercantil CONSTRUCCIONES ARRANZ ACINAS, S.A.

Además, la limitación impuesta a la parcela residencial RC-5 desde el planeamiento de detalle, que establece una diferencia de alturas de B+8 a B+7, en un punto concreto de la alineación exterior prevista, hace que por motivos técnicos y arquitectónicos, la zona en que confluyen los dos volúmenes edificables previstos, en la esquina entre la Calle de las Candelas y la Carretera de Poza, finca de resultado RC-5.2, se adjudique al propietario mayoritario, es decir, a la mercantil CONSTRUCCIONES ARRANZ ACINAS, S.A., lo que supone necesariamente, que la siguiente parcela en el contenedor de 9 alturas, finca de resultado RC-5.3, se adjudique a la mercantil CEJESA 2100, S.L.

De esta manera obtenemos las siguientes FINCAS RESULTANTES:

PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	VOLUMEN CAPAZ (ORDZA.EDIF.)	TITULAR ADJUDICATARIO NOMBRE	EDIFICABILIDAD ADJUDICADA	DERECHOS ADJUDICADOS
RC 5.1	834,18 M2s	3.642,85 M2t	3.565,44 M2t	INMOBILIARIA RÍO ARLANZÓN, S.L.	1.500,07 M2t	41,18%
				JEMIAN, S.L.	709,85 M2t	19,49%
				AYUNTAMIENTO DE BURGOS (EXCESOS)	1.068,65 M2t	29,34%
				AYUNTAMIENTO DE BURGOS (EXCESOS 10%)	364,29 M2t	10,00%
RC 5.2	1.206,01 M2s	5.266,63 M2t	5.154,71 M2t	CONSTRUCCIONES ARRANZ ACINAS, S.A.	3.194,97 M2t	60,66%
				AYUNTAMIENTO DE BURGOS (EXCESOS)	1.544,99 M2t	29,34%
				AYUNTAMIENTO DE BURGOS (EXCESOS 10%)	526,66 M2t	10,00%
RC 5.3	907,21 M2s	3.961,80 M2t	3.877,61 M2t	CEJESA 2100, S.L.	2.403,41 M2t	60,66%
				AYUNTAMIENTO DE BURGOS (EXCESOS)	1.162,21 M2t	29,34%
				AYUNTAMIENTO DE BURGOS (EXCESOS 10%)	396,18 M2t	10,00%

Incluimos a continuación copia del **documento de solicitud de agrupación de derechos** suscrito por las mercantiles Inmobiliaria Río Arlanzón, S.L., Inmobiliaria Río Vena, S.A., y GEMIAN, S.L., certificado del

informe de tasación de suelo TINSa, y un cuadro de datos que resume la **propuesta de adjudicación** de derechos de acuerdo con los criterios descritos.

En Burgos, a once de marzo de dos mil once.

REUNIDOS

DE UNA PARTE, DOÑA MARÍA ANTONIA GONZÁLEZ SÁIZ, mayor de edad, vecina de Burgos, Avenida de La Paz, 3, 4º, y provista de Documento Nacional de Identidad número 13.035.577-M

DE OTRA PARTE, DON MIGUEL MÉNDEZ ORDÓÑEZ, mayor de edad, vecino de Burgos, Calle Venerables 10, 1º, y provisto de Documento Nacional de Identidad número 13.133.525-L

INTERVIENEN

La primera, interviene en nombre y representación de la Entidad Mercantil "**JEMIÁN, S.L.**", domiciliada en Burgos, Calle Lavaderos, 23, Bajo, con CIF número 09266594, de duración indefinida, constituida mediante Escritura autorizada por el Notario de Burgos, Don José María Gómez Oliveros, en fecha 22 de enero de 1.993, bajo el número de protocolo 135. Adaptados sus Estatutos en fecha 29 de mayo de 1.998, ante el Notario de Burgos Don José María Gómez Oliveros, bajo el número 135 de su protocolo. Interviene la compareciente en virtud de su cargo de Administradora Única, para el que fue nombrada en la propia Escritura fundacional. Inscrita la precedente en el Registro Mercantil de Burgos, al Tomo 289, Libro 80, folio 139, hoja BU-2842, Inscripción 1ª.

El segundo, en nombre y representación de la Compañía Mercantil "**INMOBILIARIA RIO ARLANZON, S.L.**", de duración indefinida, domiciliada en Burgos, calle Venerables número 10, 1º, constituida *bajo la denominación de* "**INMOBILIARIA MBG BURGOS, S.L.**" en virtud de escritura otorgada en Burgos, el día 14 de marzo de 1.990, ante el Notario Don José-María Martín Álvarez, bajo el número 707 de su protocolo general. Inscrita en el Registro Mercantil de esta Provincia

INMOBILIARIA RIO ARLANZON S.L.
Administradora
INMOBILIARIA RIO VENA, S.A.
Administrador único

Doña Antonia González Sáiz

al tomo 210, libro 3º de la Sección de Sociedades, folio 66, hoja número BU/57, inscripción 1ª. Con C.I.F. número B-09220807, y adaptados sus estatutos a la vigente Ley de Sociedades, mediante escritura autorizada bajo mi fe, con fecha con fecha 5 de Febrero de 1.997, bajo el número 330 de su protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil al tomo 210, libro3, de la sección General, folio 69, hoja BU-57, inscripción 6ª. Modificada su denominación por la actual en virtud de escritura de Fusión por Absorción autorizada por el Notario de Burgos, D. José María Gómez-Oliveros Sánchez de Rivera, el día 23 de Diciembre de 2004, bajo el número 7128 de su protocolo general. Inscrita en el Registro Mercantil de Burgos al tomo 409, libro 200, folio 122, sección 8, hoja BU-57, inscripción 14ª. Actúa en su calidad de Administrador Único, cargo para el que fue nombrado en virtud de escritura otorgada el 2 de Julio de 1.999 ante el Notario de Burgos D. José María Gómez-Oliveros Sánchez de Rivera (número 2.217 de su Protocolo), inscrita en el Registro Mercantil al tomo 210, libro 3, folio 70, Sección 8, hoja número BU-57, inscripción 8ª.

Además, interviene en nombre y representación de la Entidad Mercantil **"INMOBILIARIA RÍO VENA S.A."**, domiciliada en Burgos, Calle Venerables 10, 1º, con CIF número A-09014481, de duración indefinida, constituida mediante Escritura autorizada por el Notario de Burgos, Don Carlos Huidobro Gascón, en fecha 28 de diciembre de 1.974, bajo el número de protocolo 4.390. Adaptados sus Estatutos en fecha 1 de abril de 1.992, en el Notario de Burgos Don José María Martín Álvarez, bajo el número 919 de su protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Burgos, al Tomo 96, Libro 40 de la Sección 3ª de Sociedades, Folio 228, Hoja número 338, Inscripción 1ª. Interviene el compareciente en virtud de su cargo de Administrador Único, para el que fue nombrado en Escritura de fecha 19 de diciembre de 2.000, ante el Notario de Burgos, Don José María Gómez Oliveros, bajo el número 3.513 de su protocolo, y para el que fue reelegido según consta en escritura publica de fecha 24 de septiembre de 2.010, autorizada por el Notario de Burgos, D. Jose Alberto Martin Vidal , bajo el número se protocolo 1.505; inscrita la precedente en el Registro Mercantil de Burgos, al tomo 443, Libro 234, Folio 26, Hoja BU-1347, Inscripción 44ª.

Las partes se reconocen mutuamente capacidad jurídica suficiente para el otorgamiento del presente contrato y a tales efectos,

EXPONEN

I.- Que las sociedades aquí intervinientes son propietarias de una serie de inmuebles que se encuentran integrados en la U.A. 47.03 "*Antiguo Pueblo de Gamonal*" del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos, lo cual conlleva el reconocimiento de una serie de derechos y obligaciones urbanísticas a favor de dichas sociedades mercantiles en la citada unidad.

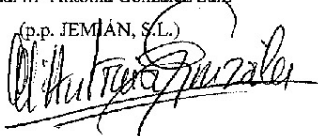
II.- Que en aras a la adjudicación de los derechos urbanísticos que les corresponden, por medio del presente documento **MANIFESTAN** su voluntad de que se les reconozca y concrete, conjuntamente y en la misma/s parcela/s, los derechos de los que son propietarios en la citada U.A. 47.03 "*Antiguo Pueblo de Gamonal*" del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos.

Y en prueba de conformidad lo firman las partes en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento, y ello a los efectos oportunos.


Don Miguel Méndez Ordóñez.
(p.p. INMOBILIARIA RÍO ARLANZON, S.L.)
(p.p. INMOBILIARIA RÍO VENA, S.A.)
Inmobiliaria RÍO ARLANZON S.L.
Administrador

INMOBILIARIA RÍO VENA, S.A.
Administrador único

Dña. M^a Antonia González Sáiz
(p.p. JEMIAN, S.L.)





TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.
José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. MADRID
Tel. 91 372 75 00. Fax 91 372 75 10
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente BU-00165/11- * V.449
Rf: CACL *0000 BURGOS
Fecha: 23-02-2011
Ref.Tasador: JOM (29336 - 29336)

CERTIFICADO DE TASACIÓN

D^a. Cristina Eguilior Vicente, en calidad de Directora Territorial de Tinsa, Tasaciones Inmobiliarias, S.A., inscrita en el Registro Especial de Sociedades de Tasación del Banco de España con el nº 4313 el día 7 de Mayo de 1.985, como resumen del informe de tasación realizado por dicha Sociedad, que corresponde al número: BU-00165/11- de fecha 23-02-2011 realizada por MARIA JOSE MURILLO FERNANDEZ tras visita del inmueble el día 11-02-2011. Fecha de Caducidad: 22-08-2011

CERTIFICA:

El terreno descrito en el informe, situado en Sector U.A- 47.03 del vigente P.G.O.U (S-47.03 según el P.G.O.U. en revisión aprobado inicialmente), en el municipio de BURGOS, provincia de BURGOS (09007) tiene los siguientes datos:

Situación de Ocupación: Sin ocupante

Nombre del Solicitante: JUNTA DE COMPENSACION U.A. 47.03 ANTIGUO PUEBLO DE GAMONAL

N.I.F./C.I.F.nº: V09488776

Domicilio del Solicitante: Calle VITORIA, Nº 9, Pta. 1, Pta. DCHA

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es cálculo del valor en base a una hipótesis de promoción desarrollada en las condiciones y plazos planteados en el presente informe (ver observaciones)

La finalidad de la valoración no se encuentra entre las definidas en art2 de la ECO 805 (Ámbito de aplicación) de 27 de marzo sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras. Se cumple: las comprobaciones, las metodologías, la instrucción para calcular el valor de tasación, los condicionantes y advertencias. NO se cumple: los principios, las disposiciones de documentación necesaria de la mencionada Orden ECO.

MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR DE MERCADO

- MÉTODO DEL VALOR RESIDUAL

VALORES Y COSTES CALCULADOS:

Valor Residual	6.569.950,67 Euros	(1.093.147.813 pta)
----------------	--------------------	---------------------

VALOR DE TASACIÓN

6.569.950,67 Euros (1.093.147.812 pta)

El Valor de Tasación corresponde al Valor Residual

EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

que en la aprobación definitiva del nuevo P.G.O.U. se mantengan todos los parámetros que constan en el Estudio de Detalle aprobado definitivamente en fecha posterior a la de la aprobación del P.G.O.U. y que se desarrolle en plazos compatibles con los considerados.

* A la entrega de la siguiente documentación:

- Documentación Registral suficiente

ADVERTENCIAS:

Para determinar la clase de suelo y el aprovechamiento urbanístico, se ha consultado la Documentación del planeamiento. Se recomienda solicitar cédula urbanística o certificado del Ayuntamiento.

El inmueble aparentemente no estaba ocupado.

Superficie adoptada: 13.024,00 m²

Se valora como terreno de acuerdo con el principio de "Mayor y Mejor uso".



TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.
José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. MADRID
Tel. 91 372 75 00. Fax 91 372 75 10
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente BU-00165/11- * V.449
Rf: CACL*0000 BURGOS
Fecha: 23-02-2011
Ref.Tasador: JOM (29336 - 29336)

CERTIFICADO DE TASACIÓN

Del Valor de Tasación, en su caso, habría que deducir cuantas cargas hipotecarias pudieran recaer sobre el inmueble.
Para que conste y surta los efectos oportunos, firmo el presente certificado, a 23 de Febrero de 2011.



TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.

Fdo.: MARIA JOSE MURILLO FERNANDEZ
ARQUITECTO TECNICO

Fdo.: Cristina Eguilor Vicente
Directora Territorial En representación de Tinsa,
Tasaciones Inmobiliarias, S.A.

PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

TITULARES		APROVECHAMIENTO		COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	EDIFICABILIDAD TOTAL	REPARTO DEFECTO ADJUDICACIÓN TITULAR 6	REPARTO DEFECTO ADJUDICACIÓN TITULAR 3	EDIFICABILIDAD RESULTANTE	RESIDENCIAL COLECTIVO (VIVIENDA LIBRE) + USOS COMPATIBLES						TOTALES	DIFERENCIAS DE ADJUDICACIÓN						
		TOTAL																				
		12.871,28 U.A.	100,000000%						3.642,85 M2t		28,30%		5.266,63 M2t				40,92%		3.961,80 M2t		30,78%	
		GLOBAL	%						RC-5.1		RC-5.2		RC-5.3									
1	CONSTRUCCIONES ARRANZ ACINAS, S.A.	3.098,72 U.A.	24,074669%	1	3.098,72 M2t	96,26 M2t		3.194,97 M2t	0,00 M2t	0,00%	3.194,97 M2t	60,66%	0,00 M2t	0,00%	3.194,97 M2t	96,26 M2t						
2	INMOBILIARIA RÍO ARLANZÓN, S.L. (3)	1.350,00 U.A.	10,488467%	1	1.350,00 M2t	41,94 M2t	108,14 M2t	1.500,07 M2t	1.500,07 M2t	41,18%	0,00 M2t	0,00%	0,00 M2t	0,00%	1.500,07 M2t	150,07 M2t						
3	INMOBILIARIA RÍO VENA, S.A. (1) (3)	108,14 U.A.	0,840126%	1	108,14 M2t		-108,14 M2t	0,00 M2t	0,00 M2t	0,00%	0,00 M2t	0,00%	0,00 M2t	0,00%	0,00 M2t	-108,14 M2t						
4	JEMIAN, S.L. (3)	709,85 U.A.	5,514976%	1	709,85 M2t			709,85 M2t	709,85 M2t	19,49%	0,00 M2t	0,00%	0,00 M2t	0,00%	709,85 M2t	0,00 M2t						
5	CEJESA 2100, S.L.	2.331,00 U.A.	18,110087%	1	2.331,00 M2t	72,41 M2t		2.403,41 M2t	0,00 M2t	0,00%	0,00 M2t	0,00%	2.403,41 M2t	60,66%	2.403,41 M2t	72,41 M2t						
6	DEL VAL SAIZ, RICARDO (1)	210,60 U.A.	1,636201%	1	210,60 M2t	-210,60 M2t		0,00 M2t	0,00 M2t	0,00%	0,00 M2t	0,00%	0,00 M2t	0,00%	0,00 M2t	-210,60 M2t						
	EXCESOS DE APROVECHAMIENTO CORRESPONDIENTES AL AYUNTAMIENTO DE BURGOS (2)	3.775,85 U.A.	29,335474%	1	3.775,85 M2t			3.775,85 M2t	1.068,65 M2t	29,34%	1.544,99 M2t	29,34%	1.162,21 M2t	29,34%	3.775,85 M2t	0,00 M2t						
	EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (10%) CORRESPONDIENTES AL AYUNTAMIENTO DE BURGOS (2)	1.287,13 U.A.	10,000000%	1	1.287,13 M2t			1.287,13 M2t	364,29 M2t	10,00%	526,66 M2t	10,00%	396,18 M2t	10,00%	1.287,13 M2t	0,00 M2t						
TOTALES		12.871,28 U.A.	100,000000%		12.871,28 M2t	0,00 M2t	0,00 M2t	12.871,28 M2t	3.642,85 M2t	100,00%	5.266,63 M2t	100,00%	3.961,80 M2t	100,00%	12.871,28 M2t							
									0,00 M2t		0,00 M2t		0,00 M2t		0,00 M2t	0,00 M2t						

- (1)

El Estudio de Detalle de la U.A. 47.03 "ANTIGUO PUEBLO GAMONAL" en el Artículo 4 de las ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN, establece como parcela mínima, a efectos de parcelación y segregación, una parcela con una superficie mínima de 120 m2 de suelo, y un frente mínimo de 10 m, lo que, con un fondo edificable de 18 m en planta baja y de 13 m en el resto de plantas, y con una altura igual a B+7, supone una edificabilidad mínima de 1090 m2 de techo (sin tener en cuenta las superficie no computables reglamentariamente).

Por otro lado, de acuerdo con las reglas establecidas para la adjudicación de las parcelas resultantes de la reparcelación, en el artículo 248 e) del RUCYL, "*Cuando el aprovechamiento que corresponda a cada propietario no alcance o exceda de lo necesario para la adjudicación de parcelas completas en plena propiedad, los restos deben satisfacerse mediante adjudicación en pro indiviso o, de no ser posible o conveniente, en efectivo. En particular, procede la adjudicación en efectivo para los propietarios a los que corresponda menos del 25 por ciento de la parcela mínima edificable*". En este caso el 25% de la parcela mínima edificable supone un aprovechamiento urbanístico de al menos 272,50 U.A.
- (2)

De conformidad con el ACUERDO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BURGOS de fecha 12 de abril de 2012 por el que se acuerda indemnizar a los propietarios de la Unidad de Actuación 47.03 "Antiguo Pueblo de Gamonal" con cargo a los aprovechamientos municipales en dicha unidad, y en concreto, en cumplimiento de lo establecido en su apartado cuarto, a fin de permitir la mejor gestión del destino final de los derechos municipales a transmitir, este documento adjudica al Ayuntamiento de Burgos los derechos sobre los excesos del aprovechamiento urbanístico de la unidad de actuación en régimen de proindiviso con cada uno de los propietarios a quienes corresponden esos derechos.
- (3)

Las mercantiles, Inmobiliaria Río Arlanzón, S.L., Inmobiliaria Río Vena, S.A., y GEMIAN, S.L. han solicitado la adjudicación de sus derechos de aprovechamiento urbanístico agrupados en una única parcela en régimen de pro indiviso.

II.6. COMPENSACIONES E INDEMNIZACIONES QUE RESULTAN DE LA REPARCELACIÓN

Con arreglo a los criterios expuestos en el apartado **I.8 CRITERIOS PARA LA DETERMINACIÓN DE LAS COMPENSACIONES Y DE LAS INDEMNIZACIONES** de las precedentes **DETERMINACIONES GENERALES DE LA REPARCELACIÓN**, tenemos que diferenciar, por un lado la valoración de las compensaciones por diferencias de adjudicación y por otro lado la valoración de las edificaciones que hay que demoler como consecuencia de la reparcelación y urbanización del sector, y deban ser indemnizadas.

Por encargo de la Junta de Compensación de la U.A. 47.03 "Antiguo Pueblo Gamonal", la tasadora TINSA ha elaborado los correspondientes informes de tasación, de los que hemos extraído tanto los valores de las compensaciones por diferencias de adjudicación entre propietarios, como los valores, a efectos indemnizatorios, de los inmuebles que deben ser demolidos como consecuencia del desarrollo de la actuación.

II.6.1 VALORACIÓN DE LAS COMPENSACIONES POR DIFERENCIAS DE ADJUDICACIÓN

Para obtener el valor unitario del aprovechamiento urbanístico a efectos de compensaciones por excesos y defectos de adjudicación, partimos del valor de tasación del suelo sin urbanizar que asciende a un total de SEIS MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA EUROS CON SESENTA Y SIETE CÉNTIMOS (6.569.950,67 €).

Teniendo en cuenta que el aprovechamiento máximo susceptible de apropiación en la unidad de actuación es de 11.584,15 U.A obtenemos un valor de repercusión, sin incluir gastos de urbanización, de 567,15 €/U.A.

II.6.2 VALORACIÓN DE LAS INDEMNIZACIONES POR DEMOLICIÓN Y EXTINCIÓN DE DERECHOS

Por lo que se refiere a la valoración de los inmuebles que deben ser demolidos como consecuencia del desarrollo de la actuación, en el siguiente cuadro se resumen los elementos indemnizables, relacionados con las parcelas catastrales en que se sitúan y sus correspondientes propietarios con indicación del valor de indemnización previsto, de acuerdo con los informes de valoración elaborados por la tasadora TINSA.

RELACIÓN DE BIENES INDEMNIZABLES

FINCA APORTADA	REF CATASTRAL	FINCA REGISTRAL	PROPIETARIO	VALOR INDEMNIZACIÓN
F-4	5396018VM4859N0001HI	8965	INMOBILIARIA RÍO ARLANZÓN, S.L.	97.971,28 €
F-7	5396021VM4859N0001HI	7581	CONSTRUCCIONES ARRANZ ACINAS, S.A.	75.232,96 €
F-8	4994101VM4849S0001US 4994101VM4849S0002ID 4994101VM4849S0003OF 4994101VM4849S0004PG	NO CONSTA QUE SE HALLÉ INMATRICULADA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	DEL VAL SAIZ, RICARDO	108.299,88 €

Incluimos a continuación certificados de los **informes de tasación de inmuebles TINSA**.



TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.
José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. MADRID
Tel. 91 372 75 00. Fax 91 372 75 10
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente: BU-00204/11- * V.449
Rf: GRIQ *0000 OFICINA CENTRAL
Fecha: 08-03-2011
Ref.Tasador: JOM (29571 - 29571)

CERTIFICADO DE TASACIÓN

D^a. Cristina Egulior Vicente, en calidad de Directora Territorial de Tinsa, Tasaciones Inmobiliarias, S.A., inscrita en el Registro Especial de Sociedades de Tasación del Banco de España con el nº 4313 el día 7 de Mayo de 1.985, como resumen del informe de tasación realizado por dicha Sociedad, que corresponde al número: BU-00204/11- de fecha 08-03-2011 realizada por MARIA JOSE MURILLO FERNANDEZ tras visita del inmueble el día 02-03-2011. Fecha de Caducidad: 07-09-2011

CERTIFICA:

El Edificio descrito en el informe, situado en Calle CANDELAS, nº 2, en el municipio de BURGOS, provincia de BURGOS (09007) tiene los siguientes datos:

Estado del Inmueble: TERMINADO
Situación de Ocupación: Ocupado por el propietario actual
Nombre del Solicitante: INMOBILIARIA RIO VENA, S.A.
N.I.F./C.I.F.nº: A09014481
Domicilio del Solicitante: Calle VENERABLES, Nº 10, Plta. 1

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es estimar el coste de construcción neto o depreciado de bienes ajenos al suelo incompatibles con el planeamiento aprobado. Ver **OBSERVACIONES**.

Esta valoración se ha realizado conforme con la orden ECO 805/2003 de 27 de marzo, modificada por la EHA 3011/2007 y EHA 564/2008 excepto en lo relativo a : las comprobaciones, las disposiciones de documentación necesaria . La finalidad no se encuentra entre las definidas en el art. 2 de dicha normativa (Ámbito de aplicación).

MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR DE MERCADO

Para el cálculo del valor del suelo se han seguido los criterios de valoración que determina la Ley de Expropiación Forzosa, y en aplicación de la jurisprudencia existente, en función de su coste de Reposición Neto o Depreciado. Ver **OBSERVACIONES**.

VALORES Y COSTES CALCULADOS:

Coste de Reposición Bruto	244.928,20 Euros	(40.752.623 pta)
Coste de Reposición Neto	97.971,28 Euros	(16.301.049 pta)

Estos valores corresponden a la suma de los valores de los elementos calculados por cada método.

VALOR DE TASACIÓN

97.971,28 Euros (16.301.049 pta)

El Valor de Tasación corresponde a la suma de los Valores de Tasación de cada uno de los elementos valorados

EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

- * A la entrega de la siguiente documentación:
 - Documentación Registral suficiente

ADVERTENCIAS:

Es importante destacar que el valor de tasación emitido en el presente informe corresponde exclusivamente al coste de reposición de los elementos distintos del suelo. No constituye objeto del presente informe comprobación alguna referente a identificación o datos registrales. El presente informe se redacta en el supuesto de libertad de cargas, gravámenes, servidumbres y arrendamientos, y supuesto el pleno dominio de la finca valorada. Ver apartado de **OBSERVACIONES**.

El inmueble está ocupado por el propietario actual.





TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.
José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. MADRID
Tel. 91 372 75 00. Fax 91 372 75 10
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente BU-00204/11- * V.449
Rf: GRIQ *0000 OFICINA CENTRAL
Fecha: 08-03-2011
Ref.Tasador: JOM (29571 - 29571)

CERTIFICADO DE TASACIÓN

VALOR DE TASACIÓN

		V.Tasación	V.Tasación Unitario
S.Útil	S.Const.		
m²	m²	Euros	Euros/m²
NAV1			
674,50	698,00	97.971,28	140,36
VM.Total		97.971,28 Euros	
V.Seguro		244.928,20 Euros	

Valor a efectos de asegurar el Coste de Construcción a nuevo:

244.928,20 Euros

Superficie utilizada para valorar: Construida

	Nº Elementos	Sup.	V.Tasación
		m²	Euros
NAVES	1	698,00	97.971,28

Superficie utilizada para valorar: Construida

	SUPERFICIE ÚTIL (m²)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	SUPERFICIE PARTE VALORADA (m²)
NAVES	674,50	698,00	698,00

TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A. no se hace responsable de los posibles vicios ocultos de la edificación.
Del Valor de Tasación, en su caso, habría que deducir cuantas cargas hipotecarias pudieran recaer sobre el inmueble.
Para que conste y surta los efectos oportunos, firmo el presente certificado, a 08 de Marzo de 2011.



TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.

Fdo.: MARIA JOSE MURILLO FERNANDEZ
ARQUITECTO TECNICO

Fdo.: Cristina Eguilior Vicente
Directora Territorial En representación de TINSA,
Tasaciones Inmobiliarias, S.A.



TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.
José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. MADRID
Tel. 91 372 75 00. Fax 91 372 75 10
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente BU-00175/11- * V.449
Rf: CACL*0000BURGOS
Fecha: 28-02-2011
Ref.Tasador: JOM (29553 - 29553)

CERTIFICADO DE TASACIÓN

D^a. Cristina Egulior Vicente, en calidad de Directora Territorial de TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A., inscrita en el Registro Especial de Sociedades de Tasación del Banco de España con el nº 4313 el día 7 de Mayo de 1.985, como resumen del informe de tasación realizado por dicha Sociedad, que corresponde al número: BU-00175/11- de fecha 28-02-2011 realizada por MARIA JOSE MURILLO FERNANDEZ tras visita del inmueble el día 22-02-2011. Fecha de Caducidad: 27-08-2011

CERTIFICA:

La Nave descrita en el informe, situada en Calle CANDELAS, nº 4D (en catastro), situada en calle POZA, s/n (actual), en el municipio de BURGOS, provincia de BURGOS (09007) tiene los siguientes datos:

Estado del Inmueble: TERMINADO
Situación de Ocupación: Sin ocupante
Nombre del Solicitante: JUNTA DE COMPENSACION U.A. 47.03 ANTIGUO PUEBLO DE GAMONAL
N.I.F./C.I.F.nº: V09488776
Domicilio del Solicitante: Calle VITORIA, Nº 9, Pta. 1, Pta. DCHA

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es estimar el coste de reposición neto o depreciado de bienes ajenos al suelo incompatibles con el planeamiento aprobado. Ver **OBSERVACIONES**.

Esta valoración se ha realizado conforme con la orden ECO 805/2003 de 27 de marzo, modificada por la EHA 3011/2007 y EHA 564/2008 excepto en lo relativo a : las comprobaciones, las disposiciones de documentación necesaria . La finalidad no se encuentra entre las definidas en el art. 2 de dicha normativa (Ámbito de aplicación).

MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR DE MERCADO

Para el cálculo del valor del suelo se han seguido los criterios de valoración que determina la Ley de Expropiación Forzosa, y en aplicación de la jurisprudencia existente, en función de su coste de Reposición Neto o Depreciado. Ver **OBSERVACIONES**.

VALORES Y COSTES CALCULADOS:

Coste de Reposición Bruto	188.082,40 Euros	(31.294.278 pta)
Coste de Reposición Neto	75.232,96 Euros	(12.517.711 pta)

Estos valores corresponden a la suma de los valores de los elementos calculados por cada método.

VALOR DE TASACIÓN

75.232,96 Euros (12.517.711 pta)

El Valor de Tasación corresponde a la suma de los Valores de Tasación de cada uno de los elementos valorados

EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

*** A la entrega de la siguiente documentación:**

- Documentación Registral suficiente

ADVERTENCIAS:

Es importante destacar que el valor de tasación emitido en el presente informe corresponde exclusivamente al coste de reposición de los elementos distintos del suelo. No constituye objeto del presente informe comprobación alguna referente a identificación o datos registrales. El presente informe se redacta en el supuesto de libertad de cargas, gravámenes, servidumbres y arrendamientos, y supuesto el pleno dominio de la finca valorada. Ver apartado de **OBSERVACIONES**.

El inmueble aparentemente no estaba ocupado.

Superficie adoptada del terreno: 586,00 m²



TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.
José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. MADRID
Tel. 91 372 75 00. Fax 91 372 75 10
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente BU-00175/11- * V.449
Rf: CACL*0000BURGOS
Fecha: 28-02-2011
Ref.Tasador: JOM (29553 - 29553)

CERTIFICADO DE TASACIÓN

VALOR DE TASACIÓN

	S.Const. m²	V.Tasación Euros	V.Tasación Unitario
			Euros/m²
1 NAV1	536,00	75.232,96	140,36
Superficie Parcela: 14.808,00 m² VM.Total: 75.232,96 Euros V.Seguro: 188.082,40 Euros			

Valor a efectos de asegurar el Coste de Construcción a nuevo: 188.082,40 Euros

Superficie utilizada para valorar: Construida

	Nº Elementos	Sup. m²	V.Tasación Euros
NAVES	1	536,00	75.232,96

Superficie utilizada para valorar: Construida

	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	SUPERFICIE PARTE VALORADA (m²)
NAVES	536,00	536,00

TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A. no se hace responsable de los posibles vicios ocultos de la edificación. Del Valor de Tasación, en su caso, habría que deducir cuantas cargas hipotecarias pudieran recaer sobre el inmueble. Para que conste y surta los efectos oportunos, firmo el presente certificado, a 28 de Febrero de 2011.



TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.

Fdo.: MARIA JOSE MURILLO FERNANDEZ
ARQUITECTO TECNICO

Fdo.: Cristina Egullor Vicente
Directora Territorial En representación de TINSA,
Tasaciones Inmobiliarias, S.A.



TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.
José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. MADRID
Tel. 91 372 75 00. Fax 91 372 75 10
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente BU-00173/11- * V.449
Rf: CACL*0000 BURGOS
Fecha: 23-02-2011
Ref.Tasador: JOM (29541 - 29541)

CERTIFICADO DE TASACIÓN

D^a. Cristina Eguilior Vicente, en calidad de Directora Territorial de Tinsa, Tasaciones Inmobiliarias, S.A., inscrita en el Registro Especial de Sociedades de Tasación del Banco de España con el nº 4313 el día 7 de Mayo de 1.985, como resumen del informe de tasación realizado por dicha Sociedad, que corresponde al número: BU-00173/11- de fecha 23-02-2011 realizada por MARIA JOSE MURILLO FERNANDEZ tras visita del inmueble el día 17-02-2011. Fecha de Caducidad: 22-08-2011

CERTIFICA:

las 4 Viviendas descritas en el informe, situadas en Calle LAVADEROS, nº 10, en BURGOS en el municipio de Burgos, provincia de BURGOS (09007) tiene los siguientes datos:

Estado del Inmueble: TERMINADO
Situación de Ocupación: Ocupado por persona distinta al propietario SIN datos.
Nombre del Solicitante: JUNTA DE COMPENSACION U.A. 47.03 ANTIGUO PUEBLO DE GAMONAL
N.I.F./C.I.F.nº: V09488776
Domicilio del Solicitante: Calle VITORIA, Nº 9, Pta. 1, Pta. DCHA

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es Cálculo del coste de construcción depreciado

Esta valoración se ha realizado conforme con la orden ECO 805/2003 de 27 de marzo, modificada por la EHA 3011/2007 y EHA 564/2008 excepto en lo relativo a : los principios, las disposiciones de documentación necesaria, las metodologías, la instrucción para calcular el valor de tasación . La finalidad no se encuentra entre las definidas en el art. 2 de dicha normativa (Ámbito de aplicación).

MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR DE MERCADO

- MÉTODO BASADO EN EL COSTE DE REPOSICIÓN
- Se considera conveniente fijar el valor de mercado a partir del método del Coste de Reposición porque en la zona se construyen con regularidad inmuebles semejantes al tasado por encargo de sus usuarios finales y no existe un número elevado de edificios similares vacíos en oferta. Por tales motivos parece razonable suponer que las personas que necesitan este tipo de inmueble pagarían por inmuebles terminados cantidades semejantes a las necesarias para construir un inmueble nuevo. Las diferencias que se puedan derivar del distinto estado de conservación de un inmueble terminado con respecto a uno nuevo se han tenido en cuenta mediante la estimación de su depreciación física.

VALORES Y COSTES CALCULADOS:

Coste de Reposición Bruto	216.602,10 Euros	(36.039.557 pta)
Coste de Reposición Neto	108.299,88 Euros	(18.019.584 pta)
Valor de reemplazamiento	108.299,88 Euros	(18.019.584 pta)

Estos valores corresponden a la suma de los valores de los elementos calculados por cada método.

VALOR DE TASACIÓN

108.299,88 Euros (18.019.584 pta)

El Valor de Tasación corresponde a la suma de los Valores de Tasación de cada uno de los elementos valorados

EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

* Que el inmueble quede libre de ocupantes distintos a sus propietarios.

* A la entrega de la siguiente documentación:

- Documentación Registral suficiente

El inmueble está ocupado por una persona distinta al propietario sin que tengamos conocimiento del título de ocupación ni las condiciones del mismo.

Superficie adoptada del terreno: 122,00 m²





TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.
José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. MADRID
Tel. 91 372 75 00. Fax 91 372 75 10
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente BU-00173/11- * V.449
Rf: CACL*0000 BURGOS
Fecha: 23-02-2011
Ref.Tasador: JOM (29541 - 29541)

CERTIFICADO DE TASACIÓN

VALOR DE TASACIÓN

S.Útil m²	S.Const. m²	V.Tasación	V.Tasación Unitario	VM. Coste
		Euros	Euros/m²	Euros
V-001	VIV1 PB-Dcha			
49,70	61,00	28.232,02	462,82	28.232,02
Vivienda en planta baja.				
VM.Total 28.232,02 Euros				
V.Seguro 56.464,85 Euros				
V-002	VIV1 PB-Izq			
49,70	61,00	28.232,02	462,82	28.232,02
Vivienda en planta baja.				
VM.Total 28.232,02 Euros				
V.Seguro 56.464,85 Euros				
V-003	VIV1 1ºDcha			
45,96	56,00	25.917,92	462,82	25.917,92
Vivienda en planta primera.				
VM.Total 25.917,92 Euros				
V.Seguro 51.836,40 Euros				
V-004	VIV1 1ºIzq			
45,96	56,00	25.917,92	462,82	25.917,92
Vivienda en planta primera.				
VM.Total 25.917,92 Euros				
V.Seguro 51.836,40 Euros				

El inmueble está ocupado por una persona distinta al propietario sin que tengamos conocimiento del título de ocupación ni las condiciones del mismo.

Valor a efectos de asegurar el Coste de Construcción a nuevo:

216.602,10 Euros

Superficie utilizada para valorar: Construida

	Nº Elementos	Sup. m²	V.Tasación
			Euros
VIVIENDAS	4	234,00	108.299,88

Superficie utilizada para valorar: Construida

	SUPERFICIE ÚTIL (m²)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	SUPERFICIE PARTE VALORADA (m²)
VIVIENDAS	191,32	234,00	234,00

TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A. no se hace responsable de los posibles vicios ocultos de la edificación. Del Valor de Tasación, en su caso, habría que deducir cuantas cargas hipotecarias pudieran recaer sobre el inmueble. Para que conste y surta los efectos oportunos, firmo el presente certificado, a 23 de Febrero de 2011.



TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.

Fdo.: MARIA JOSE MURILLO FERNANDEZ
ARQUITECTO TECNICO

Fdo.: Cristina Equilator Vicente
Directora Territorial En representación de TINSA,
Tasaciones Inmobiliarias, S.A.

II.7. COSTES DE URBANIZACIÓN

El Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en su artículo 198 sobre determinación de los gastos de urbanización, establece que todos los gastos que precise la gestión urbanística se consideran gastos de urbanización.

Esta actuación urbanística conlleva los siguientes gastos:

- **Coste previsto de la ejecución material de la urbanización.**

- **Gastos complementarios**, entre los que se incluye:

a) La elaboración de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, así como los demás gastos asociados a la gestión urbanística, tales como gastos derivados de las actuaciones relacionadas con el Registro de la Propiedad, tributos y tasas correspondientes a la gestión urbanística y otros gastos de gestión.

b) Las indemnizaciones a propietarios y arrendatarios y demás gastos que procedan para la demolición de construcciones e instalaciones y la destrucción de plantaciones y obras de urbanización incompatibles con el planeamiento urbanístico o su ejecución:

c) La conservación y mantenimiento de la urbanización hasta su recepción por el Ayuntamiento.

Los gastos de urbanización previstos son los que se detallan a continuación:

A. GASTOS URBANIZACIÓN

	PRESUPUESTO PROVISIONAL
COSTE PREVISTO DE LA EJECUCIÓN MATERIAL DE LA URBANIZACIÓN	
DEMOLICIONES	108.801,14 €
GASTOS DE URBANIZACIÓN	715.289,82 €
SEGURIDAD Y SALUD	12.857,95 €
CONTROL DE CALIDAD	8.535,34 €
TOTAL	845.484,25 €
15% BENEFICIO INDUSTRIAL	126.822,64 €
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL DE LA URBANIZACIÓN	972.306,89 €
COSTE PREVISTO DE LA CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN	
CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN	42.274,21 €
TOTAL CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN	42.274,21 €
GASTOS COMPLEMENTARIOS DE LA EJECUCIÓN MATERIAL DE LA URBANIZACIÓN	
COSTES DE DESARROLLO: INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GESTIÓN Y URBANIZACIÓN	
ESTUDIO DE DETALLE	18.000,00 €
PROYECTO DE ACTUACIÓN	18.000,00 €
PROYECTO URBANIZACIÓN	53.000,00 €
TOTAL COSTES DE DESARROLLO	89.000,00 €
HONORARIOS DE LA DIRECCIÓN DE OBRA	
DIRECCIÓN DE OBRA Y COORDINACIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD	67.638,74 €
TOTAL HONORARIOS DE LA DIRECCIÓN DE OBRA	67.638,74 €

GASTOS ASOCIADOS A LA GESTIÓN	
GASTOS DE REGISTRO Y LEGALES	6.669,83 €
ASESORÍA JURÍDICA	6.782,88 €
PERMISOS Y LICENCIAS	26.469,77 €
SEGUROS Y AVALES	7.461,17 €
GASTOS FINANCIEROS	67.355,84 €
GASTOS VARIOS DE GESTIÓN	93.513,34 €
TOTAL GASTOS ASOCIADOS A LA GESTIÓN	208.252,84 €
TOTAL GASTOS COMPLEMENTARIOS	364.891,58 €
TOTAL GASTOS DE EJECUCIÓN Y CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN Y GASTOS COMPLEMENTARIOS	1.379.472,68 €
IVA 18%	248.305,08 €
TOTAL	1.627.777,76 €
INDEMNIZACIONES POR DEMOLICIÓN DE CONSTRUCCIONES	
IMPORTE A SATISFACER POR LOS PROPIETARIOS DE LA U.A. 47.03	281.504,12 €
TOTAL INDEMNIZACIONES	281.504,12 €
A. TOTAL GASTOS DE URBANIZACIÓN	1.909.281,88 €

II.8. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

La cuenta de liquidación provisional es el resultado del cálculo de todos los gastos que requiere la ejecución de la actuación urbanística de la U.A. 47.03, a que deberán hacer frente los propietarios de los terrenos.

De conformidad con lo establecido en el artículo 249 del RUCYL, la cuenta de liquidación provisional de la reparcelación debe recoger los siguientes conceptos:

1. El coste previsto de la EJECUCIÓN MATERIAL DE LA URBANIZACIÓN.
2. El coste previsto de la CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN hasta su recepción por el Ayuntamiento.
3. Los gastos de elaboración de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística y los demás GASTOS COMPLEMENTARIOS de la ejecución material de la actuación.
4. Las INDEMNIZACIONES a propietarios por la demolición de construcciones e instalaciones, la destrucción de plantaciones y obras de urbanización incompatibles con el planeamiento.
5. Las compensaciones por diferencias de adjudicación que correspondan, tanto por defecto como por exceso.

La cuenta de liquidación provisional de la reparcelación de la U.A.47.03 es el resultado de la suma de los siguientes componentes:

PAGO DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN (gastos de ejecución y conservación de la urbanización y gastos complementarios, incluidas indemnizaciones).

Al importe de los gastos de urbanización hay que añadirle el IVA; sin embargo las indemnizaciones que se incluyen en este componente no se gravan con este impuesto. Ambos conceptos son a pagar, por lo tanto, su signo en la suma será siempre positivo.

COBRO DE LAS INDEMNIZACIONES A LAS QUE SE TENGA DERECHO.

Este importe corresponde a los titulares de las edificaciones que deben ser demolidas por ser incompatibles con la ejecución del planeamiento. Al ser un importe a cobrar, su signo en la suma será siempre negativo, y se compensa con las indemnizaciones a pagar por los propietarios como gastos de urbanización.

INDEMNIZACIONES POR DEMOLICIÓN DE CONSTRUCCIONES	
IMPORTE A SATISFACER POR LOS PROPIETARIOS DE LA U.A. 47.01	281.504,12 €
IMPORTE A PERCIBIR POR LOS PROPIETARIOS DE LAS CONSTRUCCIONES AFECTADAS	-281.504,12 €
TOTAL INDEMNIZACIONES	0,00 €

COMPENSACIÓN POR DIFERENCIAS DE ADJUDICACIÓN.

El importe de las compensaciones por diferencias de adjudicación no es más que la compensación económica entre los diferentes interesados que las tengan, equivalentes al valor del aprovechamiento urbanístico adjudicado en exceso o en defecto, según los casos. En función de si la diferencia es en exceso o en defecto el signo será en positivo o en negativo respectivamente. La suma de estas compensaciones es igual a cero, puesto que se compensan excesos y defectos de adjudicación.

COMPENSACIONES POR DIFERENCIAS DE ADJUDICACIÓN	
COMPENSACIONES POR EXCESOS DE ADJUDICACIÓN	180.770,56 €
COMPENSACIONES POR DEFECTOS DE ADJUDICACIÓN	-180.770,56 €
TOTAL COMPENSACIONES	0,00 €

Finalmente la cuenta de liquidación provisional de la reparcelación es la siguiente:

B. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

1 EJECUCIÓN MATERIAL DE LA URBANIZACIÓN	972.306,89 €
2 CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN	42.274,21 €
3 GASTOS COMPLEMENTARIOS	364.891,58 €
18% IVA (1+2+3)	248.305,08 €
4 INDEMNIZACIONES (a pagar)	281.504,12 €
TOTAL GASTOS DE URBANIZACIÓN	1.909.281,88 €
4 INDEMNIZACIONES (a percibir)	-281.504,12 €
5 COMPENSACIONES	
A pagar	180.770,56 €
A percibir	-180.770,56 €
B. TOTAL CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL	1.627.777,76 €

Hasta que se apruebe la liquidación definitiva de la reparcelación, la cantidad cautelar fijada en el presente proyecto debe entenderse provisional y a buena cuenta, con el fin de calcular la afección real al pago de los gastos de urbanización, para cada parcela resultante.

II.9. CUENTAS DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL INDIVIDUALES

Las Cuentas de Liquidación Provisional Individuales son el resultado del cálculo, para cada uno de los interesados, de la cantidad a la que deberán hacer frente en pago de los gastos de urbanización de la unidad de actuación, en función del modo en que participan y de las parcelas que les han sido adjudicadas.

Este cálculo supone, además de una previsión de gastos, el cálculo de la afección real al pago de los gastos de urbanización, para cada una de las parcelas adjudicadas.

Cada Cuenta de Liquidación Provisional Individual, incluye tres bloques diferenciados; el primero, referente a los derechos aportados y generados en origen, el segundo, a los derechos adjudicados y el tercero, referente a la cuenta de liquidación provisional en sentido estricto.

Bloque 1. DERECHOS APORTADOS:

Incluye la superficie de parcela aportada a la unidad de actuación y los derechos de aprovechamiento urbanístico correspondientes.

Bloque 2. DERECHOS ADJUDICADOS:

Incluye la edificabilidad que se adjudica, el aprovechamiento correspondiente en aplicación del coeficiente de ponderación de usos y las diferencias de adjudicación que se corresponden con la diferencia entre el derecho aportado y el derecho adjudicado.

A continuación se indica, en primer lugar, la finca en la que se propone la materialización del derecho adjudicado, en segundo lugar, la edificabilidad de la parcela resultante, y en tercer lugar, el aprovechamiento urbanístico correspondiente en aplicación del coeficiente de ponderación de usos, para finalmente obtener las CUOTAS DE URBANIZACIÓN e IMPORTES EN LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL de cada una de las parcelas.

Bloque 3. CUENTAS DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL INDIVIDUALES:

En la primera columna se liquidan las compensaciones por diferencias de adjudicación en exceso o en defecto. El valor de repercusión del suelo es de 567,15 € por cada metro cuadrado de techo sin urbanizar. Aplicado este valor a la edificabilidad adjudicada a cada propietario, el resultado será negativo, es decir a cobrar, cuando el propietario tenga un defecto de adjudicación y será positivo, es decir a pagar, cuando tenga un exceso de adjudicación. Los importes correspondientes a estas compensaciones deberán hacerse efectivos a la aprobación definitiva de este proyecto de actuación.

En la segunda columna se liquidan las indemnizaciones por demolición de edificaciones incompatibles con el planeamiento. Las cargas por indemnizaciones, a pagar, se calculan prorrateando, para cada adjudicatario de fincas de resultado, el importe total de las indemnizaciones en función de su cuota de urbanización correspondiente. El total de estos importes queda compensado con el cobro de esas indemnizaciones por parte de los propietarios de las edificaciones demolidas. Los importes correspondientes a estas indemnizaciones deberán hacerse efectivos a la aprobación definitiva de este proyecto de actuación.

En la tercera columna se produce el prorrateo o repercusión para cada adjudicatario de fincas de reemplazo, del resto de gastos de urbanización, esto es, los gastos de ejecución y conservación de la urbanización y gastos complementarios, en función de sus cuotas de urbanización correspondientes.

La cuarta columna recoge el importe provisional de los gastos de urbanización que corresponde a cada propietario. Por último, la quinta columna recoge para cada uno de ellos, el saldo provisional resultante de la suma de las cantidades en efectivo que deben abonar (de signo positivo) y/o percibir (de signo negativo) por los conceptos anteriormente relacionados, incluyendo el importe del IVA correspondiente.

Cuentas de Liquidación Provisional Individuales

Nº	PROPIETARIOS	DERECHOS APORTADOS		DERECHOS ADJUDICADOS								CUOTAS URBANIZACIÓN PARCELAS	SALDO LIQUIDACIÓN PROVISIONAL PARCELAS	Cuentas de Liquidación Provisional Individuales						Saldos Cuentas Liquidación Provisionales (IVA incluido)	
		Superficie Bruta Afectada	Derechos de Aprovechamiento	Edificabilidad	Coeficiente de Ponderación	Aprovechamiento	Diferencias de Adjudicación	FinCAS Adjudicadas	Edificabilidad	Coeficiente de Ponderación	Aprovechamiento			Liquidación Compensaciones (A liquidar tras la aprobación definitiva de este documento)		Liquidación Indemnizaciones (A liquidar tras la aprobación definitiva de este documento)		Liquidación Resto Gastos de Urbanización (IVA incluido) (A girar mensualmente por obra ejecutada)			Saldo Total Gastos Urbanización
														A pagar	A percibir	A pagar	A percibir	A pagar	A pagar		
1	CONSTRUCCIONES ARRANZ ACINAS, S.A.	3.443,02 M2s	3.098,72 U.A.	3.194,97 M2t	1	3.194,97 U.A.	96,26 U.A.	RC-5.2	3.194,97 M2t	1	3.194,97 U.A.	27,5806%	526.590,67 €	54.591,71 €	0,00 €	77.640,42 €	-75.232,96 €	448.950,25 €	526.590,67 €	505.949,43 €	
2	INMOBILIARIA RIO ARLANZÓN, S.L.	1.500,00 M2s	1.350,00 U.A.	1.500,07 M2t	1	1.500,07 U.A.	150,07 U.A.	RC-5.1	1.500,07 M2t	1	1.500,07 U.A.	12,9493%	247.239,26 €	85.112,41 €	0,00 €	36.452,90 €	-97.971,28 €	210.786,36 €	247.239,26 €	234.380,39 €	
3	INMOBILIARIA RÍO VENA, S.A.	120,15 M2s	108,14 U.A.	0,00 M2t	1	0,00 U.A.	-108,14 U.A.							0,00 €	-61.328,77 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-61.328,77 €	
4	JEMIAN, S.L.	788,72 M2s	709,85 U.A.	709,85 M2t	1	709,85 U.A.	0,00 U.A.	RC-5.1	709,85 M2t	1	709,85 U.A.	6,1278%	116.996,04 €	0,00 €	0,00 €	17.249,87 €	0,00 €	99.746,17 €	116.996,04 €	116.996,04 €	
5	CEJESA 2100, S.L.	2.590,00 M2s	2.331,00 U.A.	2.403,41 M2t	1	2.403,41 U.A.	72,41 U.A.	RC-5.3	2.403,41 M2t	1	2.403,41 U.A.	20,7474%	396.126,03 €	41.066,43 €	0,00 €	58.404,74 €	0,00 €	337.721,29 €	396.126,03 €	437.192,46 €	
6	DEL VAL SAIZ, RICARDO	234,00 M2s	210,60 U.A.	0,00 M2t	1	0,00 U.A.	-210,60 U.A.							0,00 €	-119.441,79 €	0,00 €	-108.299,88 €	0,00 €	0,00 €	-227.741,67 €	
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO CORRESPONDIENTES AL AYUNTAMIENTO DE BURGOS				3.775,85 M2t	1	3.775,85 U.A.		RC-5.1	1.068,65 M2t	1	1.068,65 U.A.	9,2251%	176.132,79 €	0,00 €	0,00 €	25.968,98 €	0,00 €	150.163,80 €	176.132,79 €	176.132,79 €	
								RC-5.2	1.544,99 M2t	1	1.544,99 U.A.	13,3371%	254.642,99 €	0,00 €	0,00 €	37.544,51 €	0,00 €	217.098,48 €	254.642,99 €	254.642,99 €	
								RC-5.3	1.162,21 M2t	1	1.162,21 U.A.	10,0328%	191.554,10 €			28.242,70 €	0,00 €	163.311,41 €	191.554,10 €	191.554,10 €	
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (10%) CORRESPONDIENTES AL AYUNTAMIENTO DE BURGOS				1.287,13 M2t	1	1.287,13 U.A.		RC-5.1	364,29 M2t	1	364,29 U.A.	0,0000%	- €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
								RC-5.2	526,66 M2t	1	526,66 U.A.	0,0000%	- €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
								RC-5.3	396,18 M2t	1	396,18 U.A.	0,0000%	- €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
				12.871,28 M2t		12.871,28 U.A.		12.871,28 M2t		12.871,28 U.A.	100,0000%	1.909.281,88 €	180.770,56 €	-180.770,56 €	281.504,12 €	-281.504,12 €	1.627.777,76 € (COSTE DE INDEMNIZACIONES EXCLUIDO)	1.909.281,88 €	1.627.777,76 €		
																		A		B	

Teniendo en cuenta los saldos resultantes en las Cuentas de Liquidación Provisionales, en el primer mes, tras la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación de la U.A 47.03 PUEBLO ANTIGUO GAMONAL, se procederá al cobro o abono de las cuotas que deben imputarse a cada propietario, por los siguientes conceptos:

- Liquidación de compensaciones por diferencias de adjudicación.
- Liquidación de indemnizaciones por demolición de edificaciones.
- Costes de Gestión, correspondientes a Documentos urbanísticos y honorarios profesionales, tasaciones y gastos financieros y de gestión.

Una vez iniciadas las obras, se girarán mensualmente, las cuotas restantes por el importe correspondiente a las obras ejecutadas, IVA incluido.

II.10. VALORACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES DE LA REPARCELACIÓN

El valor global de las parcelas resultantes incluye el valor del suelo bruto, más los gastos de urbanización. Como se establece en los criterios para la valoración de las parcelas resultantes de esta reparcelación, su valor se obtendrá aplicando, al aprovechamiento asignado a cada una de ellas, el valor de repercusión del suelo sin urbanizar más los gastos de urbanización previstos.

De acuerdo con el contenido del **informe de tasación de suelo TINSA**, el valor de los terrenos sin urbanizar asciende a un total de SEIS MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA EUROS CON SESENTA Y SIETE CÉNTIMOS (6.569.950,67 €).

A este valor debemos añadirle los gastos de urbanización previstos, que ascienden a un total de 1.660.976,80 € (IVA excluido).

VALOR DEL SUELO (según informe tasación TINSA)	6.569.950,67 €
VALOR DE LA URBANIZACIÓN (IVA EXCLUIDO)	1.660.976,80 €
VALOR TOTAL	8.230.927,47 €
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO PRIVADO	11.584,15 U.A.
COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	1
APROVECHAMIENTO REAL O EDIFICABILIDAD PRIVADA	11.584,15 M2t
VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO URBANIZADO) (a efectos de VALORACIÓN de las parcelas resultantes)	710,53 €/M2t

Aplicando el valor de repercusión a la edificabilidad asignada a cada una de las parcelas obtenemos los siguientes valores:

CUADRO RESUMEN DE FINCAS RESULTANTES: VALORACIÓN

PARCELA	USO	EDIFICABILIDAD	Nº	TITULAR ADJUDICATARIO NOMBRE	DERECHOS ADJUDICADOS	VALOR
RC 5.1	RESIDENCIAL COLECTIVO	3.642,85 M2t	2 4	INMOBILIARIA RÍO ARLANZÓN, S.L. JEMIAN, S.L. AYUNTAMIENTO DE BURGOS (EXCESOS) AYUNTAMIENTO DE BURGOS (EXCESOS 10%)	41,18% 19,49% 29,34% 10,00%	2.329.530,50 €
RC 5.2	RESIDENCIAL COLECTIVO	5.266,63 M2t	1	CONSTRUCCIONES ARRANZ ACINAS, S.A. AYUNTAMIENTO DE BURGOS (EXCESOS) AYUNTAMIENTO DE BURGOS (EXCESOS 10%)	60,66% 29,34% 10,00%	3.367.905,68 €
RC 5.3	RESIDENCIAL COLECTIVO	3.961,80 M2t	5	CEJESA 2100, S.L. AYUNTAMIENTO DE BURGOS (EXCESOS) AYUNTAMIENTO DE BURGOS (EXCESOS 10%)	60,66% 29,34% 10,00%	2.533.492,71 €
12.871,28 M2t						8.230.928,89 €

II.11. AFECCIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES

1) Los terrenos incluidos en la U.A. 47.03. "ANTIGUO PUEBLO GAMONAL", quedan afectos al cumplimiento de las obligaciones del sistema de compensación, lo que se ha hecho constar en el Registro de la Propiedad mediante solicitud de requerimiento de práctica de nota marginal de iniciación del procedimiento de equidistribución.

2) Las fincas resultantes quedan afectas, con carácter real, al pago de los gastos de urbanización, IVA incluido, en proporción al aprovechamiento adjudicado en cada una de ellas.

Dicha afección se cancelará una vez recibidas las obras por el Ayuntamiento y transcurrido el plazo de garantía.

Las fincas resultantes llevarán asignado:

- La cuota, en porcentaje, que se les atribuya para el pago de la liquidación definitiva por los gastos de urbanización.
- El importe en metálico que les corresponda en pago de los gastos previstos de urbanización, IVA incluido.

La firmeza en vía administrativa del acuerdo de aprobación definitiva de este Proyecto de Actuación determina la afección real de la totalidad de los terrenos de la U.A. 47.03 al cumplimiento de las obligaciones exigibles para la ejecución de la misma a los propietarios de dichos terrenos, en proporción a los derechos adjudicados.

Burgos, Mayo de 2012

Junta de Compensación de la U.A. 47.03 "Antiguo Pueblo de Gamonal"

Fdo.: D. Fernando Martínez-Acitores y Santos

Los redactores

Fdo. Valentín Álvarez Méndez

Fdo. Hipólito García Urbina