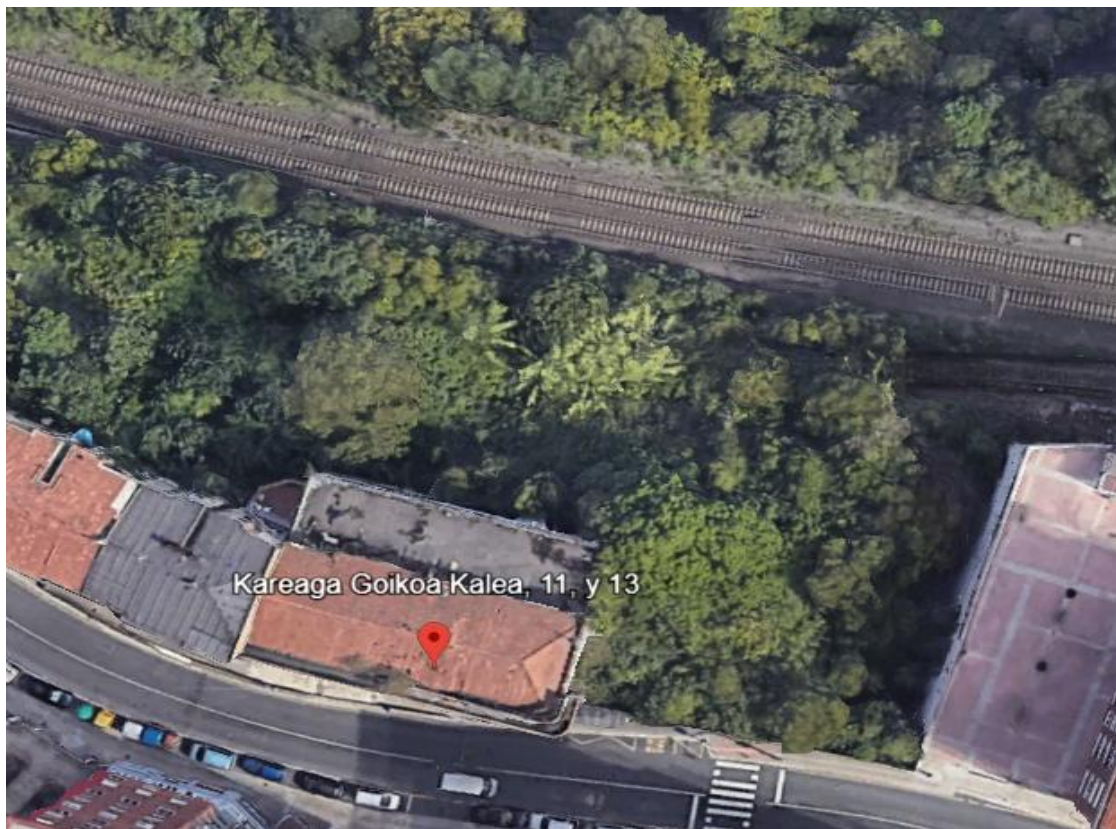


TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA AI.02 BASAURI



NAGUSI ARQUITECTOS

ASIER BENAVIDES

JON IÑAKI LAVIN SANZ
JAVIER AÑÍBARRO DEL OLMO

Colegiado nº 1811
Colegiado nº 4811

A | K | R | O
abogados y asesores

28 DE JUNIO 2026

TEXTO REFUNDIDO PROYECTO DE REPARCELACIÓN AI.02 BASAURI [pág. 1](#)

**TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN
DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA
AI.02 BASAURI**

ÍNDICE

A) ANTECEDENTES

- I. PRESENTACIÓN
- II. ENCARGO
- III. PLANEAMIENTO APLICABLE
- IV. RÉGIMEN DE ACTUACIÓN PRIVADA Y SISTEMA DE ACTUACIÓN
- V. OBJETO DE LA REPARCELACIÓN
- VI. FINALIDAD DE LA REPARCELACIÓN
- VII. DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN
- VIII. CUANTÍA INICIAL DE LOS PROPIETARIOS DE LAS PARCELAS
- IX. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

B) OPERACIONES JURÍDICAS

- I. RELACIÓN DE PROPIETARIOS
- II. FINCAS INICIALES APORTADAS
- III. PARCELA RESULTANTE
- IV. TERRENOS DE CESIÓN
- V. CONSTITUCIÓN, SUSTITUCIÓN Y/O EXTINCIÓN DE CARGAS
- VI. OPERACIONES REGISTRALES RECOMENDADAS PARA LA
INSCRIPCIÓN DEL PRESENTE PROYECTO

C) DOCUMENTACIÓN ANEXA

TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN
DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA
AI.02 BASAURI

A) ANTECEDENTES

I. PRESENTACIÓN

La Unidad de Ejecución de la Actuación Integrada AI .02 de Basauri se encuentra ubicada en la calle Kareaga Goikoa, nº 9, 11 y 13 de Basauri (Bizkaia) en el vial de entrada rodada de Basauri desde Bilbao.

La AI.02 de BASURI limita al norte con los terrenos de la línea ferroviaria Euskal Trenbide Sarea (ETS), al sur con la calle Karaega Goikoa, que da acceso peatonal y rodado, al este con la plaza situada en Kareaga Goikoa nº 15 y al oeste con los edificios residenciales de Kareaga Goikoa nº 7.

En el ámbito de la AI.02, en los números 9 y 11 existe un edificio residencial y terciario, en situación de fuera de ordenación, incompatible con la ordenación urbanística, por lo que procede su demolición.

En relación a su desarrollo el PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (PAU) ha sido aprobado definitivamente mediante Decreto de Alcaldía nº 1149/2024, de fecha 18 de Marzo.

Mediante Decreto de alcaldía nº 288/2025, de 29 de enero, se aprobó inicialmente el convenio de concertación de la de la Actuación Integrada AI .02 de Basauri así como los estatutos, publicándose en el BOB nº 31 de fecha 14 de febrero de 2025

La Junta de Concertación de la Actuación Integrada AI .02 de Basauri se constituyó formalmente en escritura pública otorgada ante el Notario de Bilbao, Don Nicolás Almarza Ayarza, con fecha 19 de Mayo de 2025, bajo el número de protocolo 872, publicándose en el BOB nº 117, de fecha 20 de Junio de 2025

**TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN
DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA
AI.02 BASAURI**

Por Decreto nº 3591/2025, del AYUNTAMIENTO DE BASAURI se procedió al acuerdo aprobatorio de la constitución de la Junta de Concertación para la gestión de la actuación integrada AI.02 del Plan General de Ordenación Urbana de Basauri

Con fecha 15 de Julio de 2025 se celebró la Asamblea General Extraordinaria de la Junta de Concertación de la actuación integrada AI.02 BASAURI, por el que, con el voto favorable de la mayoría de participación en la totalidad del ámbito, se procedió a la aprobación inicial del proyecto de reparcelación de la actuación integrada AI.02 BASAURI, sometiendo dicha aprobación a información pública con publicación en el BOB y notificación individualizada a cada uno de los propietarios e interesados del ámbito.

La aprobación inicial del proyecto de reparcelación fue publicado en el Boletín Oficial de Bizkaia nº 150, de fecha 8 de agosto de 2025, con un plazo de exposición pública de veinte días hábiles.

Asimismo, el acuerdo de aprobación inicial fue notificado individualmente a todos y cada uno de los propietarios e interesados del ámbito conforme se justifica con los certificados con acuse de recibo y e-mails que se adjuntaron.

Durante la fase de exposición pública se presentaron tres alegaciones por parte de; (i) la mercantil SAEMA S.L., reivindicando más superficie inicial que la reconocida en la aprobación inicial; (ii) D. JOSE RAMON IBABE PEREZ y DOÑA CARMEN Y DOÑA IZASKUN PÉREZ IBABE, reivindicando una propiedad de 841,21 m² y señalando la imposibilidad de mantener la calificación de dudosa titularidad con ETS; (iii) D. JOSE RAMON IBABE PEREZ y DOÑA CARMEN Y DOÑA IZASKUN PÉREZ IBABE, DOÑA MARIA ANGELES y MARIA LOURDES ILARDIA ZUAZUA Y DON JUAN JOSE JAVIER Y DOÑA MILAGROS ILARDIA ARTALOITIA, en el que se alegaban errores materiales, minusvaloración del precio de la vivienda libre, incorrecta imputación de gastos a la

TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN
DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA
AI.02 BASAURI

reparcelación y sobre la propuesta alternativa del cálculo del valor del terreno.

Con fecha 24 de Septiembre de 2025 el Equipo redactor presentó ante el AYUNTAMIENTO DE BASAURI la propuesta de contestación y resolución a las alegaciones formuladas en la fase de exposición pública.

Con fecha 3 de Diciembre de 2025 la Junta fue notificada del Decreto nº 5206/2025, de fecha 1 de Diciembre, por la que:

Tras analizar la documentación remitida y el informe de los Servicios Técnicos Municipales, se informa que, para proceder a la aprobación definitiva del proyecto inicialmente aprobado, la Junta de Concertación debe subsanar lo siguiente:

1. **Texto Refundido:**

- o Incorporar todas las alegaciones estimadas, reflejando correctamente la titularidad de las parcelas de "dudosa titularidad", adjudicándolas a las personas físicas o jurídicas reconocidas mediante dichas alegaciones.
- o Corregir los errores detectados en las páginas 2, 9, 11, 19 y 22:
 - § La referencia al 15 % debe especificarse como **15 % de la edificabilidad ponderada**, conforme al artículo 27 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.
 - § Sustituir en la página 22 "Ayuntamiento de Gorliz" por **Ayuntamiento de Basauri**.

2. **Planos georreferenciados** de las parcelas iniciales y resultantes.

3. **Certificación de notificaciones** a los titulares registrales y a todas las personas afectadas.

4. **Identificación del NIF** de la Junta de Concertación de la Actuación Integrada AI-02.

Con fecha 29 de Enero de 2026 se presentó el Texto Refundido del Proyecto de reparcación recogiendo las subsanaciones requeridas por dicha resolución municipal.

Mediante Decreto nº 545/2026 de 9 de febrero de 2026, se procede a la aprobación definitiva del proyecto de

**TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN
DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA
AI.02 BASAURI**

reparcelación, publicándose en el BOB nº 33 de 18 de Febrero de 2026.

Con fecha 10 de marzo de 2026 se presentó recurso de reposición contra la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación por parte de la Familia Ibabe e Ilardia.

Mediante Decreto 3090/2026, de fecha 17 de junio, se procede a la estimación parcial del recurso de reposición y se requiere a esta Junta para la presentación de un Texto Refundido que recoja, únicamente, lo relativo a la incorrecta imputación de la cesión legal del 15%.

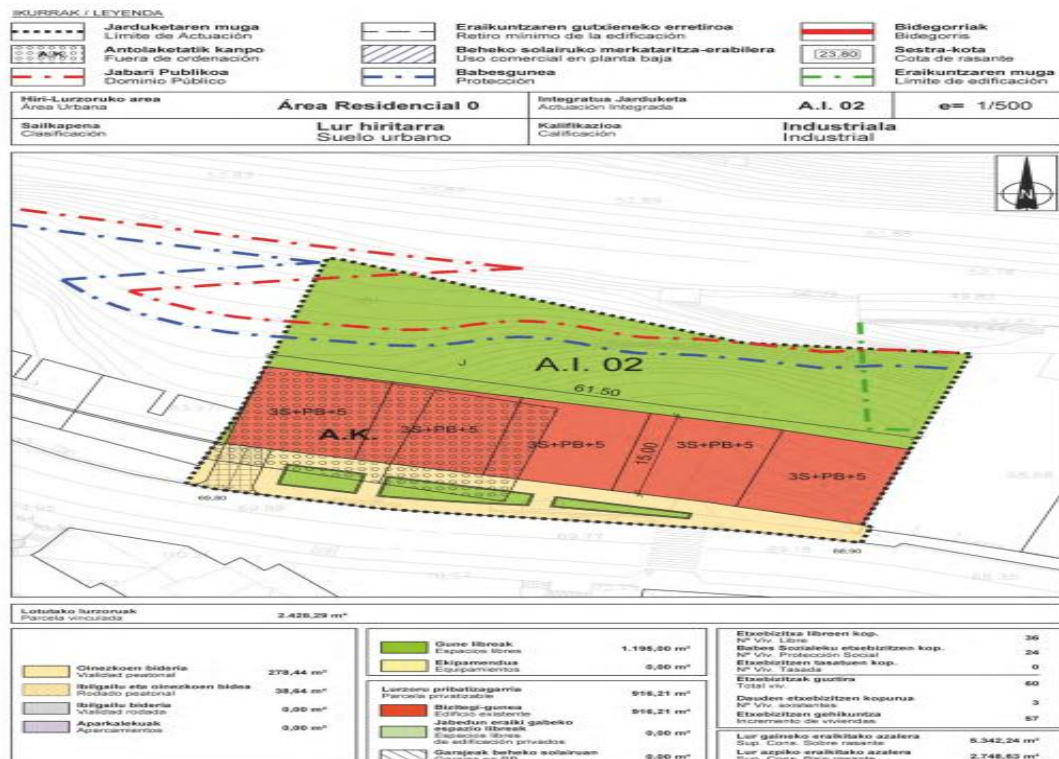
II. ENCARGO

El presente Proyecto de Reparcelación ha sido redactado por AKRO ABOGADOS y ASESORES con la colaboración del Abogado D. Jon Iñaki Lavín Sanz y Javier Añíbarro del Olmo y del Estudio de Arquitectura NAGUSI ARQUITECTOS, por encargo de los promotores del sistema de actuación.

III. PLANEAMIENTO APLICABLE

EL plan General de ordenación urbana de BASAURI delimita la ACTUACIÓN INTEGRADA AI.02 conforme a la ficha urbanística contenido en el mismo.

TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN
DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA
AI.02 BASAURI



IV. RÉGIMEN DE ACTUACIÓN PRIVADA Y SISTEMA DE ACTUACIÓN

El Programa de Actuación Urbanizadora aprobado definitivamente propuso que la ejecución de ACTUACIÓN INTEGRADA AI.02 se realizara en régimen de ejecución privada mediante el **sistema de concertación**.

V. OBJETO DE LA REPARCELACIÓN

Constituye el objeto del presente Proyecto de Reparcelación distribuir equitativamente, entre todos los interesados, los beneficios y cargas de la ordenación urbanística en lo

**TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN
DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA
AI.02 BASAURI**

concerniente a la ACTUACIÓN INTEGRADA AI.02 de BASAURI, de conformidad con las previsiones del PGOU de BASAURI y Programa de Actuación Urbanizadora. Se pretende, asimismo, regularizar la configuración de las fincas para adaptarlas a dichos instrumentos de ordenación, situando el aprovechamiento posibilitado en las zonas previstas como aptas para la edificación.

Para ello, el Proyecto de Reparcelación se refiere a la integración del conjunto de las fincas comprendidas en la ACTUACIÓN INTEGRADA AI.02 de BASAURI, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios mayoritarios de los derechos iniciales, procediendo a la monetización de los derechos del resto de propietarios, todo ello conforme a la normativa vigente, y en especial a la siguiente:

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

La regulación del Proyecto de Reparcelación como instrumento de gestión urbanística se encuentra básicamente plasmada en los artículos 42 a 49 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN
DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA
AI.02 BASAURI

Es de destacar así mismo que con arreglo a lo señalado en el artículo 10 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, los Proyectos de Reparcelación regulados por la ley citada se tramitarán y aprobarán de acuerdo con lo señalado en el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba Reglamento de Gestión Urbanística. Conviene, a nuestros efectos, transcribir parcialmente el contenido del artículo 172 de ese último cuerpo legal que identifica las determinaciones obligadas de dicho proyecto, siendo éstas las siguientes:

- 1. Descripción de las propiedades antiguas, según los títulos aportados, con las correcciones procedentes, y, en defecto de títulos, según planos. Se expresarán las cargas y gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que las afecten; el respectivo propietario, si fuera conocido, la cuantía de su derecho en el proyecto de compensación, y el criterio utilizado para definirlo y cuantificarlo. Cuando participen en el proyecto de compensación propietarios de suelo exterior al polígono, se describirán las fincas que les fueron ocupadas.*
- 2. Descripción de las fincas resultantes, incluyendo, en su caso, las que corresponden a la Administración adjudicataria del 10 por 100 del aprovechamiento (medio), titulares a quienes se adjudiquen y concepto en que lo fueren. Se expresará respecto de cada finca la antigua a la que corresponda o el derecho que da lugar a la adjudicación; así como las cargas y gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que las afecten, por no ser incompatibles con el planeamiento.*
- 3. Localización de los terrenos de cesión obligatoria y de las reservas que establezca el plan.*
- 4. Superficies o parcelas que la propia Junta se reserve, en su caso, para enajenarlas directamente, con el fin de sufragar los gastos previstos de la urbanización.*
- 5. Compensaciones en metálico, si fuesen procedentes por diferencias en las adjudicaciones.*

Así mismo, este Proyecto de Reparcelación cumple las determinaciones legales exigidas para constituir **título susceptible de inscripción en el Registro de la Propiedad**, a tenor de lo dispuesto en los artículos 4 y siguientes del Real

TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN
DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA
AI.02 BASAURI

Decreto 1093/1997, de 4 de Julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

VI. FINALIDAD DE LA REPARCELACIÓN

A) Objetivos y criterios de adjudicación. - Conforme dispone el artículo 42.1 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, se entenderá por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en una unidad de ejecución para su nueva división ajustada al plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos. A continuación, en el apartado 2 del citado artículo se recogen los objetivos de la reparcelación.

Artículo 42. Reparcelación.

1. Se entenderá por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en una unidad de ejecución para su nueva división ajustada al plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos.

2. La reparcelación podrá tener cualquiera de los siguientes objetos:

- a) La regularización de las fincas, parcelas y solares existentes.
- b) La justa distribución de los beneficios y cargas derivadas de la ordenación urbanística, incluidos los gastos de urbanización y ejecución. A tal fin, y cuando la ordenación urbanística prevea, dentro del correspondiente ámbito, usos urbanísticos tipológicamente diferenciados que puedan dar lugar, por unidad de edificación, a rendimientos económicos diferentes, deberán utilizarse coeficientes correctores de ponderación conforme al artículo 35.
- c) La localización de la edificabilidad física o bruta en suelo apto para servirle de soporte conforme a la ordenación pormenorizada del planeamiento.

TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN
DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA
AI.02 BASAURI

- d) La adjudicación al ayuntamiento de los terrenos y, en su caso, derechos de cesión obligatoria y gratuita.
- e) La adjudicación al agente urbanizador de los terrenos y, en su caso, derechos que le correspondan en pago de su gestión y de la urbanización.
- f) La sustitución en el patrimonio de los propietarios, en su caso forzosa, y en función de los derechos de éstos, de las fincas, parcelas o solares iniciales por solares resultantes de la ejecución.

3. La adjudicación de fincas, parcelas o solares en los supuestos de las letras e) y f) del número 2 de este artículo se producirá con arreglo a los criterios empleados para la reparcelación, en cualquiera de los siguientes términos:

- a) La superficie de solares precisa para servir de soporte a la edificabilidad urbanística a que tenga derecho el propietario, quedando aquélla afecta al pago de los costes de urbanización y gestión, en su caso.
- b) La superficie de solares precisa para servir de soporte a la edificabilidad urbanística correspondiente al propietario que reste una vez deducida la edificabilidad urbanística correspondiente al valor de los costes de urbanización y gestión.

4. La aprobación del programa en una actuación integrada coloca los terrenos comprendidos en aquélla en situación de reparcelación, con prohibición de otorgamiento de licencias de parcelación y edificación hasta la firmeza en vía administrativa de la operación reparcelatoria. La reparcelación podrá llevarse a cabo de forma voluntaria o forzosa, así como en suelo o mediante indemnización sustitutoria.

A tenor de la ordenación urbanística del PGOU y del Programa de Actuación Urbanizadora de la ACTUACIÓN INTEGRADA AI.02 de BASAURI, se configura (i) una superficie privada de novecientos veintidós metros con sesenta y dos decímetros cuadrados (922,62 m²); y (ii) una superficie pública de quinientos tres metros con cuarenta y ocho decímetros cuadrados (1.503,48 m²), de los cuales mil ochenta y ocho metros con veintinueve decímetros cuadrados (1.088,29 m²) serán destinados a espacios libres y sistema general ferroviario, y cuatrocientos quince metros con

**TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN
DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA
AI.02 BASAURI**

diecinueve decímetros cuadrados (415,19 m²) serán destinados a vialidad.

En lo que respecta a la participación del Ayuntamiento de Basauri en las plusvalías derivadas de la acción urbanística, de conformidad con lo establecido en el artículo 27.1 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, el quince por ciento (15%) de la edificabilidad ponderada, libre de cargas de urbanización deberá ser cedida gratuitamente al Ayuntamiento.

En el presente supuesto se ha acordado monetarizar la participación del Ayuntamiento, cuya cuantía se fija en la cantidad de **TRESCIENTOS OCHENTA Y UN MIL NOVECIENTOS SESENTA Y OCHO EUROS CON VEINTITRÉS CÉNTIMOS (381.968,23 €)**, conforme a la valoración que se refiere seguidamente.

La propuesta de monetización del Ayuntamiento obedece a la escasa cuantía de la participación municipal y conduce a adoptar la solución más práctica que es la monetización.

Dicha cifra ha sido obtenida a partir de las siguientes operaciones:

1.- DATOS DE LA UNIDAD

SUPERFICIE DEL ÁMBITO (M2)	2.426,12
EDIFICABILIDADES (M2)	8.090,87
VIVIENDA LIBRE	3.204,18
VIVIENDA PROTECCION SOCIAL	2.138,06
GARAJE LIBRE	1.649,18
GARAJE TASADO	1.099,45

2.- VALOR REPERCUSIÓN Y COEFICIENTES HOMOGENEIZACIÓN

VALOR REPERCUSIÓN SUELO: $VRS = V_v / K - V_c$

**TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN
DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA
A I . 0 2 B A S A U R I**

	Vv	K	Vc	VRS
Viv. Libre	3.000,00	1,4	1.350,00	792,86
VPO.	1.540,09	1,2	1.250,00	33,41
Garaje Libre	800,00	1,4	600,00	-28,57
Garaje Tas.	700,00	1,2	600,00	-16,67

Vv: Valor de venta €/m2 construido

K: Coeficiente de ponderación gastos (gestión financiación, etc)

Vc: Valor de construcción inc. GG, BI, proyectos y licencias.

Vivienda Libre	792,86 x 3.204,18	2.540.466,15 €
VPO	33,41 x 2.138,06	71.432,58 €
Garaje libre	1.649,18 x -28,57	- 47.117,07 €
Garaje tasado	1.099,45 x -16,67	- 18.327,83 €
		2.546.453,83 €

--

COEFICIENTES HOMOGENEIZACIÓN:

	M2	Coef. Hom.	Uds Apr.
Viv. Libre	3.204,18	1	3.204,18
VPS.	2.138,06	0,042	90,09
Garaje Libre	1.649,18	-0,036	-59,43
Garaje Tas.	1.099,45	-0,021	-23,11
TOTAL	8.090,87		3.211,73

3.- DERECHOS EN BASE A TERRENOS APORTADOS

	M2 Aport.	% Partic.	% Plusv.	Uds Apr.
PROMOTORA SABUS S.L.	1.252,11	52,5344%	0,85	1.434,18
HEREDEROS ILARDIA I	117,29	4,9211%	0,85	134,35

**TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN
DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA
AI.02 BASAURI**

HEREDEROS ILARDIA II	643,70	27,0075%	0,85	737,30
SAEMA S.L.	92,31	3,8730%	0,85	105,73
ETS	259,87	10,9033%	0,85	297,66
ADIF	18,12	0,7607%	0,85	20,75
AYUNTAM.	0,00	-	0,15	481,76
TOTAL*	2.383,41	100,0000%		3.211,73

* No se incluyen los 42,71 m2 de viales que no generan derechos

VALOR DE LA UNIDAD DE APROVECHAMIENTO URBANIZADA:

2.546.453,83 € / 3.211,73 Uas. = 792,86 €/Ua. urbanizada.

VALOR DE LA UNIDAD DE APROVECHAMIENTO SIN URBANIZAR:

8	Vivienda	5.342,24	66,03 %	5,28
9	Aparacamiento	2.748,63	33,97 %	3,06
		8.090,97	100,00 %	8,34

1 + 0,0834 + 0,02532 = 1,10872

733.867,76 € x 1,10872 = 813.653,86 €

**813.653,86 €/ 2.729,97 Uas = 297,13 €/Ua,
792,86 €/Ua - 297,13 €/Ua = 495,73 €/Ua sin urbanizar.**

En lo que respecta a los propietarios de los terrenos incluidos en el ámbito de la Unidad de Ejecución, sus derechos les serán adjudicados en proporción a sus respectivos derechos iniciales.

B) Criterios de la reparcelación. - Conforme recoge el artículo 44 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, los proyectos de reparcelación deberán ajustarse a los siguientes criterios:

TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN
DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA
AI.02 BASAURI

Artículo 44. Criterios para la reparcelación.

Los proyectos de reparcelación deberán ajustarse a los siguientes criterios:

1. Para la valoración de los bienes y derechos aportados se aplicarán, en defecto de acuerdo unánime de los afectados, los criterios previstos por la legislación general pertinente, en los términos que se precisen reglamentariamente en desarrollo de esta ley. Los criterios voluntariamente establecidos no podrán ser contrarios a la ley o a la ordenación urbanística aplicable, ni lesivos de derechos de terceros o del interés público.
2. El derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de las parcelas respectivas en el momento de la aprobación de la delimitación de la unidad de ejecución. No obstante, los propietarios podrán adoptar por unanimidad un criterio distinto.
3. Deberá procurarse que el solar o los solares adjudicados tengan la misma localización que las correspondientes fincas, parcelas o solares originarios, o, de no ser ello posible, lo más cercana posible. La adjudicación podrá corregirse mediante ponderación de los valores, según la localización de los solares resultantes, siempre que la diferencia entre ellos sea apreciable y así lo justifique.
4. Se adjudicarán al ayuntamiento los terrenos, solares y derechos correspondientes a las cesiones obligatorias y gratuitas. El resto de la superficie susceptible de aprovechamiento privado de la unidad de ejecución deberá ser objeto de adjudicación entre los propietarios afectados, en proporción a sus respectivos derechos en la reparcelación.
5. En ningún caso podrá procederse a la adjudicación como solares o fincas independientes de superficies que no tengan la dimensión ni las características exigidas a la parcela mínima edificable.
6. Cuando la cuantía del derecho de un propietario no alcance o supere la necesaria para la adjudicación de uno o

TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN
DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA
AI.02 BASAURI

varios solares resultantes como fincas independientes, el defecto o exceso en la adjudicación podrá satisfacerse en dinero. La adjudicación se producirá en todo caso en exceso cuando se trate de mantener la situación del propietario de finca, parcela o solar en que existan construcciones compatibles con el planeamiento en ejecución.

7. Será indemnizable el valor de las plantaciones, instalaciones y construcciones existentes en las fincas, parcelas o solares originarios o iniciales que sean incompatibles con el planeamiento en ejecución y que no hayan supuesto infracción urbanística grave.

8. Será preceptivo el reflejo de la totalidad de las operaciones reparcelatorias en una cuenta de liquidación provisional individualizada respecto a cada propietario o titular de derechos afectados. De resultar éste acreedor neto, su finca, parcela o solar inicial sólo podrá ser ocupado previo pago de la indemnización que proceda y a reserva de la liquidación definitiva.

En consecuencia, respecto de cada uno de los titulares de fincas afectadas se ha fijado una cuota de participación en función de la superficie real aportada al ámbito reparcelatorio, entendiendo por tal la suma de suelos que tienen reconocidos derechos edificatorios, cuota que determina su respectivo porcentaje de participación en todos los derechos y obligaciones derivados del sistema, y consecuentemente, en la adjudicación de las superficies susceptibles de aprovechamiento privado o edificación conforme a las previsiones del plan que se ejecuta. Por lo tanto, en la cuantificación de los derechos afectados se ha atendido estrictamente al criterio de la proporcionalidad, sin ningún tipo de ponderación.

En lo que respecta al Ayuntamiento de Basauri, y tal y como se ha expuesto en el apartado VI.-A), se ha acordado monetizar su participación, que se ha calculado en la cifra de **381.968,23 €.**

TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN
DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA
AI.02 BASAURI

De igual manera, con respecto al resto de propietarios minoritarios se ha procedido a la monetización de su participación que se ha calculado del siguiente modo:

MARIA LOURDES ILARDIA ZUAZA	8.328,26
MARIA ANGELES ILARDIA ZUAZA	8.328,26
JUAN JOSE J. YLARDIA ARTALOITIA	16.646,61
M, MILAGROS YLARDIA ARTALOITIA	16.646,61
MARIA CARMEN PEREZ IBABE	5.547,22
M. IZASKUN PEREZ IBABE	5.547,22
JOSE RAMON PEREZ IBABE	5.547,22
MARIA CARMEN PEREZ IBABE	121.830,60
M. IZASKUN PEREZ IBABE	121.830,60
JOSE RAMON PEREZ IBABE	121.830,60
SAEMA S.L.	52.413,53
ETS	147.558,99
ADIF	10.286,40
AYUNTAMIENTO DE BASAURI	381.968,23

C) Criterios de valoración de los edificios y demás elementos o derechos que deban extinguirse y de las cargas correspondientes a los adjudicatarios

1.-Criterios de valoración de edificaciones, obras, plantaciones o instalaciones que deban ser derruidas o demolidas.

En el ámbito de la Actuación integrada existen dos edificios, en el número 9 y 11 de Goikoa kalea, con una valoración de 254.059,00 € y 206.773,00 €, respectivamente. Esta valoración es la recogida en el Programa de actuación Urbanística (PAU)

**TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN
DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA
AI.02 BASAURI**

K. GOIKOA 9 (€)	254.059,00
K. GOIKOA 11 (€)	206.773,00
TOTAL INDEMNIZACIONES	460.832,00

2.-Criterios de valoración de derechos reales y personales constituidos sobre las fincas aportadas.

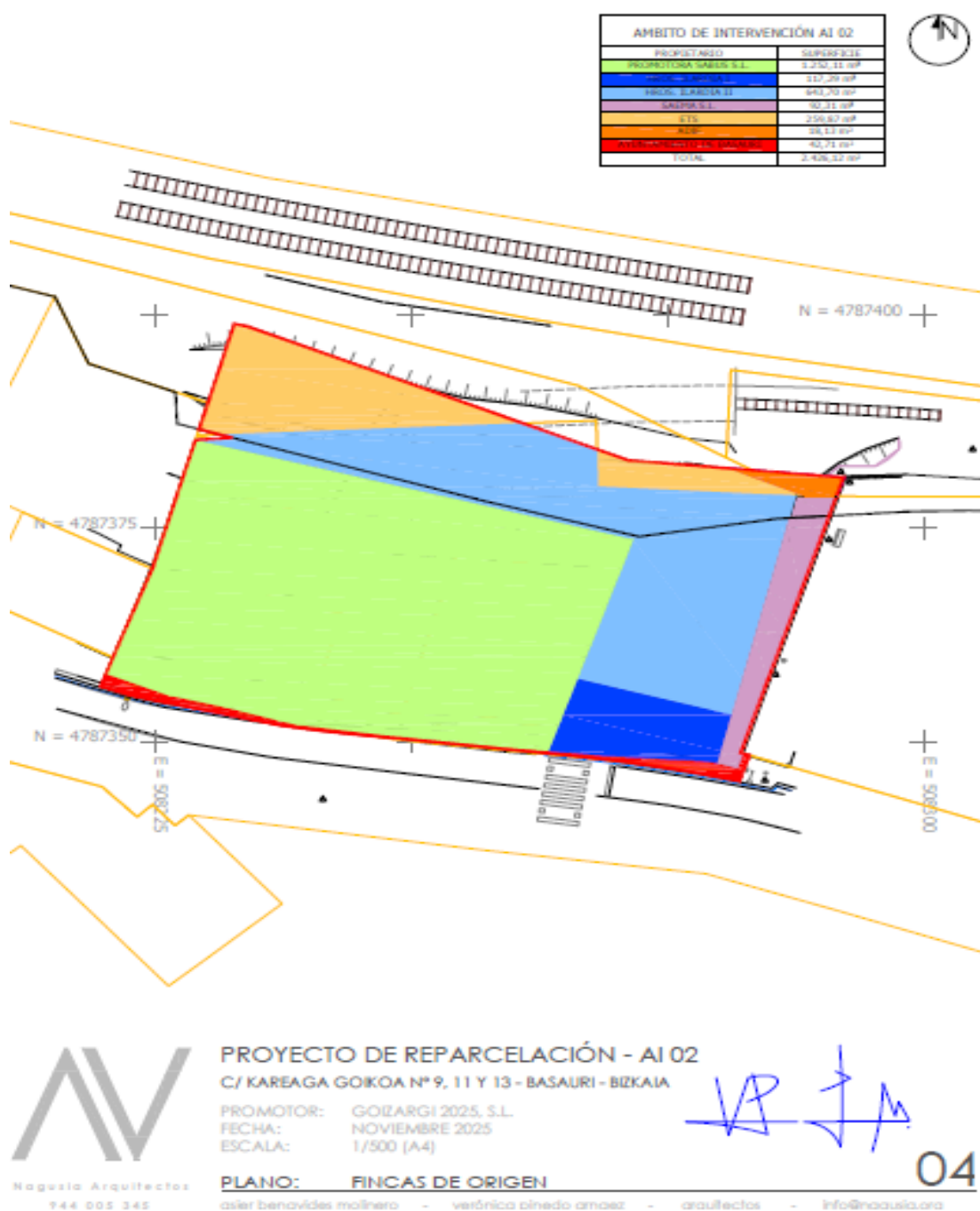
Del examen de las descripciones registrales de las fincas afectadas no se desprende la existencia de derechos reales o personales que deban ser objeto de extinción con motivo del Proyecto de Reparcelación.

VII. CUANTÍA INICIAL DE LOS PROPIETARIOS DE LAS PARCELAS

El conjunto de los derechos aportados representa el 100% de las Cuotas de Participación, y los derechos aportados por cada titular dominical, un tanto por ciento proporcional a dicho total que, como unidad convencional, facilita y agiliza la actuación del sistema.

Por último, conforme a lo preceptuado en el Art. 27 de la Ley 6/2006, de 30 de Junio, del Suelo y Urbanismo del País Vasco, la Administración Local actuante, Ayuntamiento de Basauri, participa en el presente Proyecto de Reparcelación en un porcentaje del quince por ciento del aprovechamiento ponderado de la Unidad:

TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN
DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA
AI.02 BASAURI



TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN
DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA
AI.02 BASAURI

FINCA Nº	PROPIETARIO	SUPERFICIE	CUOTA
1	PROMOTORA SABUS S.L.	1.252,11 m2	52,5344 %
2	HEREDEROS DE ILARDIA I	117,29 m2	04,9211 %
3	HEREDEROS ILARDIA II	643,70 m2	27,0075 %
4	SAEMA S.L.	92,31 m2	03,8730 %
5	ETS	259,87 m2	10,9033 %
6	ADIF	18,13 m2	00,7607 %
	TOTAL CON DERECHO A APROVECHAMIENTO	2.383,41 m2	100,0000%
	DOMINIO PUBLICO	42,71 m2	

De conformidad con lo dispuesto en el Art. 146.2 de la Ley 6/2006, de 30 de junio, del Suelo y Urbanismo del País Vasco, las superficies de dominio público preexistentes no son acreedoras de aprovechamiento edificatorio ya que se entienden sustituidas por aquellas otras de mayor amplitud que resultan de la ejecución de la ordenación prevista. Los porcentajes reales de participación en la Unidad de Ejecución, de acuerdo a la cabida de cada una de las fincas generadoras de rendimiento edificatorio, se configuran inicialmente conforme al reparto señalado en el cuadro anterior.

Considerando la preceptiva cesión al Ayuntamiento del 15 % de la edificabilidad ponderada, conforme a lo dispuesto en el Art. 27 de la Ley 2/2006, de 30 de Junio, del Suelo y Urbanismo del País Vasco, obtenemos el siguiente reparto final de participación porcentual para las distintas fincas y propietarios que la componen:

**TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN
DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA
AI.02 BASAURI**

FINCA Nº	PROPIETARIO	SUPERFICIE	PORCENTAJE BRUTO	PORCENTAJE NETO
1	PROMOTORA SABUS S.L.	1.252,11 m2	52,5344 %	44,6542 %
2	HEREDEROS DE ILARDIA I	117,29 m2	04,9211 %	4,1829 %
3	HEREDEROS ILARDIA II	643,70 m2	27,0075 %	22,9564 %
4	SAEMA S.L.	92,31 m2	03,8730 %	3,2920 %
5	ETS	259,87 m2	10,9033 %	9,2678 %
6	ADIF	18,13 m2	00,7607 %	0,6463 %
7	AYUNTAMIENTO DE BASAURI			15,0000 %
	TOTAL CON DERECHO A APROVECHAMIENTO	2.383,41 m2	100,0000%	100,0000 %
	DOMINIO PUBLICO	42,71 m2		

TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN
DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA
AI.02 BASAURI

VIII. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

De acuerdo con lo preceptuado en el artículo 100 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y 147 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, en dicha cuenta se realiza, con costes reales, un saldo provisional de los gastos que corresponden a cada propietario en la ejecución del sector.

A) Obras de urbanización. - Según lo dispuesto en el apartado 4.2 del Programa de Actuación Urbanizadora, el coste total de las obras de urbanización asciende a doscientos diecisiete mil treinta y cinco euros con setenta y seis céntimos (217.035,76.- €)

	Superficie (m²)	€/m²	Total €
Zonas ajardinadas	1.092,42	15	16.386,30
Vialidad peatonal	342,60	100	34.260,00
Vialidad peatonal/rodada	38,64	110	4.250,40
Vialidad rodada	29,84	120	3.580,80
Remate edificio con plaza	25,00	100	2.500,00
Muro contención urbanización			105.000,00
Total E.M			165.977,50
GG y BI		19,00%	31.535,73
Total E.C.			197.513,23
Honorarios	PEM	%	Total €
Proyecto y dirección Urb.	165.977,50	6,50%	10.788,54
	Sup AI 02 m²	€/m²	Total €
Costes gestión	2.426,11	3,6	8.734,00
Total Honorarios			19.522,53
Total gastos urbanización			217.035,76

TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN
DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA
AI.02 BASAURI

B) Honorarios facultativos y gastos de gestión.- En cuanto a los honorarios facultativos referidos a los gastos de planeamiento y de gestión asociados a este ámbito, ascienden a un total de cincuenta mil euros (50.000,00.-€), más I.V.A., de los cuales la cantidad de veinte mil euros (20.000,00.-€), más I.V.A. corresponden a la parte letrada, y la cantidad de treinta mil euros (30.000,00.-€), más I.V.A. corresponden a los honorarios de la parte técnica (arquitecto).

Dichos honorarios cubren los gastos relacionados con las siguientes actuaciones:

- Programa de Actuación Urbanizadora
- Proyecto de Reparcelación

C) Gastos de inscripción de la Reparcelación.- Se calcula que los gastos correspondientes a la inscripción registral del Proyecto de Reparcelación asciendan a la suma aproximada de seis mil euros (6.000,00.-€), más I.V.A.

D) Realojos, Indemnizaciones y Derribos.- Conforme se ha expuesto con anterioridad, no existen ocupantes legales que deban ser realojados, ni tampoco interesados que deban ser indemnizados.

En cuanto al derribo de las construcciones existentes y su correspondiente gestión de residuos, dichos gastos fueron estimados en el Programa de Actuación Urbanizadora

	Valor actual edificación	Coste demolición	Coste operación
AI 02 Kareaga Goikoa 11	140.535,00 €	66.238,00 €	206.773,00 €
AI 02 Kareaga Goikoa 9	184.808,00 €	69.251,00 €	254.059,00 €
		135.489,00 €	460.832,00 €

**TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN
DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA
AI.02 BASAURI**

E) **Participación del Ayuntamiento de Basauri.-** De acuerdo con lo establecido en el artículo 27.1 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, la cesión obligatoria al Ayuntamiento de Basauri del 15% de la edificabilidad ponderada de la Unidad lo es libre de cargas de urbanización. No obstante, en el presente supuesto, tal y como se ha adelantado en el apartado VI.-A) del presente Proyecto de Reparcelación, se ha acordado monetizar la participación del Ayuntamiento, la cual asciende a la suma provisional de **381.968,23 €.**

F) El conjunto de los gastos de urbanización, honorarios facultativos, gestión y derribo asciende a setecientos treinta y tres mil ochocientos sesenta y siete euros con setenta y seis céntimos (733.867,76.-€), además de los trescientos ochenta y un mil novecientos sesenta y ocho euros con veintitrés céntimos (381.968,23 €) correspondientes a la participación del Ayuntamiento.

Dicha cifra es provisional, por lo que solamente goza del carácter orientativo que le otorga el artículo 127.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, a cuenta de la futura liquidación definitiva.

De acuerdo con las cifras obtenidas por los conceptos anteriormente mencionados, el resumen de los gastos de urbanización e implantación es:

DESCRIPCIÓN	VALOR TOTAL
OBRAS DE URBANIZACIÓN	217.035,76 €
HONORARIOS FACULTATIVOS Y DE GESTIÓN	50.000,00.-€
GASTOS DE INSCRIPCIÓN REGISTRAL	6.000,00.-€
INDEMNIZACIÓN POR DERRIBO	460.832,00.-€
TOTAL	733.867,76 -€

**TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN
DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA
AI.02 BASAURI**

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

B) OPERACIONES JURÍDICAS

I. RELACIÓN DE PROPIETARIOS e INTERESADOS

La relación de propietarios intervinientes en las operaciones de equidistribución de beneficios y cargas, y sus respectivos domicilios a efectos de notificaciones, es la siguiente:

- PROMOTORA SABUS S.L., con CIF B-48/270292 y domicilio en Basauri (Bizkaia), calle Balendin Berriotxo Deuna, 17-Bajo.
- HEREDEROS DE ILARDIA (I) Y (II), que a efectos de notificaciones y por voluntad expresa se realiza en la persona de DON JOSE RAMON IBABE PEREZ, con domicilio en Berango, calle Berangoetas, nº 33-Bajo Izda.
- SAEMA S.L., con CIF B-48/270292, domiciliada en Bilbao, calle padre Esteban Pernet, nº 13-1ºB
- ETS; San Vicente 8 - 14ª planta Edificio Albia; 48001 - Bilbao
- ADIF: Bilbao-Abando Indalecio Prieta: plaza Biribila 2, Abando 48008 BILBAO
- KUTXABANK, con NIF A-495653077, con domicilio en 48009 - BILBAO, calle Gran Vía nº 30.

II. FINCAS INICIALES APORTADAS

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 42 y ss. de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en relación con el artículo 18 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento

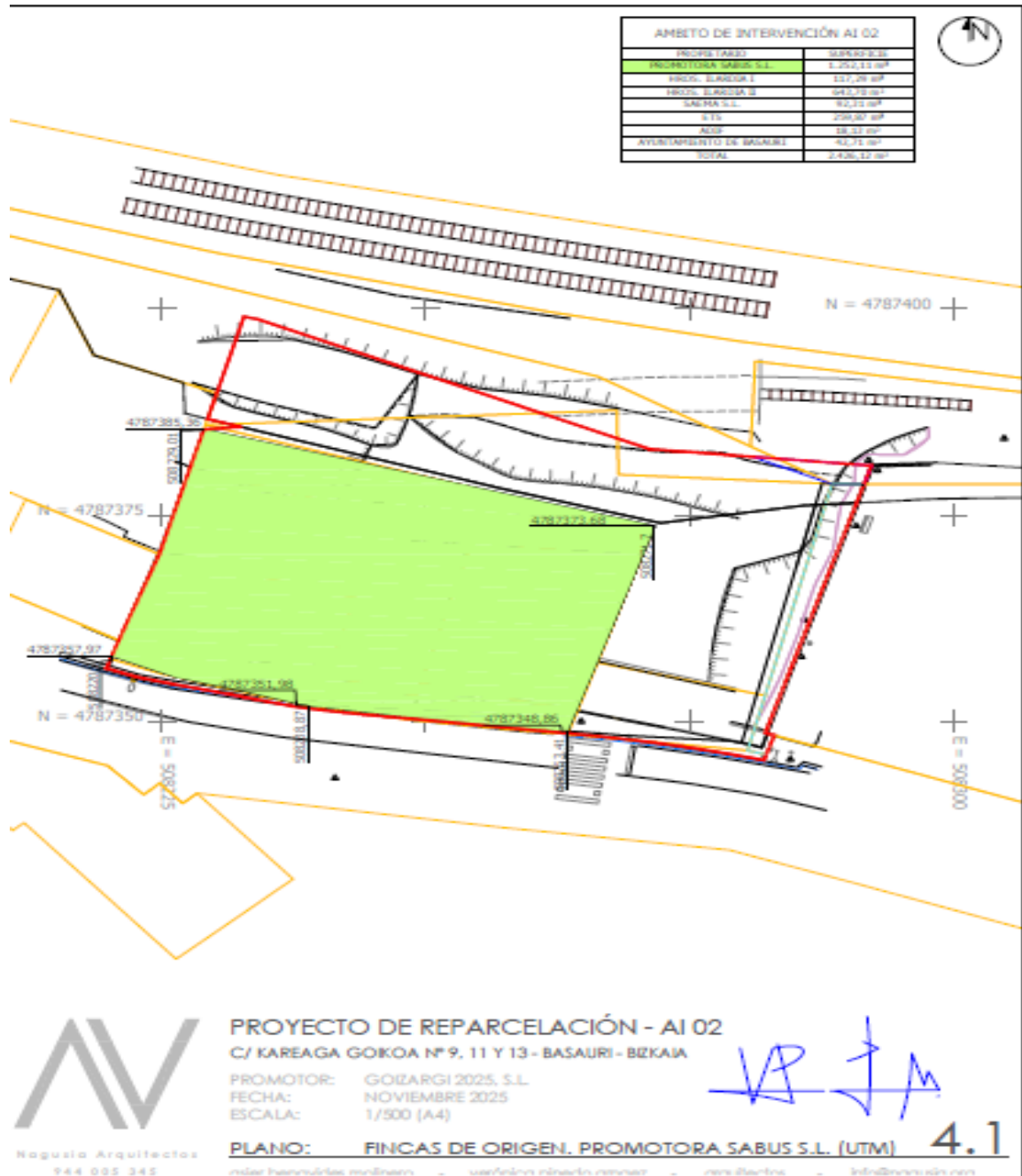
**TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN
DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA
AI.02 BASAURI**

para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, la inscripción de este Proyecto de Reparcelación se lleva a cabo mediante la cancelación directa de las inscripciones y demás asientos vigentes de las fincas originarias, con referencia al folio registral de la finca resultante del Proyecto, la cual se adjudica por subrogación real, a los propietarios de las fincas primitivas.

Las fincas registrales incluidas en el ámbito de las operaciones de equidistribución de beneficios y cargas en la ACTUACIÓN IINTEGRADA AI.02 de BASAURI son las siguientes:

TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN
DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA
AI.02 BASAURI

FINCA INICIAL 1



TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN
DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA
AI.02 BASAURI

La finca inicial nº 1 del Proyecto de Reparcelación está constituida por las siguientes fincas registrales:

1.1.- FINCA DE BASAURI Nº: 25060

TOMO: 1722 LIBRO: 559 FOLIO: 104 INSCRIPCIÓN: 6

DESCRIPCIÓN:

RUSTICA: TERRENO en SAN MIGUEL de BASAURI, Vizcaya, que mide una superficie de DOSCIENTOS VEINTICUATRO MERTROS Y CINCUENTA DECIMETROS CUADRADOS, y que linda: al Norte, en línea de cuarenta y cuatro con sesenta metros con terrenos del Ferrocarril; al Sur, en línea de cuarenta y cinco con cincuenta metros con terreno de los hermanos Bilbao o Carrocerías Bilbao; al Este, en línea de dos metros, con terrenos de dicho ferrocarril; y al Oeste, en línea de cinco con cuarenta metros, con finca de Don Pascual Ilardia.

Referencia Catastral: B0000030F

TITULARES ACTUALES

Nombre: PROMOTORA SABUS, S.L.

C.I.F.: B95358438

Título: Compraventa

Naturaleza del Derecho: Propiedad

Participación: (100,00%)

Fecha Escritura: 06 de noviembre de 2006

Notario: Doña María Josefa Gomeza Villa

Población: Llodio

Protocolo: 1077/2006

Inscripción: 6ª

Fecha inscripción: 11/12/06

Tomo/Libro/Folio: 1722/559/104

CARGAS:

Limitación del artículo 207 de la Ley Hipotecaria.

TEXTO REFUNDIDO PROYECTO DE REPARCELACIÓN AI.02 BASAURI [pág.28](#)

**TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN
DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA
AI.02 BASAURI**

HIPOTECA: Gravada esta finca y otras tres con una hipoteca constituida a favor de Bilbao Bizkaia Kutxa, en garantía de un crédito concedido a la mercantil Promotora Sabus, S.L., hasta un importe máximo de seiscientos mil euros, respondiendo esta finca de las siguientes cantidades: de 105.000,00 euros, hasta un máximo de diez mil quinientos euros por intereses remuneratorios, hasta un máximo de cuarenta y dos mil euros por intereses de demora y de doce mil seiscientos euros para costas y gastos, por plazo de 30 años, según escritura otorgada en Llodio, el seis de noviembre de dos mil seis, ante la Notario Doña María Gomeza Villa, que motivó la inscripción 7ª de fecha once de diciembre de dos mil seis.

Sin perjuicio de las afecciones legales, servidumbre y limitaciones derivadas del régimen de propiedad horizontal al que pertenece.

1.2.- FINCA DE BASAURI Nº: 1004
--

TOMO: 1344 LIBRO: 440 FOLIO: 47 INSCRIPCIÓN: 11

DESCRIPCIÓN:

CASA denominada BUENAVISTA, con su terraza a la parte zaguera, radicante en el punto de Botalo, jurisdicción de la Anteiglesia de San Miguel de Basauri, hoy señalada con el número TRECE de la calle Careaga Goicoa. La casa consta de planta baja y tres pisos a derecha e izquierda. Ocupa una superficie de ciento cuatro metros cuadrados y teniendo la terraza de su parte zaguera la superficie de ciento sesenta y tres metros sesenta y cinco decímetros cuadrados. Tiene la finca la total de doscientos sesenta y siete metros sesenta y cinco decímetros cuadrados, si bien según reciente medición catastral, la finca tiene una superficie total de doscientos noventa y siete metros con veintiún decímetros cuadrados, y linda al frente o Sur, con la carretera de Bilbao a Pancorbo; por el Norte o espalda, con terreno propiedad del ferrocarril Industrial a Azbarren; por el

TEXTO REFUNDIDO PROYECTO DE REPARCELACIÓN AI.02 BASAURI [pág.29](#)

**TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN
DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA
AI.02 BASAURI**

Este o derecha entrando, con propiedad de Pascual Ilardia y por el Oeste o izquierda, con otra finca propiedad de Pascual y Aperribay. Hoy su linderos son: derecha entrando o Este, fincas sitas en calle Kareaga Goikoa números 15 y 15 bis, de herederos de Pascual Ilardia; izquierda u Oeste, casa sita en la calle Kareaga Goikoa número 11 de herederos hermanos Bilbao Aperribay; fondo o Norte, finca sita en la calle Careaga Goikoa número 9 de herederos hermanos Bilbao Aperribay, frente o Sur, finca sita en la calle Kareaga Goikoa número 9 de herederos hermanos Bilbao Aperribay, y que la separa de la calle de su situación.

Referencia Catastral: 0100101100.

TITULARES ACTUALES

Nombre: PROMOTORA SABUS, S.L.
C.I.F.: B95358438
Título: Compraventa
Naturaleza del Derecho: Propiedad
Participación: (100,00%)
Fecha Escritura: 06 de noviembre de 2006
Notario: Doña María Josefa Gomeza Villa
Población: Llodio
Protocolo: 1077/2006
Inscripción: 11ª
Fecha inscripción: 11/12/06
Tomo/Libro/Folio: 1344/440/47

CARGAS:

HIPOTECA: Gravada esta finca y otras tres con una hipoteca constituida a favor de Bilbao Bizkaia Kutxa, en garantía de un crédito concedido a la mercantil Promotora Sabus, S.L., hasta un importe máximo de seiscientos mil euros, respondiendo esta finca de las siguientes cantidades: de 160.000, 00 euros de principal, hasta un máximo de dieciséis mil euros por intereses remuneratorios, hasta un máximo de sesenta y cuatro mil euros por intereses de demora y de diecinueve mil doscientos euros para costas y gastos, por plazo de 30 años, según escritura otorgada en Llodio, el seis de noviembre de dos mil seis, ante

TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN
DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA
AI.02 BASAURI

la Notario Doña María Gomeza Villa, que motivó la inscripción 12ª de fecha once de diciembre de dos mil seis.

Sin perjuicio de las afecciones legales, servidumbre y limitaciones derivadas del régimen de propiedad horizontal al que pertenece.

DERRIBO/EXTINCIÓN DE EDIFICACIONES INCOMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO.

La edificación existente en esta parcela ha quedado en situación de Fuera de Ordenación según el Plan Especial aprobado. Su mantenimiento resulta incompatible con la ordenación prevista y por ello se ha de proceder a su **DEMOLICIÓN.**

1.3.- FINCA DE BASAURI Nº: 755

TOMO: 1344 LIBRO: 440 FOLIO: 37 INSCRIPCIÓN: 11

DESCRIPCIÓN:

Urbana: CASA señalada con el número dieciséis, hoy señalada con el número NUEVE, en la calle Kareaga Goikoa, en el punto conocido por Dos Caminos, jurisdicción de la anteiglesia de Basauri, con su antuzano o terreno libre al frente. Consta la casa de sótano, planta baja y piso, éste a derecha e izquierda y ocupa una superficie de ciento ochenta y cuatro metros dos decímetros cuadrados y el terreno antuzano o terreno libre de su frente tiene la de ciento diecisiete metros cuadrados y todo ello ocupa la superficie de trescientos un metros dos decímetros cuadrados, si bien según reciente medición catastral, la finca tiene una superficie de trescientos sesenta metros con noventa y un decímetros cuadrados. Linda: por su frente o Sur, con la carretera de Bilbao a Pancorbo; por la espalda o Norte y por el Este o derecha entrando, con edificio destinado a talleres, garaje y almacén de los hermanos Bilbao y Aperribay; y por el Oeste, o izquierda, con propiedad de Marcos Echeita: Hoy su linderos actuales son los siguientes:

TEXTO REFUNDIDO PROYECTO DE REPARCELACIÓN AI.02 BASAURI [pág.31](#)

TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN
DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA
AI.02 BASAURI

derecha entrando o Este, finca sita en la calle Kareaga Goikoa número 15 de Pascual Ilardia y finca en la misma calle número 11 de herederos de hermanos Bilbao Aperribay; izquierda u Oeste, finca sita en la calle Kareaga Goikoa número 11 de herederos de hermanos Bilbao Aperribay; frente o Sur, calle Kareaga Goikoa.

Referencia Catastral: 0100100901 U1UN

Referencia Catastral: No consta

ESTADO DE COORDINACIÓN GRAFICA CON EL CATASTRO A FECHA DE EXPEDICIÓN de conformidad con el artículo 10 de la Ley Hipotecaria: No coordinado con catastro.

TITULARES ACTUALES

Nombre: PROMOTORA SABUS, S.L.

C.I.F.: B95358438

Título: Compraventa

Naturaleza del Derecho: Propiedad

Participación: (100,00%)

Fecha Escritura: 06 de noviembre de 2006

Notario: Doña María Josefa Gomeza Villa

Población: Llodio

Protocolo: 1077/2006

Inscripción: 11ª

Fecha inscripción: 11/12/06

Tomo/Libro/Folio: 1344/440/37

CARGAS:

HIPOTECA: Gravada esta finca y otras tres con una hipoteca constituida a favor de Bilbao Bizkaia Kutxa, en garantía de un crédito concedido a la mercantil Promotora Sabus, S.L., hasta un importe máximo de seiscientos mil euros, respondiendo esta finca de las siguientes cantidades: de 165.000, 00 euros de principal, hasta un máximo de dieciséis mil quinientos euros por intereses remuneratorios, hasta un máximo de sesenta y seis mil euros por intereses de demora y de diecinueve mil ochocientos euros para costas y gastos, por plazo de 30 años,

TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN
DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA
AI.02 BASAURI

según escritura otorgada en Llodio, el seis de noviembre de dos mil seis, ante la Notario Doña María Gomeza Villa, que motivó la inscripción 12ª de fecha once de diciembre de dos mil seis. Sin perjuicio de las afecciones legales, servidumbre y limitaciones derivadas del régimen de propiedad horizontal al que pertenece.

DERRIBO/EXTINCIÓN DE EDIFICACIONES INCOMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO.

La edificación existente en esta parcela ha quedado en situación de Fuera de Ordenación según el planeamiento municipal aprobado. Su mantenimiento resulta incompatible con la ordenación prevista y por ello se ha de proceder a su **DEMOLICIÓN**.

1.4.- FINCA DE BASAURI Nº: 1003
--

TOMO: 1344 LIBRO: 440 FOLIO: 42 INSCRIPCIÓN: 10

DESCRIPCIÓN:

Urbana: EDIFICIO destinado a talleres, garaje y almacén, en el punto llamado Botalo, jurisdicción de la Anteiglesia de San Miguel de Basauri, hoy señalado con el número ONCE de la calle Kareaga Goikoa, que consta de planta baja y un piso alto, y ocupa una superficie de trescientos veintinueve metros y setenta y dos decímetros cuadrados, teniendo a la zaguera un terreno destinado a terraza y escalera, con una superficie de cincuenta y seis metros cuadrados y por tanto, la finca tiene la superficie de trescientos ochenta y cinco metros setenta y dos decímetros cuadrados. Linda: por el Sur o frente, con la carretera de Bilbao a Pancorbo; por el Norte o espalda, con terreno propiedad del ferrocarril Industrial a Azbarren; por el Este o derecha entando, con casa y terraza y propiedad de los hermanos Bilbao Aperribay; y por el Oeste o izquierda, con casa de Pedro y Julián Bilbao y Aperribay y propiedad de Marcos Echeita.

TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN
DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA
AI.02 BASAURI

Referencia Catastral: 0100101501USUN
ESTADO DE COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL CATASTRO A FECHA DE
EXPEDICIÓN de conformidad con el artículo 10 de la Ley
Hipotecaria: No coordinado con catastro.

TITULARES ACTUALES

Nombre: PROMOTORA SABUS, S.L.
C.I.F.: B95358438
Título: Compraventa
Naturaleza del Derecho: Propiedad
Participación: (100,00%)
Fecha Escritura: 06 de noviembre de 2006
Notario: Doña María Josefa Gomeza Villa
Población: Llodio
Protocolo: 1077/2006
Inscripción: 10ª
Fecha inscripción: 11/12/06
Tomo/Libro/Folio: 1344/440/42

CARGAS:

HIPOTECA: Gravada con una hipoteca constituida a favor de Bilbao Bizkaia Kutxa, en garantía de un de 170.000,00 euros, hasta un máximo de diecisiete mil euros por intereses remuneratorios, hasta un máximo de sesenta y ocho mil euros por intereses de demora y veinte mil cuatrocientos euros para costas y gastos, por plazo de 30 años, según escritura otorgada en Llodio, el seis de noviembre de dos mil seis, ante la Notario Doña María Gomeza Villa.

Sin perjuicio de las afecciones legales, servidumbre y limitaciones derivadas del régimen de propiedad horizontal al que pertenece.

DERRIBO/EXTINCIÓN DE EDIFICACIONES INCOMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO.

La edificación existente en esta parcela ha quedado en situación de Fuera de Ordenación según el planeamiento

TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN
DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA
AI.02 BASAURI

municipal aprobado. Su mantenimiento resulta incompatible con la ordenación prevista y por ello se ha de proceder a su **DEMOLICIÓN**.

1.5.- SUPERFICIE REAL: A efectos reparcelatorios, y según una reciente medición topográfica realizada conforme a lo dispuesto en el art. 103.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, la superficie real de la finca inicial nº1 es de **MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS METROS CON ONCE DECÍMETROS CUADRADOS (1.252,11 m2)**.

AI.02 BASAURI

FINCA INICIAL 2



**TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN
DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA
AI.02 BASAURI**

La finca inicial nº 2 del Proyecto de Reparcelación está constituida por dos fincas registrales:

2.1.- FINCA DE BASAURI Nº: 174

TOMO: 1774 LIBRO: 571 FOLIO: 211 INSCRIPCIÓN: 17

DESCRIPCIÓN:

URBANA: CASA llamada VISTA-ALEGRE, sita en Basauri, en la actualidad señalada con el número TRECE, de la calle Kareaga Goikoa, que ocupa una extensión superficial de noventa y seis metros y setenta y dos decímetros cuadrados y confina por el Norte, con la casa denominada Buena Bista, por el Sur y Este, con parte del terreno del que procede el de esta finca y por el Oeste, con camino real. Consta de piso bajo y alto con habitaciones a derecha e izquierda. La planta baja dividida en cuatro dormitorios, despacho o tienda, cocina y comedor y el piso alto dividido en dos habitaciones a derecha e izquierda conteniendo cada una tres dormitorios, cocina y sala y arriba del todo desván, también dividido en dos partes.

Referencia Catastral: N9434968S

TITULARES ACTUALES

Nombre: DOÑA MARIA LOURDES ILARDIA ZUAZUA

Título: Herencia

Naturaleza del Derecho: Propiedad

Carácter: Privativo

Participación: Una cuarta parte indivisa del piso primero derecha

Fecha Documento: 27 de enero de 1954

Autoridad: D. Luis Pérez Ordoyo Lapeña

Sede Autoridad: Portugalete

Inscripción: 13ª

Fecha inscripción: 23/05/61

Tomo/Libro/Folio: 91/08/20

Nombre: DOÑA MARIA ANGELES ILARDIA ZUAZUA

Título: Herencia

**TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN
DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA
AI.02 BASAURI**

Naturaleza del Derecho: Propiedad
Carácter: Privativo
Participación: Una cuarta parte indivisa del piso primero derecha
Fecha Documento: 27 de enero de 1954
Autoridad: D. Luis Pérez Ordoño Lapeña
Sede Autoridad: Portugalete
Inscripción: 13ª
Fecha inscripción: 23/05/61
Tomo/Libro/Folio: 91/08/20

Nombre: **DON JUAN JOSE JAVIER YLARDIA ARTALOITIA**
Título: Herencia
Naturaleza del Derecho: Propiedad
Carácter: Privativo
Participación: Una sexta parte indivisa de la planta baja y piso primero izquierda
Fecha Documento: 7 de diciembre de 1972
Autoridad: D. Gerardo de Larrea y Urquijo
Sede Autoridad: Durango
Inscripción: 15ª
Fecha inscripción: 23/04/77
Tomo/Libro/Folio: 91/08/20

Nombre: **DOÑA MARIA MILAGROS YLARDIA ARTALOITIA**
Título: Herencia
Naturaleza del Derecho: Propiedad
Carácter: Privativo
Participación: Una sexta parte indivisa de planta baja y piso primero izquierda
Fecha Documento: 7 de diciembre de 1972
Autoridad: D. Gerardo de Larrea y Urquijo
Sede Autoridad: Durango
Inscripción: 15ª
Fecha inscripción: 23/04/77
Tomo/Libro/Folio: 91/08/20

Nombre: **DON JUAN JOSE JAVIER YLARDIA ARTALOITIA**

**TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN
DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA
AI.02 BASAURI**

Título: Herencia
Naturaleza del Derecho: Propiedad
Carácter: Privativo
Participación: Dos sextas partes indivisas de planta baja y
piso primero izquierda
Fecha Documento: 1 de junio de 1976
Autoridad: D. Gerardo de Larrea y Urquijo
Sede Autoridad: Durango
Inscripción: 16ª
Fecha inscripción: 05/12/77
Tomo/Libro/Folio: 91/08/20

Nombre: **DOÑA MARIA MILAGROS YLARDIA ARTALOITIA**
Título: Herencia
Naturaleza del Derecho: Propiedad
Carácter: Privativo
Participación: Dos sextas partes indivisas de planta baja y
piso primero izquierda
Fecha Documento: 1 de junio de 1976
Autoridad: D. Gerardo de Larrea y Urquijo
Sede Autoridad: Durango
Inscripción: 16ª
Fecha inscripción: 05/12/77
Tomo/Libro/Folio: 91/08/20

Nombre: **DOÑA MARIA ANGELES ILARDIA ZUAZUA**
N.I.F.: 14846464X
Título: Herencia
Naturaleza del Derecho: Propiedad
Carácter: Privativo
Participación: Una cuarta parte indivisa del piso primero
derecha
Fecha Documento: 7 de febrero de 2007
Autoridad: D. Javier Mota Pacheco
Sede Autoridad: Bilbao
Protocolo: 181/2007
Inscripción: 17ª
Fecha inscripción: 29/03/07

**TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN
DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA
AI.02 BASAURI**

Tomo/Libro/Folio: 1774/571/211

Nombre: **DOÑA MARIA LOURDES ILARDIA ZUAZUA**
N.I.F.: 14540809W
Título: Herencia
Naturaleza del Derecho: Propiedad
Carácter: Privativo
Participación: Una cuarta parte indivisa del piso primero derecha
Fecha Documento: 7 de febrero de 2007
Autoridad: D. Javier Mota Pacheco
Sede Autoridad: Bilbao
Protocolo: 181/2007
Inscripción: 17ª
Fecha inscripción: 29/03/07
Tomo/Libro/Folio: 1774/571/211

SIN CARGAS

Sin perjuicio de las afecciones legales, servidumbre y limitaciones derivadas del régimen de propiedad horizontal al que pertenece.

DEMOLICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.- En la actualidad dicha edificación se encuentra demolida en su integridad

2.2.- FINCA DE BASAURI Nº: 19166

TOMO: 904 LIBRO: 305 FOLIO: 40 INSCRIPCIÓN: 2

DESCRIPCIÓN:

URBANA: PLANTA BAJA de la DERECHA, que representa un VEINTICINCO POR CIENTO, de la casa número diecinueve de la calle Kareaga Goikoa, de Basauri.

**TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN
DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA
AI.02 BASAURI**

TITULARES ACTUALES

Nombre: **DOÑA MARIA CARMEN PEREZ IBABE**
N.I.F. 30568748T
Título: Herencia
Naturaleza del Derecho: Propiedad
Carácter: Privativo
Participación: Una tercera parte indivisa
Fecha Documento: 6 de Abril de 2005
Autoridad: D. Antonio José Martínez Lozano
Sede Autoridad: Bilbao
Protocolo: 1533/2005
Inscripción: 4ª
Fecha inscripción: 31/05/05
Tomo/Libro/Folio: 904/305/40

Nombre: **DOÑA MARIA IZASKUN PEREZ IBABE**
N.I.F. 14585585C
Título: Herencia
Naturaleza del Derecho: Propiedad
Carácter: Privativo
Participación: Una tercera parte indivisa
Fecha Documento: 6 de Abril de 2005
Autoridad: D. Antonio José Martínez Lozano
Sede Autoridad: Bilbao
Protocolo: 1533/2005
Inscripción: 4ª
Fecha inscripción: 31/05/05
Tomo/Libro/Folio: 904/305/40

Nombre: **DON JOSE RAMÓN PEREZ IBABE**
N.I.F. 14562601J
Título: Herencia
Naturaleza del Derecho: Propiedad
Carácter: Privativo
Participación: Una tercera parte indivisa

TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN
DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA
AI.02 BASAURI

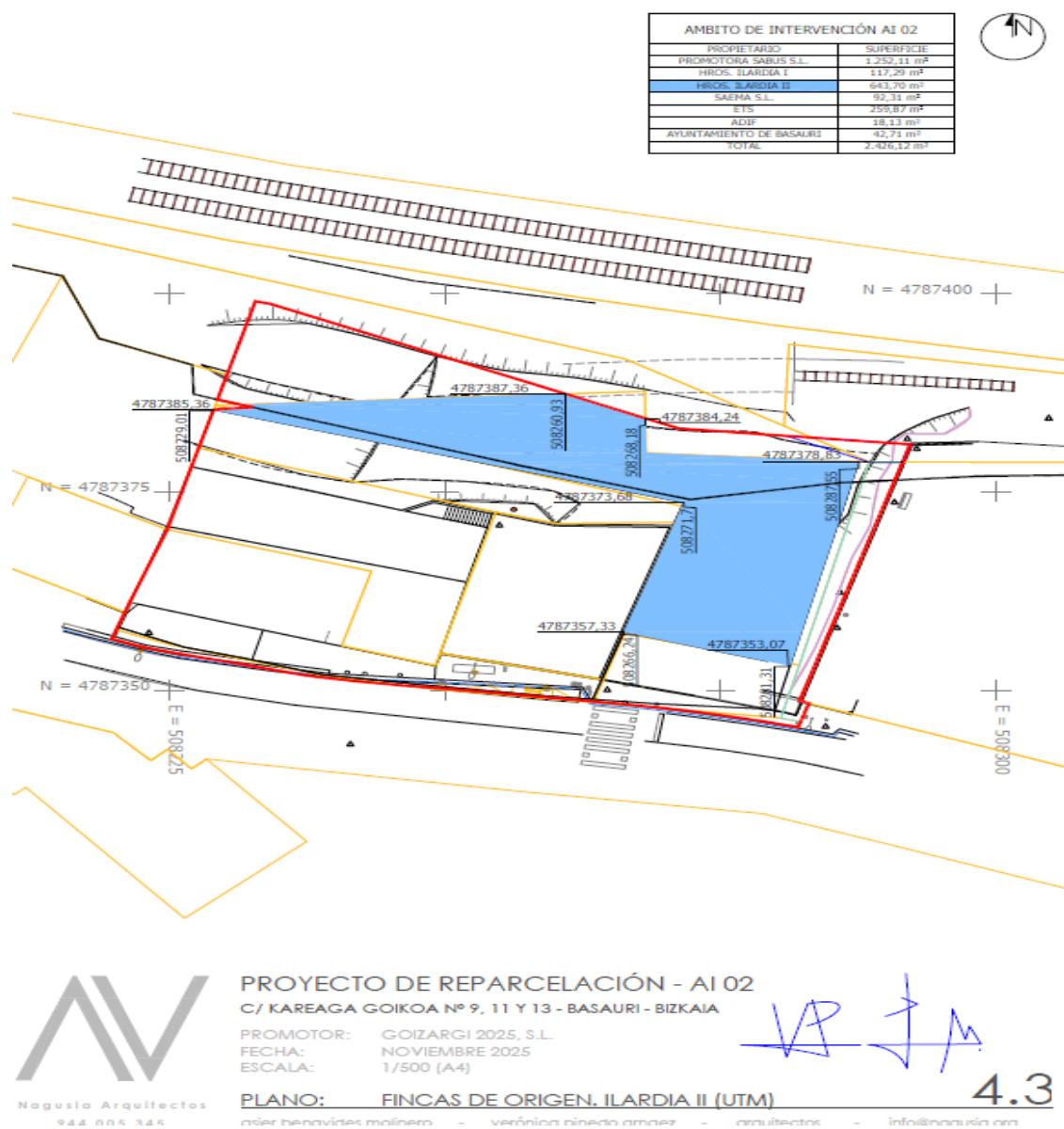
Fecha Documento: 6 de Abril de 2005
Autoridad: D. Antonio José Martínez Lozano
Sede Autoridad: Bilbao
Protocolo: 1533/2005
Inscripción: 4ª
Fecha inscripción: 31/05/05
Tomo/Libro/Folio: 904/305/40

DEMOLICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.- En la actualidad dicha edificación se encuentra demolida en su integridad

2.3.- SUPERFICIE REAL: A efectos reparcelatorios, y según una reciente medición topográfica realizada conforme a lo dispuesto en el art. 103.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, la superficie real de la finca es de **CIENTO DIECISIETE METROS CON VEINTINUEVE DECÍMETROS CUADRADOS. (117,29 m²).**

TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN
DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA
AI.02 BASAURI

FINCA INICIAL Nº 3



**TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN
DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA
AI.02 BASAURI**

FINCA DE BASAURI Nº: 1615

TOMO: 1700 LIBRO: 550 FOLIO: 162 INSCRIPCIÓN: 4

DESCRIPCIÓN:

TERRENO en Basauri, que después de segregaciones queda un resto de doscientos veintiún metros y sesenta decímetros cuadrados. Linda, Norte, con terrenos de ferrocarril de Basurto a Azbarrean; sur, calle Careaga Goikoa; Este, porción segregada y vendida al ayuntamiento de Basauri, y Oeste, con calle Careaga Goikoa y con la casa llamada Vista Alegre, a favor de la cual tiene servidumbre de luces.

TITULARES ACTUALES

Nombre: **DOÑA MARIA CARMEN PEREZ IBABE**
N.I.F. 30568748T
Título: Herencia
Naturaleza del Derecho: Propiedad
Carácter: Privativo
Participación: Una tercera parte indivisa
Fecha Documento: 6 de Abril de 2005
Autoridad: D. Antonio José Martínez Lozano
Sede Autoridad: Bilbao
Protocolo: 1533/2005
Inscripción: 4ª
Fecha inscripción: 31/05/05
Tomo/Libro/Folio: 1700/550/162

Nombre: **DOÑA MARIA IZASKUN PEREZ IBABE**
N.I.F. 14585585C
Título: Herencia
Naturaleza del Derecho: Propiedad
Carácter: Privativo
Participación: Una tercera parte indivisa
Fecha Documento: 6 de Abril de 2005

TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN
DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA
AI.02 BASAURI

Autoridad: D. Antonio José Martínez Lozano
Sede Autoridad: Bilbao
Protocolo: 1533/2005
Inscripción: 4ª
Fecha inscripción: 31/05/05
Tomo/Libro/Folio: 1700/550/162

Nombre: DON JOSE RAMÓN PEREZ IBABE
N.I.F. 14562601J
Título: Herencia
Naturaleza del Derecho: Propiedad
Carácter: Privativo
Participación: Una tercera parte indivisa
Fecha Documento: 6 de Abril de 2005
Autoridad: D. Antonio José Martínez Lozano
Sede Autoridad: Bilbao
Protocolo: 1533/2005
Inscripción: 4ª
Fecha inscripción: 31/05/05
Tomo/Libro/Folio: 1700/550/162

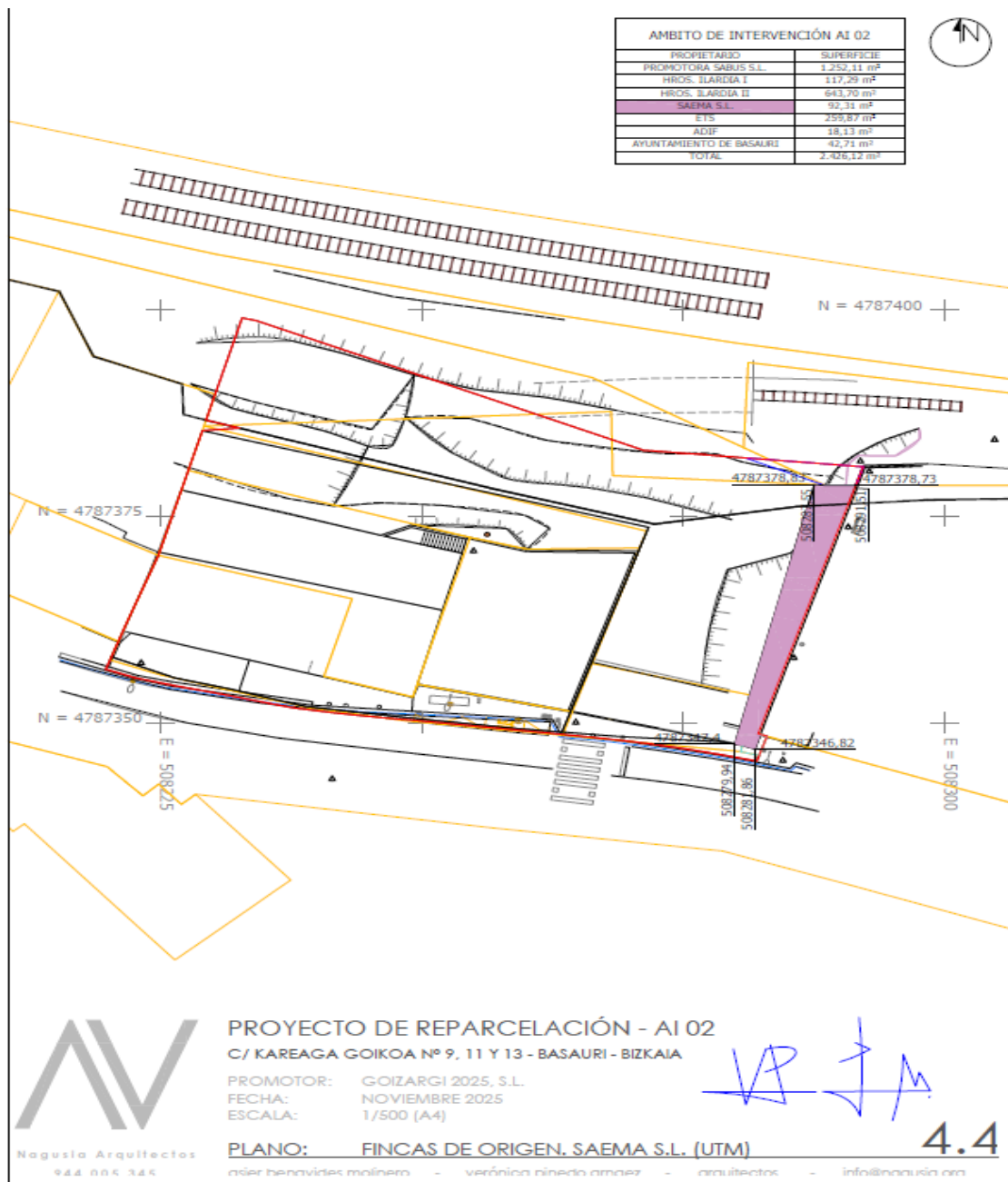
SUPERFICIE REAL: A efectos reparcelatorios, y según una reciente medición topográfica realizada conforme a lo dispuesto en el art. 103.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, la superficie real de la finca es de **SEISCIENTOS CUARENTA Y TRES METROS CON SETENTA DECÍMETROS CUADRADOS. (643,70 m2).**

CARGAS Y GRAVAMENES.- Libre de cargas, gravámenes y ocupantes.

EXTINCIÓN DE SERVIDUMBRE DE LUCES.- Con motivo del desarrollo urbanísticos de la presente actuación integrada dicha servidumbre de luces desaparece, sin que tal hecho suponga perjuicio alguno para el predio dominante ni derecho alguno a recibir indemnización alguna en tal sentido.

TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN
DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA
AI.02 BASAURI

FINCA INICIAL Nº 4



**TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN
DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA
AI.02 BASAURI**

FINCA DE BASAURI Nº: 24875

TOMO: 1700 LIBRO: 550 FOLIO: 25 INSCRIPCIÓN: 1

DESCRIPCIÓN:

URBANA. TERRENO con frente a la calle Kareaga Goikoa, en Basauri. Tiene una superficie de cien metros con setenta decímetros cuadrados. Linda: Norte, ferrocarril de Santander, ramal de Basurto a Azbarren; Sur, calzada rodada de la calle Kareaga Goikoa; Este, resto de finca de donde se segrega; y Oeste, terreno propiedad de los señores de Ilardia. Dicha porción está integrada en el Area de Reparteo "B/Kalero-Basiozelai" del suelo urbano residencial del Plan General de Ordenación Urbana de Basauri, formando parte de la Unidad de Ejecución 3, que se encuentra libre de edificaciones.

Referencia Catastral: NO CONSTA.

ESTADO DE COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL CATASTRO A FECHA DE EXPEDICIÓN de conformidad con el artículo 10 de la Ley Hipotecaria: No coordinado con catastro.

TITULARES ACTUALES

Nombre: SAEMA, S.L.

C.I.F.: B48270292

Título: Segregación

Naturaleza del Derecho: Propiedad

Participación: (100,00%)

Fecha Escritura: 03 de mayo de 2005

Notario: Don José Antonio González Ortiz

Población: Bilbao

Protocolo: 1480/2005

Inscripción: 1ª

Fecha inscripción: 20/05/05

Tomo/Libro/Folio: 1700/550/25

CARGAS:

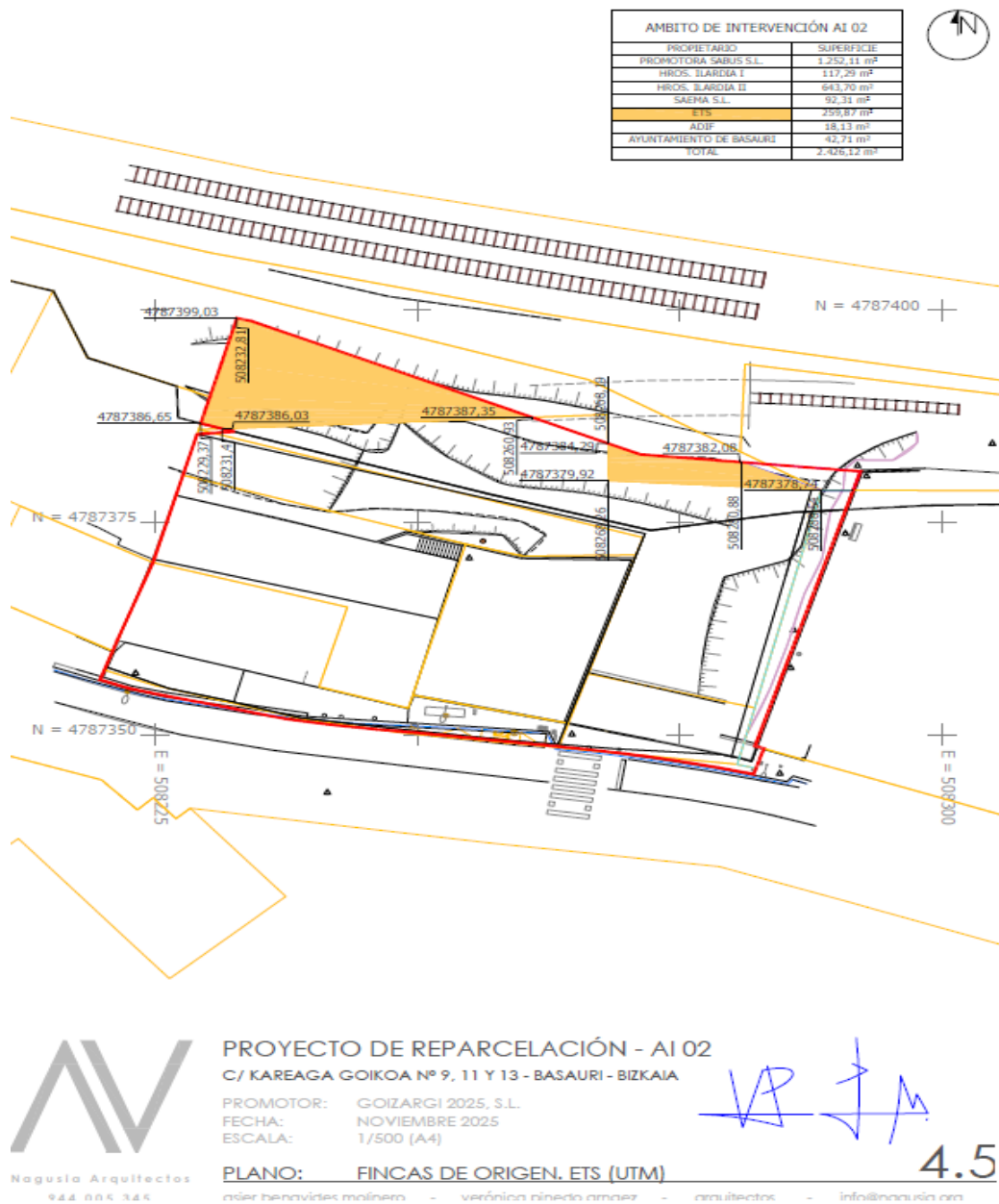
TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN
DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA
AI.02 BASAURI

Sin perjuicio de las afecciones legales, servidumbre y limitaciones derivadas del régimen de propiedad horizontal al que pertenece.

SUPERFICIE REAL: A efectos reparcelatorios, y según una reciente medición topográfica realizada conforme a lo dispuesto en el art. 103.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, la superficie real de la finca es de **NOVENTA Y DOS METROS CON TREINTA Y UN DECÍMETROS CUADRADOS (92,31 m2).**

TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN
DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA
AI.02 BASAURI

FINCA INICIAL Nº 5



TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN
DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA
AI.02 BASAURI

DESCRIPCIÓN:

Terreno perteneciente a la red ferroviaria vasca que cuenta con una superficie de doscientos cincuenta y nueve metros con ochenta y siete decímetros cuadrados (259,87 m²) y que se encuentra situada, de forma discontinua, por todo el lindero Norte de la unidad de actuación. Linda, al norte con el límite de la actuación, al Sur, con la parcela de terreno declarada en la reparcelación de dudosa titularidad entre ETS y los titulares de la parcela inicial nº 3; al Este, en parte con la parcela de terreno declarada en la reparcelación de dudosa titularidad entre ETS y los titulares de la parcela inicial nº 3 y en parte con la parcela de terreno declarada en la reparcelación de dudosa titularidad entre ETS y la titular de la parcela inicial nº 4; al Oeste, en parte con el límite de la unidad y en parte con la parcela de terreno declarada en la reparcelación de dudosa titularidad entre ETS y los titulares de la parcela inicial nº 3.

TITULARES ACTUALES

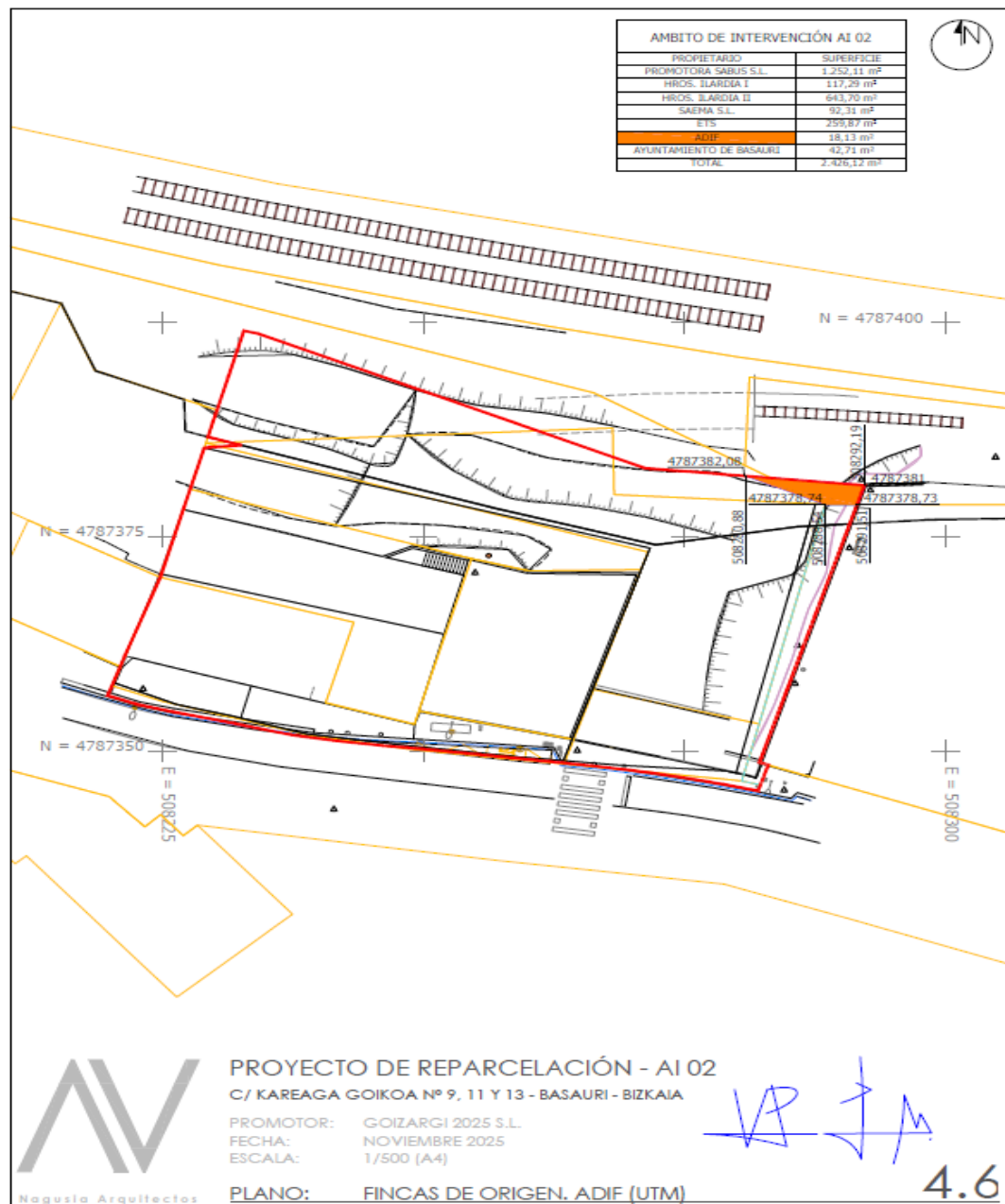
EUSKO TRENBIDE SAREA (ETS)

INSCRIPCIÓN.- La precedente finca no se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad, siendo que, al amparo de lo dispuesto en el artículo 8 del Real Decreto 1.093/97, de 4 de Julio, la certificación administrativa acreditativa de la aprobación definitiva del presente Proyecto de Compensación, previo sometimiento al trámite ordinario de información pública previsto en el Art.115 del Reglamento de Gestión Urbanística, será título suficiente para su inmatriculación, por lo que, **en el supuesto de que fuera necesario**, se solicitará del Sr. Registrador de la Propiedad dicha inmatriculación.

CARGAS Y GRAVAMENES.- Libre de cargas, gravámenes y ocupantes.

TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN
DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA
AI.02 BASAURI

FINCA INICIAL Nº 6



TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN
DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA
AI.02 BASAURI

DESCRIPCIÓN:

Terreno perteneciente al patrimonio de infraestructuras ferroviarias que cuenta con una superficie de dieciocho metros con trece decímetros cuadrados (18,13 m²) y que se encuentra situada a la derecha de la vía, entre los ppkk 243/918 al 243/929 de la línea 01-700 Bilbao Abando Indalecio Prieto-Casetas y localizándose en el límite noreste del ámbito de actuación. Linda, al norte con el límite de la actuación, al Sur, con las parcelas iniciales nº 4 y 5; al Oeste con la parcela inicial nº 5 y al este con el límite de la actuación.

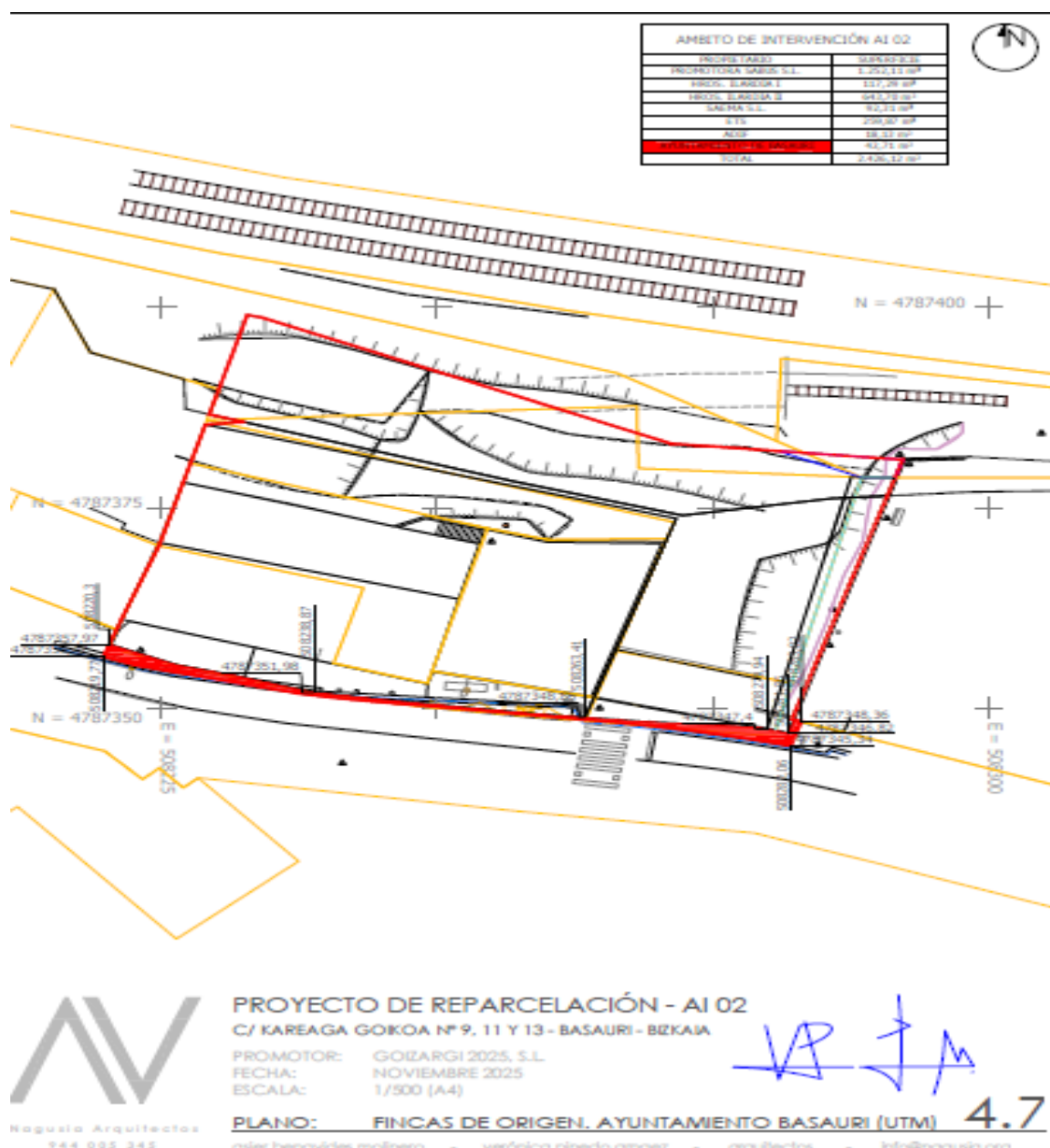
TITULARES ACTUALES

ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS (ADIF)

INSCRIPCIÓN.- La precedente finca no se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad, siendo que, al amparo de lo dispuesto en el artículo 8 del Real Decreto 1.093/97, de 4 de Julio, la certificación administrativa acreditativa de la aprobación definitiva del presente Proyecto de Compensación, previo sometimiento al trámite ordinario de información pública previsto en el Art.115 del Reglamento de Gestión Urbanística, será título suficiente para su inmatriculación, por lo que, **en el supuesto de que fuera necesario**, se solicitará del Sr. Registrador de la Propiedad dicha inmatriculación.

CARGAS Y GRAVAMENES.- Libre de cargas, gravámenes y ocupantes.

NDIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA AI.02 BASAURI

FINCA INICIAL N° 7

TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN
DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA
AI.02 BASAURI

DESCRIPCIÓN:

Terreno de propiedad municipal, actualmente destinado a acera, que cuenta con una superficie de cuarenta y dos metros y setenta decímetros cuadrados (42,70 m²), que no computa a efectos de aprovechamiento, y que discurre a lo largo de todo el lindero sur de la actuación integrada. Linda, al norte con las parcelas iniciales 1 y 2 y 4 de la reparcelación; al sur, este y oeste, con el límite de la unidad.

TITULARES ACTUALES

AYUNTAMIENTO DE BASAURI.

INSCRIPCIÓN.- La precedente finca no se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad, siendo que, al amparo de lo dispuesto en el artículo 8 del Real Decreto 1.093/97, de 4 de Julio, la certificación administrativa acreditativa de la aprobación definitiva del presente Proyecto de Compensación, previo sometimiento al trámite ordinario de información pública previsto en el Art.115 del Reglamento de Gestión Urbanística, será título suficiente para su inmatriculación, por lo que, **en el supuesto de que fuera necesario**, se solicitará del Sr. Registrador de la Propiedad dicha inmatriculación.

CARGAS Y GRAVAMENES.- Libre de cargas, gravámenes y ocupantes.

**TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN
DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA
AI.02 BASAURI**

III.- PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN

COEFICIENTES HOMOGENEIZACIÓN:

	M2	Coef. Hom.	Uds Apr.
Viv. Libre	3.204,18	1	3.204,18
VPS.	2.138,06	0,042	90,09
Garaje Libre	1.649,18	-0,036	-59,43
Garaje Tas.	1.099,45	-0,021	-23,11
TOTAL	8.090,87		3.211,73

	M2 Aport.	% Partic.	% Plusv.	Uds Apr.
PROMOTORA SABUS S.L.	1.252,11	52,5344	0,85	1.434,18
HEREDEROS ILARDIA I	117,29	4,9211	0,85	134,35
HEREDEROS ILARDIA II	643,70	27,0075	0,85	737,30
SAEMA S.L.	92,31	3,8730	0,85	105,73
ETS	259,87	10,9033	0,85	297,66
ADIF	18,12	0,7607	0,85	20,75
AYUNTAM.	0,00	-	0,15	481,76
TOTAL *	2.383,41	100,00		3.211,73

	Unidades aprovechamiento	Adjudicación.	Exceso	Defecto
PROMOTORA SABUS S.L.	1.434,18	3.211,73	1.777,55	-----
HEREDEROS ILARDIA I	134,34			-134,34
HEREDEROS ILARDIA II	737,30			-737,30
SAEMA S.L.	105,73			-105,73
ETS	297,66			-297,66
ADIF	20,75			-20,75
AYUNTAMIENTO BASAURI	481,76	-		-481,76
TOTAL *	3.211,73	3.211,73	1.777,55	1.777,55

TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN
DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA
AI.02 BASAURI

I. PARCELAS RESULTANTES

Se describen a continuación las parcelas de resultado del proyecto de reparcelación. La descripción contiene la titularidad, superficie, uso y edificabilidad, así como la procedencia por subrogación en su caso de las fincas iniciales aportadas, o su título de cesión obligatoria.

Se reflejan las cargas que han sido objeto de traslado a las parcelas de reemplazo por subrogación real, proponiendo en su caso la distribución hipotecaria correspondiente.

Se propone la adjudicación de parcelas de resultado conforme al siguiente desglose:

- A PROMOTORA SABUS S.L. le corresponderán el dominio del 100% de las dos parcelas de resultado lucrativas.

Finalmente se describen las parcelas destinadas a vialidad peatonal y espacios libres. Todas estas parcelas constituyen espacios de cesión obligatoria, carentes de edificabilidad urbanística y exentas de contribuir a los gastos propios de la Actuación Integrada.

DESCRIPCIÓN PARCELA O SOLAR RESULTANTE I

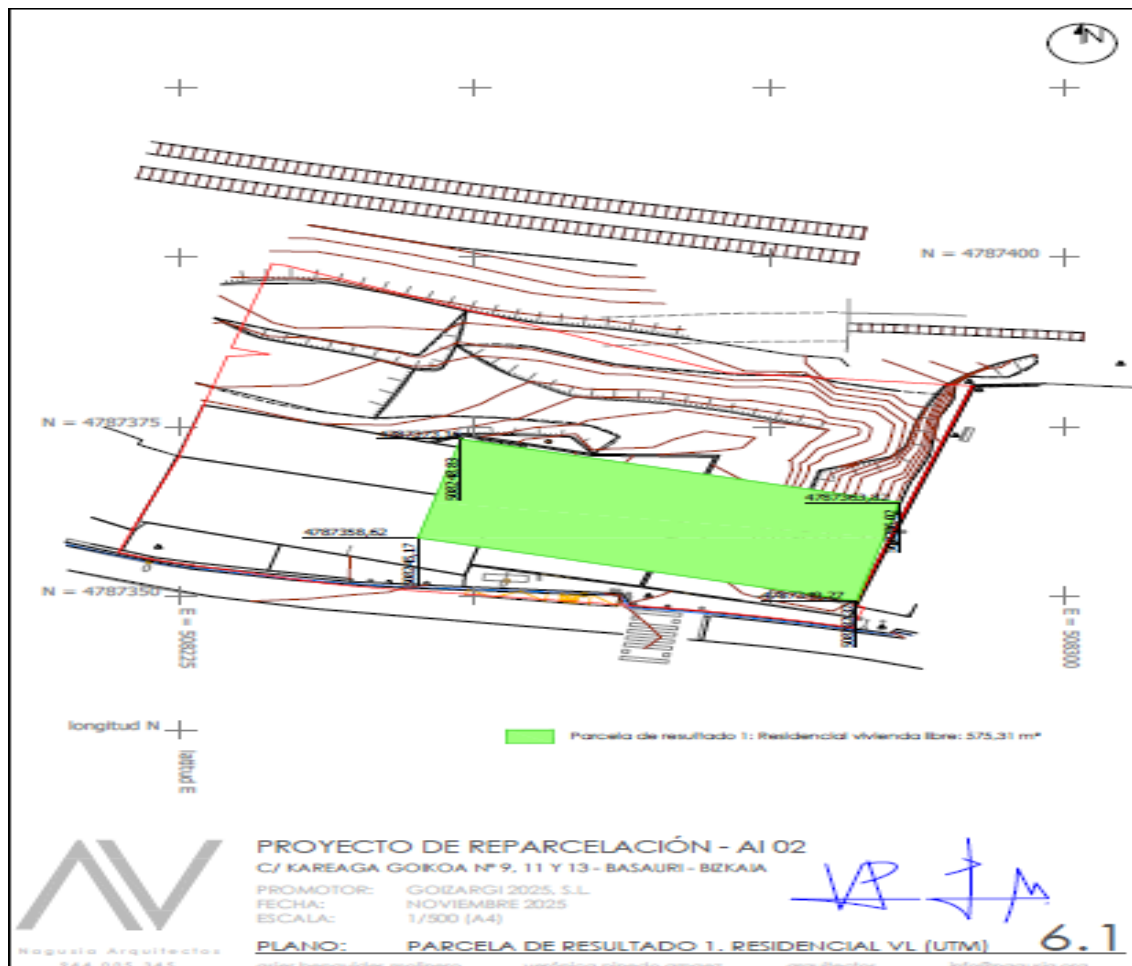
Parcela o solar edificable en el municipio de Basauri, ubicada en el ámbito de la Actuación Integrada AI.02 BASAURI, de forma casi cuadrangular, que cuenta con una extensión superficial de quinientos setenta y cinco metros con treinta y un decímetros cuadrados (575,31 m²), que linda al Norte, con parcela de cesión al dominio público destinada a espacios libres; al Sur, con parcela de cesión al dominio público destinada a vialidad; al Este, con parcela de cesión al dominio público destinada a

TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN
DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA
AI.02 BASAURI

espacios libres y al Oeste, con parcela de resultado nº 2 destinada a vivienda de protección pública.

GEOREFERENCIA

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, en la redacción dada por la Ley 13/2015, de 24 de Junio, la representación gráfica georreferenciada de esta parcela es la siguiente:



TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN
DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA
AI.02 BASAURI

AFECCIÓN REAL, CARGAS Y GRAVÁMENES

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 178 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, esta parcela queda gravada con carácter real a un SALDO ACREEDOR como saldo de la cuenta de liquidación del presente Proyecto de Reparcelación que se eleva a la cifra provisional de **587.094,21 €**, que habrán de entenderse constantes al día 23 de Julio de 2025, sujeta a actualización conforme a las variaciones que experimente el Índice de Precios al Consumo cuando proceda a la ejecución definitiva del Proyecto.

Esta afección no surtirá efectos respecto de acreedores hipotecarios posteriores cuando la hipoteca tuviera por finalidad asegurar créditos concedidos para financiar las obras de urbanización de la Actuación Integrada AI.02 BASAURI, o de edificación en el solar edificable descrito, siempre y cuando, en este último caso, la obra de urbanización esté garantizada en su totalidad mediante las garantías admitidas por la Legislación Urbanística aplicable, de conformidad con lo dispuesto en el art. 19.4 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

De cualquier forma, al amparo de lo dispuesto en el art. 19.3 del mismo texto legal, podrá cancelarse esta nota de afección cuando la obra de urbanización haya sido debidamente asegurada mediante la presentación de avales bancarios u otro tipo de garantías admitidas por la legislación urbanística.

Participa con un 80,00 % en el pago de la liquidación definitiva de los gastos de urbanización.

**TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN
DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA
AI.02 BASAURI**

ADJUDICATARIO

Se adjudica el 100% a la mercantil PROMOTORA SABUS S.L., con CIF B-95/358.438, con domicilio en Basauri, Balendin Berriotxo Deuna, 17-Bajo.

ADJUDICACIÓN POR SUBROGACIÓN REAL

La adjudicación de esta parcela de resultado corresponde a la aportación, por subrogación real, de los derechos edificatorios de las fincas registrales 25060, 755, 1004 y 1003, que constituyen el 100% de la finca inicial nº 1 de la reparcelación, así como del 39,93 % de los derechos edificatorios que corresponden a la parcela inicial nº 3 de la reparcelación.

**TRASLADO DE HIPOTECA POR SUBROGACIÓN REAL DE LAS FINCAS
REGISTRALES Nº 25.060; 1004, 755 Y 1003.**

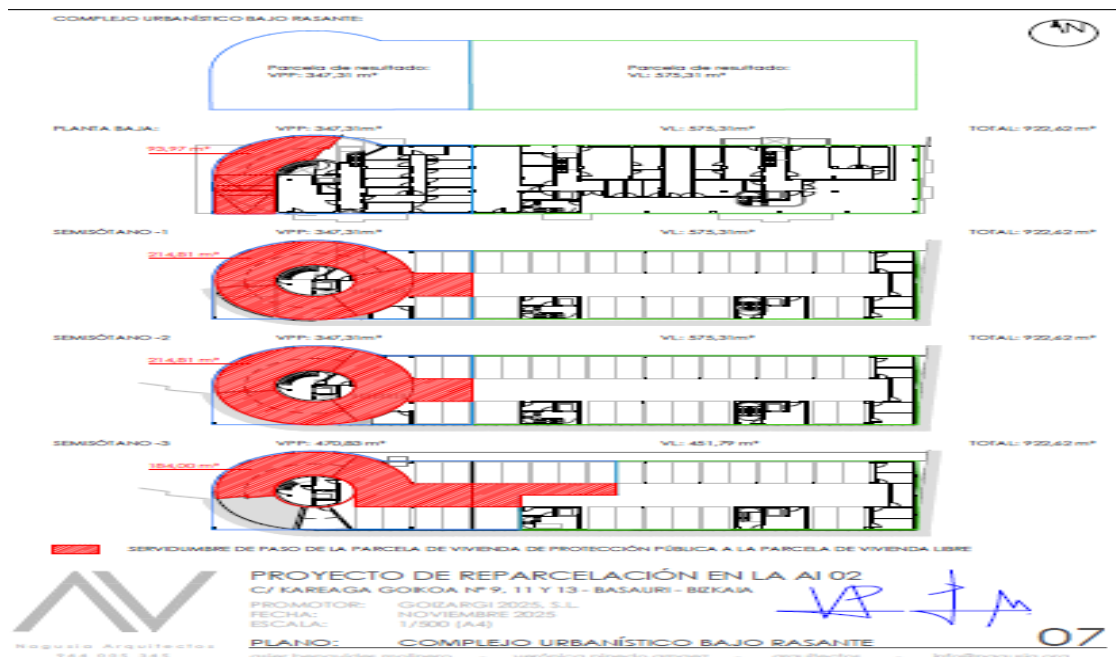
- HIPOTECA: Gravada esta finca y otras tres con una hipoteca constituida a favor de Bilbao Bizkaia Kutxa, en garantía de un crédito concedido a la mercantil Promotora Sabus, S.L., hasta un importe máximo de seiscientos mil euros, respondiendo esta finca de las siguientes cantidades: de 105.000,00 euros, hasta un máximo de diez mil quinientos euros por intereses remuneratorios, hasta un máximo de cuarenta y dos mil euros por intereses de demora y de doce mil seiscientos euros para costas y gastos, por plazo de 30 años, según escritura otorgada en Llodio, el seis de noviembre de dos mil seis, ante la Notario Doña María Gomeza Villa, que motivó la inscripción 7ª de fecha once de diciembre de dos mil seis.

SERVIDUMBRE

Sobre la finca de resultado nº 2, como predio sirviente, y sobre los espacios en el subsuelo destinados a la

TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN
DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA
AI.02 BASAURI

materialización de aprovechamientos urbanísticos privativos patrimonializables destinados a plazas de aparcamiento, se constituye a favor de esta parcela de resultado lucrativa nº 1 destinadas a viviendas libres, como predio dominante, una servidumbre de paso para peatones y vehículos a través de las rampas de acceso a las plantas de acceso a las plantas de sótano de la parcela de resultado lucrativa nº 2, rampas de comunicación interior de cada planta de sótano que se construya, de suerte que en el proyecto constructivo del solar edificable nº 2 las zonas de rodadura y paso así como las rampas de acceso y comunicación serán de uso común para los titulares de la finca de resultado nº 1 lucrativa destinada a viviendas libres.



VALORACIÓN

Esta parcela junto con los espacios vinculados se valora en la suma de 2.540.466,10.-€.

**TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN
DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA
AI.02 BASAURI**

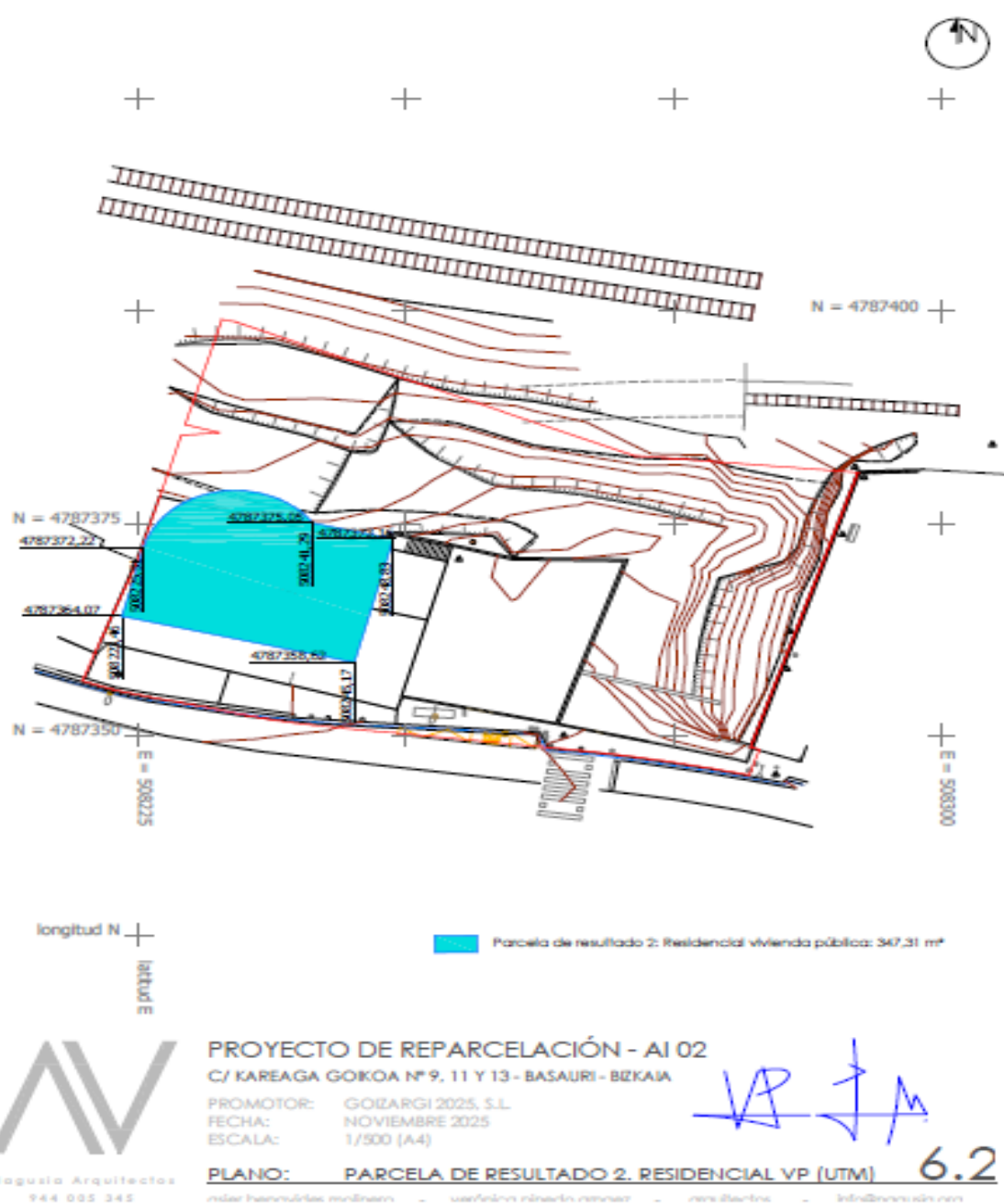
DESCRIPCIÓN PARCELA O SOLAR RESULTANTE II

Parcela o solar edificable en el municipio de Basauri, ubicada en el ámbito de la Actuación Integrada AI.02 BASAURI, de forma casi cuadrangular, que cuenta con una extensión superficial de TRESCIENTOS CURAENTA Y SIETE METROS CON TREINTA Y UN DECÍMETROS CUADRADOS (347,31 m²), que linda al Norte, con parcela de cesión al dominio público destinada a espacios libres así como a parcela destinada a sistemas generales ferroviarios; al Sur, con parcela de cesión al dominio público destinada a vialidad; al Oeste, con parcela de cesión al dominio público destinada a espacios libres; y al Este, con parcela de resultado nº 1 destinada a viviendas libres.

GEOREFERENCIA

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, en la redacción dada por la Ley 13/2015, de 24 de Junio, la representación gráfica georreferenciada de esta parcela es la siguiente:

TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN
DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA
AI.02 BASAURI



**TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN
DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA
AI.02 BASAURI**

AFECCIÓN REAL, CARGAS Y GRAVÁMENES

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 178 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, esta parcela queda gravada con carácter real a un SALDO ACREEDOR como saldo de la cuenta de liquidación del presente Proyecto de Reparcelación que se eleva a la cifra provisional de 146.773,55 €, que habrán de entenderse constantes al día 23 de Julio de 2025, sujeta a actualización conforme a las variaciones que experimente el Índice de Precios al Consumo cuando proceda a la ejecución definitiva del Proyecto.

Esta afección no surtirá efectos respecto de acreedores hipotecarios posteriores cuando la hipoteca tuviera por finalidad asegurar créditos concedidos para financiar las obras de urbanización de la Actuación Integrada AI.02 BASAURI, o de edificación en el solar edificable descrito, siempre y cuando, en este último caso, la obra de urbanización esté garantizada en su totalidad mediante las garantías admitidas por la Legislación Urbanística aplicable, de conformidad con lo dispuesto en el art. 19.4 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

De cualquier forma, al amparo de lo dispuesto en el art. 19.3 del mismo texto legal, podrá cancelarse esta nota de afección cuando la obra de urbanización haya sido debidamente asegurada mediante la presentación de avales bancarios u otro tipo de garantías admitidas por la legislación urbanística.

**TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN
DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA
AI.02 BASAURI**

Participa con un 20,00 % en el pago de la liquidación definitiva de los gastos de urbanización. (*) Se ha de señalar al respecto que se cumple, en cualquier caso, con la limitación establecida en el Art.7 del Decreto 39/2008, de 4 de marzo.

ADJUDICATARIO

Se adjudica el 100% a la mercantil PROMOTORA SABUS S.L., con CIF B-95/358.438, con domicilio en Basauri, Balendin Berriotxo Deuna, 17-Bajo.

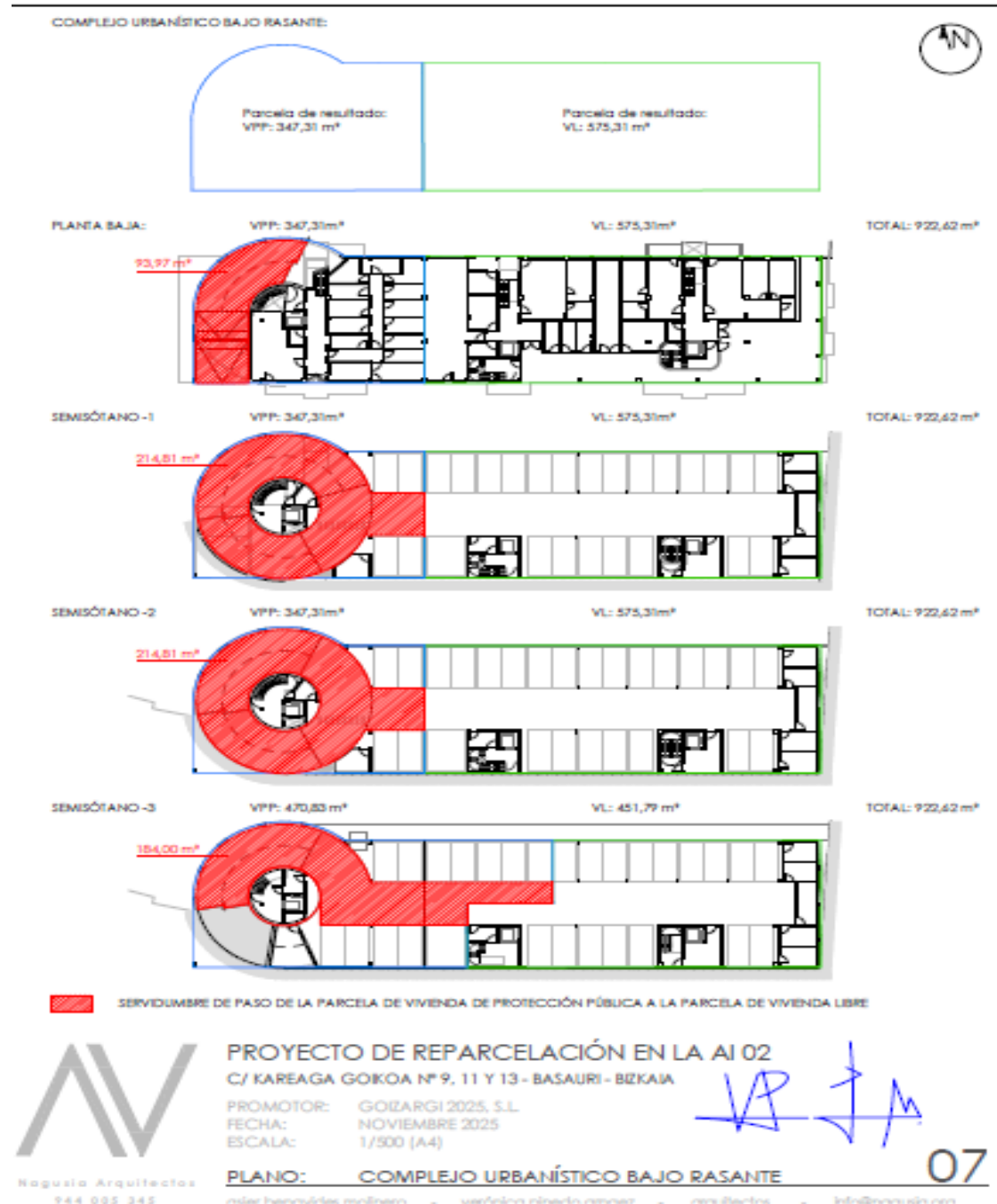
ADJUDICACIÓN POR SUBROGACIÓN REAL

La adjudicación de esta parcela de resultado corresponde a la aportación, por subrogación real, de los derechos edificatorios del 60,07 % de los derechos edificatorios que corresponden a la parcela inicial nº 3 de la reparcelación y del 100% de los derechos edificatorios que corresponden a las parcelas iniciales 2, 4, 5 6 y 7 de la reparcelación.

SERVIDUMBRES

Sobre esta finca, como predio sirviente, y sobre los espacios en el subsuelo destinados a la materialización de aprovechamientos urbanísticos privativos patrimonializables destinados a plazas de aparcamiento, se constituye a favor de la parcela de resultado lucrativa nº 1 destinadas a viviendas libres una servidumbre de paso para peatones y vehículos a través de las rampas de acceso a las plantas de acceso a las plantas de sótano de la parcela de resultado lucrativa nº 2, rampas de comunicación interior de cada planta de sótano que se construya, de suerte que en el proyecto constructivo de este solar edificable las zonas de rodadura y paso así como las rampas de acceso y comunicación serán de uso común para los titulares de la finca de resultado nº 1 lucrativa destinada a viviendas libres.

TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN
DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA
AI.02 BASAURI



TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN
DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA
AI.02 BASAURI

VALORACIÓN

Esta parcela junto con los espacios vinculados se valora en la suma de 1.016.186,44.-€

IV.-TERRENOS DE CESIÓN

Dentro de los terrenos incluidos en el ámbito de la Actuación Integrada AI.02, queda afecto al uso y dominio público, cediéndose gratuitamente al Ayuntamiento de Basauri, una extensión superficial de **mil doscientos veinticinco metros con cuarenta y nueve decímetros cuadrados (1.225,49 m²)**, de los cuales ochocientos diez metros con treinta decímetros cuadrados (**810,30 m²**) serán destinados a espacios libres, y cuatrocientos quince metros con diecinueve decímetros cuadrados (**415,19 m²**) serán destinados a vialidad.

1.- PARCELA MUNICIPAL DESTINADA A ESPACIOS LIBRES

PARCELA DE CESIÓN AL DOMINIO PÚBLICO EN CONCEPTO DE ZONAS VERDES y ESPACIOS LIBRES, situada en Basauri, Actuación Integrada AI.02, que cuenta con una extensión superficial de ochocientos diez metros con treinta decímetros cuadrados (**810,30 m²**). Su forma es irregular, localizada, prácticamente en su totalidad, en la zona Norte de la actuación integrada, por lo que sus linderos son: por el Norte en parte con el límite de la unidad y en otra parte con sistema general ferroviario, al sur con las parcelas de resultado lucrativas I y II y al este y oeste con terrenos exteriores de la Actuación integrada así como con sistema general ferroviario.

EXENCIÓN

**TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN
DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA
AI.02 BASAURI**

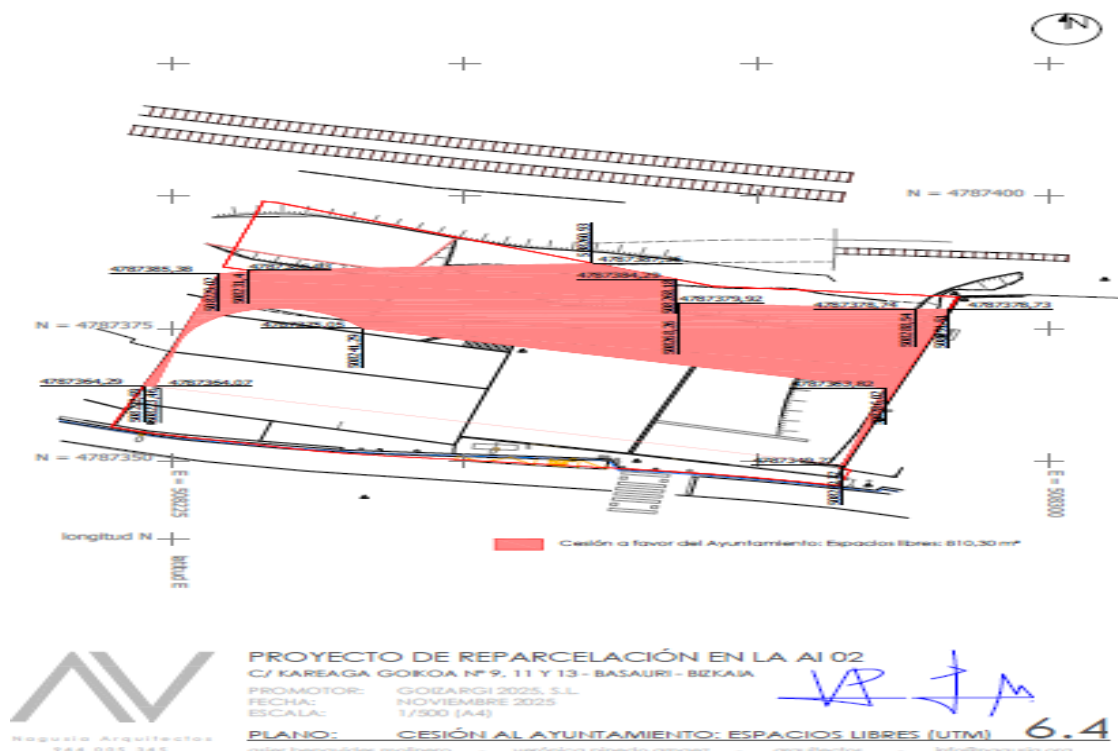
Dado su naturaleza de parcela afecta al dominio público, esta finca está exenta de contribuir a las cargas de urbanización de la Unidad de Ejecución, y por lo tanto no se constituye afección real sobre la misma.

ADJUDICATARIO

Se adjudica por título de cesión libre y gratuita al Ayuntamiento de Basauri. Esta finca se adjudica con carácter demanial como bien de dominio público.

GEORREFERENCIA

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, en la redacción dada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, la representación gráfica georreferenciada de esta parcela es la siguiente:



**TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN
DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA
AI.02 BASAURI**

2.- PARCELA DESTINADA A SISTEMA GENERAL FERROVIARIO BAJO RASANTE

Parcela bajo rasante ya existente destinada a sistema general ferroviario que en forma de túnel, discurre sobre el subsuelo de la parcela de cesión municipal destinada a zonas verdes y espacios libres y que lo cruza de Norte a Oeste conforme queda grafiado.

EXENCIÓN

Dado su naturaleza de parcela afecta al dominio público, esta finca está exenta de contribuir a las cargas de urbanización de la Unidad de Ejecución, y por lo tanto no se constituye afección real sobre la misma.

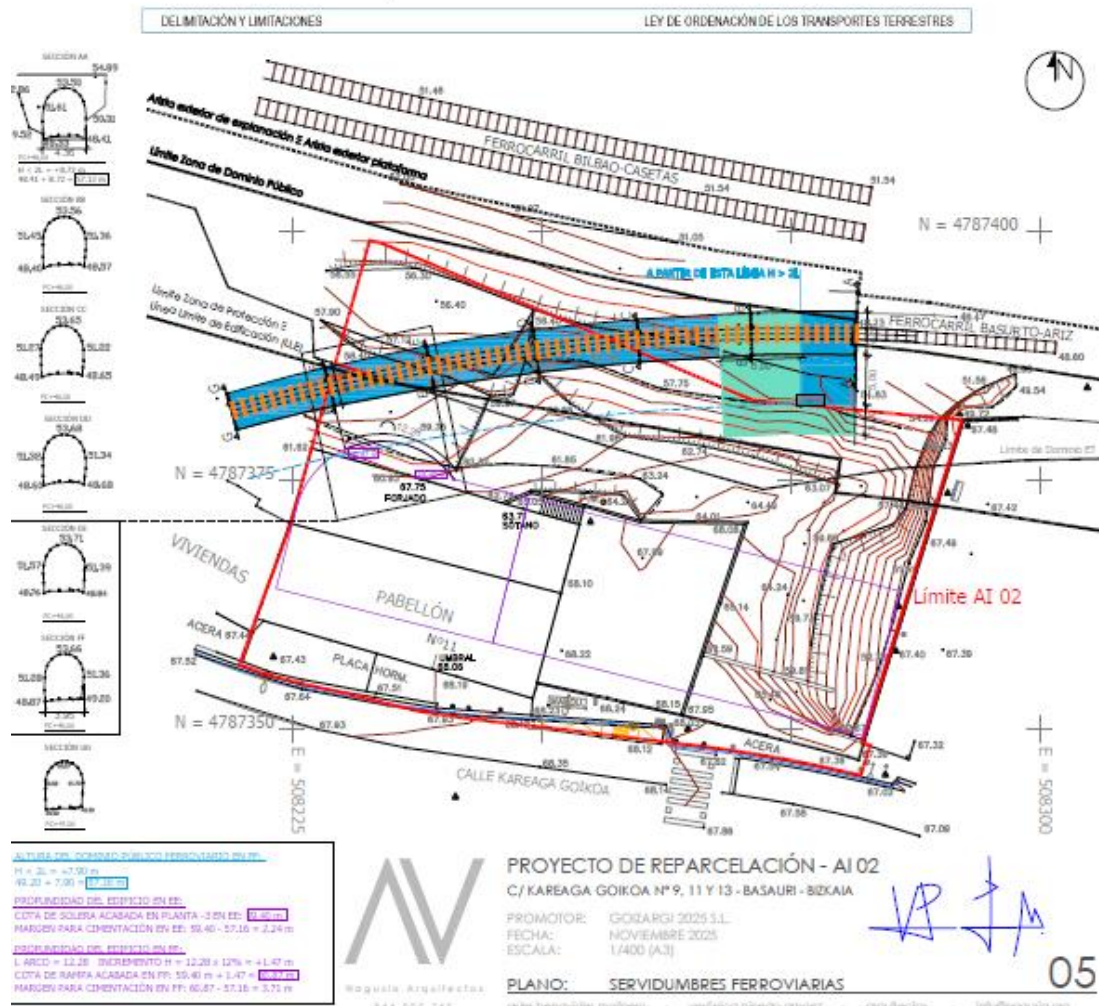
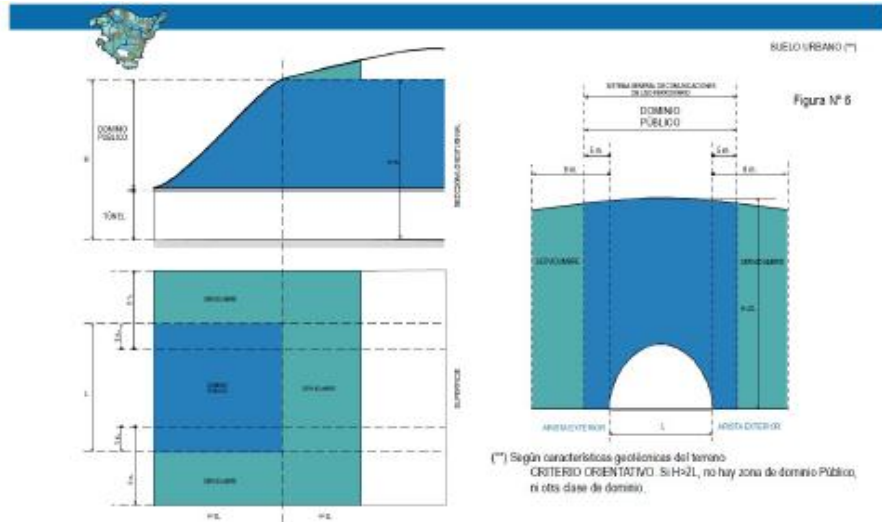
ADJUDICATARIO

Se adjudica por título de cesión libre y gratuita a ETS.

GEORREFERENCIA

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, en la redacción dada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, la representación gráfica georreferenciada de esta parcela es la siguiente:

TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN
DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA
AI.02 BASAURI



**TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN
DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA
AI.02 BASAURI**

3.- PARCELA DESTINADA A SISTEMA GENERAL FERROVIARIO SOBRE RASANTE

Parcela destinada a sistema general ferroviario, dentro de la actuación integrada AI.02, que cuenta con una extensión superficial de doscientos setenta y siete metros con noventa y nueve decímetros cuadrados (277,99 m²). Su forma es discontinua y se localiza en el linde norte de la actuación integrada. Sus linderos son. Al Norte, con el límite de la unidad; al sur, con parcela de cesión de espacios libres ; al Oeste, en parte con el límite de la unidad y en parte con parcela de cesión destinada espacios libres y al este con parcela de cesión de espacios libres.

EXENCIÓN

Dado su naturaleza de parcela afecta al dominio público, esta finca está exenta de contribuir a las cargas de urbanización de la Unidad de Ejecución, y por lo tanto no se constituye afección real sobre la misma.

ADJUDICATARIO

Se adjudica por título de cesión libre y gratuita a ETS.

GEORREFERENCIA

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, en la redacción dada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, la representación gráfica georreferenciada de esta parcela es la siguiente:

TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN
DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA
AI.02 BASAURI



**TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN
DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA
AI.02 BASAURI**

4.- PARCELA MUNICIPAL DESTINADA A VIALIDAD

PARCELA DE CESIÓN AL DOMINIO PÚBLICO EN CONCEPTO DE VIALIDAD, situada en Basauri, Actuación Integrada AI.02, que cuenta con una extensión superficial de cuatrocientos quince metros con diecinueve decímetros cuadrados (415,19 m²). Su forma es sensiblemente rectangular, localizada, en su totalidad, en la zona Sur de la actuación integrada, por lo que sus linderos son: por el Norte con las parcelas de resultado lucrativas I y II, al Sur, Este y Oeste con terrenos exteriores de la Actuación integrada.

EXENCIÓN

Dado su naturaleza de parcela afecta al dominio público, esta finca está exenta de contribuir a las cargas de urbanización de la Unidad de Ejecución, y por lo tanto no se constituye afección real sobre la misma.

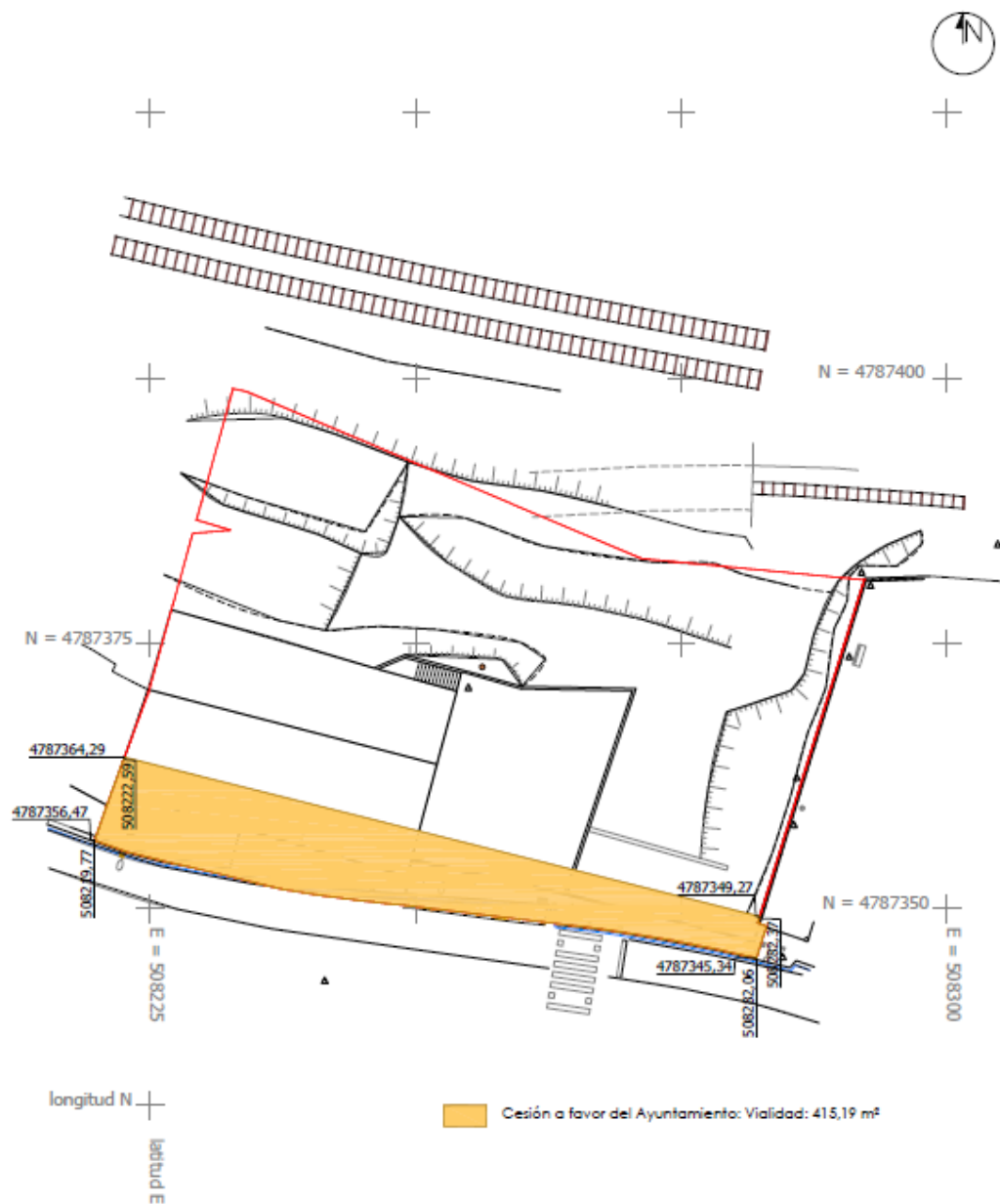
ADJUDICATARIO

Se adjudica por título de cesión libre y gratuita al Ayuntamiento de Basauri. Esta finca se adjudica con carácter demanial como bien de dominio público.

GEORREFERENCIA

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, en la redacción dada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, la representación gráfica georreferenciada de esta parcela es la siguiente:

TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN
DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA
AI.02 BASAURI



TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN
DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA
AI.02 BASAURI

II. CONSTITUCIÓN, SUSTITUCIÓN Y/O EXTINCIÓN DE CARGAS

Extinción y sustitución de cargas

No constan registralmente cargas que graven las fincas iniciales aportadas, a salvo el traslado de la hipoteca de KUTXABANK.

Constitución de cargas

De acuerdo con lo preceptuado en los artículos 174.4 y 114 del Reglamento de Gestión Urbanística y, a efectos de lo dispuesto en el artículo 19 del Real Decreto 1093/1997, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, la parcela privatizable del presente proyecto deberá afectarse, a tenor de la legislación hipotecaria, al exacto cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de actuación.

La afección se efectuará en función del porcentaje y la cifra de la garantía que se acredita en el epígrafe sobre “afección real” de la referida parcela.

**TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN
DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA
AI.02 BASAURI**

III. <u>OPERACIONES REGISTRALES RECOMENDADAS PARA LA INSCRIPCIÓN DEL PRESENTE PROYECTO</u>
--

Inscripción de superficie real

Al amparo del artículo 8 del Real Decreto 1093/1997, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, se solicita la inscripción de la superficie real de las parcelas iniciales, especificada en la descripción de cada una de ellas.

C) DOCUMENTACIÓN ANEXA

- Anexo nº 1: Notas simples del registro de la propiedad.
- Anexo nº 2: Planos.
- Anexo nº 3: cuadro de liquidación provisional.
- Anexo nº 4: Notificación individualizada de la aprobación inicial del proyecto de reparcelación a propietarios e interesados.

En Basauri, a 28 de Junio de 2026

Fdo. Javier Añíbarro del Olmo.