



E.U.11.1 ZULOAGAENEA EREMUAREN BIRPARTZELAZIO PROIEKTUA

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE.11.1 ZULOAGAENEA

SEPTIEMBRE 2021 IRAILA

Abogada Abokatua
RAKEL ZAPIRAIN LIZUAIN

INDICE

I. MEMORIA

1. Objeto y antecedentes
2. Determinaciones de ordenación
3. Justificación de la actuación reparcelatoria
4. Descripción de la unidad reparcelable
5. Criterios empleados para definir y cuantificar los derechos de los afectados
6. Determinación de edificabilidad ponderada (UAH) y coeficientes de ponderación
7. Atribución de edificabilidad ponderada a titulares y adjudicación de parcelas resultantes
8. Cargas de urbanización y su distribución entre parcelas y adjudicatarios
9. Valoración económica 15% cesión municipal
10. Levantamiento carga dotacional
11. Efectos de la aprobación del proyecto de reparcelación

II. CUADROS

- Nº 1: Valores de venta
Nº 2: Valores de construcción

III. PLANOS

1. Situación
2. Delimitación ámbito intervención
3. Fincas aportadas
4. Parcelas resultantes privadas edificables
5. Parcelas y/o superficies de dominio y uso público

IV. ANEXOS

- Nº 1: Certificados Dominio y Cargas
Nº 2: Parcelas aportadas
Nº 3: Reglas de inscripción y operaciones jurídico registrales complementarias
Nº 4: Parcelas resultantes

I. MEMORIA

1. OBJETO Y ANTECEDENTES

Con fecha 17 diciembre 2020, la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Donostia acordó la aprobación definitiva de la versión texto refundido del Plan Especial de Ordenación Urbana del SUBAMBITO "AL.11.1 ZULOAGAENEA" DEL A.U. "AL.11 ALTO DE BUENAVISTA" (en adelante, "el Ámbito"), publicado en BOG nº 19 de 1 de febrero de 2.021 (en adelante, "el PEOU").

Con fecha 6 de julio de 2021 la Junta de Gobierno Local acordó la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora para el Ámbito.

Con fecha 9 de julio de 2021 se firmó entre los representantes de la propiedad mayoritaria de terrenos incluidos en el Ámbito (BRITAC PROYECTOS, SL) y del Ayuntamiento de Donostia / San Sebastián el Convenio de Concertación de la unidad de ejecución del Ámbito.

En aras a continuar el desarrollo urbanístico del ámbito es necesario la redacción del Proyecto de Reparcelación conforme lo previsto en el art. 42 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco (en adelante, "LvSU"), cuya tramitación se adecuará a lo dispuesto en el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística (en adelante, "RGU"), conforme la remisión efectuada al mismo por el art. 43.2.c) de la LvSU y art. 10 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de Medidas Urgentes.

2. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

El PEOU prevé la ordenación del territorio comprendido en el Ámbito, como suelo urbano residencial no consolidado, con el fin de desarrollar 1.411 m² de edificabilidad urbanística sobre rasante destinada a uso residencial de promoción libre y la urbanización correspondiente. El PEOU ordena un total de 14 viviendas, en una superficie de 4.745,47 m².

Se plantea un único edificio de una planta bajo rasante y tres plantas sobre rasante (planta baja y dos plantas altas).

Se plantean dos portales, de manera que el edificio pueda adaptarse a las formas de los límites de los espacios circundantes, viviendas con doble orientación en su mayoría, 7 viviendas por portal, a los que se prevé acceder por la zona sur de la parcela residencial, por tanto, desde la fachada trasera del edificio.

El PEOU ordena también las parcelas destinadas a espacios libres/zonas verdes, viarios, ..., afectas todas ellas a cesión a favor del Ayuntamiento de Donostia / San Sebastián.

Asimismo, desde el PEOU se vincula al ámbito la incorporación de una superficie de 117,83 m² exterior al mismo a los efectos de su urbanización. Dicha superficie no se incorpora a la unidad reparable, únicamente se ejecuta la urbanización prevista en ella de manera que la totalidad de la senda peatonal se trate en su totalidad a nivel de pavimentación y alumbrado.

3. JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN REPARCELATORIA

El presente proyecto reparcelatorio tiene por objeto proceder a la equidistribución de los beneficios y cargas derivadas de la ordenación urbanística contemplada en el PEOU, configurando a tal efecto las parcelas resultantes y proponiendo su adjudicación a los interesados en proporción a sus respectivos derechos aportados, al tiempo de realizar las cesiones de suelo reservados a viales, espacios libres y zonas verdes a favor del Ayuntamiento, monetarizando el 15% de la edificabilidad ponderada objeto de cesión.

4. DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD REPARCELABLE

El PEOU delimita el ámbito objeto de intervención con una superficie de 4.745,47 m² que abarca, en parte o en su totalidad, las fincas nº 16348, 32016, 380, 29353, 12187 y 9122 inscritas en el Registro de la Propiedad Nº 1 de Donostia / San Sebastián pertenecientes al municipio de Donostia.

A fin de mejorar la ordenación del ámbito, así como su conexión con el entorno circundante, se adscribe una porción de terreno colindante de 201 m² proveniente de las antepuertas del caserío Zuloaga, destinándola a espacio libre; sin que la aportación de dicho terreno genere derechos en la equidistribución (parcela nº 8). Dicha superficie pasará a integrar parcela f.10 "espacios libres urbanos", ello al amparo de lo previsto en el art. 48.B).a) de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU.

Así mismo, y para garantizar situaciones dominicales consolidadas, en evitación de alteraciones innecesarias e injustificadas, se detrae de la unidad reparcelable la superficie ocupada actualmente por las escaleras de acceso a los edificios Marisol (2,39 m²) y Vista Alegre (4,31 m²), prevista como e.10 (viario peatonal) y espacios libres urbanos, dado que dichos elementos de uso privativo de los citados edificios se hallan funcional y exclusivamente afectos a los residentes de dichos edificios; siendo un absurdo -atendiendo a la fuerza normativa de lo fáctico- destinarlos a uso y dominio público.



Fotos escalera Casa Marisol



Fotos escalera Vista Alegre

La propiedad del conjunto de fincas incluidas en la unidad reparcelable se detalla en los siguientes cuadros y se justifica en los Certificados de Dominio y Cargas aportados como Anexo nº 1.

RELACIÓN DE TERRENOS Y EDIFICACIONES. PARCELARIO						
NÚMERO DE PARCELA	PROPIETARIO	REFERENCIA CATASTRO	Nº FINCA REGISTRAL	SUPERFICIE m2	% SOBRE SUBÁMBITO	% SOBRE SUPERFICIE COMPUTABLE
1	BRITAC PROYECTOS, S.L.	8797 322 8797 352	16348	1.884,87	39,78%	39,78%
2	BRITAC PROYECTOS, S.L.	8797 321	32016	1.075,30	22,69%	22,69%
3	BRITAC PROYECTOS, S.L.	8797 326	380	1.131,67	23,88%	23,88%
4	BRITAC PROYECTOS, S.L.	8797 350 8797 275	29353	48,84	1,03%	1,03%
5.1	Ayuntamiento de Donostia	Ayuntamiento de Donostia	X	163,02	3,44%	3,44%
5.2	Ayuntamiento de Donostia	Ayuntamiento de Donostia	X	173,59	3,66%	3,66%
6	Ayuntamiento de Donostia	8797 351	12187	143,53	3,03%	3,03%
7*	Comunidad BERRA	8797 353	9122	117,95	2,49%	2,49%
8**	BRITAC PROYECTOS, S.L.	8797 350 8797 275	29353	201,00	X	X
UE.11.1 Zuloagaenea				4.939,77	100,00%	100,00%

*Se ha reducido la superficie de la parcela 7 en 2,39 m² y 4,31 m² (escaleras Casa Marisol y Vista Alegre)

**Se incorpora la parcela nº 8 como terreno adscrito a la unidad de ejecución a los solos efectos de su urbanización como espacio libre para posterior cesión gratuita

Respecto de las parcelas nº 5.1, 5.2 y 6 de titularidad municipal, proceden las siguientes consideraciones:

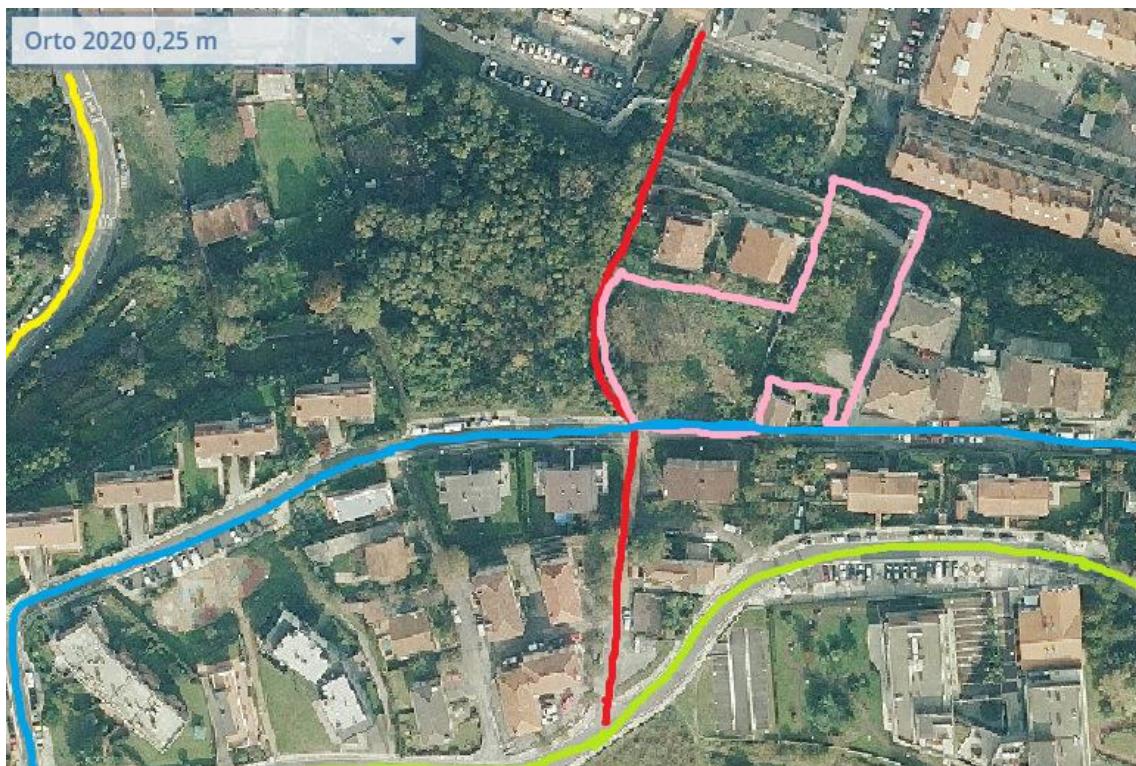
- Parcela nº 6 (porción antiguas canteras): Conforme documentación recabada de los servicios municipales, la titularidad sobre esta finca proviene de la escritura pública de compra otorgada ante notario D. Diego Granados Asensio, con fecha 23 de noviembre de 1994. En dicho título el Ayto. adquirió a título oneroso la finca nº 12.187 con una superficie total de 9.777 m² por precio de 29.232.900 pesetas (175.693,30 €); esto es, a razón de 17,97 €/m²(s) (actualizado a julio 2021 equivale a 29,50 €/m²(s)). De dicha finca, una porción de 143,53 m²(s) queda incluida en la UE que, en razón a su título de propiedad, participa en la equidistribución como suelo aportado con derechos y obligaciones.

- Parcela nº 5.1 (porción de camino vecinal "Concorrenea"): No se ha obtenido de los servicios municipales documentación alguna identificativa de dicha superficie ni título de propiedad acreditativo de su modo de adquisición; correspondiéndose con un tramo del camino vecinal conocido como "Concorrenea" que desde antiguo comunica el Paseo Casares con Berra Bidea (así se ha confirmado con testimonios de vecinos del entorno). Se adjunta imagen gráfica (ortofoto año 1945; fuente: Visor geoEuskadi). Conforme al criterio municipal, la superficie del mismo incluida en la UE (163,02 m²) participa en la equidistribución como suelo aportado con derechos y obligaciones.



(Amarillo: Paseo Casares; Verde: Darieta y Berratxo bidea; Rojo: Camino vecinal Concorrenea; y Rosa: U.E.11.1 Zuloagaenea)

- Parcela nº 5.2 (porción viario Berra bidea): No se ha obtenido de los servicios municipales documentación alguna identificativa de dicha superficie ni título de propiedad acreditativo de su modo de adquisición; correspondiéndose en la actualidad con viario rodado Berra bidea. Analizada diferente documentación (inscripciones registrales del año 1950 describiendo linderos de fincas del entorno, inscripciones registrales actuales de fincas colindantes -nº 32016-, imagen ortofoto del año 1945, alegaciones de propietario colindante al Plan General del año 1962, ...) puede colegirse que el actual viario rodado Berra bidea proviene de tiempo inmemorial en razón al uso público como terreno de paso que ha devenido en vial rodado público. Conforme al criterio municipal, la superficie del mismo incluida en la UE (163,02 m²) participa en la equidistribución como suelo aportado con derechos y obligaciones



(Azul: Berra bidea; Amarillo: Paseo Casares; Verde: Darieta y Berratxo bidea; Rojo: Camino vecinal Concornea; y Rosa: U.E.11.1 Zuloagaenea)

Así, las superficies aportadas por los propietarios y el porcentaje que representan respecto de la unidad se detallan en el siguiente cuadro:

PROPIETARIO	SUPERFICIE	% SOBRE SUBÁMBITO
BRITAC PROYECTOS, S.L.	4.140,68	87,38%
COMUNIDAD BERRA	117,95	2,49%
AYUNTAMIENTO DE DONOSTIA	480,14	10,13%
TOTAL	4.738,77	100,00%

5. CRITERIOS EMPLEADOS PARA DEFINIR Y CUANTIFICAR LOS DERECHOS DE LOS AFECTADOS

La cuantificación de los diferentes derechos de los afectados por la equidistribución se efectúa siguiendo los criterios recogidos en el art. 44 de la LvSU y art. 87 y ss. del RGU.

En dichos preceptos se establece como prioritarios o preferentes los criterios voluntariamente asumidos por la mayoría de los propietarios afectados, siempre que no sean contrarios a la ley o a la ordenación urbanística aplicable, ni lesivos para el interés público ni de derechos de terceros.

Así, los criterios empleados en el presente proyecto se concretan en:

a) En relación a los terrenos incluidos en la unidad reparcelable:

El derecho de los propietarios de terrenos incluidos en la unidad será proporcional a la superficie aportada a la unidad objeto de reparcelación.

b) Defectos/Excesos de adjudicación

Atendiendo a la circunstancia de hallarnos ante una única parcela resultante edificable y un propietario con una participación superior al 87%, procede articular la técnica compensatoria de defectos/excesos de adjudicación a fin de evitar proindivisos inoperantes para la efectiva promoción del ámbito.

c) En relación con la Administración actuante:

(i) Cesión del 15%

Atendiendo a que no se prevé ninguna parcela de vivienda protegida objeto de cesión a favor del Ayuntamiento, se opta por monetarizar los derechos adjudicatarios correspondientes al 15% de la edificabilidad ponderada objeto de cesión a favor del Ayuntamiento de Donostia.

La valoración de dicha monetarización viene detallada y justificada en los cuadros incorporados al presente documento reparcelatorio.

(ii) Cesión de dotaciones públicas (zonas verdes, viarios, espacios libres)

Las parcelas destinadas a dotaciones públicas (espacios libres, zonas verdes, viarios, ...) serán objeto de cesión gratuita, debiendo ser debidamente urbanizadas, acondicionadas y operativas para su puesta en servicio en el momento de formalizar su recepción municipal.

d) En relación a los bienes de dominio público existentes:

Disponiéndose de título de adquisición onerosa en algún caso y con la presunción de no corresponderse con terrenos obtenidos por cesión gratuita en cumplimiento de obligaciones urbanísticas, en otros casos (siguiendo el criterio municipal) se considera la aportación de los bienes municipales existentes en la unidad (parcelas nº 5.1, nº 5.2 y nº 6).

6. DETERMINACIÓN DE EDIFICABILIDAD PONDERADA (UAH) Y COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

a) Criterios de valoración

De acuerdo con el artículo 34 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, se rigen por esta Ley las valoraciones de suelo que tengan por objeto la verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad.

Por otra parte, el art. 27 del Real Decreto 1492/2011, de 24 octubre, por el que se aprueba el reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo (en adelante, "RD 1492/2011") contiene los criterios para la valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas, explicitando en su art. 22 el método a emplear para ello a través de obtención de coeficientes de ponderación.

b) Coeficientes de ponderación

A fin de homogeneizar los diferentes productos inmobiliarios susceptibles de rendimiento económico previstos en el planeamiento (residencial libre y garajes), se procede al cálculo de los coeficientes de ponderación respecto de los usos y tipologías específicas de la unidad. Ello permitirá obtener la edificabilidad ponderada, de conformidad con lo dispuesto en el art. 35.4º de la LvSU.

El procedimiento seguido para la creación de los distintos coeficientes de ponderación encuentra fundamento legal en el artículo 22 del RD 1492/2011, donde se detalla el método residual estático basado en el valor de repercusión del suelo que se obtiene mediante la consideración de los siguientes factores:

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

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

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

La fórmula a emplear queda expresada:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

c) Determinación del Valor Repercusión del Suelo urbanizado (VRSu)

Atendiendo a los diferentes usos previstos, así como a la intensidad (edificabilidad urbanística) de los mismos, seguidamente se procede a determinar el respectivo valor de repercusión del suelo urbanizado (VRSu).

(i) Viviendas de Promoción Libre:

Para las viviendas de promoción libre los parámetros establecidos en el citado artículo 22 del RD 1492/2011 conllevan la fijación de dicho valor de repercusión de acuerdo con el método residual estático, y, en concreto, con la fórmula ya expresada ($VRSu = Vv / "K" - Vc$).

En el presente caso, el producto residencial responde a la tipología "a.30", cuyo valor en venta (Vv) de mercado estimado es de 3.766,23 €/m²(Ú), equivalente (ratio 0,77) a 2.900€/m²(t).

El valor de construcción (Vc) es de 1.005 €/m²(t), que incluyen el PEM y todos los gastos directos e indirectos repercutibles a la construcción.

$$\mathbf{VRSu} = 2.900 \text{ €/m}^2(\text{t}) / 1,4 - 1.005 \text{ €/m}^2(\text{t}) = \mathbf{1066,43 \text{ €/m}^2(\text{t})}$$

(ii) Anejos (garajes) de promoción libre:

Considerando 20 m²(Ú)/plaza, la superficie construida estimada por plaza (incluidos los elementos comunes: accesos, banda rodadura, ...) es de 47,50 m²(t).

Como el valor medio de cada plaza de aparcamiento se estima en 24.000 € -equivalente a 700 €/m²(t)- y el coste medio de construcción en 402,90 €/m²(t), el valor medio de repercusión resultante es el siguiente:

$$\mathbf{VRSu} = 700 \text{ €/m}^2(\text{t}) / 1,4 - 402 \text{ €/m}^2(\text{t}) = \mathbf{98 \text{ €/m}^2(\text{t})}$$

d) Determinación de Coeficientes de Ponderación

Una vez obtenidos los valores de repercusión de suelo respecto de cada uso lucrativo previsto en la unidad, procedemos a determinar los respectivos coeficientes de ponderación.

A tal fin, se atribuye al uso característico o predominante (residencial libre tipología a.30) el coeficiente "1,00", de manera que atendiendo a los diferentes valores de repercusión de los productos (desglosados y detallados en el Cuadro N° 1 "Valores de Venta" y en el Cuadro N° 2 "Valores de Construcción"), se obtengan los distintos coeficientes para el resto de usos.

Con ello resulta la edificabilidad ponderada total expresada en Unidades Aprovechamiento Homogeneizado (UAH):

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

USO ESPECÍFICO	Vv €/m ² (t)	Vc €/m ² (t)	Vrs	Coef.Pond.	m ² (t)	UAH
a.30 Residencial Libre	2.900,00	1.005,00	1066,43	1,00	1.411,00	1.411,00
Garaje Libre	700,00	402,00	98,00	0,09	950,00	87,30
			Edif. Pond. Total		100%	1.498,30

Para proceder a la distribución de la edificabilidad ponderada (1.498,30 UAH) entre las parcelas lucrativas resultantes de la unidad, es preciso fijar previamente la edificabilidad urbanística correspondiente a cada parcela conforme los parámetros recogidos en el PEOU:

EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA ASIGNADA A PARCELA ORDENADA -m²(t)-				
PARCELA	TIPOLOGIA	USO	EDIFIC. URBANÍSTICA	
			m ² (t)	Nº Unid.
P-1	a.30	residencial	1.411,00	14
		garaje	950,00	20

Trasladando la edificabilidad ponderada a las parcelas ordenadas en la unidad, el resultado se refleja en el siguiente cuadro:

EDIFICABILIDAD PONDERADA ASIGNADA A PARCELA ORDENADA -UAH-					
PARCELA	TIPOLOGIA	USO	COEF. POND.	EDIFIC. PONDERADA	
				UAH	TOTAL
P-1	a.30	residencial	1,00	1.411,00	1.498,30
		garaje	0,09	87,30	

7. ATRIBUCIÓN DE EDIFICABILIDAD PONDERADA A TITULARES Y ADJUDICACIÓN DE PARCELAS RESULTANTES

La distribución de la edificabilidad ponderada entre propietarios se realiza en función del % de participación de los propietarios en la unidad, junto con la participación (15%) correspondiente al Ayuntamiento de Donostia, con el siguiente resultado:

Propietario-Titular		% participación inicial	Edificabilidad Ponderada Adjudicable (UAH)
BRITAC PROYECTOS		74,27	1.112,82
COMUNIDAD BERRA		2,12	31,70
AYTO. DONOSTIA	Parcela nº 6	2,57	38,57
	Parcela nº 5.1	2,92	43,81
	Parcela nº 5.2	3,11	46,65
	Cesión 15%	15,00	224,75
TOTAL		100,00	1.498,30

Se procede a la atribución de la edificabilidad ponderada de la parcela resultante entre los adjudicatarios en función de sus respectivos derechos. Con el fin de evitar proindivisos, se atribuye la totalidad de la parcela al propietario que posee la mayoría, con el siguiente resultado:

Propietario-Titular	% participación inicial	Edificabilidad Ponderada Adjudicable (UAH)	Participación adjudicada en parcela resultante (%)	Edificabilidad Ponderada Adjudicada (UAH)	% participación final
			P-1		
BRITAC PROYECTOS	74,27	1.112,82	100%	1498,30	100%
COMUNIDAD BERRA	2,12	31,70	0%	0,00	0%
AYTO. DONOSTIA	Parcela nº 6	38,57	0%	0,00	0%
	Parcela nº 5.1	43,81	0%	0,00	0%
	Parcela nº 5.2	46,65	0%	0,00	0%
	Cesión 15%	224,75	0%	0,00	0%
TOTAL		100,00	1.498,30	1498,30	100%

El exceso de edificabilidad ponderada que se le adjudica a BRITAC PROYECTOS se compensará mediante el abono de las cantidades económicas resultantes del valor de repercusión sin urbanizar de la edificabilidad ponderada de 722,02€/UAH (aplicable entre propietarios de suelos con obligación de contribuir a las cargas de urbanización) y de un valor de repercusión urbanizado de la edificabilidad ponderada de 1.066,43€/UAH (aplicable al 15% cesión municipal):

VRS Urbanizado €/UAH	Cargas de Urbanización	UAH sujetas a urbanización	VR Urbanización €/UAH	VRSsU €/UAH
1066,43	438.618,56 €	1.273,56	344,40	722,02

El resultado, conjunto e individualizado, que arroja el saldo de excesos/defectos de adjudicación se refleja en el siguiente cuadro:

Adjudicatario	Edifc. Pond. Adjudicable (UAH)	Edif. Pond. Adjudicada (UAH)	Exc./Def. Adjudicación (UAH)	Compensación por Exc./Defec.	
				a cobrar	a abonar
BRITAC PROYECTOS	1.112,82	1.498,30	385,48	0,00 €	355.731,35 €
COMUNIDAD BERRA	31,70	-	31,70	22.887,68 €	0,00 €
AYTO. DONOSTIA	Parcela nº 6	38,57	-	27.851,37 €	0,00 €
	Parcela nº 5.1	43,81	-	31.633,32 €	0,00 €
	Parcela nº 5.2	46,65	-	33.684,38 €	0,00 €
	Cesión 15%	224,75	-	239.674,61 €	0,00 €
TOTAL		1.498,30	0,00	355.731,35 €	355.731,35 €

8. CARGAS DE URBANIZACIÓN Y SU DISTRIBUCIÓN ENTRE PARCELAS Y ADJUDICATARIOS

De conformidad con lo dispuesto en el art. 147 LvSU, en el concepto de "costes y cargas de urbanización" han de incluirse, además de los costes de urbanización propiamente dichos, los gastos de honorarios por redacción de los documentos urbanísticos.

A este respecto, el presupuesto de ejecución por contrata (PEC) estimado en el Proyecto de Urbanización elaborado asciende a 370.340,56€ (más IVA), en tanto que los gastos de honorarios de redacción de documentos urbanísticos (PEOU, PAU, Convenio Concertación, Proyecto Reparcelación), así como de gestión y administración de la Junta de Concertación e de inscripción registral del certificado administrativo acreditativo de la aprobación definitiva del presente Proyecto de Reparcelación, suman la cantidad de 68.278,00€, conforme al siguiente detalle:

CONCEPTO	IMPORTE €
PEOU	12.000,00
Documento Ambiental	6.400,00
PAU + Conv. Concertación	7.178,00
Proyecto Urbanización	25.200,00
Proyecto Reparcelación	10.000,00
Junta Concertación	7.500,00
TOTAL	68.278,00

El total de los gastos y costes de urbanización afectos al desarrollo de la unidad importa la cantidad de **438.618,56 €**.

Este importe integra la cuenta de liquidación provisional, de conformidad con lo dispuesto en el art. 44 LvSU.

La distribución de las cargas de urbanización al haber una única parcela, se le asigna la totalidad tal y como se refleja en los siguientes cuadros:

DISTRIBUCIÓN CARGAS URBANÍSTICAS ENTRE PARCELAS			
PARCELA	EDIF. POND. (UAH)	GRAVAMEN URBANÍSTICO	
		%	€
P-1	1.498,30	100,00	438.618,56

DISTRIBUCIÓN CARGAS URBANÍSTICAS ENTRE ADJUDICATARIOS		
Adjudicatario	Asignación cargas urban.	
	%	€
BRITAC PROYECTOS	100,00	438.618,56
COMUNIDAD BERRA	-	-
AYTO. DONOSTIA	-	-
TOTAL	100,00	438.618,56

La aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación producirá, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 45 LvSU, la afección real de las parcelas lucrativas al pago de los gastos que resulten y que aquí se evalúan de forma provisional a resultas de la cuenta de liquidación definitiva.

9. VALORACIÓN ECONÓMICA 15% CESIÓN MUNICIPAL

Atendiendo a que no se prevé ninguna parcela de vivienda protegida objeto de cesión a favor del Ayuntamiento, se opta por monetarizar los derechos adjudicatarios correspondientes al 15% de la edificabilidad ponderada objeto de cesión a favor del Ayuntamiento de Donostia.

A tal efecto, en la valoración económica se toma en consideración el valor de repercusión obtenido para el uso característico sin incluir la imputación de cargas de urbanización (1066,43 €UAH), aplicado sobre la edificabilidad ponderada correspondiente al Ayuntamiento (224,75 UAH), arrojando un saldo de **239.674,61€**.

10. LEVANTAMIENTO CARGA DOTACIONAL

En relación a los estándares de reservas de terrenos de sistemas locales destinados a espacios libres y dotaciones públicas establecidos en el Decreto 123/2012, 3 julio, de estándares urbanísticos (en adelante, DEU), específicamente en los artículos 5, 6 y 7, se ven cumplimentados tal y como se detalló en el PEOU.

El único estándar que se incumple es el establecido en el artículo 6.1.b) del DEU:

En el suelo urbano no consolidado de uso predominantemente residencial incluyendo el urbano no consolidado residencial por incremento de la edificabilidad ponderada o por tratarse de suelo urbano no consolidado, el planeamiento urbanístico habrá de establecer, con el carácter de mínimos, los siguientes estándares:

b) Para otras dotaciones públicas locales:

1- 5 metros cuadrados de suelo por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante de edificabilidad urbanística.

En el presente caso, en estándar mínimo exigible sería:

$$1.411 \text{ m}^2(\text{t}) / 25 \text{ m}^2(\text{t}) \times 5 \text{ m}^2(\text{s}) = 282,20 \text{ m}^2(\text{s})$$

El PEOU destina a otras dotaciones públicas locales la superficie ocupada por los aparcamientos en superficie de zonas de uso público, 4 plazas junto a Berra Bidea y 3 plazas al norte de Zuloaga Enea, con una superficie de 81,93 m², por lo que el déficit dotacional se cifra en 200,27 m².

A fin de monetarizar el déficit dotacional conforme lo previsto en el I artículo 7.3 del DEU, aplicando metodología y criterios municipales, se obtiene el siguiente resultado:

- Estandar necesario: $1.411 \text{ m}^2(\text{t}) / 25 \text{ m}^2(\text{t}) \times 5 \text{ m}^2(\text{s}) = 282,20 \text{ m}^2(\text{s})$
- Déficit: $282,20 \text{ m}^2(\text{s}) - 81,93 \text{ m}^2(\text{s}) = 200,27 \text{ m}^2(\text{s})$
- Superficie UE: 4.738,77 m²(s)
- Superficie a considerar: $4.738,77 \text{ m}^2(\text{s}) + 200,27 \text{ m}^2(\text{s}) = 4.939,04 \text{ m}^2(\text{s})$
- Valor suelo urbanizado patrimonializable por la propiedad (85%):
 $(1.498,30 \text{ UAH} \times 85\%) 1.273,55 \text{ UAH} \times 1.066,43 \text{ €/UAH} = 1.358.157,26\text{€}$

- Cargas Urbanización: 438.618,56€
- Valor suelo sin urbanizar: 1.358.157,26€ - 438.618,56€ = 919.538,70€

Aplicando el valor del suelo sin urbanizar (919.538,70€) sobre la superficie a considerar (4.939,04 m²), se obtiene 186,18€/m²(s); que, incrementados en 60€/m²(s) de coste estimado para la habilitación de espacios libres/zonas verdes, arroja un total de 246,18€/m²(s); que, aplicado al déficit dotacional (200,27 m²), arroja un resultado de **49.302€**.

Estimación de la cuantificación del déficit dotacional que, en todo caso, será objeto de determinación definitiva por parte los servicios municipales al momento de concesión de licencia de edificación.

11. EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN

La aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación por el Ayuntamiento de Donostia y la expedición del documento administrativo o equivalente pertinente, determinarán la inscripción en el Registro de la Propiedad y la subrogación con plena eficacia real de las fincas aportadas por las nuevas fincas resultantes.

Asimismo, el acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación producirá, por ministerio de la Ley, la transmisión al Ayuntamiento de Donostia, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.

DONOSTIA, SEPTIEMBRE 2021

Abogada

Rakel Zapiain Lizuain

Colegiada nº 4.180

CUADRO nº 1**VALORES DE VENTA (Vv)**

USO ESPECÍFICO	m ² (t)	m ² (u)/m ² (t)*	m ² (u)	Uds.	Superficie media		Valores unitarios		
					m ² (t)	m ² (u)	€/m ² (t)	€/m ² (u)	PVP medio
a.30 Residencial Libre	1.411,00	0,77	1.086,47	14	100,79	77,61	2.900,00	3.766,23	292.278,57 €
Garaje Libre	950,00	0,50	475,00	20	47,50	20,00	700,00	1.400,00	24.000,00 €

CUADRO nº 2**VALORES DE CONSTRUCCIÓN (Vc)**

CONCEPTO	%	a.30 Resid. Libre	Garaje libre
Ejecución Material		750,00	300,00
Gastos Generales	13,00%	97,50	39,00
Beneficio Industrial	6,00%	45,00	18,00
Honorarios	7,00%	52,50	21,00
Licencias y tasas	5,00%	37,50	15,00
Costes indirectos	3,00%	22,50	9,00
total	34,00%	1.005,00	402,00

PLANOS

Situación. E: 1/5.000.

**Delimitación P.E.O.U.
A.U. "AL.11 ALTO DE
BUENAVISTA" (Altza)
Subámbito "AL.11.1 Zuluaga"**

Emplazamiento. E: 1/1.000.

PROYECTO DE REPARCELACION DOC AP. INICIAL

**A.U. "AL.11 ALTO DE BUENAVISTA" (Altza)
Subámbito "AL.11.1 Zuluaga".**

emplazamiento: Berra Bldea. Altza.

20.017 Donostia - San Sebastián, Gipuzkoa.

promotor:
JUNTA DE CONCERTACION U.E. "AL.11.1 Zuluaga"
Calle Portuetxe, 59 - A, BAJO.
29.010 Donostia - San Sebastián, Gipuzkoa.

arquitecto:
IÑIGO GOMEZ DE SEGURA ALBENIZ
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO
656 787 501 / albeniz@arquired.es

01

1/5.000
1/1.000

nº plano

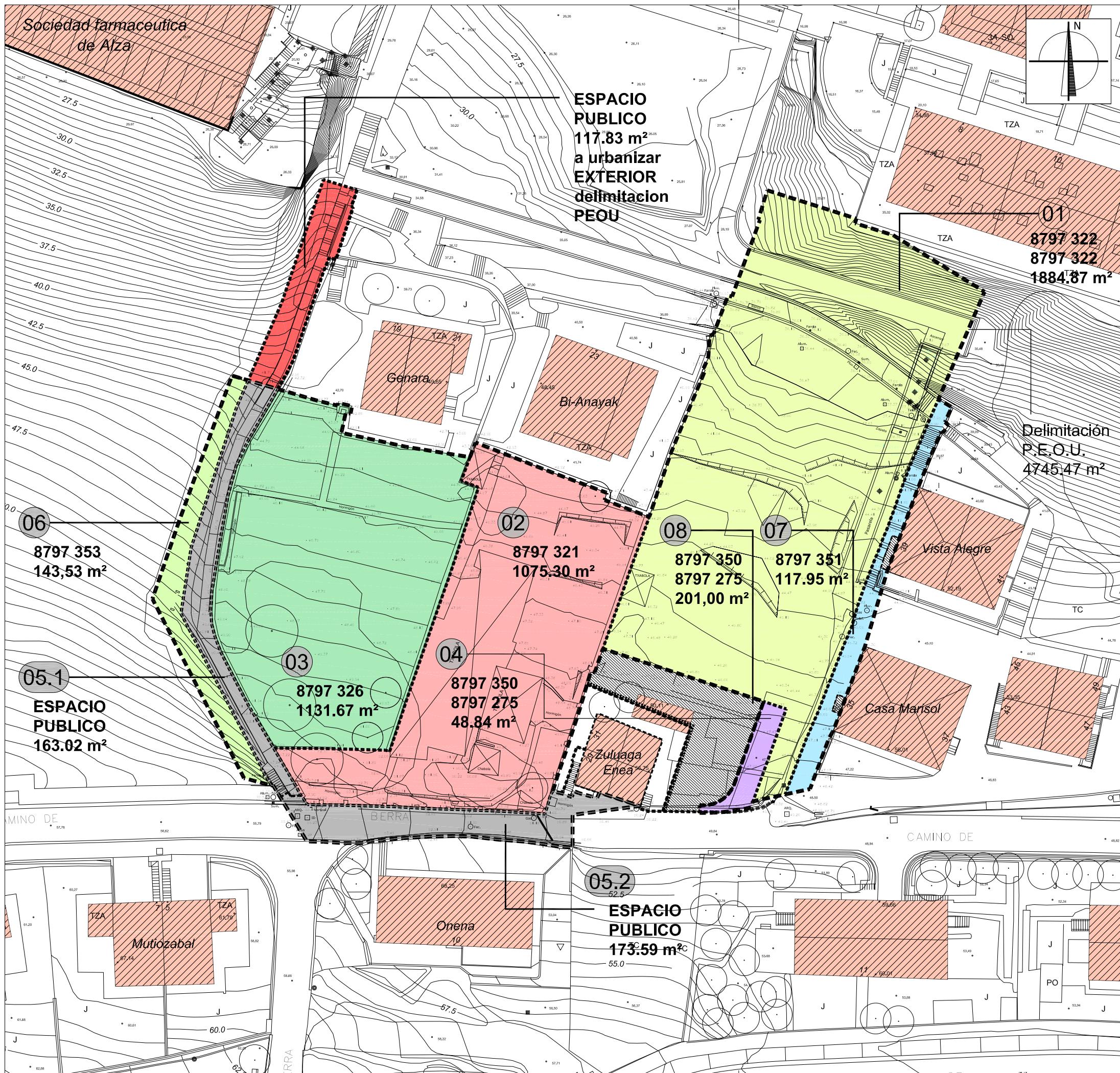
referencia
versión

I.01

GENERALES:
SITUACION Y
EMPLAZAMIENTO
MAYO 2021
BRITAC 201501
P REP 001

donostia
san sebastian

GIPUZKOA



PARCELARIO. TOPOGRAFIA ESTADO ACTUAL.

RELACION DE TERRENOS Y EDIFICACIONES. PARCELARIO.					
NUMERO PARCELA	REFERENCIA CATASTRO	Nº FINCA REGISTRAL	SUPERFICIE PARCELA - m ² (s) - TOPOGRAFICO	% SOBRE SUBAMBITO	% SOBRE TOTAL PARCELAS CON DERECHO A APROVECHAMIENTO
01	8797 322 8797 352	16348	1.884,87 m ²	39,78%	41,29%
	BRITAC PROYECTOS, S.L.				
02	8797 321	32016	1.075,30 m ²	22,69%	23,55%
	BRITAC PROYECTOS, S.L.				
03	8797 326	380	1.131,67 m ²	23,88%	24,79%
	BRITAC PROYECTOS, S.L.				
04	8797 350 8797 275	29353	48,84 m ²	1,03%	1,07%
	BRITAC PROYECTOS, S.L.				
05.1	Ayuntamiento de San Sebastián	Ayuntamiento de San Sebastián	163,02 m ²	3,44%	3,57%
	Ayuntamiento de San Sebastián				
05.2	Ayuntamiento de San Sebastián	Ayuntamiento de San Sebastián	173,59 m ²	3,66%	Sin derecho a edificabilidad
	Ayuntamiento de San Sebastián				
06	8797 353	12187	143.53 m ²	3,03%	3,14%
	Ayuntamiento de San Sebastián				
07	8797 351	9122	117,95 m ²	2,49%	2,58%
	Comunidad BERRA				
08	8797 350 8797 352	29353	201,00 m ²	-	-
	BRITAC PROYECTOS, S.L.				
UNIDAD DE EJECUCION					
UE.11.1 Zuluagua			4.939.77m ²	100%	100%

* Se ha reducido la superficie de la parcela 7 en 2,39 m² y 4,31 m² (accesos a Casa Marsol y Vista Alegre)
** Se Incorpora la parcela nº 8 como terreno adscrito a la unidad de ejecución

Se incorpora la parcela n° 8 como terreno adscrito a la unidad de ejecución

SUP. ANTEPUERTAS

Vista Alegre 4,31 m²
Casa Marisol 2,39 m²
Zuluaga Enea 201.00 m²

PROYECTO DE REPARCELACION DOC AP. INICIAL

**A.U. "AL.11 ALTO DE BUENAVISTA" (Altza)
Subámbito "AL.11.1 Zuluaga".**

emplazamiento:

Berra Bldea. Altza.

20.017 Donostia - San Sebastian. Gipuzkoa.

promotor:

JUNTA DE CONCERTACION U.

Calle Portuetxe, 59 - A, BAJO.

20.018 Donostia - San Sebastian. Gipuzkoa.

arqultecto:

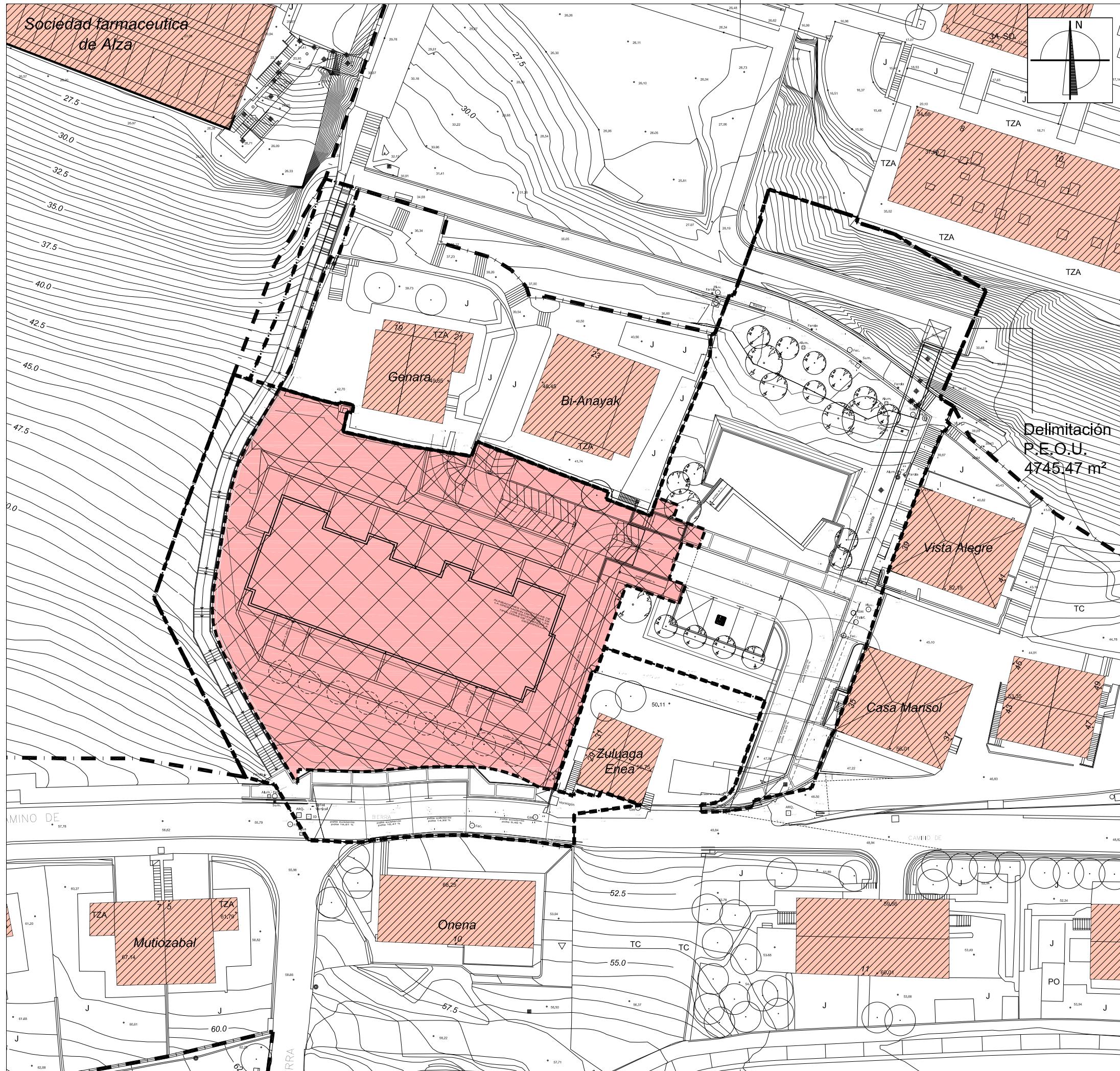
ÍÑIGO GOMEZ DE SEGURA ALBENIZ
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO
656 787 501 / albeniz@arquired.es

03
1 / 500

I.03

INFORMACION:
FINCAS APORTADAS
ESTRUCTURA PROPIEDAD DEL SUELO
JULIO 2021
referencia BRITAC 201501
version P REP 001

donostia san sebastian



PARCELAS RESULTANTES PRIVADAS EDIFICABLES
PLANO DE DOMINIOS

PARCELA PRIVADA EDIFICABLE
DOMINIO PRIVADO
2123.14 m²



DOMINIO Y USO PUBLICO
PLANO DE DOMINIOS

PARCELAS Y/O SUPERFICIES DE DOMINIO Y USO PUBLICO 2.816,53 m²

PARCELAS Y/O SUPERFICIES DE DOMINIO Y USO PUBLICO
ESPACIOS LIBRES 1.916,08 m²

PARCELAS Y/O SUPERFICIES DE DOMINIO Y USO PUBLICO
RED DE COMUNICACION VIARIA 900,45 m²

PROYECTO DE
REPARCELACION
DOC AP. INICIAL

A.U. "AL.11 ALTO DE BUENAVISTA" (Alza)
Subámbito "AL.11.1 Zuluaga".

emplazamiento:

Berra Bldea. Altza.

20.017 Donostia - San Sebastian. Gipuzkoa.

promotor:

JUNTA DE CONCERTACION U.E. "AL.11.1 Zuluaga"
Calle Portuetxe, 59 - A, BAJO.
20.018 Donostia - San Sebastian. Gipuzkoa.

arquitecto:

ÍÑIGO GOMEZ DE SEGURA ALBENIZ
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO
656 787 501 / albeniz@arquired.es

nº plano
05
1 / 500

0.02

ORDENACION PROPUESTA:
PARCELAS Y/O SUPERFICIES
DE DOMINIO Y USO PUBLICO
JULIO 2021
BRITAC 201501
P REP 001

referencia
version

donostia
san sebastian
GIPUZKOA

ANEXO N.º 1: Certificados Dominio y Cargas

Registradores de España

Registradores de España



Registradores de España

Certificación Registral expedida por

REGISTRADOR **JESÚS ALBERTO GOENECHEA ALCALÁ-ZAMORA**

Registrador de la Propiedad de **SAN SEBASTIAN 1**

correspondiente a la solicitud formulada por

SOLICITANTE BRITAC PROYECTOS SL

con DNI/CIF: **B75098814**

Interés legítimo alegado: **El solicitante es titular de algún derecho sobre la finca**

Identificador de la solicitud: **F20FQ64M0**

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

Registradores de España

Registradores de España



**JESÚS ALBERTO GOENECHEA ALCALÁ-ZAMORA. REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD
NUMERO UNO DE SAN SEBASTIAN.**

C E R T I F I C O: Que en vista de lo solicitado en la precedente instancia, HE EXAMINADO los libros de este Registro de la Propiedad de mi cargo y de ellos resulta:

PRIMERO.- Que la **finca 16348**, inscrita al Tomo 2631 del Archivo, Libro 735 de la Sección 2^a de San Sebastián, folio 7, inscripción 5^a, con CRU 20007000570247, se describe en los libros del Registro en los términos siguientes:

URBANA. FINCA DENOMINADA "VILLA IGNACIA", SEÑALADA CON EL NUMERO SIETE, SITA CON TODAS SUS DEPENDENCIAS Y PERTENECIDOS EN EL TERMINO MUNICIPAL DE ALZA, EN LA ACTUALIDAD DERRUIDA, DE ESTA CIUDAD DE DONOSTIA/SAN SEBASTIAN. Ocupa un terreno solar de ciento ocho metros cuadrados y sus antepuertas después de dos segregaciones, mil noventa y nueve metros ocho decímetros cuadrados, que hace una superficie de mil doscientos siete metros ocho decímetros cuadrados. Confina entrando: por la derecha u Oeste, con terrenos de doña Agapita Aramburu; a la izquierda o Este, con finca segregada Zuloaga Enea; por Norte o frente, con resto del terreno del que se segregó de setenta metros cincuenta decímetros cuadrados de superficie, destinada a camino de servidumbre de las casas llamadas Sagastiburu, la que se describe Sagastibia y terreno destinado a solar edificable y de las fincas que adquirieron don Ramón Aulestiarte y Arregui, don Tomás Alday Elizarán y don José Miguel Artucha Orrante, señaladas en el Registro de la Propiedad con el número doscientos cuarenta y nueve para la explotación de las canteras de las mismas y con porción segregada para su aportación a la U.E "AL.12.1 Buenavista"; por espalda o Sur, con terreno segregado y vendido a don Juan Llusa. +

SEGUNDO.- Que la descrita finca consta actualmente inscrita:

A favor de la sociedad "**BRITAC PROYECTOS, S.L. Unipersonal**", con CIF B75098814, por título de COMPRA, en virtud de escritura de fecha veintidós de marzo de dos mil dieciséis autorizada por la Notario de San Sebastián doña Ana Isabel Jaurrieta Alegria, inscrita al Tomo 2631 del Archivo, Libro 735 de la Sección 2^a de San Sebastián, Folio 7, Inscripción 5^a, de fecha quince de abril de dos mil dieciséis. +

La relacionada inscripción es la de dominio vigente en la actualidad de la finca de que se certifica. +

TERCERO.- Que la finca de que se certifica se halla **LIBRE DE CARGAS** y no existe en el Libro Diario de Operaciones ningún asiento pendiente de despacho que altere o modifique lo certificado. No se certifica de afecciones fiscales, servidumbres ni de normas estatutarias de la finca.

De acuerdo con la Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal 15/1999 de 13 de diciembre, el titular de los datos, por sí o por su mandatario o representante, ha prestado su consentimiento inequívoco, y queda informado de los siguientes extremos:

1. De la incorporación de sus datos a los siguientes ficheros objeto de tratamiento



automatizado:

a) "Registro de la Propiedad", del que es responsable este Registro de la Propiedad. El uso y fin del tratamiento es el previsto por la legislación vigente:

Artículo 1 de la Ley Hipotecaria: "El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles";

Artículo 32 de la Ley Hipotecaria: "Los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero";

Artículo 607 del Código Civil: "El Registro de la Propiedad será público para los que tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales anotados o inscritos";

Artículo 221 de la Ley Hipotecaria: "Los Registros serán públicos para quién tenga interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos".

b) "BCIR FLOTI" (Base de datos Central de índices Registrales/Fichero Localizador de Titularidades Inscritas), siendo responsable del fichero y del tratamiento este Registro, y cuyo encargado del tratamiento y representante es el Colegio de Registradores. El uso y fin del tratamiento es permitir el establecimiento de sistemas de información por vía telemática, "para facilitar la publicidad formal, por consulta del índice general informatizado siempre que exista interés en el peticionario". (artículo 398.c.2 del Reglamento Hipotecario).

2. De lo establecido por el Apartado Sexto de la Instrucción de la DGRN, dependiente del Ministerio de Justicia, de 17-2-1998, en la que se especifica que "Las solicitudes de publicidad formal quedarán archivadas, de forma que siempre se pueda conocer la persona del solicitante, su domicilio y documento nacional de identidad o número de identificación fiscal durante un período de tres años".

3. De que la política de privacidad de los Registros de la Propiedad le asegura el ejercicio de los derechos de acceso, rectificación, cancelación, información de valoraciones y oposición, en los términos establecidos en la legislación vigente, pudiendo utilizar para ello el medio de comunicación que habitualmente utilice con este Registro, y de que el mismo ha adoptado los niveles de seguridad de protección de los Datos Personales legalmente requeridos, y ha instalado todos los medios y medidas técnicas y organizativas a su alcance para evitar la pérdida, mal uso, alteración, acceso no autorizado y robo de los datos, cuyo secreto y confidencialidad garantiza.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por **JESÚS ALBERTO GOENECHEA ALCALÁ-ZAMORA** registrador/a del Registro de la Propiedad de **SAN SEBASTIAN 1** el día **dieciséis de marzo de dos mil veintiuno**.



(*) C.S.V. : 220007999A913513

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

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



(*) C.S.V. : 220007999A913513

Registradores de España

Registradores de España



Registradores de España

Certificación Registral expedida por

REGISTRADOR **JESÚS ALBERTO GOENECHEA ALCALÁ-ZAMORA**

Registrador de la Propiedad de **SAN SEBASTIAN 1**

correspondiente a la solicitud formulada por

SOLICITANTE BRITAC PROYECTOS SL

con DNI/CIF: **B75098814**

Interés legítimo alegado: **El solicitante es titular de algún derecho sobre la finca**

Identificador de la solicitud: **F20FQ67C2**

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

Registradores de España

Registradores de España



**JESÚS ALBERTO GOENECHEA ALCALÁ-ZAMORA REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD
NUMERO UNO DE SAN SEBASTIAN.**

C E R T I F I C O: Que en vista de lo solicitado en la precedente instancia, HE EXAMINADO los libros de este Registro de la Propiedad de mi cargo y de ellos resulta:

PRIMERO.- Que la **finca 380**, inscrita al Tomo 1910 del Archivo, Libro 287 de la Sección 2^a de San Sebastián, folio 55, inscripción 2^a, con CRU 20007000283765, se describe en los libros del Registro en los términos siguientes:

URBANA.- TERRENO DE MIL NUEVE METROS SESENTA Y SIETE DECIMETROS CUADRADOS, EN EL BARRIO DE ALZA, PUNTO CONOCIDO CON EL NOMBRE DE ANCHOCO SORUA, JURISDICCION DE SAN SEBASTIAN, que linda Norte, con lote número uno o terreno de don José María y don Juan Ibarzábal Uriá y lote número cuatro o terreno de doña Gloria Ibarzabal Uriá; por Este y Sur, con lote número uno o terreno de don José María y don Juan Ibarzabal Uriá; y por Oeste, con camino a Concorrenea. +

SEGUNDO.- Que la descrita finca consta actualmente inscrita:

A favor de la sociedad "**BRITAC PROYECTOS, S.L.**", con CIF B75098814, por título de COMPRA, en virtud de escritura de fecha veintiuno de julio de dos mil veinte autorizada por la Notario de San Sebastián doña Ana Isabel Jaurrieta Alegria, inscrita al Tomo 1910 del Archivo, Libro 287 de la Sección 2^a de San Sebastián, Folio 55 vuelto, Inscripción 3^a, de fecha cinco de agosto de dos mil veinte. +

La relacionada inscripción es la de dominio vigente en la actualidad de la finca de que se certifica. +

TERCERO.- Que la finca de que se certifica se halla **LIBRE DE CARGAS** y no existe en el Libro Diario de Operaciones ningún asiento pendiente de despacho que altere o modifique lo certificado. No se certifica de de afecciones fiscales, servidumbres ni de normas estatutarias de la finca. +

De acuerdo con la Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal 15/1999 de 13 de diciembre, el titular de los datos, por sí o por su mandatario o representante, ha prestado su consentimiento inequívoco, y queda informado de los siguientes extremos:

1. De la incorporación de sus datos a los siguientes ficheros objeto de tratamiento automatizado:

a) "Registro de la Propiedad", del que es responsable este Registro de la Propiedad. El uso y fin del tratamiento es el previsto por la legislación vigente:

Artículo 1 de la Ley Hipotecaria: "El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles";

Artículo 32 de la Ley Hipotecaria: "Los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero";

Artículo 607 del Código Civil: "El Registro de la Propiedad será público para los que tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales anotados o inscritos";

Artículo 221 de la Ley Hipotecaria: "Los Registros serán públicos para quién tenga interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos



reales inscritos".

b) "BCIR FLOTI" (Base de datos Central de índices Registrales/Fichero Localizador de Titularidades Inscritas), siendo responsable del fichero y del tratamiento este Registro, y cuyo encargado del tratamiento y representante es el Colegio de Registradores. El uso y fin del tratamiento es permitir el establecimiento de sistemas de información por vía telemática, "para facilitar la publicidad formal, por consulta del índice general informatizado siempre que exista interés en el peticionario". (artículo 398.c.2 del Reglamento Hipotecario).

2. De lo establecido por el Apartado Sexto de la Instrucción de la DGRN, dependiente del Ministerio de Justicia, de 17-2-1998, en la que se especifica que "Las solicitudes de publicidad formal quedarán archivadas, de forma que siempre se pueda conocer la persona del solicitante, su domicilio y documento nacional de identidad o número de identificación fiscal durante un período de tres años".

3. De que la política de privacidad de los Registros de la Propiedad le asegura el ejercicio de los derechos de acceso, rectificación, cancelación, información de valoraciones y oposición, en los términos establecidos en la legislación vigente, pudiendo utilizar para ello el medio de comunicación que habitualmente utilice con este Registro, y de que el mismo ha adoptado los niveles de seguridad de protección de los Datos Personales legalmente requeridos, y ha instalado todos los medios y medidas técnicas y organizativas a su alcance para evitar la pérdida, mal uso, alteración, acceso no autorizado y robo de los datos, cuyo secreto y confidencialidad garantiza.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por JESÚS ALBERTO GOENECHEA ALCALÁ-ZAMORA registrador/a del Registro de la Propiedad de SAN SEBASTIAN 1 el día dieciséis de marzo de dos mil veintiuno.



(*) C.S.V. : 22000799D4B09640

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

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



(*) C.S.V. : 22000799D4B09640

Registradores de España

Registradores de España



Registradores de España

Certificación Registral expedida por

REGISTRADOR **JESÚS ALBERTO GOENECHEA ALCALÁ-ZAMORA**

Registrador de la Propiedad de **SAN SEBASTIAN 1**

correspondiente a la solicitud formulada por

SOLICITANTE BRITAC PROYECTOS SL

con DNI/CIF: **B75098814**

Interés legítimo alegado: **El solicitante es titular de algún derecho sobre la finca**

Identificador de la solicitud: **F20FQ66F1**

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

Registradores de España

Registradores de España

Registradores de España



JESÚS ALBERTO GOENECHEA ALCALÁ-ZAMORA. REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD NÚMERO UNO DE SAN SEBASTIÁN.

C E R T I F I C O: Que en vista de lo solicitado en la precedente instancia, HE EXAMINADO los libros de este Registro de la Propiedad de mi cargo y de ellos resulta:

PRIMERO.- Que la **finca 32016**, inscrita al Tomo 2706 del Archivo, Libro 784 de la Sección 2^a de San Sebastián, folio 75, inscripción 1^a, con CRU 20007000096761, se describe en los libros del Registro en los términos siguientes:

URBANA. PARCELA DE TERRENO DE MIL CIENTO SETENTA Y NUEVE METROS VEINTINUEVE DECIMETROS CUADRADOS, IDENTIFICADO COMO BERRA BIDEA NUMERO NOVECIENTOS NUEVE, SITA EN EL BARRIO DE ALZA, DE ESTA CIUDAD DE SAN SEBASTIÁN. Linda: Norte, parcela segregada; por Sur, con camino particular de don José María Martija; Este, con propiedad de don José María Martija; y por Oeste, con propiedad de doña Gloria Ibarzabal y con camino público. +

SEGUNDO.- Que la descrita finca consta actualmente inscrita:

A favor de la sociedad "**BRITAC PROYECTOS, S.L. Unipersonal**", con CIF B75098814, por título de COMPRA, en virtud de escritura de fecha tres de octubre de dos mil dieciocho autorizada por la Notario de San Sebastián don Ana Isabel Jaurrieta Alegria, inscrita al Tomo 2706 del Archivo, Libro 784 de la Sección 2^a de San Sebastián, Folio 75, Inscripción 1^a, de fecha veintinueve de octubre de dos mil dieciocho. +

La relacionada inscripción es la de dominio vigente en la actualidad de la finca de que se certifica. +

TERCERO.- Que la finca de que se certifica se halla **LIBRE DE CARGAS** y no existe en el Libro Diario de Operaciones ningún asiento pendiente de despacho que altere o modifique lo certificado. No se certifica de afecciones fiscales, servidumbres ni de normas estatutarias de la finca.

De acuerdo con la Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal 15/1999 de 13 de diciembre, el titular de los datos, por sí o por su mandatario o representante, ha prestado su consentimiento inequívoco, y queda informado de los siguientes extremos:

1. De la incorporación de sus datos a los siguientes ficheros objeto de tratamiento automatizado:

a) "Registro de la Propiedad", del que es responsable este Registro de la Propiedad. El uso y fin del tratamiento es el previsto por la legislación vigente:

Artículo 1 de la Ley Hipotecaria: "El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles";

Artículo 32 de la Ley Hipotecaria: "Los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero";

Artículo 607 del Código Civil: "El Registro de la Propiedad será público para los que tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales anotados o inscritos";

Artículo 221 de la Ley Hipotecaria: "Los Registros serán públicos para quién



tenga interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos".

b) "BCIR FLOTI" (Base de datos Central de índices Registrales/Fichero Localizador de Titularidades Inscritas), siendo responsable del fichero y del tratamiento este Registro, y cuyo encargado del tratamiento y representante es el Colegio de Registradores. El uso y fin del tratamiento es permitir el establecimiento de sistemas de información por vía telemática, "para facilitar la publicidad formal, por consulta del índice general informatizado siempre que exista interés en el peticionario". (artículo 398.c.2 del Reglamento Hipotecario).

2. De lo establecido por el Apartado Sexto de la Instrucción de la DGRN, dependiente del Ministerio de Justicia, de 17-2-1998, en la que se especifica que "Las solicitudes de publicidad formal quedarán archivadas, de forma que siempre se pueda conocer la persona del solicitante, su domicilio y documento nacional de identidad o número de identificación fiscal durante un período de tres años".

3. De que la política de privacidad de los Registros de la Propiedad le asegura el ejercicio de los derechos de acceso, rectificación, cancelación, información de valoraciones y oposición, en los términos establecidos en la legislación vigente, pudiendo utilizar para ello el medio de comunicación que habitualmente utilice con este Registro, y de que el mismo ha adoptado los niveles de seguridad de protección de los Datos Personales legalmente requeridos, y ha instalado todos los medios y medidas técnicas y organizativas a su alcance para evitar la pérdida, mal uso, alteración, acceso no autorizado y robo de los datos, cuyo secreto y confidencialidad garantiza.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por **JESÚS ALBERTO GOENECHEA ALCALÁ-ZAMORA** registrador/a del Registro de la Propiedad de **SAN SEBASTIAN 1** el día **dieciséis de marzo de dos mil veintiuno**.



(*) C.S.V. : 22000799201DOBB1

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

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



(*) C.S.V. : 22000799201DOBB1

Registradores de España

Registradores de España



Registradores de España

Certificación Registral expedida por

REGISTRADOR **JESÚS ALBERTO GOENECHEA ALCALÁ-ZAMORA**

Registrador de la Propiedad de **SAN SEBASTIAN 1**

correspondiente a la solicitud formulada por

SOLICITANTE BRITAC PROYECTOS SL

con DNI/CIF: **B75098814**

Interés legítimo alegado: **Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones**

Identificador de la solicitud: **F21MP03HO**

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

Registradores de España

Registradores de España



JESÚS ALBERTO GOENECHEA ALCALÁ ZAMORA. REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD NÚMERO UNO DE SAN SEBASTIÁN.

C E R T I F I C O: Que en vista de lo solicitado en la precedente instancia, HE EXAMINADO los libros correspondientes de este Registro y de ellos resulta:

PRIMERO.- Que la **finca 12187**, inscrita al Tomo 1885 del Archivo, Libro 270 de la Sección 2^a de San Sebastián, folio 126, inscripción 1^a, con CRU 20007000500633, se describe en los libros del Registro en los términos siguientes:

RUSTICA. PARCELA DE TERRENO PROCEDENTE DE LOS PERTENECIDOS DE LA CASERIA LLAMADA MUTIOZABAL ENEA, SITOS HOY EN BUENAVISTA, ALZA, TERMINO DE SAN SEBASTIAN. Tiene una superficie de diez mil ochocientos veintisiete metros cuadrados y linda: Norte, parcela de novecientos ochenta metros cuadrados que se segregó del trozo tercero según escritura de 13 de Septiembre de 1.917 y terreno de la Compañía del Ferrocarril del Norte; Sur, en parte con pertenecidos de la casería Darieta y en parte con resto matriz; Este, con camino carretil y con la susodicha parcela segregada; y Oeste, con pertenecidos de la casería Darieta y de don Pantaleón Camio. +

SEGUNDO.- Que la descrita finca consta actualmente inscrita:

A favor del EXMO. AYUNTAMIENTO DONOSTIA-SAN SEBASTIAN, por título de COMPRA, en virtud de escritura de fecha veintitrés de noviembre de mil novecientos noventa y cuatro autorizada por el Notario de San Sebastián don Diego María Granados, como sustituto y para el protocolo de su compañero de igual residencia don Juan Aurelio Lázaro Pérez, inscrita al Tomo 1885 del Archivo, Libro 270 de la Sección 2^a de San Sebastián, Folio 126, Inscripción 1^a, de fecha uno de febrero de mil novecientos noventa y cinco. +

La relacionada inscripción es la de dominio vigente en la actualidad de la finca de que se certifica. +

TERCERO.- Que la finca de que se certifica se halla **LIBRE DE CARGAS** y no existe en el Libro Diario de Operaciones ningún asiento pendiente de despacho que altere o modifique lo certificado.

De acuerdo con la Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal 15/1999 de 13 de diciembre, el titular de los datos, por sí o por su mandatario o representante, ha prestado su consentimiento inequívoco, y queda informado de los siguientes extremos:

1. De la incorporación de sus datos a los siguientes ficheros objeto de tratamiento automatizado:

a) "Registro de la Propiedad", del que es responsable este Registro de la Propiedad. El uso y fin del tratamiento es el previsto por la legislación vigente:

Artículo 1 de la Ley Hipotecaria: "El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles";

Artículo 32 de la Ley Hipotecaria: "Los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero";

Artículo 607 del Código Civil: "El Registro de la Propiedad será público para los que tengan conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales anotados o inscritos";



Artículo 221 de la Ley Hipotecaria: "Los Registros serán públicos para quién tenga interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos".

b) "BCIR FLOTI" (Base de datos Central de índices Registrales/Fichero Localizador de Titularidades Inscritas), siendo responsable del fichero y del tratamiento este Registro, y cuyo encargado del tratamiento y representante es el Colegio de Registradores. El uso y fin del tratamiento es permitir el establecimiento de sistemas de información por vía telemática, "para facilitar la publicidad formal, por consulta del índice general informatizado siempre que exista interés en el peticionario". (artículo 398.c.2 del Reglamento Hipotecario).

2. De lo establecido por el Apartado Sexto de la Instrucción de la DGRN, dependiente del Ministerio de Justicia, de 17-2-1998, en la que se especifica que "Las solicitudes de publicidad formal quedarán archivadas, de forma que siempre se pueda conocer la persona del solicitante, su domicilio y documento nacional de identidad o número de identificación fiscal durante un período de tres años".

3. De que la política de privacidad de los Registros de la Propiedad le asegura el ejercicio de los derechos de acceso, rectificación, cancelación, información de valoraciones y oposición, en los términos establecidos en la legislación vigente, pudiendo utilizar para ello el medio de comunicación que habitualmente utilice con este Registro, y de que el mismo ha adoptado los niveles de seguridad de protección de los Datos Personales legalmente requeridos, y ha instalado todos los medios y medidas técnicas y organizativas a su alcance para evitar la pérdida, mal uso, alteración, acceso no autorizado y robo de los datos, cuyo secreto y confidencialidad garantiza.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por **JESÚS ALBERTO GOENECHEA ALCALÁ-ZAMORA** registrador/a del Registro de la Propiedad de **SAN SEBASTIÁN 1** el día **diez de mayo de dos mil veintiuno**.



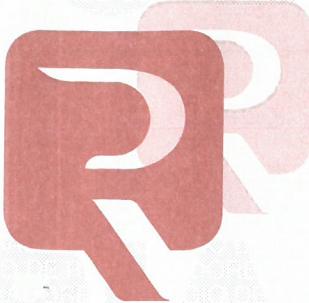
(*) C.S.V. : 22000799360E2763

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

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



(*) C.S.V. : 22000799360E2763



CERTIFICACIÓN



JESÚS ALBERTO GOENECHEA ALCALÁ ZAMORA. REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD
NÚMERO UNO DE ESTA CIUDAD DE SAN SEBASTIÁN.

C E R T I F I C O: Que en vista de la precedente instancia suscrita por don Iñigo Gurrutxaga Arruti, solicitando se libre certificación, acreditativa de los extremos a que dicha instancia se refiere, con respecto a la finca que se indica en la propia solicitud, **HE EXAMINADO** los libros correspondientes de este Registro y de ellos resulta: -----

Que don Pedro María Oyarzabal Altuna y otros adquirieron una parcela de terreno sita en el barrio de Buenavista de San Sebastián, de mil cincuenta y tres metros y cincuenta y cinco decímetros cuadrados, por título de compra, en virtud de escritura otorgada el veintidós de marzo de mil novecientos cincuenta ante el Notario que fue de Rentería don Lorenzo Segura, según acredita la inscripción 1^a de la finca 9122, al folio 5 del Tomo 494 del Archivo, Libro 272 de la Sección General Antigua de San Sebastián. Y ocupando parte de dicho terreno construyeron dos casas de viviendas señaladas como **casa número uno, denominada Vista Alegre, HOY CAMINO BERRA NUMEROS TREINTA Y NUEVE Y CUARENTA Y UNO, y casa número dos, denominada Mirasol o Miramar, hoy CAMINO BERRA NUMEROS TREINTA Y CINCO Y TREINTA Y SIETE**, cuya **OBRA NUEVA** fue declarada en virtud de escritura otorgada el veintiuno de abril de mil novecientos cincuenta y tres ante Notario de San Sebastián, don Fernando Fernández Savater, inscrita al folio 8 vuelto y siguientes del Tomo 492 del Archivo, Libro 272 de la Sección General Antigua de San Sebastián, finca 9122, inscripción 3^a, donde consta la descripción general de la finca. Se adjuntan fotocopias de la inscripción 1^a donde consta la descripción del terreno y de la inscripción 3^a de Obra Nueva. -----

ESTA CERTIFICACIÓN FUE DEDICADA A LA PROPRIEDAD DE LA FINCA INDICADA EN EL DOCUMENTO. CÓDIGO DE REGISTRO: 16637850



NOTAS MARGINALES

S. M. P. M.
de No.
marcadas

FINCA N.º 4422

1. Propiedad: Parcela de terrenos situada en el barrio de Buremarrata, perteneciente a la villa de Jerez de la Frontera, provincia de Cádiz, superficie de 11.615 m², destinada a fincas rústicas y con edificios en el centro y linderos al Oeste y frente, con terrenos de la localidad de R.V.E y con fincas de Jerez de la Frontera. Al Sur o espaldas con terrenos de la casería Burea, propiedad de Don José Juan y hija de terreno destinada a paso que conduce al camino vecinal llamado "Camino de la Cuesta" o de la cuesta, con terrenos de la localidad A.R.V.E con terrenos de Don Juan Antonio Martínez y con linderos de terrenos de la finca situada a paso del resto del terreno, propiedad del Señor Alfonso Aragón, y por el Oeste a derecha, con fincas de herederos de J. Bautista Zulezaz. Esta finca es una porción que se sitúa de la finca situada al número 2708 al folio 50 del tomo 629 del Registro, libro 234 del Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, inscripción 1^º.

ESTE REVERSO
NULO PARA CERTIFICAR

3. Buñuelas: Pared de finca seis y medio Barrio de Guernavaca, jurisdicción de villa ciudad de Cuernavaca. Edificación bastante desvirtuado en su impresión 1º conforme consta título presentado, anadiéndole en este, que sobre parte de dicho terreno se hace consumo de las dos caras de viviendas económicas que se construyen se desvirtúan, distanciadas de los muros una de la otra. Que esas casas de viviendas económicas se fundan con: Chata primera mano y Chata número dos identificadas en superficie y denominación tituladas en el Alto de Guernavaca, Barrio de Chapa, de San Sebastián, Guernavaca, parte alta del terreno, consta de un semisótano, dichificado en suelo lodo, y es abonado con manzanares y del resto al seis con acceso directo del exterior, seis viviendas entre

LIBRO DE ACTAS
de la sección de
Guernavaca

NULO PARA CERTIFICAR
ESTE REVERSO

En esta lechía ha sido de explotación por pluvia y para la cosa más juntas, denunciada仁nso, antes 200000, con los innumerables 63 y 65 de. Guanajuato, hoy vienen 35 y 37 de Carrizo de Berra de esta ciudad, un Libro DE ACTAS que consta de ocho hojas. Son Sebastián a 16 de Diciembre de 2009

✓

plantas condenas independientes una por otra y cada una a tres viviendas idénticas compuestas de hall, cocina, baño y tres dormitorios y que ocupan espacios iguales, el piso, piso principal y piso segundo de la casa. La casa número 65, tiene la parte frontal de terreno consta de un sistema completo distinto. La también existe locales abiertos anexos del corredor que da acceso directo de la calle, siendo el número de viviendas, plantas, accesos y composición iguales a la casa número 63, viviendas idénticas en tres plantas cada una independiente una por otra y cada una a tres viviendas idénticas, con jardines de hall, cocina, baño y tres dormitorios y que ocupan respetivamente, el bajo, piso principal y piso segundo de la casa. La construcción de ambas casas es de concreto armado y planta baja en mañostería, lo que supone en las dos restantes, entramados de madera, con piso corrido en una totalidad y cubierta en teja plana sobre armaduras de madera. Cuya parte exterior de los dos edificios es una superficie cubierta de ciento setenta y dos metros cuadrados y tienen portadas una cada, con la puerta de su pertenencia. Se habla gravada por la causa de la procedencia de su herencia, con las señoras que se indican en la inscripción 1^a, así como con las obligaciones que se consignan en la misma y directamente con la hipoteca objeto de su inscripción 2^a siendo don Pedro María Quarsabál Altamirano y sus hijos don Isaac, don Juan, don María Luisa y don José María Quarsabál Altamirano, de las cuales personas fallecieron en la inscripción 1^a, adquiriendo el terreno de esta finca, por el título de compraventa, quintas e iguales partes individuales que acredita la inscripción con las obligaciones que señala se consignan. Y ahora viendo don Isaac Quarsabál Altamirano, su nombre ha sido modificado y denominación de su padre don Pedro María Quarsabál Altamirano y de sus hermanos don Juan, don María Luisa y don José María Quarsabál Altamirano, que le traean satisfechos, ya acreditados en la respectiva inscripción 1^a, manifiesta que los propietarios del fundo de finca don Pedro María Quarsabál Altamirano y sus hijos don Isaac, don Juan, don María Luisa y don José María Quarsabál Altamirano, han constituido a sus expensas, sobre parte de dicho terreno, en la pro-

112

ESTE REVERSO
NULO PARA CERTIFICAR



NULO PARA CERTIFICAR

ESTE REVERSO



CERTIFICACIÓN



Y para que conste firmo la presente, extendida en seis hojas, la primera y última de papel de certificaciones, las restantes con papel especial para fotocopias en una sola cara, debidamente selladas con el de este Registro, en San Sebastián, a diez de junio de dos mil veintiuno, una vez diligenciado el cierre del diario.

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

- 1.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.
- 2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. *meey*



LEY 8/1.980
Bases Declarado <input type="checkbox"/>
Fiscal <input type="checkbox"/>
n.º 2-2º Índice 2º A.D. 2º <input type="checkbox"/>
N.º ARANCEL <i>65</i> <input type="checkbox"/>
HONORARIOS <i>2404-TMK</i> <input type="checkbox"/>

1. *Phragmites australis*
2. *Phragmites australis*
3. *Phragmites australis*
4. *Phragmites australis*
5. *Phragmites australis*

Registradores de España

Registradores de España



Registradores de España

Certificación Registral expedida por

REGISTRADOR **JESÚS ALBERTO GOENECHEA ALCALÁ-ZAMORA**

Registrador de la Propiedad de **SAN SEBASTIAN 1**

correspondiente a la solicitud formulada por

SOLICITANTE BRITAC PROYECTOS SL

con DNI/CIF: **B75098814**

Interés legítimo alegado: **Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones**

Identificador de la solicitud: **F22PF96Q3**

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

Registradores de España

Registradores de España

Registradores de España



JESÚS ALBERTO GOENECHEA ALCALÁ-ZAMORA. REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD NUMERO UNO DE SAN SEBASTIAN.

C E R T I F I C O: Que en vista de lo solicitado en la precedente instancia, HE EXAMINADO los libros de este Registro de la Propiedad de mi cargo y de ellos resulta:

PRIMERO.- Que la **finca 29353**, inscrita al Tomo 2457 del Archivo, Libro 627 de la Sección 2^a de San Sebastián, folio 192, inscripción 1^a, con CRU 20007000765964, se describe en los libros del Registro en los términos siguientes:

URBANA. NUMERO UNO. LOCAL DE PLANTA BAJA, CUYO ACCESO SE REALIZA A TRAVES DEL LINDERO NORTE DE LA EDIFICACION, DE LA VILLA "ZULOAGA ENEA" SEÑALADA CON EL NUMERO VEINTITRES, EN EL TERMINO MUNICIPAL DE ALZA, EN LA ACTUALIDAD SEÑALADA CON EL NUMERO VEINTINUEVE DEL CAMINO DE BERRA, DE ESTA CIUDAD DE SAN SEBASTIAN. Ocupa una superficie de ochenta metros cincuenta y nueve decímetros cuadrados. Linda: derecha entrando u Oeste, con finca de Doña Gloria Ibarzabal; izquierda o Este, con resto de finca matriz; fondo o Sur, con terreno segregado; y al frente o Norte, con resto de finca matriz que se segregó. ANEJO: Se le atribuye como anejo las antepuertas de la casa, que ocupan una superficie de trescientos cincuenta metros con sesenta y seis decímetros cuadrados. Cuota: Le corresponde una cuota de participación en los elementos comunes de DIECISEIS ENTEROS POR CIENTO. +

De conformidad con lo previsto en el Artículo 35 del Decreto 25/2019 de 26 de febrero, BOPV de 11 de marzo de 2019, se hace constar que NO se aporta el certificado de eficiencia energética de esta finca, junto con la etiqueta de Eficiencia Energética correspondiente en el documento que motiva la inscripción 3^a, ni se aporta resolución acreditando la exención de dicho requisito, comunicándose dicho extremo a la administración competente. San Sebastián, a 4 de mayo de 2021. +

SEGUNDO.- Que la descrita finca consta actualmente inscrita:

A favor de la sociedad "**BRITAC PROYECTOS, S.L.**", con CIF B/75098814, por título de COMPRA, en virtud de escritura de fecha veinticinco de marzo de dos mil veintiuno autorizada por la Notario de San Sebastián doña Ana Isabel Jaurrieta Alegria, inscrita al Tomo 2457 del Archivo, Libro 627 de la Sección 2^a de San Sebastián, Folio 193, Inscripción 3^a, de fecha cuatro de mayo de dos mil veintiuno. +

La relacionada inscripción es la de dominio vigente en la actualidad de la finca de que se certifica. +

TERCERO.- Que la finca de que se certifica se halla **LIBRE DE CARGAS** y no existe en el Libro Diario de Operaciones ningún asiento pendiente de despacho que altere o modifique lo certificado. No se certifica de afecciones fiscales, servidumbres ni normas estatutarias de la finca.

De acuerdo con la Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal 15/1999 de 13 de diciembre, el titular de los datos, por sí o por su mandatario o representante, ha prestado su consentimiento inequívoco, y queda informado de los



siguientes extremos:

1. De la incorporación de sus datos a los siguientes ficheros objeto de tratamiento automatizado:

a) "Registro de la Propiedad", del que es responsable este Registro de la Propiedad. El uso y fin del tratamiento es el previsto por la legislación vigente:

Artículo 1 de la Ley Hipotecaria: "El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles";

Artículo 32 de la Ley Hipotecaria: "Los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero";

Artículo 607 del Código Civil: "El Registro de la Propiedad será público para los que tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales anotados o inscritos";

Artículo 221 de la Ley Hipotecaria: "Los Registros serán públicos para quién tenga interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos".

b) "BCIR FLOTI" (Base de datos Central de índices Registrales/Fichero Localizador de Titularidades Inscritas), siendo responsable del fichero y del tratamiento este Registro, y cuyo encargado del tratamiento y representante es el Colegio de Registradores. El uso y fin del tratamiento es permitir el establecimiento de sistemas de información por vía telemática, "para facilitar la publicidad formal, por consulta del índice general informatizado siempre que exista interés en el peticionario". (artículo 398.c.2 del Reglamento Hipotecario).

2. De lo establecido por el Apartado Sexto de la Instrucción de la DGRN, dependiente del Ministerio de Justicia, de 17-2-1998, en la que se especifica que "Las solicitudes de publicidad formal quedarán archivadas, de forma que siempre se pueda conocer la persona del solicitante, su domicilio y documento nacional de identidad o número de identificación fiscal durante un período de tres años".

3. De que la política de privacidad de los Registros de la Propiedad le asegura el ejercicio de los derechos de acceso, rectificación, cancelación, información de valoraciones y oposición, en los términos establecidos en la legislación vigente, pudiendo utilizar para ello el medio de comunicación que habitualmente utilice con este Registro, y de que el mismo ha adoptado los niveles de seguridad de protección de los Datos Personales legalmente requeridos, y ha instalado todos los medios y medidas técnicas y organizativas a su alcance para evitar la pérdida, mal uso, alteración, acceso no autorizado y robo de los datos, cuyo secreto y confidencialidad garantiza.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por JESÚS ALBERTO GOENECHEA ALCALÁ-ZAMORA registrador/a del Registro de la Propiedad de SAN SEBASTIAN 1 el día uno de julio de dos mil veintiuno.



(*) C.S.V. : 22000799CFC3583A

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

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



(*) C.S.V. : 22000799CFC3583A

ANEXO N.º 2: Parcelas aportadas

Fincas aportadas por BRITAC PROYECTOS S.L.

Finca registral 16348. PARCELA NÚMERO UNO

DESCRIPCIÓN.- URBANA. FINCA DENOMINADA "VILLA IGNACIA", SEÑALADA CON EL NUMERO SIETE, SITA CON TODAS SUS DEPENDENCIAS Y PERTENECIDOS EN EL TERMINO MUNICIPAL DE ALZA, EN LA ACTUALIDAD DERRUIDA, DE ESTA CIUDAD DE DONOSTIA/SAN SEBASTIAN. Ocupa un terreno solar de ciento ocho metros cuadrados y sus antepuertas después de dos segregaciones, mil noventa y nueve metros ocho decímetros cuadrados, que hace una superficie de mil doscientos siete metros ocho decímetros cuadrados. Confina entrando: por la derecha u Oeste, con terrenos de doña Agapita Aramburu; a la izquierda o Este, con finca segregada Zuloaga Enea; por Norte o frente, con resto del terreno del que se segregó de setenta metros cincuenta decímetros cuadrados de superficie, destinada a camino de servidumbre de las casas llamadas Sagastiburu, la que se describe Sagastibia y terreno destinado a solar edificable y de las fincas que adquirieron don Ramón Aulestiarte y Arregui, don Tomás Alday Elizarán y don José Miguel Artucha Orrante, señaladas en el Registro de la Propiedad con el número doscientos cuarenta y nueve para la explotación de las canteras de las mismas y con porción segregada para su aportación a la U.E "AL.12.1 Buenavista"; por espalda o Sur, con terreno segregado y vendido a don Juan Llusa.

TITULO.- A favor de la sociedad "BRITAC PROYECTOS, S.L. Unipersonal", con CIF B75098814, por título de COMPRA, en virtud de escritura de fecha veintidós de marzo de dos mil dieciséis autorizada por la Notario de San Sebastián doña Ana Isabel Jaurrieta Alegría, inscrita al Tomo 2631 del Archivo, Libro 735 de la Sección 2^a de San Sebastián, Folio 7, Inscripción 5^a, de fecha quince de abril de dos mil dieciséis.

INSCRIPCIÓN.- Inscrita en el Registro de la Propiedad Número Uno de Donostia como finca registral 16348, al Tomo 2631 del Archivo, Libro 735 de la Sección 2^a de San Sebastián, folio 7, inscripción 5^a, con CRU 20007000570247.

CARGAS Y GRAVAMENES.- Libre de cargas.

Finca registral 32016. PARCELA NÚMERO DOS

DESCRIPCIÓN.- URBANA. PARCELA DE TERRENO DE MIL CIENTO SETENTA Y NUEVE METROS VEINTINUEVE DECIMETROS CUADRADOS, IDENTIFICADO COMO BERRA BIDEA NUMERO NOVECIENTOS NUEVE, SITA EN EL BARRIO DE ALZA, DE ESTA CIUDAD DE SAN SEBASTIAN. Linda: Norte, parcela segregada; por Sur, con camino particular de don José María Martija; Este, con propiedad de don José María Martija; y por Oeste, con propiedad de doña Gloria Ibarzabal y con camino público.

TITULO.- A favor de la sociedad "BRITAC PROYECTOS, S.L. Unipersonal", con CIF B75098814, por título de COMPRA, en virtud de escritura de fecha tres de octubre de dos mil dieciocho autorizada por la Notario de San Sebastián don Ana Isabel Jaurrieta Alegría, inscrita al Tomo 2706 del Archivo, Libro 784 de la Sección 2^a de San Sebastián, Folio 75, Inscripción 1^a, de fecha veintinueve de octubre de dos mil dieciocho.

INSCRIPCIÓN.- Inscrita en el Registro de la Propiedad Número Uno de Donostia como finca registral 32016, al Tomo 2706 del Archivo, Libro 784 de la Sección 2^a de San Sebastián, folio 75, inscripción 1^a, con CRU 20007000096761.

CARGAS Y GRAVAMENES.- Libre de cargas.

Finca registral 380. PARCELA NÚMERO TRES

DESCRIPCIÓN.- URBANA. TERRENO DE MIL NUEVE METROS SESENTA Y SIETE DECIMETROS CUADRADOS, EN EL BARRIO DE ALZA, PUNTO CONOCIDO CON EL NOMBRE DE ANCHOCO SORUA, JURISDICCIÓN DE SAN SEBASTIAN, que linda Norte, con lote número uno o terreno de don José María y don Juan Ibarzábal Uria y lote número cuatro o terreno de doña Gloria Ibarzabal Uría; por Este y Sur, con lote número uno o terreno de don José María y don Juan Ibarzabal Uría; y por Oeste, con camino a Concorrenea.

TITULO.- A favor de la sociedad "BRITAC PROYECTOS, S.L.", con CIF B75098814, por título de COMPRA, en virtud de escritura de fecha veintiuno de julio de dos mil veinte autorizada por la Notario de San Sebastián doña Ana Isabel Jaurrieta Alegría, inscrita al Tomo 1910 del Archivo, Libro 287 de la Sección 2^a de San Sebastián, Folio 55 vuelto, Inscripción 3^a, de fecha cinco de agosto de dos mil veinte.

INSCRIPCIÓN.- Inscrita en el Registro de la Propiedad Número Uno de Donostia como finca registral 380, al Tomo 1910 del Archivo, Libro 287 de la Sección 2^a de San Sebastián, folio 55, inscripción 2^a, con CRU 20007000283765.

CARGAS Y GRAVAMENES.- Libre de cargas.

Finca registral 29353. PARCELA NÚMERO CUATRO y OCHO

DESCRIPCIÓN.- URBANA. NUMERO UNO. LOCAL DE PLANTA BAJA, CUYO ACCESO SE REALIZA A TRAVES DEL LINDERO NORTE DE LA EDIFICACION, DE LA VILLA "ZULOAGA ENEA" SEÑALADA CON EL NUMERO VEINTITRES, EN EL TERMINO MUNICIPAL DE ALZA, EN LA ACTUALIDAD SEÑALADA CON EL NUMERO VEINTINUEVE DEL CAMINO DE BERRA, DE ESTA CIUDAD DE SAN SEBASTIAN. Ocupa una superficie de ochenta metros cincuenta y nueve decímetros cuadrados. Linda: derecha entrando u Oeste, con finca de Doña Gloria Ibarzabal; izquierda o Este, con resto de finca matriz; fondo o Sur, con terreno segregado; y al frente o Norte, con resto de finca matriz que se segregó. ANEJO: Se le atribuye como anejo las antepuertas de la casa, que ocupan una superficie de trescientos cincuenta metros con sesenta y seis decímetros cuadrados. Cuota: Le corresponde una cuota de participación en los elementos comunes de DIECISEIS ENTEROS POR CIENTO.

TITULO.- A favor de la sociedad "BRITAC PROYECTOS, S.L.", con CIF B/75098814, por título de COMPRA, en virtud de escritura de fecha veinticinco de marzo de dos mil veintiuno autorizada por la Notario de San Sebastián doña Ana Isabel Jaurrieta Alegría, inscrita al Tomo 2457 del Archivo, Libro 627 de la Sección 2^a de San Sebastián, Folio 193, Inscripción 3^a, de fecha cuatro de mayo de dos mil veintiuno.

INSCRIPCIÓN.- Inscrita en el Registro de la Propiedad Número Uno de Donostia como finca registral 29353, al Tomo 2457 del Archivo, Libro 627 de la Sección 2^a de San Sebastián, folio 192, inscripción 1^a, con CRU 20007000765964.

CARGAS Y GRAVAMENES.- Libre de cargas.

Fincas aportadas por AYUNTAMIENTO DE DONOSTIA

PARCELA NÚMERO CINCO.UNO

DESCRIPCIÓN.- URBANA. Porción de camino vecinal llamado “concorrenea” que sirve de unión entre en alto de Buenavista y el puerto de pasajes; que ocupa una superficie de 163,02 m².

Carece de título y de datos de inscripción registral por corresponderse con dominio público inmemorial.

TITULAR.- AYUNTAMIENTO DE DONOSTIA

PARCELA NÚMERO CINCO.DOS

DESCRIPCIÓN.- URBANA. Porción de viario integrante de la calle Berra bidea; que ocupa una superficie de 173,59 m².

Carece de título y de datos de inscripción registral.

TITULAR.- AYUNTAMIENTO DE DONOSTIA

Finca registral 12187. PARCELA NÚMERO SEIS

DESCRIPCIÓN.- RUSTICA.PARCELA DE TERRENO PROCEDENTE DE LOS PERTENECIDOS DE LA CASERIA LLAMADA MUTIOZABAL ENEA, SITOS HOY EN BUENAVISTA, ALZA, TERMINO DE SAN SEBASTIAN. Tiene una superficie de diez mil ochocientos veintisiete metros cuadrados y linda: Norte, parcela de novecientos ochenta metros cuadrados que se segregó del trozo tercero según escritura de 13 de Septiembre de 1.917 y terreno de la Compañía del Ferrocarril del Norte; Sur, en parte con pertenecidos de la casería Darieta y en parte con resto matriz; Este, con camino carretil y con la susodicha parcela segregada; y Oeste, con pertenecidos de la casería Darieta y de don Pantaleón Camio.

TITULO.- A favor del EXMO. AYUNTAMIENTO DONOSTIA-SAN SEBASTIAN, por título de COMPRA, en virtud de escritura de fecha veintitrés de noviembre de mil novecientos noventa y cuatro autorizada por el Notario de San Sebastián don Diego María Granados, como sustituto y para el protocolo de su compañero de igual residencia don Juan Aurelio Lázaro Pérez, inscrita al Tomo 1885 del Archivo, Libro 270 de la Sección 2^a de San Sebastián, Folio 126, Inscripción 1^a, de fecha uno de febrero de mil novecientos noventa y cinco.

INSCRIPCIÓN.- Inscrita en el Registro de la Propiedad Número Uno de Donostia como finca registral 12187, al Tomo 1885 del Archivo, Libro 270 de la Sección 2^a de San Sebastián, folio 126, inscripción 1^a, con CRU 20007000500633.

CARGAS Y GRAVAMENES.- Libre de cargas.

Fincas aportadas por COPROPIETARIOS BERRA

Finca registral 9122. PARCELA NÚMERO SIETE

DESCRIPCIÓN.- RUSTICA. Parcela de terreno sita en el barrio de Buenavista de San Sebastián, de mil cincuenta y tres metros y cincuenta y cinco decímetros cuadrados; y linda por el Norte ó frente, con terrenos de la sociedad A.R.V.E, y al Sur ó espalda, con terrenos de la casería Berra, propiedad de Don José Juanes y faja de terreno destinada a paso que conduce al camino vecinal llamado "Concorrenea"; por el Este ó izquierda entrando con terrenos de la sociedad A.R.V.E, con terreno de Don José Antonio Mariezcurrena y con faja de terreno de la finca matriz destinada a paso del resto del terreno propiedad del señor Atorrasagasti; y por el Oeste ó derecha, con finca de los herederos de J. Cruz Zuloaga. Y ocupando parte de dicho terreno construyeron dos casas de viviendas señaladas como casa número uno, denominada Vista Alegre, HOY CAMINO BERRA NUMEROS TREINTA y NUEVE y CUARENTA y UNO, y casa número dos, denominada Mirasol o Miramar, hoy CAMINO BERRA NUMEROS TREINTA y CINCO y TREINTA y SIETE, cuya OBRA NUEVA fue declarada en virtud de escritura otorgada el veintiuno de abril de mil novecientos cincuenta y tres ante Notario de San Sebastián, don Fernando Fernández Savater, inscrita al folio 8 vuelto y siguientes del Tomo 492 del Archivo, Libro 272 de la Sección General Antigua de San Sebastián, finca 9122, inscripción 3^a, donde consta la descripción general de la finca.

TITULO.- A favor de los copropietarios camino berra números treinta y cinco y treinta y siete y camino berra números treinta y nueve y cuarenta y uno en virtud de escritura otorgada el veintiuno de abril de mil novecientos cincuenta y tres ante Notario de San Sebastián, don Fernando Fernández Savater, inscrita al folio 8 vuelto y siguientes del Tomo 492 del Archivo, Libro 272 de la Sección General Antigua de San Sebastián, finca 9122, inscripción 3^a, donde consta la descripción general de la finca.

INSCRIPCIÓN.- Inscrita en el Registro de la Propiedad Número Uno de Donostia como finca registral 9122, al Tomo 492 del Archivo, Libro 272 de la Sección General Antigua de San Sebastián, folio 8 vuelto y siguientes, inscripción 3^a.

CARGAS Y GRAVAMENES.- Libre de cargas.

**ANEXO N.º 3: REGLAS DE INSCRIPCIÓN Y OPERACIONES
JURÍDICO-REGISTRALES COMPLEMENTARIAS**

REGLAS DE INSCRIPCIÓN Y OPERACIONES JURÍDICO-REGISTRALES COMPLEMENTARIAS

La siguiente operación jurídica que se describe tiene por objeto complementar el Proyecto de Reparcelación en orden a lograr la efectiva inscripción en el Registro de la Propiedad de la reorganización dominical que resulta de la equidistribución de cargas y beneficios urbanísticos derivados del planeamiento que se ejecuta.

A tal efecto, y con carácter previo a la inscripción de las operaciones de equidistribución, se hace preciso realizar una serie de operaciones jurídico-registrales complementarias al Proyecto en relación con algunas fincas aportadas, al amparo de lo dispuesto en el RD 1093/1997.

Es necesario realizar una rectificación de cabida en tres de las fincas y posteriormente tres segregaciones. Se adjunta, al final de este anexo nº3, un cuadro resumen de las operaciones descritas a continuación para tener una imagen más clara de las operaciones realizadas, y detallar la superficie que se aporta por cada finca registral.

RECTIFICACIÓN DE DESCRIPCIÓN REGISTRAL. RECTIFICACIÓN DE CABIDA

La rectificación de la descripción registral de las fincas aportadas obedece a la necesidad de ajustar la superficie real respecto a la que consta inscrita en el Registro de la Propiedad. En estas fincas existe un error en la descripción de su cabida, ya que la misma no coincide con la realidad.

En consecuencia, y conforme a las recientes mediciones efectuadas con ocasión de los diversos documentos de planeamiento y la ejecución de las obras, resulta que la superficie real de estas fincas es la que se indica a continuación:

- | | |
|---|---------------------------|
| • Finca registral nº 16348 (Sup. Registro 1.207,08 m ²) | 1.884,87 m ² . |
| • Finca registral nº 32016 (Sup. Registro 1.179,29 m ²) | 1.075,30m ² . |
| • Finca registral nº 380 (Sup. Registro 1.009,67 m ²) | 1.131,67 m ² . |

Así, y con la finalidad de que la descripción registral de las fincas coincidan con la realidad, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 103.3 del Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto y el

artículo 8 del real Decreto 1093/97, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, se solicita expresa y formalmente del Sr./a. Registrador/a de la Propiedad proceda a la rectificación de la extensión superficial y cabida de las fincas aportadas.

PREVIA PRÁCTICA DE SEGREGACIÓN DE PORCIONES DE FINCAS QUE RESULTAN AFECTADAS POR EL PRESENTE PROYECTO DE REPARCELACIÓN

Se interesa al Sr./a. Registrador/a la previa práctica de segregación de aquella parte de algunas fincas que se encuentra excluida del ámbito. En concreto, se solicita la formalización de las siguientes segregaciones:

Finca 29353 antes de la segregación:

DESCRIPCIÓN.- URBANA. NUMERO UNO. LOCAL DE PLANTA BAJA, CUYO ACCESO SE REALIZA A TRAVES DEL LINDERO NORTE DE LA EDIFICACION, DE LA VILLA "ZULOAGA ENEA" SEÑALADA CON EL NUMERO VEINTITRES, EN EL TERMINO MUNICIPAL DE ALZA, EN LA ACTUALIDAD SEÑALADA CON EL NUMERO VEINTINUEVE DEL CAMINO DE BERRA, DE ESTA CIUDAD DE SAN SEBASTIAN. Ocupa una superficie de ochenta metros cincuenta y nueve decímetros cuadrados. Linda: derecha entrando u Oeste, con finca de Doña Gloria Ibarzabal; izquierda o Este, con resto de finca matriz; fondo o Sur, con terreno segregado; y al frente o Norte, con resto de finca matriz que se segregó. ANEJO: Se le atribuye como anejo las antepuertas de la casa, que ocupan una superficie de trescientos cincuenta metros con sesenta y seis decímetros cuadrados. Cuota: Le corresponde una cuota de participación en los elementos comunes de DIECISEIS ENTEROS POR CIENTO.

TITULO.- A favor de la sociedad "BRITAC PROYECTOS, S.L.", con CIF B/75098814, por título de COMPRA, en virtud de escritura de fecha veinticinco de marzo de dos mil veintiuno autorizada por la Notario de San Sebastián doña Ana Isabel Jaurrieta Alegría, inscrita al Tomo 2457 del Archivo, Libro 627 de la Sección 2^a de San Sebastián, Folio 193, Inscripción 3^a, de fecha cuatro de mayo de dos mil veintiuno.

INSCRIPCIÓN.- Inscrita en el Registro de la Propiedad Número Uno de Donostia como finca registral 29353, al Tomo 2457 del Archivo, Libro 627 de la Sección 2^a de San Sebastián, folio 192, inscripción 1^a, con CRU 20007000765964.

CARGAS Y GRAVAMENES.- Libre de cargas.

Descripción de las partes segregadas:

DESCRIPCIÓN.-

Parcela nº 4: Una porción de terreno de 48,84 m² de superficie segregada del anejo de las antepuertas de la villa "Zuloagaenea" en el término municipal de alza, en la actualidad señalada con el numero veintinueve del camino de berra, de esta ciudad de San Sebastián. Linda: al Norte y Este, con finca originaria de la que se segregó denominada Villa Ignacia en la actualidad derruida, al Oeste, con parcela segregada nº8 en el proyecto de reparcelación de la U.E 11.1 Zuloagaenea, y al Sur, con vial Berra bidea.

Parcela nº 8: Una porción de terreno de 201 m² de superficie segregada del anejo de las antepuertas de la villa "Zuloagaenea" en el término municipal de alza, en la actualidad señalada con el numero veintinueve del camino de berra, de esta ciudad de San Sebastián. Linda: al Norte, con finca originaria de la que se segregó denominada Villa Ignacia en la actualidad derruida, al este, con parcela segregada nº4 en el proyecto de reparcelación de la U.E 11.1 Zuloagaenea, al Oeste, con parcela de terreno identificada como berra bidea número novecientos nueve, y al Sur, con finca matriz y vial Berra bidea.

TITULO.- A favor de la sociedad "BRITAC PROYECTOS, S.L.", con CIF B/75098814, por título de COMPRA, en virtud de escritura de fecha veinticinco de marzo de dos mil veintiuno autorizada por la Notario de San Sebastián doña Ana Isabel Jaurrieta Alegría, inscrita al Tomo 2457 del Archivo, Libro 627 de la Sección 2^a de San Sebastián, Folio 193, Inscripción 3^a, de fecha cuatro de mayo de dos mil veintiuno.

INSCRIPCIÓN.- Inscrita en el Registro de la Propiedad Número Uno de Donostia como finca registral 29353, al Tomo 2457 del Archivo, Libro 627 de la Sección 2^a de San Sebastián, folio 192, inscripción 1^a, con CRU 20007000765964.

CARGAS Y GRAVAMENES.- Libre de cargas.

Finca Matriz:

DESCRIPCIÓN.- URBANA. NUMERO UNO. LOCAL DE PLANTA BAJA, CUYO ACCESO SE REALIZA A TRAVES DEL LINDERO NORTE DE LA EDIFICACION, DE LA VILLA "ZULOAGA ENEA" SEÑALADA CON EL NUMERO VEINTITRES, EN EL TERMINO MUNICIPAL DE ALZA, EN LA ACTUALIDAD SEÑALADA CON EL NUMERO VEINTINUEVE DEL CAMINO DE BERRA, DE ESTA CIUDAD DE SAN SEBASTIAN. Ocupa una superficie de ochenta metros cincuenta y nueve decímetros cuadrados. Linda: derecha entrando u Oeste, con finca de Doña Gloria Ibarzabal; izquierda o Este, con resto de finca matriz; fondo o Sur, con terreno segregado; y al frente o Norte, con resto de finca matriz que se segregó. ANEJO: Se le atribuye como anejo las antepuertas de la casa, que ocupan una superficie de cien metros con ochenta y dos decímetros cuadrados. Cuota: Le corresponde una cuota de participación en los elementos comunes de DIECISEIS ENTEROS POR CIENTO.

TITULO.- A favor de la sociedad "BRITAC PROYECTOS, S.L.", con CIF B/75098814, por título de COMPRA, en virtud de escritura de fecha veinticinco de marzo de dos mil veintiuno autorizada por la Notario de San Sebastián doña Ana Isabel Jaurrieta Alegría, inscrita al Tomo 2457 del Archivo, Libro 627 de la Sección 2^a de San Sebastián, Folio 193, Inscripción 3^a, de fecha cuatro de mayo de dos mil veintiuno.

INSCRIPCIÓN.- Inscrita en el Registro de la Propiedad Número Uno de Donostia como finca registral 29353, al Tomo 2457 del Archivo, Libro 627 de la Sección 2^a de San Sebastián, folio 192, inscripción 1^a, con CRU 20007000765964.

CARGAS Y GRAVAMENES.- Libre de cargas.

Superficie aportada:

La superficie perteneciente a esta finca que queda incluida dentro de la delimitación del ámbito objeto del presente Proyecto de Reparcelación se compone de la porción segregada arriba descrita como Parcela nº4, con una extensión superficial de 48,84 m² respectivamente.

Superficie adscrita:

La superficie perteneciente a esta finca que se adscribe al subámbito para dar cumplimiento al estándar de dotaciones públicas objeto de cesión gratuita al Ayuntamiento de Donostia se compone de la porción segregada arriba descrita como Parcela nº8, con una extensión superficial de 201 m² respectivamente.

Finca 12187 antes de la segregación:

DESCRIPCIÓN.- RUSTICA.PARCELA DE TERRENO PROCEDENTE DE LOS PERTENECIDOS DE LA CASERIA LLAMADA MUTIOZABAL ENEA, SITOS HOY EN BUENAVISTA, ALZA, TERMINO DE SAN SEBASTIAN. Tiene una superficie de diez mil ochocientos veintisiete metros cuadrados y linda: Norte, parcela de novecientos ochenta metros cuadrados que se segregó del trozo tercero según escritura de 13 de Septiembre de 1.917 y terreno de la Compañía del Ferrocarril del Norte; Sur, en parte con pertenecidos de la casería Darieta y en parte con resto matriz; Este, con camino carretil y con la susodicha parcela segregada; y Oeste, con pertenecidos de la casería Darieta y de don Pantaleón Camio.

TITULO.- A favor del EXMO. AYUNTAMIENTO DONOSTIA-SAN SEBASTIAN, por título de COMPRA, en virtud de escritura de fecha veintitrés de noviembre de mil novecientos noventa y cuatro autorizada por el Notario de San Sebastián don Diego María Granados, como sustituto y para el protocolo de su compañero de igual residencia don Juan Aurelio Lázaro Pérez, inscrita al Tomo 1885 del Archivo, Libro 270 de la Sección 2^a de San Sebastián, Folio 126, Inscripción 1^a, de fecha uno de febrero de mil novecientos noventa y cinco.

INSCRIPCIÓN.- Inscrita en el Registro de la Propiedad Número Uno de Donostia como finca registral 12187, al Tomo 1885 del Archivo, Libro 270 de la Sección 2^a de San Sebastián, folio 126, inscripción 1^a, con CRU 20007000500633.

CARGAS Y GRAVAMENES.- Libre de cargas.

Descripción de la parte segregada:

Parcela nº 6: Una porción de terreno de 143,53 m² de superficie segregada de la PARCELA DE TERRENO PROCEDENTE DE LOS PERTENECIDOS DE LA CASERIA LLAMADA MUTIOZABAL ENEA, SITOS HOY EN BUENAVISTA, ALZA, TERMINO DE SAN SEBASTIAN. Linda: al Norte y Oeste, con finca matriz de la que se segregó; al Este, con camino municipal Paseo de Casares; y Sur, con finca matriz de la que se segregó y vial Berra bidea.

TITULO.- A favor del EXMO. AYUNTAMIENTO DONOSTIA-SAN SEBASTIAN, por título de COMPRA, en virtud de escritura de fecha veintitrés de noviembre de mil novecientos noventa y cuatro autorizada por el Notario de San Sebastián don Diego María Granados, como sustituto y para el protocolo de su compañero de igual residencia don Juan Aurelio Lázaro Pérez, inscrita al Tomo 1885 del Archivo, Libro 270 de la Sección 2^a de San Sebastián, Folio 126, Inscripción 1^a, de fecha uno de febrero de mil novecientos noventa y cinco.

INSCRIPCIÓN.- Inscrita en el Registro de la Propiedad Número Uno de Donostia como finca registral 12187, al Tomo 1885 del Archivo, Libro 270 de la Sección 2^a de San Sebastián, folio 126, inscripción 1^a, con CRU 20007000500633.

CARGAS Y GRAVAMENES.- Libre de cargas.

Finca Matriz:

DESCRIPCIÓN.- RUSTICA.PARCELA DE TERRENO PROCEDENTE DE LOS PERTENECIDOS DE LA CASERIA LLAMADA MUTIOZABAL ENEA, SITOS HOY EN BUENAVISTA, ALZA, TERMINO DE SAN SEBASTIAN. Tiene una superficie de diez mil seiscientos ochenta y tres metros con cuarenta y siete decímetros cuadrados y linda: Norte, parcela de novecientos ochenta metros cuadrados que se segregó del trozo tercero según escritura de 13 de Septiembre de 1.917 y terreno de la Compañía del Ferrocarril del Norte; Sur, en parte con pertenecidos de la casería Darieta y en parte con resto matriz; Este, con parcela segregada en la reparcelación del subámbito AL.11.1 Zuluaga; y Oeste, con pertenecidos de la casería Darieta y de don Pantaleón Camio.

TITULO.- A favor del EXMO. AYUNTAMIENTO DONOSTIA-SAN SEBASTIAN, por título de COMPRA, en virtud de escritura de fecha veintitrés de noviembre de mil novecientos noventa y cuatro autorizada por el Notario de San Sebastián don Diego María Granados, como sustituto y para el protocolo de su compañero de igual residencia don Juan Aurelio Lázaro Pérez, inscrita al Tomo 1885 del Archivo, Libro 270 de la Sección 2^a de San Sebastián, Folio 126, Inscripción 1^a, de fecha uno de febrero de mil novecientos noventa y cinco.

INSCRIPCIÓN.- Inscrita en el Registro de la Propiedad Número Uno de Donostia como finca registral 12187, al Tomo 1885 del Archivo, Libro 270 de la Sección 2^a de San Sebastián, folio 126, inscripción 1^a, con CRU 20007000500633.

CARGAS Y GRAVAMENES.- Libre de cargas.

Superficie aportada:

La superficie perteneciente a esta finca que queda incluida dentro de la delimitación del ámbito objeto del presente Proyecto de Reparcelación se compone de la porción segregada arriba descrita como Parcela nº6, con una extensión superficial de 143,53 m² respectivamente.

Finca 9122 antes de la segregación:

DESCRIPCIÓN.- RUSTICA. Parcela de terreno sita en el barrio de Buenavista de San Sebastián, de mil cincuenta y tres metros y cincuenta y cinco decímetros cuadrados; y linda por el Norte ó frente, con terrenos de la sociedad A.R.V.E, y al Sur ó espalda, con terrenos de la casería Berra, propiedad de Don José Juanes y faja de terreno destinada a paso que conduce al camino vecinal llamado "Concorrenea"; por el Este ó izquierda entrando con terrenos de la sociedad A.R.V.E, con terreno de Don José Antonio Mariezcurrena y con faja de terreno de la finca matriz destinada a paso del resto del terreno propiedad del señor Atorrasagasti; y por el Oeste ó derecha, con finca de los herederos de J. Cruz Zuloaga. Y ocupando parte de dicho terreno construyeron dos casas de viviendas señaladas como casa número uno, denominada Vista Alegre, HOY CAMINO BERRA NUMEROS TREINTA y NUEVE y CUARENTA y UNO, y casa número dos, denominada Mirasol o Miramar, hoy CAMINO BERRA NUMEROS TREINTA y CINCO y TREINTA y SIETE, cuya OBRA NUEVA fue declarada en virtud de escritura otorgada el veintiuno de abril de mil novecientos cincuenta y tres ante Notario de San Sebastián, don Fernando Fernández Savater, inscrita al folio 8 vuelto y siguientes del Tomo 492 del Archivo, Libro 272 de la Sección General Antigua de San Sebastián, finca 9122, inscripción 3^a, donde consta la descripción general de la finca.

TITULO.- A favor de los copropietarios camino berra números treinta y cinco y treinta y siete y camino berra números treinta y nueve y cuarenta y uno en virtud de escritura otorgada el veintiuno de abril de mil novecientos cincuenta y tres ante Notario de San Sebastián, don Fernando Fernández Savater, inscrita al folio 8 vuelto y siguientes del Tomo 492 del Archivo, Libro 272 de la Sección General Antigua de San Sebastián, finca 9122, inscripción 3^a, donde consta la descripción general de la finca.

INSCRIPCIÓN.- Inscrita en el Registro de la Propiedad Número Uno de Donostia como finca registral 9122, al Tomo 492 del Archivo, Libro 272 de la Sección General Antigua de San Sebastián, folio 8 vuelto y siguientes, inscripción 3^a.

CARGAS Y GRAVAMENES.- Libre de cargas.

Descripción de la parte segregada:

Parcela nº 7: Una porción de terreno de 117,95 m² de superficie segregada de la parcela de terreno sita en el barrio de Buenavista de San Sebastián, de mil cincuenta y tres metros y cincuenta y cinco decímetros cuadrados y linda: al Norte, con terrenos de la sociedad A.R.V.E, al Sur con vial Berra bidea, al Este con finca matriz de la que se segregó, y al Oeste, con finca de los herederos de J. Cruz Zuloaga.

TITULO.- A favor de los copropietarios camino berra números treinta y cinco y treinta y siete y camino berra números treinta y nueve y cuarenta y uno en virtud de escritura otorgada el veintiuno de abril de mil novecientos cincuenta y tres ante Notario de San Sebastián, don Fernando Fernández Savater, inscrita al folio 8 vuelto y siguientes del Tomo 492 del Archivo, Libro 272 de la Sección General Antigua de San Sebastián, finca 9122, inscripción 3^a, donde consta la descripción general de la finca.

INSCRIPCIÓN.- Inscrita en el Registro de la Propiedad Número Uno de Donostia como finca registral 9122, al Tomo 492 del Archivo, Libro 272 de la Sección General Antigua de San Sebastián, folio 8 vuelto y siguientes, inscripción 3^a.

CARGAS Y GRAVAMENES.- Libre de cargas.

Finca Matriz:

DESCRIPCIÓN.- RUSTICA. Parcela de terreno sita en el barrio de Buenavista de San Sebastián, de novecientos treinta y cinco con sesenta decímetros cuadrados; y linda por el Norte ó frente, con terrenos de la sociedad A.R.V.E, y al Sur ó espalda, con terrenos de la casería Berra, propiedad de Don José Juanes y faja de terreno destinada a paso que conduce al camino vecinal llamado "Concorreña"; por el Este ó izquierda entrando con terrenos de la sociedad A.R.V.E, con terreno de Don José Antonio Mariezcurrena y con faja de terreno de la finca matriz destinada a paso del resto del terreno propiedad del señor Atorrasagasti; y por el Oeste ó derecha, con parcela segregada en la repartición del subámbito AL.11.1 Zuluaga. Y ocupando parte de dicho terreno construyeron dos casas de viviendas señaladas como casa

número uno, denominada Vista Alegre, HOY CAMINO BERRA NUMEROS TREINTA y NUEVE y CUARENTA y UNO, y casa número dos, denominada Mirasol o Miramar, hoy CAMINO BERRA NUMEROS TREINTA y CINCO y TREINTA y SIETE, cuya OBRA NUEVA fue declarada en virtud de escritura otorgada el veintiuno de abril de mil novecientos cincuenta y tres ante Notario de San Sebastián, don Fernando Fernández Savater, inscrita al folio 8 vuelto y siguientes del Tomo 492 del Archivo, Libro 272 de la Sección General Antigua de San Sebastián, finca 9122, inscripción 3^a, donde consta la descripción general de la finca.

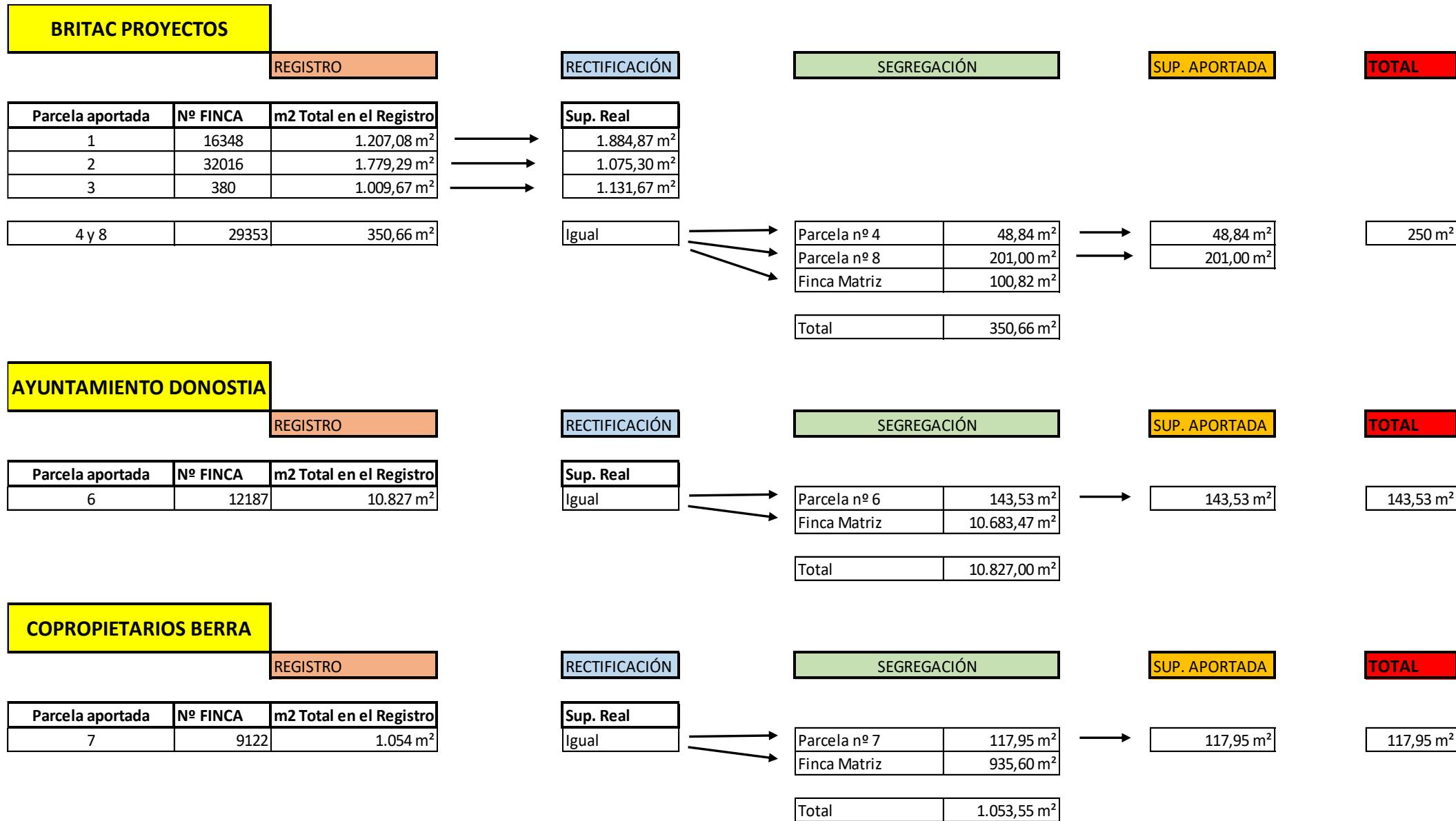
TITULO.- A favor de los copropietarios camino berra números treinta y cinco y treinta y siete y camino berra números treinta y nueve y cuarenta y uno en virtud de escritura otorgada el veintiuno de abril de mil novecientos cincuenta y tres ante Notario de San Sebastián, don Fernando Fernández Savater, inscrita al folio 8 vuelto y siguientes del Tomo 492 del Archivo, Libro 272 de la Sección General Antigua de San Sebastián, finca 9122, inscripción 3^a, donde consta la descripción general de la finca.

INSCRIPCIÓN.- Inscrita en el Registro de la Propiedad Número Uno de Donostia como finca registral 9122, al Tomo 492 del Archivo, Libro 272 de la Sección General Antigua de San Sebastián, folio 8 vuelto y siguientes, inscripción 3^a.

CARGAS Y GRAVAMENES.- Libre de cargas.

Superficie aportada:

La superficie perteneciente a esta finca que queda incluida dentro de la delimitación del ámbito objeto del presente Proyecto de Reparcelación se compone de la porción segregada arriba descrita como Parcela nº7, con una extensión superficial de 117,95 m² respectivamente.



ANEXO N.º 4: Parcelas resultantes

DESCRIPCIÓN DE PARCELAS RESULTANTES

A continuación, se describen las parcelas resultantes edificables existentes en la Unidad de Ejecución.

Entre las circunstancias incorporadas en la descripción de las parcelas resultantes se han consignado aquellas que vienen señaladas en el artículo 7 del RD 1093/1997; en concreto:

- Descripción de las fincas de resultado conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria. A tal efecto, se recoge la descripción física (superficie, linderos) y las servidumbres (en su caso).
- Determinación de la cuota que se atribuya a cada una de las fincas de resultado en la cuenta de liquidación provisional. Así figura especificado, porcentual y cuantitativamente, en el apartado "Gravamen Urbanístico".
- Identificación, mediante consignación de datos personales, de los titulares a quienes se les adjudica la parcela resultante. Así queda reflejado en el apartado "Adjudicación".
- Determinación de la correspondencia entre los derechos aportados y la adjudicación de la parcela resultante. Así se recoge en el apartado "Correspondencia con Fincas Aportadas". Se significa que dicha circunstancia se relaciona mediante identificación de derechos de las fincas aportadas (art. 4 del RD 1093/1997).
- Se adjuntan planos en los que se grafía la delimitación de las fincas aportadas (plano nº 3) y de las parcelas de resultado (planos nº 4 y 5).

PARCELA RESULTANTE a.30.1/ZUL-01

DESCRIPCIÓN.- Presenta forma irregular.

Tiene una superficie de 2.123,24 m²(s) y una edificabilidad residencial de 1.411 m²(t) para un total de 14 viviendas libres. Bajo rasante acogerá una edificabilidad de 950 m²(t) distribuidos en una planta de sótano destinada a 20 garajes.

Linda al Norte con los edificios Villa Genara y Bi-Anayak; al Este con el acceso de vehículos a la parcela resultante, espacio de zona verde y con la Villa Zuluagaenea; al Oeste con sistema viario y al Sur con sistema viario Berra bidea.

SERVIDUMBRES.- No tiene servidumbres.

CARGAS.- No tiene cargas, a excepción del gravamen urbanístico.

NORMAS URBANÍSTICAS.- Los derechos y obligaciones del titular de esta parcela se ejercerán dentro de los límites y especificaciones urbanísticas establecidas en el planeamiento general del municipio de Donostia y normativa complementaria.

GRAVAMEN URBANÍSTICO.- Esta parcela queda afecta al cumplimiento de la obligación de abono a favor del Ayuntamiento de Donostia de la cantidad de CUATROCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS DIECIOCHO EUROS CON CINCUENTA Y SEIS CENTIMOS DE EURO (438.618,56 €).

ADJUDICACIÓN.- El pleno dominio sobre la totalidad de la finca se adjudica a **BRITAC PROYECTOS S.L.**, con una participación del cien por cien (100%).

CORRESPONDENCIA CON FINCAS APORTADAS.- El derecho que da lugar a la adjudicación de esta Parcela tiene la siguiente procedencia:

- 100% de la Finca aportada nº 1
- 100% de la Finca aportada nº 2
- 100% de la Finca aportada nº 3
- 100% de la Finca aportada nº 4

TERRENOS OBJETO DE CESIÓN A FAVOR DEL AYUNTAMIENTO DE DONOSTIA

A continuación, se procede a describir los terrenos objeto de cesión legal al Ayuntamiento de Donostia:

PARCELA A: Zonas Verdes y Espacios Libres

DESCRIPCIÓN.- Presenta forma irregular y discontinua.

Tiene una superficie total de mil novecientos dieciséis metros y ocho decímetros cuadrados (1.916,08 m²); distribuidos en espacios verdes urbanos y espacios verdes urbanos comunes.

SERVIDUMBRES Y CARGAS.- No tiene.

DESTINO.- Parcela de dominio y uso público integrada por un conjunto de espacios destinados a zonas verdes y jardines, áreas de juego y recreo (plaza), senderos peatonales, ...

NORMAS URBANÍSTICAS.- Los derechos y obligaciones del titular de esta parcela se ejercerán dentro de los límites y especificaciones urbanísticas establecidas en el planeamiento general del municipio de Donostia y normativa complementaria.

ADJUDICACIÓN.- El pleno dominio sobre la totalidad de la finca se adjudica a:

AYUNTAMIENTO DE DONOSTIA

CORRESPONDENCIA CON FINCAS APORTADAS.- El derecho que da lugar a la adjudicación de esta parcela tiene su origen en la obligación de cesión libre y gratuita conforme a la legislación urbanística.

PARCELA B: Red Viaria

DESCRIPCIÓN.- Presenta forma irregular y discontinua.

Tiene una superficie total de novecientos metros y cuarenta y cinco decímetros cuadrados (900,45 m²) distribuidos en circulación rodada, circulación peatonal, espacios de aparcamiento y bidegorri.

SERVIDUMBRES Y CARGAS.- No tiene.

DESTINO.- Viales de dominio y uso público destinados a circulación rodada de vehículos, peatones, aparcamiento y bidegorri.

NORMAS URBANÍSTICAS.- Los derechos y obligaciones del titular de esta parcela se ejercerán dentro de los límites y especificaciones urbanísticas establecidas en el planeamiento general del municipio de Donostia y normativa complementaria.

ADJUDICACIÓN.- El pleno dominio sobre la totalidad de la finca se adjudica a:

AYUNTAMIENTO DE DONOSTIA

CORRESPONDENCIA CON FINCAS APORTADAS.- El derecho que da lugar a la adjudicación de esta parcela tiene su origen en la obligación de cesión libre y gratuita conforme a la legislación urbanística.