

**PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL
PLAN PARCIAL DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
SECTOR RV-3 “RAMAL DE VILLANUEVA” DEL PGOU DE ESPARTINAS**

0. Introducción

Cuando, en 2020, se constituyó la Junta de Compensación del Sector denominado PA-SOU-RV-3, sólo CRITERIA CAIXA SAU optó por el abono de sus costes de urbanización mediante la entrega de dinerario. Los demás, una vez requeridos para que adoptaran una posición al respecto, decidieron optar por asumir dichos costes mediante canje por aprovechamientos urbanísticos.

Dentro de estas coordenadas, el 5 de junio de 2024 se aprobó en Asamblea General el Proyecto de Reparcelación, que, tras su correspondiente tramitación, fue ratificado mediante Resolución de Alcaldía 31/2025 y publicado en BOP de Sevilla de 20 de enero de 2025. Frente a dicho acto administrativo se presentaron sendos recursos por parte de:

- D. Juan Carlos García Vallejo y D^a Mercedes Álvarez Fuentes; y
- D^a M^a Victoria Foronda Blázquez y D^a Berta, D^a Carla M^a y D^a Laura Foronda García-Hidalgo

Con estos últimos y CRITERIA se ha llegado a un acuerdo según el cual, y básicamente:

- a) D^a M^a Victoria Foronda Blázquez y D^a Berta, D^a Carla M^a y D^a Laura Foronda García-Hidalgo pasan a tener la condición de comuneros que contribuyen, desde origen, al sostenimiento de los costes de urbanización mediante aportación económica; y
- b) En el Proyecto de Reparcelación se recoge las consecuencias de tal opción en lo que se refiere a la adjudicación de aprovechamientos lucrativos y correlativos costes de urbanización.

El presente documento no es sino una reiteración del anterior con las modificaciones inherentes al acuerdo ya expuesto, que básicamente afecta a los aprovechamientos inicialmente atribuidos a CRITERIA, que se ven mermados en lo que ahora se adjudica a D^a M^a Victoria Foronda Blázquez y D^a Berta, D^a Carla M^a y D^a Laura Foronda García-Hidalgo

Por tal motivo, y para garantizar los derechos del resto de comuneros, se ha decidido retrotraer la tramitación al momento de la aprobación asamblearia para, ante la nueva situación, continuar con la actuación procedimental hasta su objetivo final, que no es otro que la inscripción registral del Proyecto de Reparcelación.

I. Antecedentes

a) Ordenación urbanística del ámbito.

Los terrenos incluidos en el sector denominado PA-SOU-RV-3 se encuentran afectados por el Plan General Municipal de Ordenación Urbana, Adaptación parcial de las Normas Subsidiarias de Espartinas a la L.O.U.A, aprobado definitivamente el 30 de julio de 2009 y publicado en el BOP de Sevilla de 19 de octubre del mismo año y en el de 20 de abril de 2010.

Dicho Plan General clasifica dichos terrenos como Suelo Urbanizable Ordenado, con las condiciones que se determinan en el artículo 16 del Plan General, cuyos parámetros urbanísticos se recogen en la siguiente ficha:

SUELO URBANIZABLE ORDENADO			PA - SUO – RV - 3
IDENTIFICACIÓN			
Denominación:	PA - SOU –RV - 3		
Localización:	NORTE		
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
Clasificación del Suelo:	URBANIZABLE	Superficie Bruta (m ² s):	98.800
Categoría:	ORDENADO		
Uso Global:	RESIDENCIAL	Densidad Global (viv/Ha):	12
		Edificabilidad Global (m ² /m ² s):	0,25
		Aprovechamiento Objetivo Total (m ² t):	24.700
Aprovechamiento Residencial para viviendas de Protección Pública (%)		Aprovechamiento Residencial Total para viviendas de Protección Pública (m ² t):	
Área de Reparto:	D	Aprovechamiento Equivalente Objetivo Total (UA): 24.700	
Aprovechamiento Medio:	0,23838		
Sistemas Generales (m ² s):	4.815		
ORDENACIÓN PORMENORIZADA			
USOS Y TIPOLOGÍAS	SUPERFICIE (m ² s)	EDIFICABILIDAD (m ² t/m ² s)	APROVECHAMIENTO (m ² t)
Aisladas Grandes Parcelas	6.926	0,0577	400
Unif. Aisladas	14.807	0,4940	6.900
Unif. Pareadas	31.278	0,5064	15.840
Comercial	843	1,7793	1.500
TOTAL	53.854	0,4686	24.700
Número de viviendas118			Total: 118
CONDICIONES DE DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN			
Sistema de Actuación:	COMPENSACIÓN		
Figura de Planeamiento:	PLAN PARCIAL		
Iniciativa Planeamiento:	PRIVADA		
Programación Ámbito:	Máximo 8 años Finalización y Recepción de Actuaciones		
Programación Vivienda Protegida	Según Plan Parcial		
Notas:	Plan Parcial Aprobado Definitivamente 27/02/07		

Por su parte, su Plan Parcial, aprobado con anterioridad al PGOU, mediante acuerdo plenario de 27 de febrero de 2007 (BOP de 4 de mayo siguiente), establece la inexistencia real de coeficientes de ponderación de usos y tipología y contiene la siguiente zonificación de usos:

ZONIFICACION RESIDENCIAL							
USO	ZONA	SIMBOLO	SUPERF. M ²	TECHO EDIF. M ² /Parcela	TECHO EDIF.M ² TOTAL	REG.URB USO.	Nº VIVIENDAS
PARC. CON APROV.	RESID.	MGP1	6926	400	400	PRIV.	1
	RESID.	MP2	5598	180	2880	PRIV.	16
	RESID.	MP3	5716	180	2880	PRIV.	16
	RESID.	MP4	4515	180	2160	PRIV.	12
	RESID.	MP5	5558	180	2880	PRIV.	16
	RESID.	MP6	5485	180	2880	PRIV.	16
	RESID.	MA7	10432	240	5280	PRIV.	22
	RESID.	MA8	3655	240	1680	PRIV.	7
	RESID.	MP9	4406	180	2160	PRIV.	12

ZONIFICACION COMERCIAL-TERCIARIA							
USO	ZONA	SIMBOLO	SUPERF. M ²	IND. EDIF. M ² /Parcela	TECHO EDIF.M ² t	REG.URB USO.	Nº VIVIENDAS
PARC.	COMER.	C.01	843	1.8	1500	PRIV.	0

ZONIFICACION DOTACIONES							
USO	ZONA	SIMBOLO	SUPERF. M ²	IND. EDIF. M ² /Parcela	TECHO EDIF.M ² t	REG.URB USO.	Nº VIVIENDAS
PARC.	ZONA V..	Z.V.1	5006	-	-	PUBLICO.	
	ZONA V.	Z.V.2	3210	-	-	PUBLICO	
	ZONA V..	Z.V.3	1684	-	-	PUBLICO	
	DOCENT.	D.01	1198	1	1198	Carácter Patrimonial Titularidad Municipal	
	SIPS	S.01	238	1	291	Carácter Patrimonial Titularidad Municipal	

b) La Junta de Compensación.-

Estando prevista la gestión urbanística privada de este ámbito, los Estatutos y Bases de Actuación de su Junta de Compensación fueron aprobados definitivamente el 26 de junio de 2007 (BOP de Sevilla de 17 de julio de 2007), procediéndose a su constitución mediante escritura pública en fecha 13 de noviembre de 2020 ante el notario de Sevilla, D. Juan de Mota Salvador

(protocolo nº 1.269) inscribiéndose en el folio 139, del Libro V, de la Sección 1ª (Juntas de Compensación) del Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la provincia de Sevilla, con el número de orden 375.

Hasta el presente, los propietarios que se han incorporado a dicha entidad urbanística son los siguientes.

PROPIETARIOS
CRITERIA CAIXA SAU
Dª Mª PILAR FORONDA BLÁZQUEZ
Dª Mª VICTORIA FORONDA BLÁZQUEZ
Dª BERTA FORONDA GARCÍA-HIDALGO Dª CARLA Mª FORONDA GARCÍA-HIDALGO Dª LAURA FORONDA GARCÍA-HIDALGO
D. JUAN CARLOS GARCÍA VALLEJO y Dª MERCEDES ÁLVAREZ FUENTES
D. FRANCISCO MENCHÉN NEL-LO y Dª AMALIA RODRÍGUEZ VARELA
D. RAFAEL BLANCO MADRIGAL
AUTOS RAFAEL BLANCO SL
AYUNTAMIENTO

Como se ha expuesto previamente, en la actualidad han optado por el abono de sus costes de urbanización mediante la entrega de dinerario:

PROPIETARIOS
CRITERIA CAIXA SAU
Dª Mª VICTORIA FORONDA BLÁZQUEZ
Dª BERTA FORONDA GARCÍA-HIDALGO Dª CARLA Mª FORONDA GARCÍA-HIDALGO Dª LAURA FORONDA GARCÍA-HIDALGO

Los demás, una vez requeridos para que adoptaran una posición, han decidido adoptar el método, igualmente legal, de asumir los costes mediante canje por aprovechamientos urbanísticos. Este último sistema (lo que técnicamente se denomina "reparcelación forzosa") es igualmente el que se ha de aplicar a los no adheridos a la Junta de Compensación.

Ello será así con una única salvedad, la de los herederos de Dª Amparo Rodríguez Gordillo, que han optado expresamente por que se les aplique el sistema de expropiación.

c) Levantamiento topográfico.-

En la asamblea general de 10 de febrero de 2021 se acordó la elaboración de un levantamiento topográfico del Sector y se facultó al Sr. Presidente para la elección de la mejor oferta, que, en este caso, fue la de la empresa TOPOSERV.

Una vez hecho el levantamiento para la determinación de las superficies reales de las fincas mediante estudio de campo y una fotointerpretación de los linderos realizada sobre ortoimagen PNOA¹, se dio traslado a todos los comuneros para que realizaran las alegaciones que consideraran pertinentes.

Y tras el referido trámite se procedió a su aprobación por mayoría en la asamblea de 19 de octubre de 2021. De dicho análisis topográfico resultan las siguientes propiedades y superficies:

PARCELA	Referencia catastral	M2s según topográfico
1	3520001QB5432S0000OK	26.666,56
2	3520002QB5432S0001LL	8.520,68
3	3520003QB5432S0000RK	21.226,83
4	3520004QB5432S0000DK	5.207,96
5	3520005QB5432S0001ML	5.012,93
6	3520007QB5432S0000JK 3520006QB5432S0001OL	11.377,24
7	3520008QB5432S0001RL	8.432,23
8	3419008QB5431N0000ZH	1.992,92
9.1	41040A010001110001DZ	179,40
9.2	41040A010001120001DU	996,40
10	3914002QB5431S0001KW	1.285,08
11	Camino públicos	7.793,17
SSGG	2713505QB5421S0001JZ	4.024,55
	2713506QB5421S0001EZ	899,05
Total		103.615,00

Reconstituyendo este cuadro, definido en el topográfico, con la titularidad de cada parcela, resulta este otro:

¹ Se adjunta dicho levantamiento topográfico como anexo 1

PARCELA	Referencia catastral	M2s según topográfico	titular
1	3520001QB5432S0000OK	26.666,56	Dª MARÍA PILAR FORONDA BLÁZQUEZ, Dª MARÍA VICTORIA FORONDA BLÁZQUEZ Y Dª BERTA, Dª CARLA Mª Y Dª LAURA FORONDA GARCÍA-HIDALGO
2	3520002QB5432S0001LL	8.520,68	Dª MARÍA PILAR FORONDA BLÁZQUEZ, Dª MARÍA VICTORIA FORONDA BLÁZQUEZ Y Dª BERTA, Dª CARLA Mª Y Dª LAURA FORONDA GARCÍA-HIDALGO y PROCONSPOR S.L.
3	3520003QB5432S0000RK	21.226,83	CRITERIA CAIXA SAU
4	3520004QB5432S0000DK	5.207,96	D. JUAN CARLOS GARCÍA VALLEJO y Dª MERCEDES ÁLVAREZ FUENTES
5	3520005QB5432S0001ML	5.012,93	CRITERIA CAIXA SAU
6	3520007QB5432S0000JK 3520006QB5432S0001OL	11.377,24	CRITERIA CAIXA SAU
7	3520008QB5432S0001RL	8.432,23	CRITERIA CAIXA SAU
8	3419008QB5431N0000ZH	1.992,92	CRITERIA CAIXA SAU
9.1	41040ª010001110001DZ	179,40	D. JOSÉ SIERRA BOA
9.2	41040ª010001120001DU	996,40	Dª MARÍA JOSÉ CORRALES MUÑIZ
10	3914002QB5431S0001KW	1.285,08	D. FRANCISCO MENCHEN NEL-LO y Dª AMALIA RODRÍGUEZ VARELA
11	Caminos públicos	7.793,17	AYUNTAMIENTO DE ESPARTINAS
SSGG	2713505QB5421S0001JZ	4.024,55	D. RAFAEL BLANCO MADRIGAL y AUTOS RAFAEL BLANCO S.L.
	2713506QB5421S0001EZ	899,05	Dª AMPARO RODRÍGUEZ GORDILLO
Total		103.615,00	

aprobado en AG 29-07-2025

d) Litigios existentes en torno a la reparcelación.-

Los contenciosos judiciales interpuestos sobre la reparcelación ya aprobada o cuestiones conexas son los siguientes:

- Demandantes: D. Francisco Menchén Nello y D^a Amalia Rodríguez Varela
 - Procedimiento ordinario 93/2022; Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Sevilla N.º 11
 - Actuación administrativa impugnada: Desestimación del recurso de alzada interpuesto contra acuerdos de 19 de octubre de 2021 adoptados por la Junta de Compensación del Sector RV-3
 - Situación procesal: Sentencia desestimatoria. Interpuesto recurso de apelación pendiente de resolución.
 - Procedimiento ordinario 74/2025; Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Sevilla N.º 3
 - Actuación administrativa impugnada: Ratificación del proyecto de reparcelación
 - Situación procesal: Pendiente de admisión de solicitud de ampliación del expediente administrativo para formalizar demanda.
- Demandantes: D. Juan Carlos García Vallejo y D^a Mercedes Álvarez Fuentes
 - Juicio verbal n.º 1187/2024-C3: Juzgado de 1^a Instancia e instrucción nº 3 de Sanlúcar la Mayor
 - Petición: Declaración del dominio de los demandantes de la finca registral 4.815 con una superficie real de 7.804,34 m².
 - Situación procesal: Pendiente de sentencia
 - Procedimiento ordinario 150/2025; Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Sevilla N.º 7
 - Actuación administrativa impugnada: Ratificación del proyecto de reparcelación

- Situación procesal: solicitada por los demandantes la suspensión por prejudicialidad civil
- Demandantes: Autos Blanco SL y D. Rafael Blanco Madrigal
 - Procedimiento ordinario 65/2025; Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Sevilla N.º 10
 - Actuación administrativa impugnada: Ratificación del proyecto de reparcelación
 - Situación procesal: Formalizada demanda; pendiente contestación del Ayuntamiento

Expuesto cuanto antecede, y mientras no haya resolución judicial en contrario, se va a mantener -como no puede ser de otra manera- la vigencia de las superficies contempladas en el topográfico que fue aprobado en la asamblea ya citada de 19 de octubre de 2021

e) Normativa básica de aplicación a la presente reparcelación.-

Deben citarse las siguientes:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante, LSuelo), especialmente artsº 40 y 65 y ss.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.
- Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística (en adelante, DHU), especialmente artsº 4 y ss.
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante, LISTA), especialmente su artº 92
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante, RG LISTA), especialmente artsº 140 y ss.

II. Estructura de la propiedad y relación de propietarios incluidos en la unidad de actuación con indicación de las superficies.

Tomando como referencia el parcelario catastral y exponiendo como “superficie” sólo la comprendida tanto en el ámbito propio del Sector como en el de los Sistemas Generales adscritos, la estructura de la propiedad queda delimitada de la siguiente forma:

Propietario CRITERIA CAIXA SAU, (es la sucesora universal de la entidad SERVIHABITAT XXI SA²).

Dirección: Plaza Weyler nº 3, 07001 Palma de Mallorca

1. Referencia Catastral: 3520003QB5432S0000RK
Superficie: 21.226,83 m2.
2. Referencia Catastral: 3520005QB5432S0001ML
Superficie: 5.012,93 m2.
3. Referencia Catastral: 3520007QB5432S0000JK/3520006QB5432S0001OL
Superficie: 11.377,24 m2.
4. Referencia Catastral: 3520008QB5432S0001RL
Superficie: 8.432,23 m2.
5. Referencia Catastral: 3419008QB5431N0000ZH
Superficie: 1.992,92 m2.

Propietario: D^a MARIA PILAR FORONDA BLÁZQUEZ MARIA PILAR (1/3 con carácter privativo), D^a M^a VICTORIA FORONDA BLÁZQUEZ (1/3 con carácter privativo), D^a BERTA FORONDA GARCÍA HIDALGO (1/9 con carácter privativo), D^a CARLA M^a FORONDA GARCÍA HIDALGO (1/9 con carácter privativo) y D^a LAURA FORONDA GARCÍA HIDALGO (1/9 con carácter privativo).

Dirección D^a M^a Pilar Foronda Blázquez: Ferran Vals I Taberner, nº 18, Planta Principal, Puerta OB. 08006 Barcelona.

Dirección D^a M^a Victoria Foronda Blázquez y D^a Berta, D^a Carla M^a y D^a Laura Foronda García-Hidalgo: Avda. Colón, 34, Escalera 1, Planta 16, Puerta 2. 29100 Málaga.

1. Referencia Catastral: 3520001QB5432S0000OK

² Se aporta copia del testimonio notarial acreditativo de tal sucesión universal.

Superficie: 26.666,56 m2.

Propietario: D^a MARÍA PILAR FORONDA BLÁZQUEZ (1/4 con carácter privativo), D^a MARÍA VICTORIA FORONDA BLÁZQUEZ (1/4 con carácter privativo), PROCONSPOR S.L. (1/4 con carácter privativo), D^a BERTA FORONDA GARCÍA HIDALGO (1/12 con carácter privativo), D^a CARLA M^a FORONDA GARCÍA HIDALGO (1/12 con carácter privativo) y D^a LAURA FORONDA GARCÍA HIDALGO (1/12 con carácter privativo).

Dirección D^a M^a Pilar Foronda BLÁZQUEZ: Ferran Vals I Taberner nº 18 Planta Principal, Puerta OB. 08006 Barcelona.

Dirección D^a M^a Victoria Foronda Blázquez y D^a Berta, D^a Carla M^a y D^a Laura Foronda García-Hidalgo: Avda. Colón, 34, Escalera 1, Planta 16, Puerta 2. 29100 Málaga.

Dirección PROCONSPOR SL: C/ Virgen de los Milagros, 41 Planta 1, Puerta 2. 11500 El Puerto de Santa María (Cádiz).

1. Referencia Catastral: 3520002QB5432S0001LL

Superficie: 8.520,68 m2.

Propietario: D. JUAN CARLOS GARCÍA VALLEJO y D^a MERCEDES ÁLVAREZ FUENTES (100% Ganancial).

Dirección: Carretera Villanueva del Ariscal, nº 2, 41807 Espartinas (Sevilla).

1. Referencia Catastral: 3520004QB5432S0000DK

Superficie: 5.207,96 m2

Propietario: D. FRANCISCO MENCHEN NEL-LO y D^a AMALIA RODRÍGUEZ VARELA (100% Ganancial).

Dirección: C/ Alejandro Collantes, nº 41. Planta 0, Puerta A. 41005 Sevilla.

1. Referencia Catastral: 3914002QB5431S0001KW

Superficie: 1.285,08 m2

Propietario: D. RAFAEL BLANCO MADRIGAL (100%)

Dirección: Carretera Sevilla-Huelva 431 (Km 536), 41807
Espartinas (Sevilla).

1. Referencia Catastral: 2713505QB5421S0001JZ

Superficie: 1.100 m2

Propietario: AUTOS RAFAEL BLANCO S.L.

Dirección: Carretera Sevilla-Huelva 431 (Km 536), 41807
Espartinas (Sevilla).

1. Referencia Catastral: 2713505QB5421S0001JZ

Superficie: 2.924,55 m2

Propietario: D. JOSÉ SIERRA BOA

Dirección: C/ Cristo de la Veracruz, nº 6. 41.808 Villanueva del
Ariscal. (Sevilla).

1. Referencia Catastral: 41040ª010001110001DZ

Superficie: 179,40 m2.

Propietario: Dª MARÍA JOSÉ CORRALES MUÑIZ (100%)

Dirección: C/ Mª Regla Jiménez, nº 60, 41807 Espartinas.

1. Referencia catastral: 41040ª010001120001DU

Superficie: 996,40 m2.

Propietario: Dª AMPARO RODRÍGUEZ GORDILLO (100%)

Dirección: C/ Llano Amarillo, nº 8, Escalera 1, Planta 0, Puerta 6
41500 Alcalá de Guadaira (Sevilla).

1. Referencia catastral: 2713506QB5421S0001EZ

Superficie: 899,05 m2.

Propietario: AYUNTAMIENTO DE ESPARTINAS

Dirección: Parque Nuestra Señora del Rocío, nº 1 41.807
Espartinas (Sevilla).

1. Camino Innominado.

Superficie: 7.793,17 m2s

Todo ello permite configurar un cuadro de estructura de la propiedad tanto del Sector como de los Sistemas Generales adscritos que es el siguiente:

PROPIETARIOS	SUELO (m2s)
CRITERIA CAIXA SAU	48.042,15
Dª Mª PILAR FORONDA BLÁZQUEZ (1/3) Dª Mª VICTORIA FORONDA BLÁZQUEZ (1/3) Dª BERTA FORONDA GARCÍA HIDALGO (1/9) Dª CARLA Mª FORONDA GARCÍA HIDALGO (1/9) Dª LAURA FORONDA GARCÍA HIDALGO (1/9)	26.666,56
Dª Mª PILAR FORONDA BLÁZQUEZ (1/4) Dª Mª VICTORIA FORONDA BLÁZQUEZ (1/4) Dª BERTA FORONDA GARCÍA HIDALGO (1/12) Dª CARLA Mª FORONDA GARCÍA HIDALGO (1/12) Dª LAURA FORONDA GARCÍA HIDALGO (1/12) PROCONSPOR SL (1/4)	8.520,68
D. JUAN CARLOS GARCÍA VALLEJO y Dª MERCEDES ÁLVAREZ FUENTES	5.207,96
D. FRANCISCO MENCHÉN NEL-LO y Dª AMALIA RODRÍGUEZ VARELA	1.285,08
D. RAFAEL BLANCO MADRIGAL	1.100,00
AUTOS RAFAEL BLANCO SL	2.924,55
D. JOSÉ SIERRA BOA	179,40
Dª MARÍA JOSÉ CORRALES MUÑIZ	996,40
AMPARO RODRÍGUEZ GORDILLO	899,05
AYUNTAMIENTO	7.793,17
Total	103.615,00

III. Fincas iniciales.

De acuerdo con lo dispuesto en los artsº 7 DHU y 150 RG LISTA, se procede a la descripción de las propiedades según los títulos aportados con expresión, en su caso, de las cargas y gravámenes que les afectan.

FINCA NÚMERO UNO.

Rústica: Suerte de viña al sitio y pago de Los Quemados, hoy parcela de terreno, en término de Espartinas -Sevilla-, hoy calle Ramal de Villanueva. Tiene una cabida de dos aranzadas, equivalentes a noventa y cinco áreas y once centiáreas. Linda: al Norte, con finca de Don Francisco Madrigal García; al Sur, con estacada de Don José Gallego Góngora y fincas de Don José de la Rosa Carmona y de Don Antonio Fernández Limón; al Este, con calleja de servidumbre; y al Oeste, con la carretera que desde Villanueva del Ariscal conduce a la general de Sevilla a Huelva.

Título: Propiedad de **SERVIHABITAT XXI SA UNIPERSONAL** por título de Auto de Adjudicación, en virtud de testimonio judicial, autorizada por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Nº 2 de Sanlúcar La Mayor, en Sanlúcar La Mayor el día 1 de marzo de 2012.

Inscripción: En el Registro de la Propiedad de Sanlúcar La Mayor Nº 2, tomo 2609 del archivo, libro 261, folio 82, **finca 1.945.**

Referencia Catastral: 3520005QB5432S0001ML

Cargas: Las que constan en el certificado de dominio y cargas.

Según reciente medición su superficie es de cinco mil doce metros cuadrados con noventa y tres centímetros cuadrados, por lo que en este momento se solicita al Sr. Registrador que proceda a regularizar tal disminución de cabida.

FINCA NÚMERO DOS.

Rústica: Suerte de viña, al sitio de los Quemados, hoy calle ramal de Villanueva, pago del mismo nombre, del término de Espartinas, con cabida de cincuenta y seis áreas y sesenta centiáreas, que linda por el norte con tierra de la Viuda de Don Manuel Madrid; por el sur con otra que fue de Don Eduardo Madrid; por el este con camino de Servidumbre; y por el oeste, con el ramal de la Carretera que desde Villanueva conduce a la General de Sevilla a Huelva.

Título: Propiedad de **SERVIHABITAT XXI SA UNIPERSONAL** por título de Auto de Adjudicación, en virtud de testimonio judicial, autorizada por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Nº 2 de Sanlúcar La Mayor, en Sanlúcar La Mayor el día 1 de marzo de 2012.

Inscripción: En el Registro de la Propiedad de Sanlúcar La Mayor Nº 2, tomo 2609 del archivo, libro 261, folio 176, **finca 2.202**.

Ref. Catastral: 3520003QB5432S0000RK

Cargas: Las que constan en el certificado de dominio y cargas.

FINCA NÚMERO TRES.

Rústica: Suerte de viña al sitio y pago de Los Quemados, hoy calle Ramal de Villanueva, del término de Espartinas, de cabida aproximada de una aranzada y cuarta, equivalente a cincuenta y nueve áreas y cuarenta y tres centiáreas. Linda al norte con finca de don Julio Ortega; al sur, con la de Doña Concepción Fernández; al este, con calleja de servidumbre que la separa de la finca de Don José Sierra Boa; y al Oeste, con el ramal de Carretera que conduce a Villanueva del Ariscal.

Título: Propiedad de **SERVIHABITAT XXI SA UNIPERSONAL** por título de Auto de Adjudicación, en virtud de testimonio judicial, autorizada por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Nº 2 de Sanlúcar La Mayor, en Sanlúcar La Mayor el día 1 de marzo de 2012.

Inscripción: En el Registro de la Propiedad de Sanlúcar La Mayor Nº 2 tomo 2504 del archivo, libro 250, folios 216, **finca 4.580**.

Ref. Catastral: 3520003QB5432S0000RK

Cargas: Las que constan en el certificado de dominio y cargas.

Según reciente medición su superficie es de cinco mil novecientos treinta y un metros cuadrados con ochenta y tres centímetros cuadrados, por lo que en este momento se solicita al Sr. Registrador que proceda a regularizar tal disminución de cabida.

FINCA NÚMERO CUATRO.

Rústica: Suerte de tierra al sitio de Los Quemados, hoy parcela de terreno, en término de Espartinas -Sevilla-, de cabida dos aranzadas y media aproximadamente, equivalentes a una hectárea, dieciocho

áreas y setenta y tres centiáreas, hoy calle Ramal de Villanueva. Linda: al Norte, con tierras de Doña María García Martínez; al Este, con Don José Gallego Góngora; al Sur, con Don Cristóbal Luque Llamas; y al Oeste, con Doña Reyes Castillo Caldas y Doña María Ramos Pérez, y con el ramal o carretera que de la general conduce a Villanueva del Ariscal, a través de un carril propiedad de esta finca, que tiene dos metros quince centímetros de ancho.

Título: Propiedad de **SERVIHABITAT XXI SA UNIPERSONAL** por título de Auto de Adjudicación, en virtud de testimonio judicial, autorizada por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Nº 2 de Sanlúcar La Mayor, en Sanlúcar La Mayor el día 1 de marzo de 2012.

Inscripción: En el Registro de la Propiedad de Sanlúcar Nº 2, tomo 1714 del archivo, libro 133, folios 129, **finca 4.582/B**.

Ref. Catastral: 3520007QB5432S0000JK/3520006QB5432S0001OL

Cargas: Las que constan en el certificado de dominio y cargas.

Según reciente medición su superficie es de once mil trescientos setenta y siete metros cuadrados con veinte y cuatro centímetros cuadrados, por lo que en este momento se solicita al Sr. Registrador que proceda a regularizar tal disminución de cabida.

FINCA NÚMERO CINCO.

Rústica: Suerte de tierra, al sitio y pago de “Los Quemados”, hoy calle Ramal de Villanueva, término de Espartinas, de cabida, veinticuatro áreas y cuarenta centiáreas. Linda al norte, con tierras de Doña Rosa Ortega Limón; Sur, con finca de la compradora; Este, camino de Los Quemadales; y Oeste, con ramal de la Carretera que conduce a la General de Sevilla a Huelva.

Título: Propiedad de **SERVIHABITAT XXI SA UNIPERSONAL** por título de Auto de Adjudicación, en virtud de testimonio judicial, autorizada por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Nº 2 de Sanlúcar La Mayor, en Sanlúcar La Mayor el día 1 de marzo de 2012.

Inscripción: En el Registro de la Propiedad de Sanlúcar La Mayor Nº 2, tomo 2504 del archivo, libro 250, folio 219, **finca 4.609**.

Ref. Catastral: 3520003QB5432S0000RK

Cargas: Las que constan en el certificado de dominio y cargas.

FINCA NÚMERO SEIS.

Rústica: Suerte de viña al sitio y pago de “Los Quemados”, hoy calle Ramal de Villanueva, del término municipal de Espartinas; de cabida veinticuatro áreas y cuarenta centiáreas. Linda: al norte con finca de Don Francisco Sierra Echegoyán; al sur, con finca de la compradora que fue de Don Julián Ortega Limón; al Este con el camino de los Quemados; y al Oeste, con el ramal de Carretera que desde Villanueva del Ariscal conduce a la General de Sevilla a Huelva.

Título: Propiedad de **SERVIHABITAT XXI SA UNIPERSONAL** por título de Auto de Adjudicación, en virtud de testimonio judicial, autorizada por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Nº 2 de Sanlúcar La Mayor, en Sanlúcar La Mayor el día 1 de marzo de 2012.

Inscripción: En el Registro de la Propiedad Nº 2 de Sanlúcar La Mayor tomo 2504 del archivo, libro 250 folio 222, **finca 4.610**.

Ref. Catastral: 3520003QB5432S0000RK

Cargas: Las que constan en el certificado de dominio y cargas.

FINCA NÚMERO SIETE.

Rústica: Suerte de viña, al sitio y pago de “Los Quemados”, hoy Calle Ramal de Villanueva, del término municipal de Espartinas; de cabida una aranzada, equivalentes a cuarenta y siete áreas y cincuenta y cinco centiáreas. Linda: al norte y al Sur, con fincas de la señora compradora; al Este con calleja de Servidumbre; y al Oeste, con ramal de carretera, que desde la general de Sevilla a Huelva conduce a Villanueva del Ariscal.

Título: Propiedad de **SERVIHABITAT XXI SA UNIPERSONAL** por título de Auto de Adjudicación, en virtud de testimonio judicial, autorizada por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Nº 2 de Sanlúcar La Mayor, en Sanlúcar La Mayor el día 1 de marzo de 2012.

Inscripción: En el Registro de la Propiedad de Sanlúcar La Mayor Nº 2 tomo 2504 del archivo, libro 250, folio 225, **finca 4.627**.

Ref. Catastral: 3520003QB5432S0000RK

Cargas: Las que constan en el certificado de dominio y cargas.

FINCA NÚMERO OCHO.

Rústica: Suerte de tierra al sitio de Los Quemadales, pago de Los Quemados, hoy calle Ramal de Villanueva del término de Espartinas de cabida noventa y cinco áreas, diez centiáreas. Linda, al Norte, con camino que sirve de acceso a la finca propiedad de Doña Josefa Reyes Prieto; al Sur, con finca de Don Antonio Gil Madrid y Don Cristóbal Luque Limón; al Este, con finca de Doña Josefa Reyes Prieto, y al Oeste, con carretera de Villanueva del Ariscal.

Título: Propiedad de **SERVIHABITAT XXI SA UNIPERSONAL** por título de Auto de Adjudicación, en virtud de testimonio judicial, autorizada por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Nº 2 de Sanlúcar La Mayor, en Sanlúcar La Mayor el día 1 de marzo de 2012.

Inscripción: En el Registro de la Propiedad de Sanlúcar La Mayor, tomo 2609 del archivo, libro 261 folio 174, **finca 5.867.**

Ref. Catastral: 3520008QB5432S0001RL

Cargas: Las que constan en el certificado de dominio y cargas.

Según reciente medición su superficie es de ocho mil cuatrocientos treinta y dos metros cuadrados con veinte y tres centímetros cuadrados, por lo que en este momento se solicita al Sr. Registrador que proceda a regularizar tal disminución de cabida.

FINCA NÚMERO NUEVE.

Rústica: Suerte de tierra calma al sitio de Los Quemadales, hoy calle Ramal de Villanueva número cuatro, del término de Espartinas. Linda: al Norte, con la que se adjudicó a la heredera Doña Concepción Bravo Ollero; al Sur y Este, con el ramal de carretera que, desde la general de Sevilla a Huelva, conduce a Villanueva del Ariscal y al Oeste, con el camino de Los Pinos. Tiene una cabida de veintitrés áreas y setenta y ocho centiáreas.

Título: Propiedad de **SERVIHABITAT XXI SA UNIPERSONAL** por título de Auto de Adjudicación, en virtud de testimonio judicial, autorizada por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Nº 2 de Sanlúcar La Mayor, en Sanlúcar La Mayor el día 1 de marzo de 2012.

Inscripción: En el Registro de la Propiedad de Sanlúcar La Mayor Nº 2, tomo 1564 del archivo, libro 118, folio 48, **finca 6.688.**

Ref. Catastral: 3419008QB85431N0000ZH

Cargas: Las que constan en el certificado de dominio y cargas.

Según reciente medición su superficie es de mil novecientos noventa y dos metros cuadrados con noventa y dos centímetros cuadrados, por lo que en este momento se solicita al Sr. Registrador que proceda a regularizar tal disminución de cabida.

FINCA NÚMERO DIEZ.

Rústica: Suerte de viña, antes tierra calma, llamada Los Quemados, al sitio de igual nombre y Gobets, hoy parcela de terreno del término municipal de Espartinas, de cabida dos aranzadas equivalentes a noventa y cinco áreas, hoy calle Ramal de Villanueva. Linda: al Norte y al Oeste, con finca de Don Feliciano Foronda Manzaneque; al Sur, con otra de Doña Rosa Ortega Limón, viuda de Banderas; y al este con el camino de los Quemados.

Título: Propiedad de **D^a MARÍA PILAR FORONDA BLÁZQUEZ** (1/4 con carácter privativo), **D^a MARÍA VICTORIA FORONDA BLÁZQUEZ** (1/4 con carácter privativo), **D^a BERTA FORONDA GARCÍA HIDALGO** (1/12 con carácter privativo), **D^a CARLA M^a FORONDA GARCÍA HIDALGO** (1/12 con carácter privativo) y **D^a LAURA FORONDA GARCÍA HIDALGO** (1/12 con carácter privativo) por título de compraventa en virtud de escritura otorgada el 3 de diciembre de 1981 ante el Notario D. Alfonso Cruz Auñón, y de **PROCONSPOR SL** por título de compraventa, en virtud de escritura otorgada el 22 de marzo de 2007, ante el Notario D. Alfonso Cruz Auñón.

Inscripción: En el Registro de la Propiedad de Sanlúcar La Mayor N^o 2, tomo 1020 del archivo, libro 73, folio 46 los títulos de D^a Victoria y D^a Pilar Foronda Blázquez y D^a Berta, D^a Carla M^a y D^a Laura Foronda García-Hidalgo. El título de PROCOSPOR SL en Registro de la Propiedad de Sanlúcar La Mayor N^o 2, tomo 2609, libro 261, folio 85 **finca 3.843.**

Ref. Catastral: 3520002QB5432S0001LL

Cargas: Las que constan en el certificado de dominio y cargas.

Según reciente medición su superficie es de ocho mil quinientos veinte metros cuadrados con sesenta y ocho centímetros cuadrados, por lo que en este momento se solicita al Sr. Registrador que proceda a regularizar tal disminución de cabida.

FINCA NÚMERO ONCE

Rústica: Finca al sitio de los Quemadales del término de Espartinas, de olivar, viña y frutales, de cabida dos hectáreas, cuarenta y nueve áreas y sesenta centiáreas. Linda: al Norte con camino; al Sur, con finca de Don Francisco Sierra Echegoyan y Doña Rosa Ortega Limón; al Este, con camino disfrutadero y al Oeste, con carretera de Villanueva. Tiene en su interior una casa o chalet de una sola planta distribuida en terraza, vestíbulo, varias habitaciones, cocina, jardín y pozo de agua clara.

Título: Propiedad indivisa de **D^a MARIA PILAR FORONDA BLÁZQUEZ** (1/3 con carácter privativo), **D^a M^a VICTORIA FORONDA BLÁZQUEZ** (1/3 con carácter privativo), **D^a BERTA FORONDA GARCÍA HIDALGO** (1/9 con carácter privativo), **D^a CARLA M^a FORONDA GARCÍA HIDALGO** (1/9 con carácter privativo) y **D^a LAURA FORONDA GARCÍA HIDALGO** (1/9 con carácter privativo), todas por título de herencia, en virtud de escrituras otorgadas el 11 de noviembre 1986 ante el Notario D. Joaquín Serrano Valverde y el 20 de junio de 2024 ante el Notario D Antonio M. Seda Hermosín.

Inscripción: En el Registro de la Propiedad N° 2 Sanlúcar La Mayor, tomo 1638 del archivo, libro 125, folio 189, **finca 4.533**.

Ref. Catastral: 3520001QB5432S0000OK

Cargas: Las que constan en el certificado de dominio y cargas.

Según reciente medición su superficie es de veinte y seis mil seiscientos sesenta y seis metros cuadrados con cincuenta y seis centímetros cuadrados, por lo que en este momento se solicita al Señor Registrador que proceda a regularizar tal exceso de cabida.

FINCA NÚMERO DOCE.

Rústica: Suerte de tierra al sito de Los Quemados, en el término de Espartinas de cabida tres cuartas de aranzadas, equivalentes a TREINTA Y CINCO ÁREAS Y SESENTA Y SIETE CENTIÁREAS. Linda por el Norte; con viña de Doña Dolores Cuadrado, por el Sur; con calleja, por el Este, con finca de Don Jose García Madrid, y por el Oeste, con calleja.

Título: Propiedad de **D^a MARÍA JOSÉ CORRALES MUÑIZ**, por título de herencia, en virtud de escritura otorgada el 13 de septiembre de 1996, ante el Notario D. Manuel Sants López.

Inscripción: En el Registro de la Propiedad N° 2 de Sanlúcar La Mayor, tomo 1870 del archivo, libro 150, folio 170, **finca 2.685**

Ref. Catastral: 41040A010001120001DU

Cargas: Las que constan en el certificado de dominio y cargas.

Dado que el terreno de dicha finca comprendido dentro del Sector RV-3 Ramal de Villanueva del PGOU de Espartinas asciende a novecientos noventa y seis metros cuadrados con cuarenta centímetros cuadrados, se solicita al Sr. Registrador proceda a realizar la oportuna segregación, pasando a ser la descripción de la **finca segregada**, la siguiente:

Urbana: Suerte de tierra al sito de Los Quemados, en el término de Espartinas con una superficie de novecientos noventa y seis metros cuadrados con cuarenta centímetros cuadrados. Linda al Norte con parcela incluida en el Sector, al Sur y al Oeste con camino, y al Este con finca de la que se segrega.

La **finca matriz**, situada fuera del Sector RV-3 del PGOU de Espartinas, pasa a tener la siguiente descripción:

Rústica: Suerte de tierra al sito de Los Quemados, en el término de Espartinas con una superficie de dos mil quinientos setenta metros cuadrados, con sesenta centímetros cuadrados Linda por el Norte; con viña de Doña Dolores Cuadrado, por el Sur; con calleja, por el Este, con finca de Don Jose García Madrid, y por el Oeste, con finca segregada

FINCA NÚMERO TRECE.

Rústica: Parcela de terreno al sitio de Los Quemadales, pago de Los Quemadales, hoy Ramal de Villanueva, número ciento siete del término municipal de Espartinas, con una superficie de setenta y siete áreas, que linda: por el Norte, con finca de Don Francisco Venegas Roa y Don Antonio Gil Madrid; al Este, con camino de Los Quemados; Oeste, con carretera de Villanueva del Ariscal; y por el sur, con finca propiedad de Don Guillermo Silva. Obra nueva: Casa habitación compuesta de una planta con la siguiente distribución: Recibidor, salón, comedor, salita, cocina, dos cuartos de baño, cuatro dormitorios y trastero, con una superficie construida de ciento noventa y nueve metros cuadrados, estando es resto de la superficie destinada a zona ajardinada. Sus linderos son los mismos de la parcela donde está ubicada.

Título: Propiedad de **D. JUAN CARLOS GARCÍA VALLEJO** y **Dª MERCEDES ÁLVAREZ FUENTES** por título de compraventa en virtud de escritura autorizada en Sanlúcar La Mayor, el día 8 de mayo de 1998 ante el Notario de D. Manuel Santos López.

Inscripción: En el Registro de la Propiedad N° 2 de Sanlúcar La Mayor, tomo 1913 del archivo, libro 155, folio 156, **finca 4.815**.

Ref. Catastral: 3520004QB5432S0000DK

Cargas: Las que constan en el certificado de dominio y cargas.

Según reciente medición su superficie es de cinco mil doscientos siete metros cuadrados con noventa y seis centímetros cuadrados, por lo que en este momento se solicita al Señor Registrador que proceda a regularizar tal disminución de cabida.

FINCA NÚMERO CATORCE.

Urbana: Parcela de terreno en la suerte de olivar, llamada Camino Real, procedente de la Hacienda de Loreto en término de Espartinas. Linda al Norte, tapias que separan esta parcela de la finca de procedencia y con la otra porción dividida que adquiere Don Antonio López Gutiérrez; Este, con dicha porción segregada; Sur carretera; Oeste, parcela de José Navarro Domínguez. Mide mil cien metros cuadrados. Dentro de esta finca hay una nave cubierta con una superficie de quinientos treinta metros cuadrados, en la cual hay dos cámaras frigoríficas marca Lindell Ibérica, una de ella de diez metros de largo por 6,55 metros de ancho; y una entrecamara de cinco metros de largo por siete metros cincuenta centímetros de ancha. Está dotada de una sala de motores, con dos instalados, de ocho metros de largo, por un metro cincuenta centímetros de ancha.

Título: Propiedad de **Dª AMPARO RODRIGUEZ GORDILLO**, por título de adjudicación por liquidación de la sociedad conyugal en virtud de escritura autorizada el 28 de noviembre de 1994 por el Notario D. Francisco Rosales de Salamanca.

Inscripción: En el Registro de la Propiedad N° 2 de Sanlúcar La Mayor, tomo 1783 del archivo, libro 140, folio 97, **finca 7.149**.

Ref. Catastral: 2713506QB5421S0001EZ

Cargas: Las que constan en el certificado de dominio y cargas.

Según reciente medición su superficie es de ochocientos noventa y nueve metros cuadrados con cinco centímetros cuadrados, por lo que en este momento se solicita al Sr Registrador que proceda a regularizar tal disminución de cabida.

FINCA NÚMERO QUINCE

Urbana: Parcela de Terreno en la suerte de olivar llamada Camino Real, procedente de la hacienda de Loreto, en término de Espartinas, que linda: Norte, tapias que separan esta parcela de finca de procedencia; Este, finca de procedencia, formada en esta parte por una franja de terreno de cinco metros de anchura, comprendida entre el límite Este de la parcela segregada y la tapia que sirve de lindero por esta parte a la finca matriz; Sur, carretera; Oeste, finca adjudicada a Doña Escolástica Lucia Navarro López. Mide mil cien metros cuadrados. Dentro de esta finca hay una nave cubierta de doscientos veinticinco metros cuadrados, a razón de treinta de largo por siete metros, cincuenta centímetros de ancho, totalmente diáfana y vacía.

Título: Propiedad de **D. RAFAEL BLANCO MADRIGAL** por título de compraventa, en virtud de escritura autorizada en Sanlúcar La Mayor, el 8 de noviembre de 1999 ante el Notario D. Manuel Santos López.

Inscripción: En el Registro de la Propiedad N° 2 de Sanlúcar La Mayor tomo 1648 del archivo, libro 127, folio 193, **finca 7.150.**

Ref. Catastral: 2713505QB5421S0001JZ

Cargas: Las que constan en el certificado de dominio y cargas.

FINCA NÚMERO DIECISEIS

Rústica: Suerte de tierra al sitio de Camino Real, término de Espartinas, de cabida treinta y ocho áreas, dieciséis centiáreas y cincuenta y un decímetros cuadrados, que linda: al Norte, con resto de finca matriz; al Sur, carretera de Sevilla a Huelva; al Este, finca de Domingo Ruiz Reinoso; y al Oeste, con finca segregada.

Título: Propiedad de **AUTOS RAFAEL BLANCO SL**, por título de aportación social en virtud de escritura autorizada en Sanlúcar La Mayor, el 22 de enero de 2013, ante la Notario D^a Isabel M^a Rueda Torres.

Inscripción: En el Registro de la Propiedad N° 2 de Sanlúcar La

Mayor, tomo 1517, libro 114, folio 90, **finca 6.515.**

Ref. Catastral: 2713505QB5421S0001JZ

Cargas: Las que constan en el certificado de dominio y cargas.

Según reciente medición su superficie es de dos mil novecientos veinticuatro metros cuadrados, con cincuenta y cinco centímetros cuadrados, por lo que en este momento se solicita al Señor Registrador que proceda a regularizar tal disminución de cabida.

FINCA NÚMERO DIECISIETE.

Urbana: Parcela de terreno procedente de la Hacienda llamada El Jardín o Los Quemados, en término municipal de Espartinas, con una superficie de mil doscientos setenta metros cuadrados. Linda, al Norte en línea inclinada de 7,50 metros y después en una recta de 15,50 metros con camino vecinal, al Este, en línea de 49,15 metros, con finca prometida en venta al comprador señor Mechen, al Sur, en línea de 26,6 metros con parcela de esta misma procedencia vendida a Don Juan Castillo Martin, y al Oeste en línea de 29,60 metros con parcela de igual procedencia vendida a Don Jose Carrascal Prado y también en línea de 23,85 metros, con la calle de la Urbanización. Es la parcela cuarenta y uno y parte de la cuarenta, del plano de parcelación. Actualmente está señalada con el número cuarenta y uno.

Título: Propiedad de por título de **D. FRANCISCO MENCHEN NEL-LO y D^a AMALIA RODRÍGUEZ VARELA** por título de expediente de dominio en virtud de mandamiento judicial, autorizada por el Juzgado de Instrucción N° 9 de Sevilla.

Inscripción: En el Registro de la Propiedad N° 2 Sanlúcar La Mayor, tomo 1968 del archivo, libro 160, folio 127, **finca 8.048.**

Ref. Catastral: 3914002QB5431S0001KW

Cargas: Las que constan en el certificado de dominio y cargas.

Según reciente medición su superficie es de mil doscientos ochenta y cinco metros cuadrados con ocho centímetros cuadrados, por lo que en este momento se solicita al Sr. Registrador que proceda a regularizar tal exceso de cabida.

FINCA NÚMERO DIECIOCHO

Rústica: Suerte de tierra, hoy plantada de garrotes, en el pago de los quemados, termino de Espartinas, que linda al norte con otra de Antonio Pinto; sur otra de Dolores Fernández Naciente, otra de Manuel García Escobar y poniente, con calleja disfrute de varias fincas. Tiene de cabida dos aranzadas equivalentes a noventa y cinco áreas diez centiáreas.

Título: Propiedad de **D. JOSÉ SIERRA BOA y D^a JOAQUINA SILVA LEÓN**, por título de compraventa autorizada el 26 de abril de 1954 por el Notario D. Manuel Herrera Carranza.

Inscripción: En el Registro de la Propiedad N° 2 Sanlúcar La Mayor, tomo 940 del archivo, libro 65 folio 44, **finca 2.414**

Ref. Catastral: 41040A010001110001DZ

Cargas: Las que constan en el certificado de dominio y cargas.

Dado que el terreno de dicha finca comprendido dentro del Sector RV-3 Ramal de Villanueva del PGOU de Espartinas asciende a ciento setenta y nueve metros cuadrados con cuarenta centímetros cuadrados, se solicita al Sr. Registrador proceda a realizar la oportuna segregación, pasando a ser la descripción de la **finca segregada**, la siguiente:

Urbana: Suerte de tierra, hoy plantada de garrotes, en el pago de los quemados, del término de Espartinas, con una superficie de ciento setenta y nueve metros cuadrados con cuarenta centímetros cuadrados, incluida dentro del Sector RV-3 del PGOU de Espartinas. Linda al Norte y al oeste con camino, al Sur con parcela incluida en el sector, al Este con finca matriz de la que se segrega.

La **finca matriz**, situada fuera del Sector RV-3 del PGOU de Espartinas, pasa a tener la siguiente descripción:

Rústica: Suerte de tierra, hoy plantada de garrotes, en el pago de los quemados, termino de Espartinas, que linda al norte con otra de Antonio Pinto; sur otra de Dolores Fernández Naciente, otra de Manuel García Escobar y poniente, con calleja disfrute de varias fincas. Tiene una cabida de nueve mil trescientos treinta metros cuadrados con seis decímetros (9330,60 m2s)

FINCA NÚMERO DIECINUEVE

Caminos públicos municipales que conforman el perímetro norte, oeste y sur del Sector RV-3 del PGOU de Espartinas, con una superficie de siete

mil setecientos noventa y tres metros cuadrados con diecisiete centímetros cuadrados.

Referencia Catastral: No tiene.

aprobado en AG 29-07-2025

IV. Régimen de las cargas inscritas sobre las fincas de origen.

Prescindiendo de las afecciones fiscales, nos encontramos con las siguientes:

- hipotecas que, por ser compatibles con el planeamiento, habrán de trasladarse, por subrogación real, a las fincas de resultado que se adjudiquen a los titulares de las de origen, todo ello de conformidad con lo prescrito en el artº 11 DHU.
- Anotación de embargo administrativo, a la que se le aplica el mismo régimen de traslación antes descrito.
- Censo, al que igualmente se le aplica el mismo régimen de traslación antes descrito.
- Licencia de obras de carácter provisional, que, por referirse al ámbito territorial propio de una finca en concreto (la nº 6.688), debe considerarse incompatible con el planeamiento resultante por lo que, de conformidad con lo prescrito en el artº 11 DHU, debe procederse a su cancelación sin necesidad de abonar indemnización a su titular ya que ningún daño se le ha causado.

V. Fincas lucrativas resultantes

El número total de viviendas que prevé el Plan Parcial de Ordenación del Sector RV-3 es de 118, las cuales se distribuirán en:

- Aislada gran parcela: 1 vivienda.
- Aisladas: 29 viviendas.
- Pareadas: 88 viviendas.

Así las cosas, el esquema de parcelas de resultado queda como sigue:

Parcelas	Uso	Nº Viviendas	M2s	M2t
MGP1	Res. Unif. Gran Parcela	1	6.926	400
MP2	Res. Pareada	16	5.541	2.880
MP3	Res. Pareada	16	5.686	2.880
MP4	Res. Pareada	12	4.579	2.160
MP5	Res. Pareada	16	5.558	2.880
MP6	Res. Pareada	16	5.485	2.880
MA7	Res. Aislada	22	10.372	5.280
MA8	Res. Aislada	7	3.620	1.680
MP9	Res. Pareada	12	4.381	2.160
C01	Com. Terciario Privado		843	1.500
total		118	52.991	24.700

VI. Cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento

Es objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, en concepto de cesiones no lucrativas, las siguientes superficies:

parcelas	uso	m2s	m2t
EL1	Zona Verde	5.724	
EL2	Zona Verde	4.053	
EL3	Zona Verde	1.634	
DOC	Docente	1.198	1.198
SIPS	SIPS	239	291
VIARIO	APARCAMIENTOS Y VIALES	32.852	
SSGG	SISTEMAS GENERALES	4.924	
total		50.624	

Además, de lo anterior, debe cederse al Ayuntamiento las parcelas suficientes para materializar, libre de cargas de urbanización, el 10% del aprovechamiento medio del ámbito, esto es, 2.470 m2t

VII. Determinación de los aprovechamientos lucrativos.

El coeficiente de participación de los titulares de las fincas aportadas se establece en esta actuación conforme al porcentaje de superficie que cada uno de ellos titule, aplicando sobre el mismo el 90% del aprovechamiento tipo (1,00) que se encuentra fijado en el Plan Parcial y al que ya se ha hecho referencia.

Por otro lado, el Ayuntamiento tiene derecho, ex lege, a que se le ceda gratuitamente el suelo, ya urbanizado, necesario para materializar el 10% del aprovechamiento tipo del sector. Así pues, si dicho aprovechamiento se cifra en 24.700 m², a la Corporación, por mandato legal, le corresponden 2.470 m².

Fuera de este supuesto, el resto de aprovechamientos que eventualmente puedan corresponder al Ayuntamiento supone para éste la asunción de los correspondientes costes de urbanización inherentes a tales aprovechamientos.

aprobado en AG 29-07-2025

Así las cosas, la participación del Ayuntamiento y de los titulares de las fincas aportadas en los aprovechamientos lucrativos vendrá determinada de la siguiente manera:

PROPIETARIOS	SUELO	%	M2t
CRITERIA CAIXA SAU	48.042,15	50,137	11.145,34
D ^a M ^a PILAR FORONDA BLÁZQUEZ	11.019,02	11,500	2.556,46
D ^a M ^a VICTORIA FORONDA BLÁZQUEZ	11.019,02	11,500	2.556,46
D ^a BERTA FORONDA GARCÍA HIDALGO	3.673,01	3,833	852,07
D ^a CARLA M ^a FORONDA GARCÍA HIDALGO	3.673,01	3,833	852,07
D ^a LAURA FORONDA GARCÍA HIDALGO	3.673,01	3,833	852,07
PROCONSPOR SL	2.130,17	2,223	494,17
D. JUAN CARLOS GARCÍA VALLEJO y D ^a MERCEDES ÁLVAREZ FUENTES	5.207,96	5,435	1.208,21
D. FRANCISCO MENCHÉN NEL-LO y D ^a AMALIA RODRÍGUEZ VARELA	1.285,08	1,341	298,13
D. RAFAEL BLANCO MADRIGAL	1.100,00	1,148	255,19
AUTOS RAFAEL BLANCO SL	2.924,55	3,052	678,48
D. JOSÉ SIERRA BOA	179,40	0,187	41,62
D ^a MARÍA JOSÉ CORRALES MUÑIZ	996,40	1,040	231,16
D ^a AMPARO RODRÍGUEZ GORDILLO	899,05	0,938	208,57
Caminos públicos (sin aprovechamientos)	7.793,17		
AYUNTAMIENTO (10%)			2.470,00
total		100,000	24.700,00

Expuesto cuanto antecede, deben reseñarse en este momento las siguientes circunstancias:

- Sólo el AYUNTAMIENTO, CRITERIA CAIXA SAU, D^a M^a Victoria Foronda Blázquez y D^a Berta, D^a Carla M^a y D^a Laura Foronda García-Hidalgo han optado por incorporarse a la Junta de Compensación afrontando sus costes de urbanización mediante el pago de derramas. A dicho titular le será de aplicación la reparcelación ordinaria.
- Entre los acuerdos a que han llegado los propietarios que se acaban de citar se encuentra la cesión a CRITERIA CAIXA SAU de 166,00 m2t de los inicialmente adjudicados a D^a M^a Victoria Foronda Blázquez y D^a Berta, D^a Carla M^a y D^a Laura Foronda García-Hidalgo, por lo que los m2t reconocidos a uno y otras pasan a ser los siguientes:

PROPIETARIOS	M2t originales	M2t finales
CRITERIA CAIXA SAU	11.145,34	11.311,35
Dª Mª VICTORIA FORONDA BLÁZQUEZ	5.112,67	4.946,67
Dª BERTA FORONDA GARCÍA HIDALGO		
Dª CARLA Mª FORONDA GARCÍA HIDALGO		
Dª LAURA FORONDA GARCÍA HIDALGO		

c) Otros comuneros se incorporaron a la Junta de Compensación manifestando su opción -expresa o tácita- por el canje de aprovechamientos por costes de urbanización:

- Dª Mª PILAR FORONDA BLÁZQUEZ
- D. JUAN CARLOS GARCÍA VALLEJO y Dª MERCEDES ÁLVAREZ FUENTES
- D. RAFAEL BLANCO MADRIGAL
- AUTOS RAFAEL BLANCO SL
- D. FRANCISCO MENCHÉN NEL-LO y Dª AMALIA RODRÍGUEZ VARELA

A este último efecto, debe reseñarse que deben ser sometidos a reparcelación forzosa mediante el canje de unidades de aprovechamiento por costes de urbanización.

d) Los siguientes propietarios no se han incorporado en ningún momento a la Junta de Compensación:

- PROCONSPOR SL
- D. JOSÉ SIERRA BOA
- Dª MARÍA JOSÉ CORRALES MUÑIZ

A los mismos se les va a aplicar, por decisión de la Junta de Compensación, el régimen de reparcelación forzosa en las mismas condiciones que los anteriores.

e) Dª AMPARO RODRÍGUEZ GORDILLO, no sólo no se ha adherido a la Junta de Compensación, sino que ha presentado escrito solicitando la expropiación de su suelo

En consecuencia, habrá que proceder al expediente de expropiación de los citados terrenos

- f) En cuanto a los caminos rurales públicos, aún de titularidad municipal, no generan ningún aprovechamiento ya que se entiende que los mismos son sustituidos por el viario resultante de la reparcelación (artº 146.4 RG LISTA), de superficie muy superior a la de los primeros.

aprobado en AG 29-07-2025

VIII. Gastos de urbanización.

Los artsº 95 LISTA y 189 RG LISTA establecen cuáles son los costes económicos que deben reflejarse en el expediente de reparcelación como gastos de urbanización.

En el presente caso, además, se da la circunstancia de que, al haber propietarios que, bien por no su incorporación a la Junta, bien por su opción al hacerlo, han decidido que su aportación para sufragar los costes de urbanización se hará, no en dinero, sino mediante la aportación de aprovechamientos al comunero que los abone en su nombre, la determinación de dichos gastos se convierte en un *prius* inevitable antes de proseguir con el resto de operaciones equidistributivas.

Así las cosas, la estimación del coste de urbanización, según "Informe de actualización del presupuesto de las obras de urbanización" emitido por JBF INGENIEROS Y ARQUITECTOS con fecha de septiembre de 2022, se cifra en la cantidad de 6.570.054,88 € y se desglosa en las siguientes partidas:

Gastos Ejecución Urbanización	5.392.193,20 €
Gastos Técnicos Urbanización	161.000,00 €
Gastos Gestión Urbanización	375.000,00 €
Gastos Disposición Terrenos fuera del Sector	75.000,00 €
Gastos Indemnizaciones	485.764,12 €
Imprevistos	81.097,56 €
Total	6.570.054,88 €

Cuantificados de este modo los costes de urbanización, su reparto entre los propietarios del ámbito debe realizarse en principio en función de los m2t que se le han adjudicado, con la sola exclusión del 10% municipal, cuya cesión ha de efectuarse con los suelos ya urbanizados.

De esta forma, si dividimos la totalidad de los costes de urbanización (6.570.054,88 €) entre el número de m2t que asumen gastos de urbanización (22.230,00), resulta que a cada m2t adjudicado se le asigna un coste de 295,55 euros.

Ello, en el caso de los propietarios que abonan derramas, no tendrá en principio mayor relevancia, pero sí es un dato a tener en cuenta respecto de los reparcelados forzosamente, dado que ellos afrontan sus gastos de urbanización mediante canje por edificabilidad. Y, a este respecto, debe señalarse que, según tasación efectuada por la entidad TASASUR SOCIEDAD

DE TASACIONES SA con fecha 29 de febrero de 2024³, el valor estimado de repercusión del m2t sin urbanizar asciende a 41 €/m2t.

Todo lo anterior, a efectos prácticos, quiere decir que un m2t urbanizado implica para su adjudicatario la aportación de 7,2085 m2t (295,55 euros / 41 euros) en concepto de compensación por su urbanización, lo que supone un “gasto total” de 8,2085 m2t: el m2t urbanizado y los 7,2085 m2t que cuesta esa urbanización.

Las consecuencias de estos cálculos las vamos a ver a continuación

³ Se adjunta como anexo 2

IX.- Adjudicación de las fincas lucrativas de resultado.

Llegados a este punto, se hace necesario exponer, por traslación de la Base 13ª, los criterios que han sido tenidos en cuenta a la hora de concretar las adjudicaciones de las parcelas lucrativas:

- a) La atribución se ha guiado por el principio de cercanía a la ubicación de la finca de origen;
- b) Las adjudicaciones pequeñas (pero no marginales) de aprovechamientos se han agrupado en indivisos,

Dicho todo lo cual, y en cumplimiento de los artsº 152 RG LISTA y 7 DHU, se procede seguidamente a relacionar las adjudicaciones de las fincas lucrativas resultantes:

aprobado en AG 29-07-2025

Parcelas	Uso	Nº Viviendas	M2t	Adjudicatario
MGP1	Res. Unif. Gran Parcela	1	400	proindiviso formado por: • D^a M^a PILAR FORONDA BLÁZQUEZ (1/3) • D^a M^a VICTORIA FORONDA BLÁZQUEZ (1/3) • D^a BERTA FORONDA GARCÍA HIDALGO (1/9) • D^a CARLA M^a FORONDA GARCÍA HIDALGO (1/9) • D^a LAURA FORONDA GARCÍA HIDALGO (1/9)
MP2	Res. Pareada	16	2.880	CRITERIA CAIXA SAU
MP3	Res. Pareada	16	2.880	CRITERIA CAIXA SAU
MP4a	Res. Pareada	10	1.800	proindiviso formado por: • D^a M^a VICTORIA FORONDA BLÁZQUEZ (1/2) • D^a BERTA FORONDA GARCÍA HIDALGO (1/6) • D^a CARLA M^a FORONDA GARCÍA HIDALGO (1/6) • D^a LAURA FORONDA GARCÍA HIDALGO (1/6)
MP4b	Res. Pareada	1	180	CRITERIA CAIXA SAU
MP4c	Res. Pareada	1	180	D ^a MARÍA PILAR FORONDA BLÁZQUEZ
MP5a	Res. Pareada	14	2.520	AYUNTAMIENTO
MP5b	Res. Pareada	2	360	proindiviso formado por: D. FRANCISCO MENCHÉN NEL-LO y D ^a AMALIA RODRÍGUEZ VARELA (50% indiviso) PROCONSPOR SL (50% indiviso)

MP6	Res. Pareada	16	2.880	proindiviso formado por: • D^a M^a VICTORIA FORONDA BLÁZQUEZ (1/2) • D^a BERTA FORONDA GARCÍA HIDALGO (1/6) • D^a CARLA M^a FORONDA GARCÍA HIDALGO (1/6) • D^a LAURA FORONDA GARCÍA HIDALGO (1/6)
MA7	Res. Aislada	22	5.280	CRITERIA CAIXA SAU
MA8a	Res. Aislada	2	480	CRITERIA CAIXA SAU
MA8b	Res. Aislada	2	480	D. JUAN CARLOS GARCÍA VALLEJO y D ^a MERCEDES ÁLVAREZ FUENTES
MA8c	Res. Aislada	3	720	proindiviso formado por D. RAFAEL BLANCO MADRIGAL (27,33%) y AUTOS RAFAEL BLANCO SL (72,67%)
MP9	Res. Pareada	12	2.160	CRITERIA CAIXA SAU
C01	Com. Terciario Privado		1.500	CRITERIA CAIXA SAU
total		118	24.700	

Se adjuntan al presente Proyecto de Reparcelación 4 planos a los efectos de la localización de las fincas iniciales, de las parcelas resultantes y de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento.

En Anexo nº 1 se describen, en formato textual, las diversas fincas de resultado

aprobado en AG 29-07-2025

X. Gastos de urbanización y asignación de los mismos por manzanas y propietarios.

Expuesto anteriormente el monto de los costes de urbanización (6.570.054,88 €) y su reparto inicial entre todos los propietarios, debe tenerse en cuenta ahora el efecto producido por el diverso régimen derivado, bien de la no incorporación a la Junta de Compensación, bien de su adhesión bajo el régimen de asunción dineraria de costes o mediante el canje de aprovechamientos propios.

Cuantificados de este modo los costes de urbanización, su reparto entre los propietarios del ámbito debe realizarse en función de las adjudicaciones de aprovechamiento que cada uno haya recibido. Así pues, el reparto de costes debe ser el siguiente:

aprobado en AG 29-07-2025

Parcelas	M2t	% gastos	€ gastos	Adjudicatario	
MGP1	400	0,600%	39.406,54 €	proindiviso formado por:	• D^a MARÍA PILAR FORONDA BLÁZQUEZ (1/3)
		1,200%	78.813,07 €		• D^a M^a VICTORIA FORONDA BLÁZQUEZ (1/3) • D D^a BERTA FORONDA GARCÍA HIDALGO (1/9) • D^a CARLA M^a FORONDA GARCÍA HIDALGO (1/9) • D^a LAURA FORONDA GARCÍA HIDALGO (1/9)
MP2	2.880	12,955%	851.181,20 €	CRITERIA CAIXA SAU	
MP3	2.880	12,955%	851.181,20 €	CRITERIA CAIXA SAU	
MP4a	1.800	8,097%	531.988,25 €	proindiviso formado por: • D^a M^a VICTORIA FORONDA BLÁZQUEZ (1/2) • D^a BERTA FORONDA GARCÍA HIDALGO (1/6) • D^a CARLA M^a FORONDA GARCÍA HIDALGO (1/6) • D^a LAURA FORONDA GARCÍA HIDALGO (1/6)	
MP4b	180	0,810%	53.198,82 €	CRITERIA CAIXA SAU	
MP4c	180	0,810%	53.198,82 €	D ^a MARÍA PILAR FORONDA BLÁZQUEZ	
MP5a	2.520	0,225%	14.777,45 €	AYUNTAMIENTO	
MP5b	360	1,619%	106.397,65 €	proindiviso formado por: D. FRANCISCO MENCHÉN NEL-LO y D ^a AMALIA RODRÍGUEZ VARELA (50% indiviso) PROCONSPOR SL (50% indiviso)	

MP6	2.880	12,955%	851.181,20 €	proindiviso formado por: • D^a M^a VICTORIA FORONDA BLÁZQUEZ (1/2) • D^a BERTA FORONDA GARCÍA HIDALGO (1/6) • D^a CARLA M^a FORONDA GARCÍA HIDALGO (1/6) • D^a LAURA FORONDA GARCÍA HIDALGO (1/6)
MA7	5.280	23,752%	1.560.498,86 €	CRITERIA CAIXA SAU
MA8a	480	2,159%	141.863,53 €	CRITERIA CAIXA SAU
MA8b	480	2,159%	141.863,53 €	D. JUAN CARLOS GARCÍA VALLEJO y D ^a MERCEDES ÁLVAREZ FUENTES
MA8c	720	3,239%	212.795,30 €	proindiviso formado por D. RAFAEL BLANCO MADRIGAL (27,33%) y AUTOS RAFAEL BLANCO SL (72,67%)
MP9	2.160	9,717%	638.385,90 €	CRITERIA CAIXA SAU
C01	1.500	6,748%	443.323,54 €	CRITERIA CAIXA SAU
	24.700	100,000%	6.570.054,88 €	

De esta forma, quedan una serie de propietarios a los que, bien por expropiación, bien porque la reparcelación económica conduce a edificabilidades marginales, hay que compensarles de los aprovechamientos a las que, si bien tienen derecho, no van a ver materializar:

PROPIETARIOS	M2t
D. JOSÉ SIERRA BOA	41,62
D ^a MARÍA JOSÉ CORRALES MUÑIZ	231,16
D ^a AMPARO RODRÍGUEZ GORDILLO	208,57
total	481,35

Por el contrario, a los propietarios a los que, bien por no incorporarse a la Junta, bien por hacerlo sin aportación dineraria, han optado por el canje de gastos de urbanización por unidades de aprovechamiento, debe hacerse la oportuna fórmula de canje de m2t urbanizados por gastos de urbanización.

En este mismo orden de ideas, hay que subrayar que será CRITERIA CAIXA SAU quien asuma el pago de los sobrecostos derivados tanto de la reparcelación forzosa como de la expropiación del resto. Por ello, los aprovechamientos que inicialmente habrían de adjudicarse a la Junta de Compensación se van a atribuir directamente a dicho propietario en la presente operación equidistributiva, pormenores que se expondrán más adelante en el apartado sobre excesos/defectos de aprovechamiento.

Por todo ello, se expone a continuación las m2t canjeados por los reparcelados forzosos:

PROPIETARIOS	M2t teóricos	M2t consumidos		
		M2t materializados	m2t canjeados por gastos de urbaniz.	total
D ^a MARÍA PILAR BLÁZQUEZ GARCÍA	2.556,45	313,33	2.258,67	2.572,00
D. FRANCISCO MENCHÉN NEL-LO y D ^a AMALIA RODRÍGUEZ VARELA	298,13	180,00	1.297,53	1.477,53
PROCONSPOR SL	494,17	180,00	1.297,53	1.477,53
D. JUAN CARLOS GARCÍA VALLEJO y D ^a MERCEDES ÁLVAREZ FUENTES	1.208,21	480,00	3.460,09	3.940,09
Indiviso formado por D. RAFAEL BLANCO MADRIGAL (27,33%) - AUTOS RAFAEL BLANCO SL (72,67%)	933,67	720,00	5.190,13	5.910,13
Total	5.490,63	1.873,33	13.503,95	15.377,28

De esta forma, pues, dado que CRITERIA CAIXA SAL es quien absorbe los aprovechamientos lucrativos (m2t) de los propietarios reparcelados forzosamente, le corresponde también asumir los costes de urbanización que les eran originariamente imputables.

El reparto de costes de urbanización entre las parcelas queda de la siguiente manera:

aprobado en AG 29-07-2025

Parcelas	M2t	% gastos	€ gastos	Adjudicatario	
MGP1	400	0,00%	0,00 €	proindiviso formado por:	• D^a MARÍA PILAR FORONDA BLÁZQUEZ (1/3)
		1,200%	78.813,07 €		• D^a M^a VICTORIA FORONDA BLÁZQUEZ (1/3) • D^a BERTA FORONDA GARCÍA HIDALGO (1/9) • D^a CARLA M^a FORONDA GARCÍA HIDALGO (1/9) • D^a LAURA FORONDA GARCÍA HIDALGO (1/9)
MP2	2.880	14,536%	954.992,79 €	CRITERIA CAIXA SAU	
MP3	2.880	14,536%	954.992,79 €	CRITERIA CAIXA SAU	
MP4a	1.800	8,097%	531.988,25 €	proindiviso formado por: • D^a M^a VICTORIA FORONDA BLÁZQUEZ (1/2) • D^a BERTA FORONDA GARCÍA HIDALGO (1/6) • D^a CARLA M^a FORONDA GARCÍA HIDALGO (1/6) • D^a LAURA FORONDA GARCÍA HIDALGO (1/6)	
MP4b	180	0,91%	59.687,05 €	CRITERIA CAIXA SAU	
MP4c	180	0,00%	0,00 €	D ^a MARÍA PILAR FORONDA BLÁZQUEZ	
MP5a	2.520	0,225%	14.777,45 €	AYUNTAMIENTO	
MP5b	360	0,00%	0,00 €	proindiviso formado por: D. FRANCISCO MENCHÉN NEL-LO y D ^a AMALIA RODRÍGUEZ VARELA (50% indiviso) PROCONSPOR SL (50% indiviso)	

MP6	2.880	12,955%	851.181,20 €	proindiviso formado por: • D^a M^a VICTORIA FORONDA BLÁZQUEZ (1/2) • D. JOSE MANUEL FORONDA BLÁZQUEZ (1/4) • D^a BERTA FORONDA GARCÍA HIDALGO (1/6) • D^a CARLA M^a FORONDA GARCÍA HIDALGO (1/6) • D^a LAURA FORONDA GARCÍA HIDALGO (1/6)
MA7	5.280	26,648%	1.750.820,12 €	CRITERIA CAIXA SAU
MA8a	480	2,423%	159.165,47 €	CRITERIA CAIXA SAU
MA8b	480	0,00%	0,00 €	D. JUAN CARLOS GARCÍA VALLEJO y D ^a MERCEDES ÁLVAREZ FUENTES
MA8c	720	0,00%	0,00 €	proindiviso formado por D. RAFAEL BLANCO MADRIGAL (27,33%) y AUTOS RAFAEL BLANCO SL (72,67%)
MP9	2.160	10,902%	716.244,60 €	CRITERIA CAIXA SAU
C01	1.500	7,571%	497.392,09 €	CRITERIA CAIXA SAU
	24.700	100,000%	6.570.054,88 €	

Y si dicho reparto de gastos se realiza entre los propietarios del ámbito en función de las adjudicaciones de aprovechamiento que cada uno haya recibido, el cuadro es el siguiente:

PROPIETARIOS	gastos de urbanización	% gastos de urbanización
CRITERIA CAIXA SAU	5.093.294,91 €	77,523%
proindiviso formado por: • D^a M^a VICTORIA FORONDA BLÁZQUEZ (1/2) • D^a BERTA FORONDA GARCÍA HIDALGO (1/6) • D^a CARLA M^a FORONDA GARCÍA HIDALGO (1/6) • D^a LAURA FORONDA GARCÍA HIDALGO (1/6)	1.461.982,52 €	22,252%
AYUNTAMIENTO	14.777,45 €	0,225%
total	6.570.054,88 €	100,000%

En todo caso, debe precisarse que el presupuesto de ejecución de la obra antes expuesto tiene carácter provisional por lo que los costes reales de la urbanización serán el resultado de la cuenta de liquidación definitiva que se redactará cuando, concluida la obra, se liquiden todos los gastos computables legalmente.

XI.- Excesos y defectos en las adjudicaciones de fincas resultantes

Dado que, en general, los propietarios no materializan sus aprovechamientos de modo exacto, se produce una situación de excesos y defectos que, por definición, se han de compensar.

Como se ha indicado anteriormente, CRITERIA CAIXA SAU, quien ha optado por pagar en derramas los costes de urbanización, es el que recibe el aporte de propietarios que no lo hacen, por lo que, a su edificabilidad originaria, debe sumarse la edificabilidad que los reparcelados forzosos aportan en pago de sus costes de urbanización, esto es, 19.318,81 m²t

Por lo que, dado que el valor del m²t sin urbanizar asciende a 41,00 €, deberán llevar a cabo las siguientes compensaciones económicas:

aprobado en AG 29-07-2025

PROPIETARIOS	M2t teóricos	M2t consumidos			Diferencia entre m2t teóricos y consumidos	Compensación económica
		M2t materializados	m2t canjeados por gastos de urbaniz.	total		
CRITERIA CAIXA SAU	11.311,35	15.360,00	-13.503,95	1.856,05	9.455,30	387.667,30 €
D ^a MARÍA PILAR BLÁZQUEZ GARCÍA	2.556,45	313,33	2.258,67	2.572,00	-15,55	-637,55 €
proindiviso formado por: - D^a M^a VICTORIA FORONDA BLÁZQUEZ (1/2) - D^a BERTA FORONDA GARCÍA HIDALGO (1/6) - D^a CARLA M^a FORONDA GARCÍA HIDALGO (1/6) - D^a LAURA FORONDA GARCÍA HIDALGO (1/6)	4.946,67	4.946,67		4.946,67	0,00	0,00 €
PROCONSPOR SL	494,17	180,00	1.297,53	1.477,53	-983,36	-40.317,76 €
D. FRANCISCO MENCHÉN NEL-LO y D ^a AMALIA RODRÍGUEZ VARELA	298,13	180,00	1.297,53	1.477,53	-1.179,40	-48.355,40 €
D. JUAN CARLOS GARCÍA VALLEJO y D ^a MERCEDES ÁLVAREZ FUENTES	1.208,21	480,00	3.460,09	3.940,09	-2.731,88	-112.007,08 €
Indiviso formado por D. RAFAEL BLANCO MADRIGAL (27,33%) - AUTOS RAFAEL BLANCO SL (72,67%)	933,67	720,00	5.190,13	5.910,13	-4.976,46	-204.034,86 €
D. JOSÉ SIERRA BOA	41,62	0,00		0,00	41,62	1.706,40 €

Dª MARÍA JOSÉ CORRALES MUÑIZ	231,16	0,00		0,00	231,16	9.477,47 €
Dª AMPARO RODRÍGUEZ GORDILLO	208,57	0,00		0,00	208,57	8.551,51 €
AYUNTAMIENTO	2.470,00	2.520,00		2.520,00	-50,00	-2.050,00 €
total	24.700,00	24.700,00	0,00	24.700,00	0,00	0,00

aprobado en AG 29-07-2025

XII. Tasación de preexistencias que no puedan conservarse.

El artº 92.2 LISTA señala:

“En cualquier caso, será indemnizable el valor de las plantaciones, instalaciones, construcciones y usos legalmente existentes en los terrenos originarios que tengan que desaparecer necesariamente para poder llevar a cabo la ejecución del instrumento de planeamiento.”

Por su parte, el artº 151 RG LISTA presenta el siguiente tenor literal:

“1. Serán indemnizables los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones, siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración, que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del instrumento de ordenación. Se entiende que las edificaciones, construcciones e instalaciones se ajustan a la legalidad al tiempo de su valoración cuando se realizaron de conformidad con la ordenación urbanística y con el acto administrativo legitimante que requiriesen, o hayan sido posteriormente legalizadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.

Deberán extinguirse o destruirse los que sean incompatibles con el instrumento de ordenación. La memoria recogerá la descripción y localización de los que sean incompatibles con el instrumento de ordenación, así como la exposición y relación de los criterios seguidos para efectuar su valoración.

2. En todo caso, se entenderá incompatible con el instrumento de ordenación cuando sea necesaria su eliminación para realizar las obras de urbanización previstas en dicho instrumento y cuando sea manifiestamente incompatible con la ordenación, incluso como uso provisional.

3. También serán indemnizables las servidumbres y cargas y los derechos de arrendamiento y cualesquiera otros que, por ser incompatibles con la ejecución del instrumento de ordenación, deban extinguirse con el acuerdo de aprobación de la reparcelación.

4. La tasación de dichos elementos se efectuará conforme a la legislación estatal. Se entenderá iniciado el procedimiento, a los efectos de determinar la fecha de referencia de las valoraciones según el art. 34.2.a) del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, con la presentación del proyecto de reparcelación ante la Administración actuante conforme al art. 156 o, en el caso de proyectos tramitados de oficio, con el acuerdo de formulación del proyecto para su sometimiento a información pública.”

A efectos de determinar qué preexistencias deben declararse incompatibles con el planeamiento, se recabaron una serie de valoraciones que actualmente constan en los anexos del “Informe de actualización del presupuesto de las obras de urbanización” emitido por JBF INGENIEROS Y ARQUITECTOS⁴ con fecha de septiembre de 2022, en donde se destina la cantidad de 485.764,12 € del presupuesto al pago de indemnizaciones

Del análisis de dichas valoraciones resulta que las indemnizaciones por preexistencias incompatibles con el planeamiento se cuantifican de la siguiente manera:

=	indemnización
CRITERIA CAIXA SAU	72.693,32 €
proindiviso formado por: - D^a M^a PILAR FORONDA BLÁZQUEZ (1/3) - D^a M^a VICTORIA FORONDA BLÁZQUEZ (1/3) - D^a BERTA FORONDA GARCÍA HIDALGO (1/9) - D^a CARLA M^a FORONDA GARCÍA HIDALGO (1/9) - D^a LAURA FORONDA GARCÍA HIDALGO (1/9)	6.122,02
proindiviso formado por: - D^a M^a PILAR FORONDA BLÁZQUEZ (1/4) - D^a M^a VICTORIA FORONDA BLÁZQUEZ (1/4) - D^a BERTA FORONDA GARCÍA HIDALGO (1/12) - D^a CARLA M^a FORONDA GARCÍA HIDALGO (1/12) - D^a LAURA FORONDA GARCÍA HIDALGO (1/12) - PROCONSPOR SL (1/4)	3.125,45 €
D. JUAN CARLOS GARCÍA VALLEJO y D ^a MERCEDES ÁLVAREZ FUENTES	109.041,09 €
Indiviso formado por D. RAFAEL BLANCO MADRIGAL (27,33%) - AUTOS RAFAEL BLANCO SL (72,67%)	205.298,79 €
D. JOSÉ SIERRA BOA	96,66 €
D ^a MARÍA JOSÉ CORRALES MUÑIZ	644,42 €
D ^a AMPARO RODRÍGUEZ GORDILLO	88.390,00 €
AYUNTAMIENTO	
	485.411,75 €

⁴ Cfr. anexo 3

XIII. Cuenta de liquidación provisional

De conformidad a lo dispuesto en el artº 153 RG LISTA, se adjunta la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Reparcelación donde se reflejan las diferencias de adjudicaciones y la participación en los gastos de urbanización de los diversos propietarios del ámbito.

Esta cuenta y las partidas en ella reflejadas tienen carácter provisional debiéndose liquidar las que resulten del coste del desarrollo urbanístico.

aprobado en AG 29-07-2025

PROPIETARIOS	GASTOS DE URBANIZACIÓN	EXCESOS/ DEFECTOS DE APROV.	INDEMN. POR DEMOL.	TOTAL
CRITERIA CAIXA SAU	-5.093.294,91 €	387.667,30 €	72.693,32 €	-4.632.934,29 €
Dª MARÍA PILAR FORONDA BLÁZQUEZ		-637,55 €	2.822,04 €	2.184,49 €
proindiviso formado por: - Dª Mª VICTORIA FORONDA BLÁZQUEZ (1/2) - Dª BERTA FORONDA GARCÍA HIDALGO (1/6) - Dª CARLA Mª FORONDA GARCÍA HIDALGO (1/6) - Dª LAURA FORONDA GARCÍA HIDALGO (1/6)	-1.461.982,52 €	0,00 €	5.644,07 €	-1.456.338,45 €
PROCONSPOR SL		-40.317,76 €	781,36 €	-39.536,40 €
D. JUAN CARLOS GARCÍA VALLEJO y Dª MERCEDES ÁLVAREZ FUENTES		-112.007,08 €	109.041,09 €	-2.965,99 €
D. FRANCISCO MENCHÉN NEL-LO y Dª AMALIA RODRÍGUEZ VARELA		-48.355,40 €		-48.355,40 €
proindiviso formado por: D. RAFAEL BLANCO MADRIGAL y AUTOS RAFAEL BLANCO SL		-204.034,86 €	205.298,79 €	1.263,87 €
D. JOSÉ SIERRA BOA		1.706,40 €	96,66 €	1.803,06 €
Dª MARÍA JOSÉ CORRALES MUÑIZ		9.477,47 €	644,42 €	10.121,89 €
Dª AMPARO RODRÍGUEZ GORDILLO		8.551,51 €	88.390,00 €	96.941,51 €
AYUNTAMIENTO	-14.777,45 €	-2.050,00 €		-16.827,45 €
total	-6.570.054,88 €	0,00 €	485.411,75 €	-6.084.643,13 €

Dadas las características de esta reparcelación, no se abonará ninguna indemnización hasta tanto la obra se concluya, con la única salvedad de aquellos propietarios que no hayan materializado aprovechamiento alguno en la presente reparcelación

aprobado en AG 29-07-2025

XIV. Porcentajes de participación en gastos y en derechos políticos

En este apartado han de tenerse en cuenta lo siguiente:

- Los derechos políticos se atribuyen, como regla general, en función del porcentaje de aprovechamientos lucrativos materializados
- Los propietarios que han sido reparcelados forzosamente por no haberse adherido a la Junta carecen de derechos políticos y de cargas económicas;
- Los adheridos que han optado por el canje de aprovechamientos por gastos de urbanización, carecen de cargas, pero si tienen derechos políticos
- La Junta de Compensación, aunque es propietaria de fincas de resultado, carece tanto de derechos políticos como de cargas económicas
- El Ayuntamiento carece de cargas económicas, pero sí posee derechos políticos respecto de los aprovechamientos materializados que excedan del 10% de cesión legal

En estas circunstancias, es interesante reflejar en un cuadro los porcentajes que le corresponden a cada miembro de la Junta tanto en cargas económicas como en derechos políticos.

PROPIETARIOS	GASTOS DE URBANIZACIÓN		DERECHOS POLÍTICOS	
	€	€	M2t	%
CRITERIA CAIXA SAU	-5.093.294,91 €	77,523%	15.360,00	69,10%
D ^a MARÍA PILAR FORONDA BLÁZQUEZ	0,00 €	0,000 %	313,33	1,41%
proindiviso formado por:				
• D ^a M ^a VICTORIA FORONDA BLÁZQUEZ (1/2)				
• D ^a BERTA FORONDA GARCÍA HIDALGO (1/6)				
• D ^a CARLA M ^a FORONDA GARCÍA HIDALGO (1/6)				
• D ^a LAURA FORONDA GARCÍA HIDALGO (1/6)	-1.461.982,52 €	22,252%	4.946,67	22,25%
PROCONSPOR SL	0,00 €	0,000 %	180,00	0,81%
D. JUAN CARLOS GARCÍA VALLEJO y D ^a MERCEDES ÁLVAREZ FUENTES	0,00 €	0,000 %	480,00	2,16%
D. FRANCISCO MENCHÉN NEL-LO y D ^a AMALIA RODRÍGUEZ VARELA	0,00 €	0,000 %	180,00	0,81%
proindiviso formado por:				
D. RAFAEL BLANCO MADRIGAL y AUTOS RAFAEL BLANCO SL	0,00 €	0,000 %	720,00	3,24%
AYUNTAMIENTO ⁵	-14.777,45 €	0,225%	50,00	0,22%
TOTAL	-6.570.054,88 €	10,000 %	22.230	10,00 %

⁵ No se contabilizan los 2.470 m2t que se le adjudican libres de cargas por mandato legal

XV. Solicitud al Registro de la Propiedad

Conforme a lo establecido en el artículo 8.2 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, la aprobación definitiva del proyecto de equidistribución es título suficiente para la realización de las operaciones de modificación de entidades hipotecarias que sean precisas para la formación de las fincas que han de ser incluidas en la unidad de ejecución.

A tal efecto, y de conformidad con lo preceptuado en el artº 98.3 Ley 7/2022, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, se declara que en ninguna de las fincas y/o suelos incluidos dentro del Sector (y, por tanto, objeto de la presente operación equidistributiva) se ha realizado actividad potencialmente contaminante de tipo alguno

Por tanto, se solicita la inscripción del Proyecto de Reparcelación del SECTOR RV-3 "RAMAL DE VILLANUEVA" del PGOU de Espartinas

En Sevilla, a 29 de julio de 2025

aprobado en AG 29-07-2025